

EXPOSÉ zum

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für den

**69/ 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Florastraße 12 a, 09131 Chemnitz,
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss samt Kellerraum Nr. 1
und Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 7**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **26.03.2026** ermittelt mit rd.

61 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 13,4 fachen Jahresrohertrag.
Der relative Verkehrswert beträgt rd. 938 €/ m² Wohnfläche.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **15 K 320/25**
- Erstellungsdatum: 28.04.2026
- Ausfertigung Nr. 1: Dieses Expose besteht aus insgesamt 6 Seiten
und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Chemnitz-Hilbersdorf, Blatt 2543, 69/ 1 000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flnr.: 237 Florastraße 12 a Gebäude- und Freifläche zu 850 m ² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. 1 Dieser Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz im Freien, im Aufteilungs- bzw. Lageplan bezeichnet mit Nr. 7. Das Bewertungsgrundstück ist in 16 Miteigentumsanteile aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgte 1998 und 1999.
WEG - Verwaltung:	WoBeG mbH Fürstenstraße 28, 09130 Chemnitz
Zwangsverwaltung:	keine
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	26.03.2026
Derzeitige Nutzung:	Wohnnutzung, Mehrfamilienhaus 15 Wohnungen, 1 Wohnung frei, sonst vermietet, Hintergebäude Wohnnutzung, vermietet
Derzeitige Nutzung der WE Nr. 1 und Stellplatz Nr. 7:	frei
Hausgeld für WE 1 ab 01.01.2026:	320,76 €/ Monat, ohne Rücklage

2. Grund- und Bodenbeschreibung

Lage:

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Chemnitz, 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften, rd. 250 000 Einwohner
Innerörtliche Lage:	rd. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums an einer Nebenstraße im Stadtteil Hilbersdorf gelegen Lebensmittelmarkt, Kindergarten, Schule, Arzt u.a. in fußläufiger Entfernung, weitere Versorgungseinrichtungen und weiterführende Schulen im Stadtgebiet von Chemnitz und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min B 169 und B 173 in der Nähe, B 180, B 95, B 107, B 174 im Stadtgebiet von Chemnitz, Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 8 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage unmittelbare Umgebung ist von aufgelockerter Wohnbebauung in Form von Mietwohngebäuden in unterschiedlicher Bauweise und zum Teil mit Denkmalschutz sowie Grün-/Gartenflächen geprägt
Topographische Grundstückslage:	Grundstück nahezu eben

Immissionen:	nahezu keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück teilweise eingefriedet, Grundstückszufahrt an der Florastraße offen, keine Einfriedung zu Flnr. 238 Hintergebäude an den Grenzen zu Flnr. 238 und 237/a errichtet Über nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
Öffentlich-rechtliche Situation:	
Baulasten:	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	Mehrfamilienwohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz
Energieausweis:	Energieausweis mit Gültigkeit bis 12.10.2027, Endenergieverbrauchs-kennwert 99,7 kWh/m ² *a, wonach die energetische Situation des Gebäudes als durchschnittlich beurteilt werden kann
Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche

3. Beschreibung des Gebäudes

Vorhandene Bebauung:	▫ Mehrfamilienwohnhaus mit 15 Wohnungen, Ecklage, 3 Normalgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, vollständig unterkellert, freistehend ▫ Hintergebäude, 2 Normalgeschosse, teilunterkellert, Wohnnutzung
Baujahr:	um 1904
Modernisierung:	1998/ 2000
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk, im unteren Wandbereich zum Teil Porphyrrquader
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende und nichttragende Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwandkonstruktionen
Geschossdecken:	über KG baujahresgemäße Massivdecke aus Kappengewölbe, sonst Holzbalkendecken
Treppen, Treppenhaus:	Treppenläufe aus Betonwerkstein auf Stahlträgern, Treppenstufen, Zwischenpodeste Terrazzo, Fluranteile PVC-Belag, historisches Metall-Treppengeländer, Treppenhauswände Rauputz, Farbanstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, historische Fensterteilungen
Wohnungszugänge:	erneuerte glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche in Holzoptik
Hauseingangstür:	Holzfüllungstür mit Glaseinsätzen, zweiflügelig, Klingel- und Wechsel-sprechanlage, kleines Vordach, wandgehängte Metallbriefkästen
Fassade:	Straßenseite: Erdgeschoss Putzfassade, 1. und 2. OG rote Klinkerfassade, Putzbossen im EG, Putzgesimse, Fensterfaschen/ kleine Verzierungen aus Porphyrr, Gebäuderückseite, Giebelseiten Putzfassade, Farbanstrich
Balkone:	Gebäuderückseite, vorgestellte, verzinkte Stahlkonstruktion, Betonbodenplatte, verzinktes Geländer
Dach:	Satteldach mit Dachgaupen, Dachhaus in Ecklage, Holzkonstruktion, Dacheindeckung Schieferschablonendeckung
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2000, regelmäßige Wartung
Elektroinstallation:	zweckmäßige, mittlere Ausstattung
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem soliden Bauzustand mit Gebrauchsspuren und kleineren Mängeln. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Bewertungsobjektes waren eine regelmäßige Instandhaltung sowie keine offensichtlichen wertrelevanten Mängel erkennbar. Der Modernisierungsstandard ist durchschnittlich mittel gehalten.

Eine Instandhaltungsrücklage ist gebildet. Über die aktuelle Rücklagenhöhe lagen keine Informationen vor. Gemäß Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 21.11.2025 und mündlicher Auskunft der Hausverwaltung sind zum Bewertungszeitpunkt keine Sonderumlagen auf die Eigentümer beschlossen oder geplant.

4. Beschreibung der Wohnung Nr. 1, Kellerraum Nr. 1 und SNR an Stellplatz Nr. 7

Lage:	Erdgeschoss, am Flur rechts vom Treppenhaus, hinten Wohnzimmer nach Süden, alle weiteren Zimmer und Balkon nach Norden auf der Gebäuderückseite gelegen
Raumaufteilung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon ursprünglich als Dreiraumwohnung konzipiert, Wohnungsgrundriss gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan verändert, Kinderzimmer nicht vorhanden, dafür Küche mit Wandöffnung/ Durchgang vergrößert
Wohnfläche und lichte Raumhöhe:	tatsächliche Wohnfläche abweichend gegenüber ATP ca. 65 m² , (lt. Grundriss ATP 68,68 m ²), Raumhöhe Wohnräume rd. 2,83 m
Innenwandflächen:	Raufasertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche aus kleinformatischen Fliesen, Bad Wandfliesen raumhoch
Bodenbeläge:	Bad, Teilfläche Küche Bodenfliesen, sonst einheitliche Laminatboden
Zimmertüren:	glatte Holzwerkstofftüren, Oberfläche Holzoptik Buche, Klingel- und Wechselsprechanlage mit Türöffner
Sanitäre Installation:	Bad mit Fenster, Wanne, Dusche, 1 Waschbecken, wandgehängtes WC, Waschmaschinenanschluss, Sanitärobjekte Farbe weiß
Balkon:	von Küche aus zugänglich, durch darüber liegenden Balkon überdacht, Betonbodenplatte, verzinktes Geländer
Heizung:	Gaszentralheizung, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Rauchmelder:	nicht vorhanden
Küchenmöblierung:	keine
Zustand der Wohnung:	normaler Zustand, übliche Gebrauchsspuren und Schönheitsmängel wie z.B. farbliche Unterschiede an Wandanstrichen, partiell aufgehende Tapetenfugen, Schlitz im Laminat u.a. Ausstattungsstandard der Wohnung mittel gehalten und meist aus dem Modernisierungszeitraum um 1998, im Jahr 2024 Beseitigung eines Wasserschadens im Bad
Kellerraum Nr. 1:	Kellerraum vorhanden, abweichende Größe gegenüber Darstellung im Aufteilungsplan, Teilfläche des Kellerraumes dem Kellergang zugeordnet Kellerraum mit Fenster, Holzlattentür mit Vorhangschloss, Trennwände Mauerwerk, normaler Zustand und für einfache, übliche Abstellzwecke nutzbar, Größe rd. 5 m ²
Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 7:	Stellplatz Nr. 7 vorhanden, Lage gemäß Darstellung im Aufteilungsplan auf der Südseite des Gebäudes, rechts der Grundstückszufahrt und auf der Stellplatzfläche links gelegen, keine Kennzeichnung mit Nr. 7, Befestigung mit Betonrasengittersteinen, einfacher Zustand und nutzbar

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:

Abb. 02 Ansicht des Gebäudes von der Florastraße aus mit Grundstückszufahrt und Teilansicht Hintergebäude sowie Lage der Wohnung WE 1 im Erdgeschoss und Lage von Stellplatz Nr. 7, Südwesten



Abb. 04 Rückansicht des Gebäudes sowie Lage der Wohnung WE 1 im Erdgeschoss, Norden



Abb. 07 Ansicht Treppenhaus und Flur im Erdgeschoss sowie Blick auf den Eingang zu Wohnung WE 1



Abb. 10 Wohnung WE 1, Teilansicht des Bades



Abb. 11 Wohnung WE 1, Teilansicht der Küche mit Zugang zum Balkon



Abb. 13 Wohnung WE 1, Teilansicht des ursprünglichen Kinderzimmers lt. Aufteilungsplan und Wandöffnung zur Küche

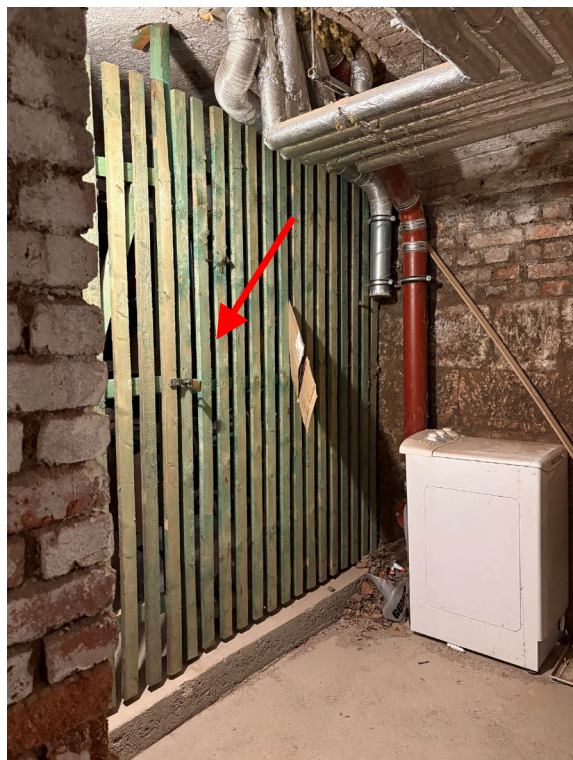
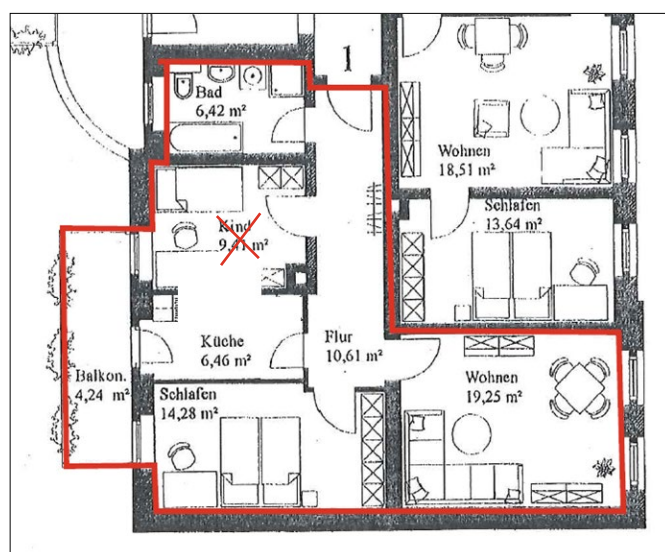


Abb. 17 Kellergeschoss, Ansicht Zugang zum Kellerraum Nr. 1



**Grundriss Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
ohne Maßstab**