

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **10 K 56/23**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

14

## unbelasteter Verkehrs-/Marktwert

**bebautes Grundstück, Fl.St.Nr. 775/n 57.000 €**

(Die Bewertung erfolgte gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme des Gebäudebestandes !)

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 06.06.2023

**für das Objekt:** mit teilsaniertem, leer stehenden Mehrfamilien-Reihenhaus bebautes Grundstück  
**in:** 08412 Werdau, Untere Holzstraße 39  
**Landkreis:** Zwickau  
**Grundbuch:** Werdau Blatt 4061  
**Grundstück:** Flurstück Nr. 775/n zu 240 m<sup>2</sup>

Amts- u. Landgericht Zwickau  
Gemeinsame Posteinlaufstelle  
Eing.: - 6. Juli 2023 (20)  
.....Anl.  
.....EUR/KM/GKS/Scheck

### **Lage, Nutzung:**

Das Flurstück besitzt eine zentrumsnahe Stadtlage, direkt an der befahrenen „unteren Holzstraße“.

In der näheren Umgebung stehen viele Wohnungen leer.

Auf dem Fl.St.Nr. 775/n befindet sich ein 3-1/2-geschossiges, teilunterkellertes Mehrfamilien-Reihenmittelhaus. Das Wohnhaus wurde 1896 errichtet und nach 1990 saniert. Das **nicht unter Denkmalschutz** stehende Wohnhaus steht schon mehrere Jahr **leer** und ist wieder sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig.

Entsprechend der historischen Bauzeichnungen steht im Gebäude eine Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> (verteilt auf Erd-, 1. und 2.Obergeschoss sowie Dachgeschoss) zur Verfügung.

Die Wohnlage des Mehrfamilienhauses wird nur als *genügend* eingeschätzt.

Das Flurstück befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“.

Im Stadtteilkonzept der Stadt Werdau sind das Gebäude und die beiden angrenzenden Nachbargebäude zum Rückbau vorgesehen. Grund sind ein hoher Leerstand von Wohnungen im Umfeld, marode Wohnhäuser und Industriebrachen, Nähe zur Bahntrasse sowie negative Tendenzen des städtischen Immobilienmarktes.

Das Grundstück ist nicht mit Pkw befahrbar.

### **zur Beachtung:**

Die Wertermittlung in diesem Gutachten beruht auf der äußeren Inaugenscheinnahme des Grundstückes !



**Süd-Ost-Ansicht von der Unteren Holzstraße**

15

**Grundstückszuschnitt:**

trapezförmig, ca. 11 m Straßenfront und ca. 21 m Grundstückstiefe

**Grenzverhältnisse:**

Augenscheinlich besteht kein Überbau der Flurstücksgrenzen.  
Durch Reihenhausbebauung direkte Grenzbebauung zu angrenzenden Flurstücken.

**topographische Lage:**

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine ebene Oberfläche, ca. 295 m üNN.

**Medien/Heizung:**

Am Grundstück liegen straßenseitig an: Strom, Trinkwasser, Telefon, Erdgas.  
Zur Funktionsfähigkeit der Hausanschlüsse der Medien kann wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Wohnhauses keine Aussage getroffen werden.  
Die Beheizung des Gebäudes erfolgte mit einer Erdgastherme.  
Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind augenscheinlich nicht vorhanden.

**Entsorgung:**

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation in der Straße.  
Regenwasser bindet ebenfalls in die Straßenschleuse ein.

**Nachbarbebauung/Umgebung:**

überwiegend ältere Mischbebauung aus Mehrfamilienhäusern, Industriebrachen entlang der Bahnstrecke und kleineren Gewerbebetrieben;  
unmittelbar beidseitig angrenzend am Bewertungsobjekt: unsanierte leer stehende Mehrfamilienhäuser;  
Es herrscht ein hoher Leerstand an Wohnungen in der näheren Umgebung vor.



**Nord-Ost-Ansicht mit Nachbarbebauung**

**Baulasten:** nein

**Altlasten:** nein

