

# Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



**Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Jacqueline  
Husfeldt**

---

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige

Von der IHK Chemnitz öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Wertermittlung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken.

Steuernummer: 215/234/01340

**Obere Hauptstraße 89  
09243 Niederfrohna**

Telefon: 0 37 22 / 59 96 60  
Telefax: 0 37 22 / 59 86 89  
Internet: [www.husfeldt.de](http://www.husfeldt.de)  
E-Mail: [husfeldt@gmx.net](mailto:husfeldt@gmx.net)

## Verfahren 27 K 227/23

Bewertungsstichtag: 21.03.2024

### 3-Raum-Eigentumswohneinheit Nr. 8 Clausstraße 107 09126 Chemnitz

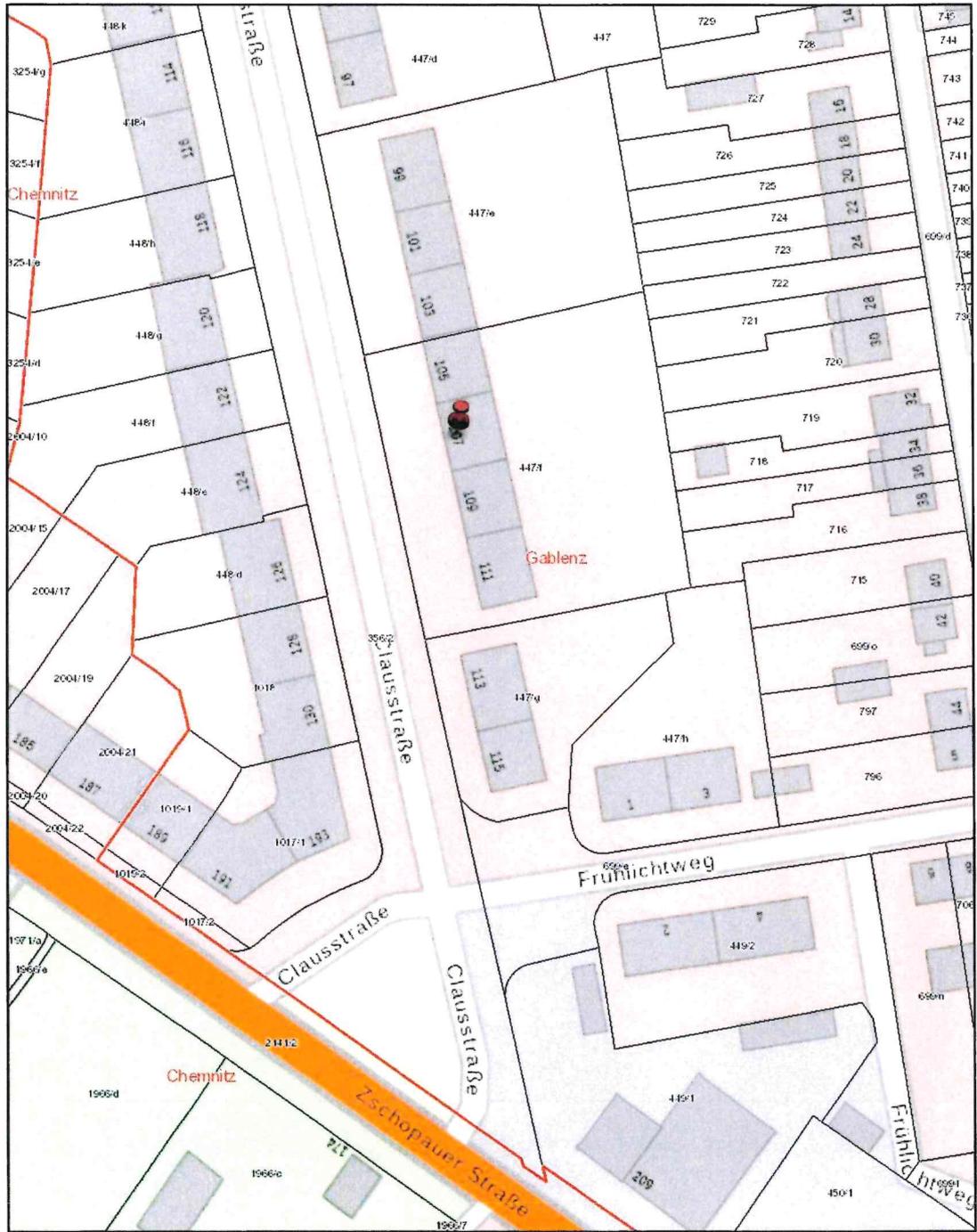


Flurstück Nr.	447/f Gemarkung Gablenz
Grundstücksgröße	3.110 m <sup>2</sup>
Mieter/Nutzer	vermietet
Miteigentumsanteil	444/10.000
Bodenwertanteil	22.100 €
Wohnfläche gerundet	62,70 m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre

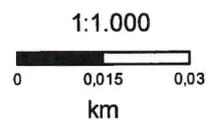
Vergleichswert	93.300 € bis 111.000 €
Ertragswert	93.100 €
<b>Verkehrswert Marktwert</b>	<b>90.000 €</b>

# RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 04.03.2024



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2024), Landesdirektion Sachsen  
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024  
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)



Hofansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



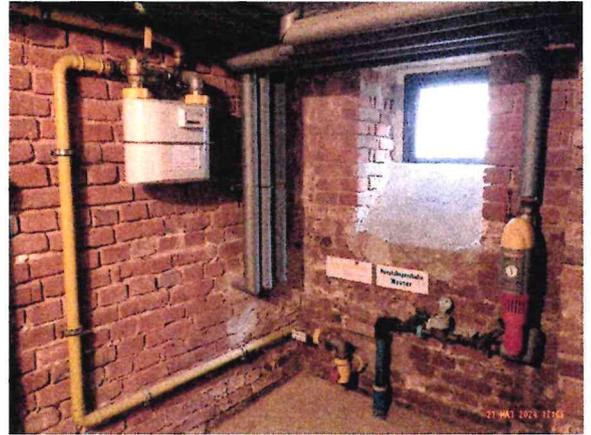
Stellplatz



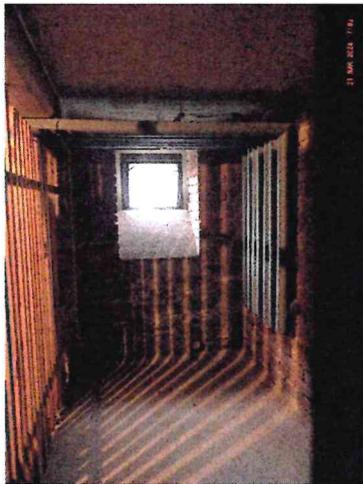
Keller mit Elektro-Zählerschrank



Hausanschlüsse im Keller



typ. Mieterkeller (hier einer leerstehenden Einheit)



Kellergang



Dachkammer zur ETW Nr. 8



nicht ausgebaute Dachspitz als Wäschetrockenraum



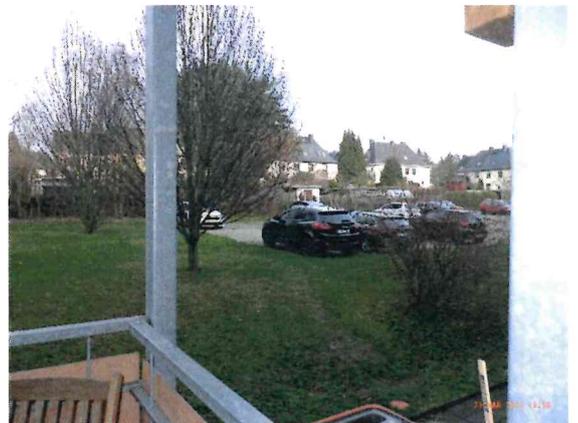
Bad ETW 8



Balkonboden ist Mietereigentum



Blick vom Balkon in den Hof



Hauseingangstür



Wohnungseingangstür



Mülltonnenstandplatz



Blick entlang der Clausstraße Richtung  
Zschopauer Straße



Wohnlage:	mittel bis gut, Die Clausstraße ist eine viel genutzte Tangente, die die Zschopauer Straße (B 174) mit der Augustusburger Straße und weiter bis fast zu B 107, 169 und 173 verbindet. zu Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt) sind es ca. 800 m, Stadtbus in ca. 250 m, Stadtzentrum ca. 2,5 km
Ausrichtung:	Die ETW Nr. 8 ist mit dem Wohnraum nach Westen zur Clausstraße ausgerichtet; Küche (mit Balkon), Kinder- und Schlafraum nach Osten zum Innenhof und den Pkw-Stellplätzen.
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	annähernd eben
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 447/f:      3.110 m <sup>2</sup>
Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bodenordnungsverfahrens.
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist in der Denkmalliste nach § 2 Sächs. DSchG als Teil einer Sachgesamtheit geführt:  „Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Siedlung Clausstraße: vier Wohnhauszeilen (Nr. 89-93, ungerade, 95/97, 99-111, ungerade und 113/115) einer Wohnanlage (siehe Sachgesamtheitsliste Clausstraße - Obj. 09302606); qualitativvolles Beispiel genossenschaftlichen Wohnungsbaus um 1930, siehe auch unter Carl-von-Ossietzkystraße 44-50, Frühlichtweg 1/3, Grüner Winkel 1-6, Heimgarten 1-6, städtebaulich und baugeschichtlich von Bedeutung“
Bau- und Altlasten- verzeichnis:	Das Bau- und Altlastenverzeichnis wurde eingesehen; es ist jeweils keine Eintragung vorhanden.
Entwicklungsstufe:	ortsüblich erschlossenes Bauland im Innenbereich, kein Bebauungsplan vorhanden; Wohnbaufläche
Aufwuchs:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden; der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten.

Beitrags- und  
Abgabepflichten:

Das Gutachten geht derzeit nicht von offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.

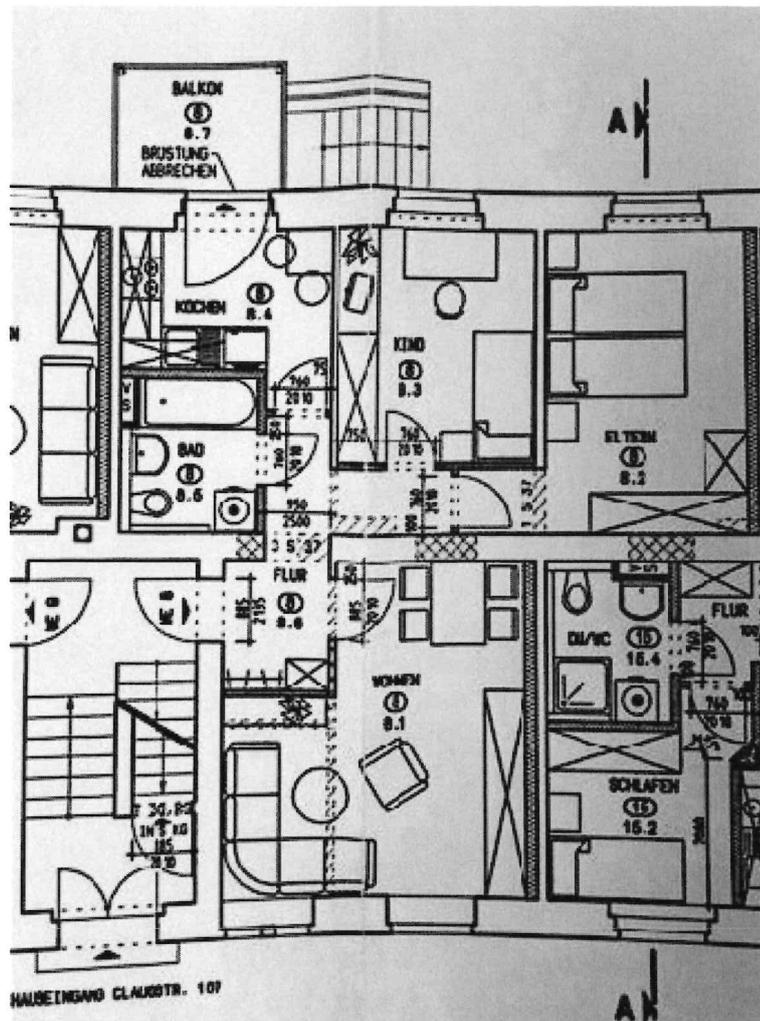
Energieausweis:

Es konnte von der WEG-Verwaltung ein Energieausweis vorgelegt werden, der das Gebäude mit 75kWh/m<sup>2</sup> und Jahr in die Energieeffizienzklasse B-C einstuft.

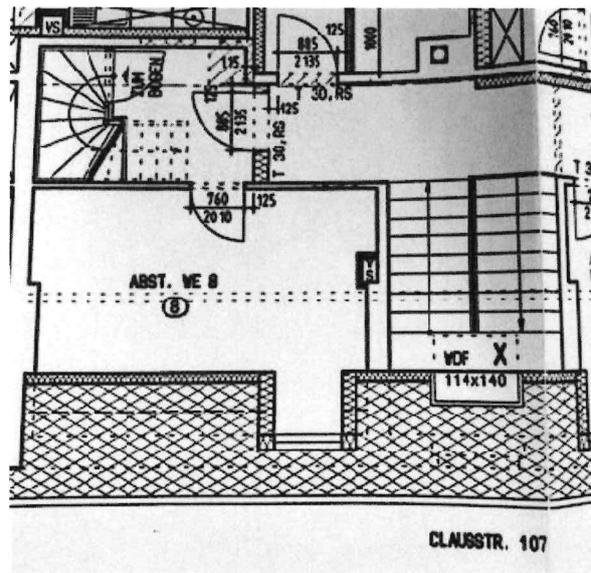
Modernisierungsarbeiten  
2005 waren:

- Heizungsanlage (Erdgasbasis) inkl. Warmwasserbereitung, Heizkörper mit Thermostatventilen
- Holz- oder Kunststoff-Verbundfenster
- neue Hausanschlüsse, neue Zähler- und Sicherungskästen
- Hausrufanlage/Türöffner
- Dachneueindeckung
- Balkone
- Haus-, Wohnungseingangs- und Innentüren
- Bodenbeläge jetzt: Laminat, im Bad: Fliesen

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Haus	
Geschoss	Erdges
Raumbezeichnung	Wohnung 8
Wohnen	18,60
Schlafen	13,90
Kind 1	10,10
Kind 2	
Kochen	6,70
Bad	4,40
Dusche/WC	
Flur	6,70
Flur	
Balkon 50 %	2,30
<b>Gesamt</b>	<b>62,70</b>
Abstellraum DG	13,00
Mieterkeller	5,80

Vermietete Eigentumswohnungen in Chemnitz haben gemessen an den stetig steigenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten einen zu geringen Mietzins bzw. die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen können nur schrittweise die Differenz auffangen. Das Hausgeld steigt und die Nettoerträge sind für den Wohnungseigentümer immer geringer. Hier wurde seit 2016 keine Mieterhöhung ausgesprochen. Im Gutachten wird von der möglichen Marktmiete ausgegangen, jedoch im Rundungsrahmen des Verkehrswertes ein Abschlag vorgenommen, der berücksichtigt, dass Ertragsausfälle bis zum Erreichen der Marktmiete hingenommen werden müssen.