

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 23/23**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

für das Objekt: Grundstück, bestehend aus mit Bauernhof bebauten Flurstücken Nr. 867 und Nr. 866 sowie unbebaute Flurstücke Nr. 862/1, 863 und 865

in: 08248 Klingenthal, Bergstraße 61 und anliegend

Landkreis: Vogtlandkreis

Grundbuch: Klingenthal Blatt 154

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 17.07.2023

unbelastete Verkehrs-/Marktwerte		
Grundstück, bestehend aus:		
- Fl.st.Nr. 862/1	hängiges Grünland mit Pflanzenklärbecken	4.300 €
- Fl.st.Nr. 863	Zufahrtsweg, Mischwald, hängig	3.400 €
- Fl.st.Nr. 865	stark hängiger Mischwald, tlw. gerodet	3.700 €
- Fl.st.Nr. 866	stark hängig, Geflügelstall, Scheune, Wege	18.000 €
- Fl.st.Nr. 867	bebaut mit Wohnhaus, Scheune und Stall	246.000 €
gesamter Wert des Grundstücks:		275.400 €

Lage, Nutzung:

Das Grundstück liegt im südlichsten Randbereich der Kleinstadt Klingenthal in unmittelbarer Nähe zur Staatsgrenze mit Tschechien.

Das Grundstück besteht aus:

- Fl.st.Nr. 862/1 zu 7.524 m² hängiges Grünland mit Beeten zum Gemüseanbau; Im östlichen Bereich befindet sich ein Pflanzenklärbecken, welches Teil der vollbiologischen Kleinkläranlage auf dem Flurstück Nr. 867 ist. Am Flurstücksrand stehen einzelne Laubbäume. Die Zufahrt erfolgt von der „Bergstraße“.
- Fl.st.Nr. 863 zu 8.660 m² bestehend aus Zufahrtsweg von der „Bergstraße“ zum Fl.st.Nr. 867, hängige Oberfläche mit Mischwald unterschiedlichen Alters sowie Wiese;
- Fl.st.Nr. 865 zu 12.100 m² stark hängige Oberfläche mit Mischwald, tlw. gerodeter Baumbestand;
- Fl.st.Nr. 866 zu 3.290 m² stark hängige Oberfläche, bebaut mit Geflügelstall, Teil der Scheune von Fl.st.Nr. 867; sowie Wiese und Zufahrtswege;
- Fl.st.Nr. 867 zu 1.580 m² bebaut mit Wohnhaus, Scheune und Stall, hängige Oberfläche;

Das 2-geschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus wurde ca. 2018/19 als Umbau eines alten Bauerngehöftes (Wohnhaus mit Stallung, Baujahr vor 1900) geschaffen. Dabei wurde das alte Wohnhaus bis auf das Erdgeschoss abgebrochen. Neu errichtet wurden Teile des Erdgeschosses und komplett das Ober- und Dachgeschoss.

Das Wohnhaus besteht aus:

- Erdgeschoss: Garage, Heizraum, Lagerraum; separat zugängliche Wohnräume, die aber noch im Rohbauzustand sind; ca. 83 m² Wohnfläche (nach Ausbau);
- Obergeschoss: Wohnung für Familie des Grundstückseigentümers mit innenliegender Treppe zu Wohnräumen im EG; ca. 103 m² Wohnfläche; Werkstatt (ca. 20 m²), separat zugänglicher Verkaufsraum für Agrarprodukte, ca. 19 m²;

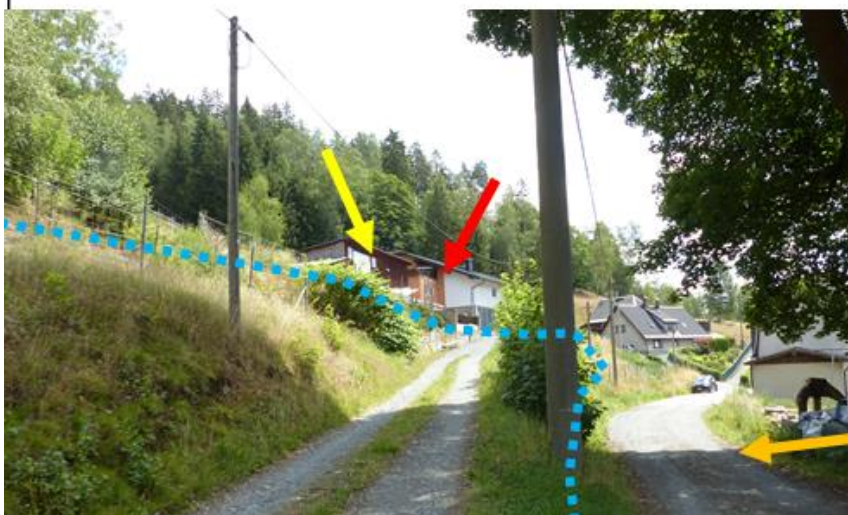
Der 1-1/2-geschossige Scheunen- und Stallanbau schließt an das Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses an. Zwischen dem Obergeschoss des Wohnhauses und dem Erdgeschoss des Stall-(Scheunengebäudes) besteht eine ca. 5 m breite Durchfahrt mit Zugang zum Wohnhaus.

Auf dem Flurstück Nr. 867 befindet sich außerdem noch ein altes, kleineres Stallgebäude.

Am vom Grundstückseigentümer selbst genutzten Grundstück bestehen keine Miet-/Pachtverhältnisse. Der Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz.



West-Ansicht von der Bergstraße zum Flurstück-Nr. 867 mit neu gebautem Wohnhaus (rot) und altem Stall (gelb)



West-Ansicht vom Flurstück-Nr. 863 (blau markiert) mit Zufahrtsweg zum Flurstück-Nr. 867 mit Wohnhaus (rot) und altem Stall (gelb);

Bergstraße



Flurstück-Nr. 867 mit neu gebautem Wohnhaus (rot) und angebautem Stall-/Scheunengebäude (grün)



im **Wohnhaus** liegen an:

- Strom, Trinkwasser, Telefon, Brauchwasserbrunnen;

Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohnhauses erfolgt durch eine Zentralheizung (Holzschiefen). Zusätzlich besteht ein Kaminanschluss in den Wohnräumen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zusätzlich durch eine Solarthermieanlage, die an der Außenwand des Wohnhauses angebracht ist.



¶
 ¶ Nord-West-Ansicht vom Flurstück ¶
 ¶ Nr. 866 zum Flurstück Nr. 867 mit neu-
 ¶ gebautem Wohnhaus (rot) und
 ¶ angebautem Stall-/Scheunengebäude
 ¶ (grün) ¶
 ¶



¶
 ¶ Nord-Ost-Ansicht zum neu gebauten
 ¶ Wohnhaus (rot) und angebautem
 ¶ Stall-/Scheunengebäude (grün) ¶
 ¶



¶
 ¶ Flurstück Nr. 867 mit altem Stall (gelb) ¶
 ¶

Baurecht:

- Im amtlichen Flächennutzungsplan (siehe nachfolgendes Bild) sind sämtliche Flurstücke als Flächen für die waldwirtschaftliche Nutzung (*grün markiert*) und landwirtschaftliche Nutzung (*gelb markiert*) ausgewiesen.



- Sämtliche Flurstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine bauliche Nutzung ist daher nur sehr eingeschränkt möglich. Bestandsschutz ist gegeben.
- Die 5 Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines sonstigen Entwicklungsgebietes.
- Die Flurstücke liegen nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.



Nord-Ansicht vom Flurstück-Nr. 866
 zum Flurstück-Nr. 867 mit Stall-/
 Scheunengebäude (grün) und Dach-
 vom alten Stall (gelb), ¶
 Wohnhaus ist verdeckt, ¶
 blau: Spannbänder zur Greifvögel-¶
 Abwehr ¶



Flurstück-Nr. 866 mit Geflügel-Stall-
 (lila) in einfacher Holzkonstruktion und ¶
 dahinter angrenzend Waldbestand auf
 Flurstück-Nr. 865-(rot) ¶



stark-hängiges Flurstück-Nr. 865 mit teilweise gerodeten Waldflächen



Ansicht von der Bergstraße nach Süden
stark-hängiges Flurstück-Nr. 862/1 besteht aus Wiese, Gemüsebeeten, Laubbäumen an Flurstücksgrenze und vollbiologischer Kleinkläranlage mit Pflanzen-Klärbecken (Pfeil-rot) im östlichen Flurstücksbereich



östlicher Bereich des Flurstücks Nr. 867 mit Wohnhaus (rot) und Zugang Kuhstall (gelb)
Geflügelstall (blau) auf angrenzendem Flurstück-Nr. 866