EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten ***11 K 91/24***
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: rd. 197.000 Euro

Wertermittlungsstichtag: 31.01.2025

für das Objekt:	mit Zweifamilien-Doppelhaushälfte sowie Garage bebautes Grundstück
in:	08056 Zwickau, Maxhütte 19 L
Landkreis:	Stadt Zwickau
Grundbuch:	Marienthal, Blatt 2869
Flurstück:	Nr. 973/92 zu 497 m²

Lage, Nutzung:
Das Flurstück Nr. 973/92 befindet sich am westlichen Stadtrand der westsächsischen Stadt Zwickau ca. 3 km westlich des unmittelbaren Stadtzentrums. Zwickau ist die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen. Das zu bewertende Grundstück liegt direkt zwischen der Straße „Maxhütte“, welche nur von Anliegerverkehr genutzt wird und die nördliche bzw. südliche Flurstücksgrenze bildet.
Das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 973/92 ist Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Arbeitersiedlung Maxhütte“. Dies betrifft insgesamt 18 Mehrfamilienhäuser, die um 1900 als Siedlung erbaut wurden.

Auf dem Flurstück Nr. 973/92 befinden sich eine 2-1/2-geschossige, unterkellerte Zweifamilien-Doppelhaushälfte sowie eine Pkw-Garage. Das Wohnhaus wurde nach 1990 umfassend saniert und mit einem unterkellerten Anbau erweitert. Der ca. im Jahr 1999 errichtete Kelleranbau sollte lt. Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 2005 mit Erd- und Dachgeschoss erweitert werden, ist aktuell aber nur als Kellergeschoss (befahrbare Garage) vorhanden.
Die freistehende Garage wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche. Die Wohnung wird aktuell durch ein unentgeltliches Wohnrecht vom Begünstigten bewohnt.
Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung im Zusammenhang mit dem Dachgeschoss. Die vermietete Wohnung besitzt ca. 90 m² Wohnfläche.
Im Kellergeschoss befinden sich eine große Garage, Lager, Heizraum und Hausanschlüsse.

Die Freifläche des Flurstücks besteht überwiegend aus mit Granitsteinpflaster befestigter Pkw-Stellfläche an der Hauseingangsseite (nördliche Flurstücksgrenze) und mit Granitsteinpflaster befestigter Zufahrt zur Garage im Kellergeschoss und zur Pkw-Garage (südliche Flurstücksgrenze).



Vorderseite



Rückseite

Medien:
im Grundstück liegen an: Strom, Trinkwasser, Erdgas (liegt in Straße), Telefon (Glasfaserleitung liegt in Straße).
Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mit einer Festbrennstoff-Zentralheizung und dezentralen Kaminöfen in den Wohnungen.

Entsorgung:
Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal in der Straße.

Grundstückszuschnitt:
rechteckförmig, rd. 15 m Straßenfront an Nord- und Südseite sowie ca. 34 m Tiefe

topographische Lage:
ebenerdig; Das Flurstück liegt auf ca. 316 m üNN.

Zwangsverwaltung: Rechtsanwalt Oliver Junghänel
Dr.-Friedrichs-Ring 10
8056 Zwickau Tel. 0375/30347-0

Altlasten:
Das Flurstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Baulasten:
Für das Flurstück Nr. 973/92 ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:
Ja. Das Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 973/92 ist Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Arbeitersiedlung Maxhütte“.

Baurecht:
- Im Entwurf Flächennutzungsplan (Stand 02/2013) befindet sich das Flurstück Nr. 973/92 im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) und ist als Wohnbaufläche deklariert.
- Das Flurstück Nr. 973/92 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Das Flurstück liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.

Für den geplanten (aber bis jetzt nur als Kellergeschoss realisierten) Anbau an die Mehrfamilien-Doppelhaushälfte liegt die Baugenehmigung Nr. 63-2-05-02638-99 vom 25.08.2005 vor. Dieser Baugenehmigung liegt die denkmalschutzrechtliche Zustimmung, Az. 4954131, vom 28.06.2005 zugrunde. Zu beachten ist, dass in Sachsen eine Baugenehmigung nur 3 Jahre gültig ist.



Süd-Ost-Ansicht zum Wohnhaus und zur Garage (gelb: Flurstücksgrenze)

Luftbild von Flurstück Nr. 973/92 *(Quelle: GoogleMaps)*

