



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro  
**Krügel**

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für  
Grundstücks- und  
Immobilienbewertungen

# Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Garten- und Erholungsgrundstück in:

## 08485 Lengenfeld, Flurstück - Nr. 926/2



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
für die Ermittlung von  
Grundstückswerten im  
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

**3 K 169 / 23**

Interner Code:

Lf Flst 926/2

Ausfertigung:

**Exposé**

Das Gutachten  
wurde in  
4 Ausfertigungen  
erstellt.

Datum der Erstellung:

03.04.2024

**Auftraggeber:** Amtsgericht Zwickau  
Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

**Veranlassung:** Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem  
Wochenendhaus bebaute Grundstück  
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

**Stichtag / Qualitätsstichtag:** 13.03.2024

**Verkehrswert:** **4.000,00 €**

Hauptstraße 78 b  
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 213874  
mobil: 0162 / 25 86 309

mail: [tk@svb-kruegel.de](mailto:tk@svb-kruegel.de)  
url: [svb-kruegel.de](http://svb-kruegel.de)

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1. Angaben zum Grundstück

- 1.1.1. Bezeichnung des Objekts: Erholungsgrundstück, bebaut mit einem Gartenhaus in Leichtbauweise  
 1.1.2. Ort: 08485 Lengenfeld  
 1.1.3. Straße: Treuensche Straße im Rückraum des Flurstücks Nr. 926/8;  
 1.1.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Auerbach von Lengenfeld  
 Blatt 1280  
 1.1.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 926/2
Gemarkung	Lengenfeld
Gemeinde	Stadt Lengenfeld
Größe	554 m <sup>2</sup>

- 1.2. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 13.03.2024  
 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung sind in der Akte getrennt aufgeführt;  
 Es erfolgte eine komplette Besichtigung.
- 1.3. Nutzungsrechte: Das Grundstück ist zum Stichtag als Wochenendgrundstück nur noch sporadisch genutzt und über einen privaten Wiesenweg im Rückraum begehbar. Der Zugang über den Weg ist gemäß Auskunft des Grundbuchamtes Auerbach nicht mittels Wegerecht dinglich gesichert.
- 1.4. Nutzungsart: Das Grundstück ist ein Gartenrückraumgrundstück als zweites Hinterland.

## 2. Abmessungen

### 2.1. Grund und Boden

Das Flurstück Nr. 926/2 hat eine Größe von 554 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Gebäudeabmessungen

Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	BRI [m <sup>3</sup> ]	Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]
Gartenhaus	32,00	77,00	30,00	32,00

## 3. Daten der Wertermittlung

[1]	Sachwert		4.000,00 €
[2]	Verkehrswert		<b>4.000,00 €</b>
[3]	enthaltener Bodenwertanteil		2.216,00 €
[4]	boG (Instandsetzungsaufwand)		2.000,00 €

## 4. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Lengenfeld im Vogtland, einer Kleinstadt im Vogtlandkreis mit ca. 7.000 Einwohnern.

Es liegt im Rückraum von individuell genutzten Wohngrundstücken westlich der Treuenschen Straße und südöstlich vom Stadtzentrum, im auslaufenden Randbereich der Bebauung, in eher

ländlicher Lage. Die Treuensche Straße ist eine Hauptaussfallstraße des Ortes, in Richtung Treuen, mit normalen Durchgangsverkehr.

Das Grundstück liegt als zweites Hinterland der Wohnbebauung am Rand des Ackerlandes, das sich nordwestlich bis zur Schulstraße erstreckt.

Das Bewertungsgrundstück selbst wurde ehemals innerfamiliär als Wochenendgrundstück vom Eigentümer des versetzt vorgelagerten Wohngrundstücks genutzt.

Insofern erfolgte die Erschließung in der Vergangenheit auch fußläufig vom Vorderliegergrundstück aus.

Alternativ ist ein Begehen von einem Wiesenweg, der unweit stadteinwärts von der Treuenschen Straße abzweigt geduldet. Der Weg führt über Grünland und Landwirtschaftsflächen entlang der Grenzen der vorgelagerten Wohngrundstücke.

Eine Sicherung der Nutzung als Dienstbarkeit (Fahrt- und Wegerecht) ist nicht vorhanden.

Das Grundstück hat einen trapezförmigen, schmalen Grundriss. Es ist im breiteren südöstlichen Bereich mit einem um 1960 errichteten Gartenhaus bebaut. Das Gebäude in Leichtbauweise aufgestellt. Nach 1990 erfolgte ein Sanitäranbau an der Südseite mit innenliegendem Badausbau, wobei kein Wasser- und Abwasseranschluss besteht. Im Zusammenhang der Arbeiten der 90-iger Jahre wurde der Elektroanschluss erneuert und die Fassade abgeputzt. Der Innenausbau hat im Wesentlichen einfachsten Ausstattungsstandard. In den zurück liegenden Jahren wurde das Gartenhaus nur ungenügend instand gehalten. Die Dachdeckung ist schadhaft. Nässe und Holzschädlinge führten dazu, dass geschädigte Innenverkleidungen entfernt wurden. In jüngerer Vergangenheit wurde das Gartenhaus, nach Auskunft des Eigentümers, nicht mehr genutzt.

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und Vergleichspreisen nach dem Vergleichswertverfahren. Das Gartenhaus wird aufgrund des weitgehend individuellen Nutzungscharakters nach dem Sachwertverfahren bewertet. Eine Ertragswertermittlung entfällt, da aussagefähige Vergleichsdaten nicht zur Verfügung stehen.

Zur Bemessung des Verkehrswertes berücksichtigt der Gutachter deshalb mit Bezug auf die individuelle Nutzung den Sachwert.

## 5. Anlagen

### Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Südansicht des Flurstücks Nr. 926/2 mit Gartenhaus vom Vorderliegergrundstück.



Foto 2: Gartenrückraum des Vorderliegergrundstücks



Foto 3: Südspitze mit Gartenteich



Foto 4: Nordwestansicht des Gartenhauses mit außen liegendem Elektroanschluss



Foto 5: nordwestlicher Bereich des Flurstücks 926/2



Foto 6: nördlich angrenzendes Grün- und Ackerland



Foto 7: Südwestansicht des Gartenhauses.



Foto 8: Eingangstür Gartenhaus