

Büro Radebeul:
Louisenstr. 9
01445 Radebeul
Tel. 0351/ 89517420
Fax 0351/ 89517421

Büro Zwickau:
Römerstr. 24
08056 Zwickau
Tel/ Fax 0375/ 2304097

Büro Chemnitz:
Neefestr. 88
09116 Chemnitz
Tel. 0371/ 3685777
Fax 0371/ 3685501

Internet:
info@fartax.de
www.fartax.de

fartax 
IMMOBILIENBEWERTUNG

Exposé

über die 40/ 1.000 und 9/ 1.000 Miteigentumsanteile
an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern (Vorder- und Hintergebäude)
bebauten Grundstück



Blankenauer Straße 62 in 09113 Chemnitz,
Gemarkung Chemnitz, Flst.Nr. 2094/ e
verbunden mit dem jeweiligem Sondereigentum an der im
1. Obergeschoss mit Nr. 26 bezeichneten Wohnung und
der Garage mit Nr. 32 bezeichnet, jeweils gelegen im Hinterhaus

AZ - Gericht: 27 K 246/ 24

Zum Wertermittlungstichtag 20.01.2025 wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

Verkehrswert – Wohnung Nr. 26: 37.000,00 €

Verkehrswert – Garage Nr. 32: 6.600,00 €

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses und der Objektmerkmale

Objekte: **Wohnung Nr. 26 und Garage Nr. 32**, Blankenauer Str. 62 in 09113 Chemnitz

Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch (Bau-GB)

Wertermittlungsstichtag (Tag der Ortsbesichtigung): 20.01.2025

Bodenwert:	91.575,00 €
Vergleichswert-Wohnung Nr. 26:	71.000,00 €
Vergleichswert-Garage Nr. 32:	5.700,00 €
Ertragswert-Wohnung Nr. 26:	37.000,00 €
Ertragswert-Garage Nr. 32:	6.600,00 €
Verkehrswert-Wohnung Nr. 26:	37.000,00 €
Verkehrswert-Garage Nr. 32:	6.600,00 €

Grundbuch Blatt 11366: 40/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Blankenauer Straße 62 der Gemarkung Chemnitz mit 1.110,00 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (Hinterhaus) nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26

Grundbuch Blatt 11372: 9/ 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Blankenauer Straße 62 der Gemarkung Chemnitz mit 1.110,00 m², verbunden mit Sondereigentum an der im Hinterhaus gelegenen Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 32

Eintragungen GB, Abt. II: in beiden Grundbüchern eingetragene Grunddienstbarkeiten (Wegerechte), Anordnungen Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, siehe Ausführungen unter 3.2. des Gutachtens

Baulasten: keine vorhanden (siehe Anlage 7)

Altlasten: keine vorhanden (siehe Anlage 8)

- Kurzbeschreibung: Das Grundstück ist bebaut mit 2 Mehrfamilienhäusern (Vorder- und Hintergebäude), welche im Jahr 1901 erbaut und im Jahr 1998 umfassend saniert/ modernisiert worden sind. Im Vordergebäude befinden sich 23 Wohnungen und im Hintergebäude befinden sich 7 Wohnungen und auch 4 Garagen. Die 2,5-Raum-Wohnung mit offener Küche befindet sich im 1. Obergeschoss des Hintergebäudes und hat eine Wohnfläche von ca. 59,86 m². Das Grundstück, die beiden Gebäude sowie die zu bewertende Wohnung machen insgesamt einen ungepflegten Eindruck. Der Sanierungs- bzw. Modernisierungsgrad sowie der bauliche Zustand können als befriedigend eingeschätzt werden. Die vorhandene Ausstattung für die Wohnung wird als mittel (normal) eingestuft.
- Lage: einfache Wohnlage, mittlere Geschäftslage
- Vermietung/ Verpachtung: Wohnung Nr. 26 Leerstand, Garage Nr. 32 vermietet
- Zubehör: nicht vorhanden
- Instandsetzungsrückstau: vorhanden, siehe Ausführungen unter 4.4. des Gutachtens
- Gebäudeversicherung: vorhanden (siehe Anlage 10)

Chemnitz, den 04.04.2025

Ort, Datum



Dipl. - Wirtsch. - Ing. (FH) Lars Klitzsch