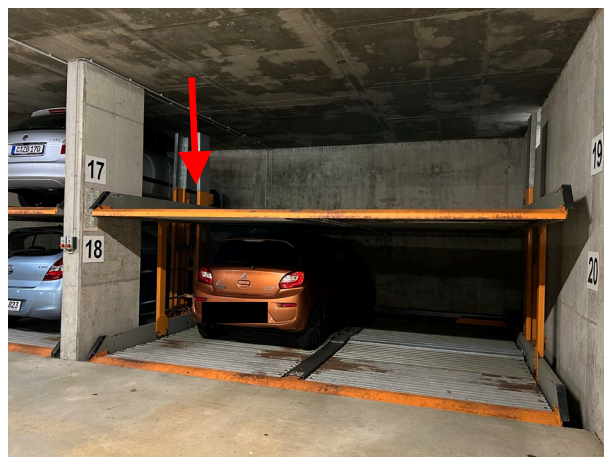


EXPOSÉ zum

Gutachten

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

**1/4 am 4/166 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück
Tannenstraße 4 und Tannenstraße 6 in 09113 Chemnitz
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz mit Duplexeinrichtung Nr. 28
umfassend die Einzelstellplätze Nr. 17 bis 20**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **21.11.2024** ermittelt mit rd.

6 000,00 €.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem rd. 10-fachen Jahresrohertrag.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 60/24**
- Erstellungsdatum: 10.12.2024
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Exposé besteht aus insgesamt
5 Seiten und wurde in einer Ausfertigung
erstellt.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjekts:	1 Tiefgaragenstellplatz auf dem Doppelparker Nr. 28 "Tiefgarage-Tannenstraße", Tannenstraße 4 und 6, 09113 Chemnitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Schloßchemnitz, Blatt 3816, 1/4 von 4/166 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flnr.: 413 a Tannenstraße 4 zu 680 m ² Flnr.: 413 b Tannenstraße 6 zu 927 m ² verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz mit Duplexeinrichtung, umfassend die Einzelstellplätze 17 bis 20, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 28. Das Bewertungsgrundstück ist in 41 Miteigentumsanteile aufgeteilt, davon 23 Wohnungen und 18 TG-Stellplätze mit Duplexeinrichtungen. Die Aufteilung erfolgte 1996.
Zuordnung Stellplatz:	kein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz, schuldrechtliche Zuordnung von Stellplatz Nr. 17, Plattform oben links
WEG - Verwaltung:	Fluhr Hausverwaltung GmbH Weststraße 88, 09116 Chemnitz
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	21.11.2024
Nutzung der Tiefgarage:	66 Stellplätze in Form von 15 Doppelparkern mit 4 Stellplätzen und 3 Doppelparkern mit 2 Stellplätzen, Stellplätze vorwiegend vermietet
Derzeitige Nutzung des zugeordneten TG-Stellplatzes Nr. 17:	vermietet in Verbindung mit einer Wohnung

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. 2,5 km nordwestlich des Stadtzentrums im Stadtteil Schloßchemnitz an einer Nebenstraße gelegen Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen, Arzt, Apotheke meist in fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus gut erreichbar, Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder fußläufig in rd. 40 min ebenfalls gut erreichbar
Verkehrslage:	Chemnitz Hauptbahnhof, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 5 min Bundesstraße B 95 in der Nähe, B 169, B 173, B 174, B 107 im Stadtgebiet, Autobahnzufahrt BAB 4 rd. 4 km
Wohnlage:	mittlere Wohnlage, unmittelbare Umgebung von Wohnnutzungen in geschlossen Bauweise in Form von denkmalgeschützten Wohnhäusern geprägt, nahe des Bewertungsobjektes der Luisenplatz, eine parkähnliche Grünanlage

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einfriedungen zu angrenzenden Grundstücken im Bereich Tiefgaragendach Tiefgarage erstreckt sich über die Flurstücke Flnr. 413 a, 413 b und das Flnr. 344 Grenzbebauungen durch TG-Außenwände zu Grundstücken Flnr. 412 und Flr. 345 separater Tiefgaragenzugang von Flnr. 412 aus, Mitnutzung des Zuganges auch von Grundstück Flnr. 345 für Mitnutzung/ Überbauung des Grundstücks Flnr. 344 grundbuchgesichertes Tiefgaragenrecht vorhanden Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.
--	--

Öffentlich-rechtliche Situation:

Baulasten:	Flnr. 413 a, Flnr. 413 b: jeweils Sicherung Grenzüberbau, und Stellplatzflächenbaulast für 18 Stellplätze zu bewertender Doppelparker Nr. 28 mit dem Stellplatz Nr. 17 im Bereich der Stellplatzflächen-Baulast gelegen
Altlasten:	kein Altlastenverdacht
Denkmalschutz:	kein Denkmalschutz
Energieausweis:	liegt nicht vor
Flächennutzungsplan:	Darstellung als Wohnbaufläche

3. Vorhandene Bebauung

Vorhandene Bebauung	▫ 2 Mehrfamilienwohnhäuser, 4 Normalgeschosse, ausgebaute Dachgeschosse, vollständig unterkellert ▫ Tiefgarage als separates Bauwerk
---------------------	---

4. Beschreibung der Tiefgarage und Doppelparker Nr. 28

Tiefgarage:	Baujahr 1997 Lage im Bereich der rückwärtigen Freiflächen der Flnr. 413 a, 413 b und 344 2 Tiefgaragenzufahrten über zwei Durchfahrten im Kellergeschoss der Gebäude Tannenstraße 4 und Tannenstraße 6, 2 Ebenen mit jeweils eigener Ein-/Ausfahrt ohne innere Fahrverbindung zwischen den Ebenen kein direkter Zugang von Tiefgarage zum jeweiligen Kellergeschoss 4 fußläufige Ein-/Ausgänge auf rückwärtigen Freiflächen Stahlbetonkonstruktion, intensive Dachbegrünung, Fußboden Beton, natürliche Belüftung, 2 elektrische Metallgitter-Rolltore, Bedienung der Tore von außen mittels Fernbedienung oder Schlüssel/ Schlüsselsäule und von Innen über Zugseil
Zustand Tiefgarage:	soweit erkennbar guter, gepflegter Bauzustand, Instandhaltungsrücklage gebildet, über Höhe sowie über möglicherweise anstehende Sonderumlagen lagen keine Informationen vor
Doppelparker Nr. 28 mit Stellplatz Nr. 17 bis 20:	Fabrikat der Firma Klaus- Autoparksysteme in einer Grube montiert, Platz für 4 Fahrzeuge, je 2 oben und 2 unten, Auffahrboden geschlossen, Bedienung elektrisch mittels Schlüssel

Zufahrt zum TG-Doppelparker Nr. 28 erfolgt über die Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt im Gebäude Tannenstraße 6, Lage des Doppelparkers entspricht der Darstellung im Aufteilungsplan, vor Ort Doppelparker Nr. 28 mit den darauf vorhandenen Einzelstellplätzen Nr. 17, 18, 19 und 20 gekennzeichnet
Lage des schuldrechtlich zugewiesenen Stellplatzes Nr. 17 am Doppelparker oben links

Zustand Doppelparker Nr. 28 mit Stellplätzen Nr. 17 bis 20:

Der Doppelparker Nr. 28 mit den Stellplätzen Nr. 17 bis 20 befindet sich augenscheinlich und laut Wartung 08/2024 in einem normalen, nutzbaren Zustand. Es wird die Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit des Parkers unterstellt.

Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:



Abb. 01

Straßenansicht der Wohngebäude Tannenstraße 4 und 6 und Zufahrt zur Tiefgarage im Gebäude Tannenstraße 4, Westen



Abb. 03

Rückansicht der Wohngebäude Tannenstraße 4 und 6 und Teilansicht Dach Tiefgarage, Grundstücksbereich Tannenstraße 6, Nordosten

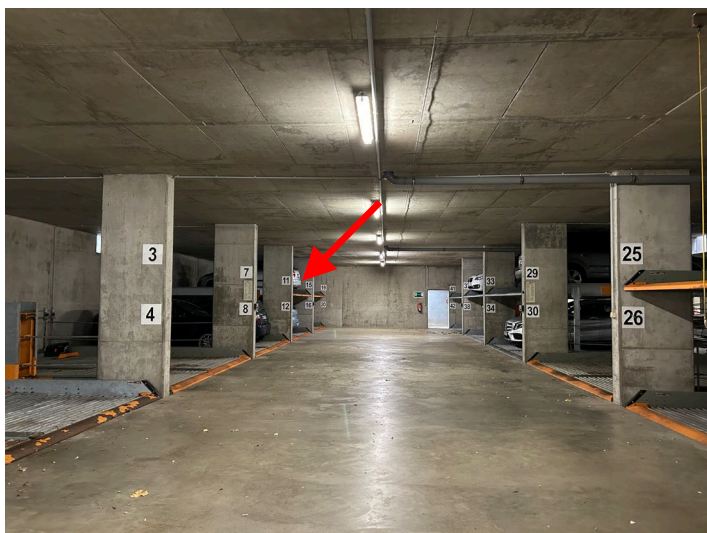


Abb. 05 Teilansicht Tiefgarage mit Zufahrt von Tannenstr. 6 aus und Lage von Doppelparker Nr. 28

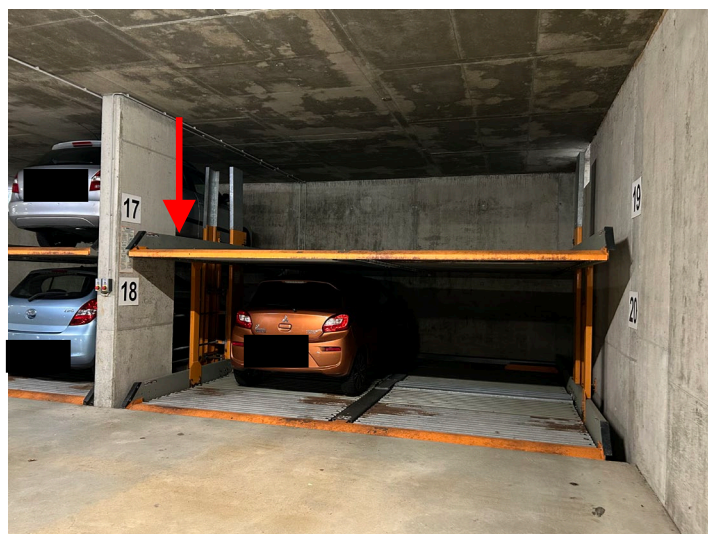


Abb. 06 Ansicht Doppelparker Nr. 28 und Lage des Einzelstellplatzes Nr. 17

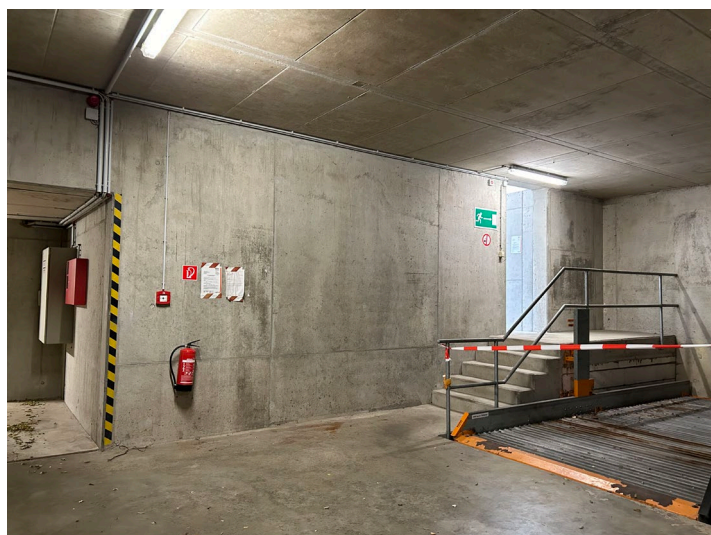


Abb. 08 Ansicht TG-Ausgang zum Haus Tannenstraße 6



Abb. 10 Zugang zur Dachfläche der Tiefgarage von Grundstück Tannenstraße 6 aus