

E X P O S É

Aktenzeichen 3 K 41 / 24

Grundstück : Flurstück 928/4 der Gemarkung Auerbach mit 2.050 m²
in 08209 Auerbach/Vogtl.
(nahe Vogtlandblick)

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 407 1. Abteilung

Kleingartenanlage

1. Lage

- westliches Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Auerbach/Vogtl.
(ca. 17.800 Einwohner)
im Randbereich des Wohngebietes „Am Bendelstein“ östlich der Wendeschleife Vogtlandblick
(Wohngebiet des industriellen Wohnungsbaus mit mehrgeschossigen Wohnblöcken)
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2. Änderung vom 23.12.2022)
als „Grünfläche“ mit Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB ausgewiesen

3. Grundstücksbeschreibung

- *Grundstücksart*
Kleingartenanlage als eingetragener Verein im westlichen Stadtgebiet von Auerbach/Vogtl. am südöstlichen Rand des Wohngebietes „Am Bendelstein“
(Wohngebiet derzeit mit Rückbau/ vorhandenen Abbrucharbeiten)
- *Größe und Zuschnitt*
lt. Grundbuch: 2.050 m²
überwiegend trapezförmiger Zuschnitt
lt. aktueller Liegenschaftskarte anteiliger Weg entlang der östlichen Flurstücksgrenze von ca. 36 m
- *Bebauung*
Anlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes:
gliedert sich in 8 unterverpachtete Parzellen
Hinweis:
(Baulichkeiten/ Lauben, Umfriedungen sowie Anpflanzungen sind im Eigentum der Unterpächter und damit nicht Bestandteil des Gutachtens)

- *Bodenart*
 ortsübliche Bodenklasse
 leichte Hanglage nach Nordost
 (keine Bodenanalyse vorliegend)
 Lt. Geoportal des Landratsamtes Vogtlandkreis befindet sich das Flurstück innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes.

- *Altlasten*
 Nach Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ist das zu bewertende Grundstück nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
 Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Altlasten vorliegen, da weder Verdachtsmomente durch den Auftraggeber benannt oder vom Sachverständigen vermutet werden.
 (für konkrete Aussage wäre Bodenuntersuchung durch Fachfirma erforderlich)

- *Außenanlagen sind nicht Bestandteil des Gutachtens*
 Versorgungsleitungen für Wasser (Sommerleitung saisonbedingt) und Strom sind vereinsintern
 Einfriedung, befestigte Fläche, Sitzecke, Gewächshaus sind Eigentum der Unterpächter

- *Aufwuchs ist nicht Bestandteil des Gutachtens*
 gepflegte Parzellen mit Wiese/ Strauchwerk/ Obstgehölzen sind privat angelegt

- *Erschließungsgrad*
 verkehrstechnisch: - befestigte Zufahrt durch das Neubaugebiet „Bendelstein“ zum Vogtlandblick mit Wendeschleife
 - grundstückseigener Wegeanteil entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist lt. Stadtverwaltung Auerbach/Vogtl. ein beschränkt öffentlich gewidmeter Weg zwischen „Bienenweg/ Am Bendelstein“

 medienmäßig: saisonbedingte Versorgungsanschlüsse (TW, Elt) sind vereinsintern

- *Verkehrslage*

Entfernung zum Stadtzentrum Auerbach/Vogtl.:	ca. 4 km
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln -Bus-:	ca. 500 m
Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln -Haltepunkt Bahn-:	ca. 800 m
Entfernung zur Autobahn A72:	ca. 18 km

- *Umgebung*
 mehrgeschossige Wohnblöcke des Industriellen Wohnungsbaus (sogenanntes Bendelsteingebiet)
 VfB-Stadion/ Parkplatz
 Kleingartenanlage/ Erholungsgärten
 Flugplatz
 freies Gelände

- *Erholungslage*
gute Lage am Rand des Wohngebietes nach Hinweis mit gewisser Geräuschbelastung durch Flugplatz (Segel-/ kleinmotorige Flugzeuge) und Fußballstadion

- *Gliederung in Teilbereiche*
Eine flächenmäßige Untergliederung ist erforderlich.
Die Teilfläche (TF 1) bildet die parzellierte Kleingartenfläche mit ca. 1.968 m².
Den Teilbereich 2 (TF 2) bildet der anteilige beschränkt öffentliche Weg mit einer Fläche von ca. 82 m².
(Flächenaufteilung lt. Auskunft Katasteramt des Landratsamtes Vogtlandkreis)

- *Belastungen und Rechte*
im vorliegenden Grundbuchauszug der Abt. II unter Lasten und Beschränkungen keine wertrelevante Eintragung
Hinweis:
Lt. Hinweis zur Ortsbegehung gibt es einen Überbau der Parzellen an der südwestlichen Flurstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 930/3 (ebenfalls Kleingartenanlage)

- *Anmerkung*
Ob vorhandene Einfriedung mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmt, konnte nicht geprüft werden.
Der anteilige Weg war nicht in seinen Grundstücksgrenzen vor Ort erkennbar.
Einzelne Parzellen konnten nicht betreten werden.

4. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Teilfläche 1 (Kleingartenanlage)	2,90 €/m ²
	Teilfläche 2 (anteiliger Weg)	0,50 €/m ²
BODENWERT	5.700 €	

VERKEHRSWERT

5.700 EURO

Kleingartenanlage Fl.-Nr. 928/4 in Auerbach/Vogtl. (nahe Vogtlandblick)



Ansicht nach Osten



Ansicht nach Westen

Kleingartenanlage Fl.-Nr. 928/4 in Auerbach/Vogtl. (nahe Vogtlandblick)



Zugang zur Kleingartenanlage (westliche Flurstücksgrenze)



anteiliger Weg (Teilfläche 2)