

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 47/23**
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: rd. 99.000 Euro

Wertermittlungsstichtag: 04.09.2023

für das Objekt: mit eingeschossigem Wohn- und Geschäftsgebäude, drei Gewächshäuser, still gelegtem Heizhaus einschließlich Schornstein sowie Lagergebäude bebautes Grundstück

in: 08451 Crimmitschau, Helmut-Bräutigam-Straße 52 d

Landkreis: Zwickau

Grundbuch: Crimmitschau, Blatt 7961

Flurstück: Nr. 1048/16 zu 26.639 m²

Lage, Nutzung:

Das Flurstück wurde zu DDR-Zeiten gewerblich durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Die aktuell noch vorhandene Bebauung besteht aus 3 Gewächshäusern (insgesamt ca. 5.100 m² Nutzfläche) und dem ehemaligen Verwaltungs- und Sozialgebäude, dem ehemaligen Heizhaus mit Schornstein und einfachen Lagerschuppen.

Die Gebäude (Gewächshäuser, Verwaltungs- und Sozialbau) wurden in den Jahren 1986/87 errichtet. Das Heizhaus mit Schornstein stammt noch aus dem Jahr 1960. Die zu diesem Zeitpunkt auch errichteten Gewächshäuser sind mittlerweile abgerissen. Zum Bewertungsstichtag wurde diese Grundstücksfläche (nördlicher Flurstücksbereich) als Wiese genutzt.

Ab 2015 wurde durch den jetzigen Grundstückseigentümer das ursprüngliche Verwaltungs- und Sozialgebäude umgebaut und saniert. Aktuell befinden sich in diesem Gebäude die Wohnung (ca. 80 m²) der Grundstückseigentümerin, ein Gastronomiebereich mit ca. 150 m² (Gastraum, Küche, Lager, Sanitärräume, Verkaufsladen).

Von den 3 Gewächshäusern wurde zum Bewertungsstichtag nur ein Gewächshaus gewerblich genutzt. Die Gewächshäuser sind nicht beheizbar. Stromanschluss ist vorhanden. Die Brauchwasserversorgung erfolgt über einen flurstückseigenen Brunnen. Das ehemalige Heizhaus dient als Lagergebäude. Das Flurstück Nr. 1048/16 wird durch die Grundstückseigentümerin und deren Ehemann teilweise gewerblich als Gartenbaubetrieb genutzt. Der Schornstein ist als Funkmast vermietet.

Es liegt ein Überbau an der südlichen Flurstücksgrenze mit ca. 750 m² Fläche des westlichen Gewächshauses auf das Nachbarflurstück vor. Eine rechtliche Klärung dieses Sachverhaltes erfolgte bisher nicht.

Auf dem Betriebsgelände sind betonierte Fahr- und Wirtschaftswege ausgebildet. Große Teile des Flurstücks sind Wiese. Eine direkte Abwasserentsorgung in das öffentliche Mischsystem ist gegeben.

Im Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Crimmitschau befindet sich das Flurstück Nr. 1048/16 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Baugesetzbuch) und ist als Gärtnereigelände mit aufstehenden Gewächshäusern deklariert. Damit ist eine stark eingeschränkte Zulässigkeit von Bauvorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile verbunden.

Angrenzend befindet sich ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnblöcken aus DDR-Zeiten.





Luftbild des Flurstücks Nr. 1048/16 (Quelle: Geoportal-Sachenatlas)

Medien: im Grundstück liegen an:

- Strom,
- Trinkwasser, Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz;
- grundstückseigener Brunnen zur Versorgung der Gewächshäuser mit Brauchwasser;
- Auf dem Dach des ehemaligen Heizhauses ist eine Photovoltaikanlage (10 kW) und Solaranlage (Warmwasserzeugung für Wohn- und Geschäftshaus) installiert.
- Telefon.

Die Beheizung des Wohn- und Geschäftsgebäudes erfolgt mit Festbrennstoffen (dezentrale Feuerstätten in einzelnen Räumen).

Die Gewächshäuser sind aktuell nicht beheizbar, besitzen aber einen (veralteteten) Stromanschluss.

Fremdeigentum, Betriebseinrichtung:

Zwischen der Grundstückseigentümerin und deren Ehemann besteht seit 01.03.2023 ein Nutzungsvertrag zur Überlassung der gesamten Betriebseinrichtung. Daher wird die Betriebseinrichtung als Fremdeigentum eingeschätzt.

An Fremdeigentum ist außerdem die Mobilfunkantenne und die zugehörige Regeltechnik auf dem Grundstück vorhanden. Hierfür besteht ein Mietverhältnis.

Altlasten: nein

Baulasten: nein



Innenansicht es ungenutzten, mittleren Gewächshauses



Gastraum (mit Festbrennstoffofen, rot) im Wohn- und Geschäftshaus