

E X P O S É

Aktenzeichen 3 K 92 / 25

Grundstück : **Flurstück 584/3 der Gemarkung Freiberg mit 1.651 m²
in 08626 Adorf/Vogtl.
Leubethaer Str. 20**

Eigentümer : **s. Grundbuchauszug Blatt 2283 1. Abteilung**

E i n f a m i l i e n h a u s

1. Lage

- Stadt Adorf/Vogtl. mit ca. 4.400 Einwohnern
(nördlicher Ortsteil von Adorf/Vogtl. an der Gemarkungsgrenze zu Leubetha)
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „Grünland“ mit Lage im Außenbereich ausgewiesen
(bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 35 BauGB, das heißt Bauvorhaben sind nicht bzw. nur in Sonderfällen zulässig)
- nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis liegt das Flurstück anteilig im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Tetterweinbachtal, Pfaffenlohn und Zeidelweidebach“,
Flurstück befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone II des Naturparkes Erzgebirge/ Vogtland
- kein Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG
- im vorliegenden Grundbuchauszug der Abt. II unter Lasten und Beschränkungen Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und zur Unterhaltung einer Energieanlage - Gashochdruckleitung) für Erdgas Südsachsen GmbH, Chemnitz gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 16.10.2003 (gastechische Anlage/ Steuerschrank)

Hinweis:

Rechte der Abt. II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3. Grundstücksbeschreibung

- teilerschlossenes Wohngrundstück in offener Bebauung nahe Kreuzungsbereich Oelsnitzer (B 92) und Leubethaer Straße (S 309)
(Geräuschbelästigung durch Straßenlärm der Bundes- und Staatsstraße)
- Hanglage mit starken Böschungsabschnitten
(anfallendes Hang-/ Schichtenwasser nicht ausgeschlossen)
ortsübliche Bodenklasse (keine Bodenanalyse vorliegend)
Lt. Geoportal des Landratsamtes Vogtlandkreis befindet sich das Flurstück innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes.

- medienmäßige Erschließung:
 - lt. Planauskunft MITNETZ STROM Elektroanschluss vorhanden
 - lt. schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Vogtland in Plauen existiert im Bereich des Grundstückes keine Trinkwasserleitung, die einzig mögliche Anbindung hätte eine Anschlusslänge von ca. 250 m und ist mit erheblichem Aufwand verbunden
 - lt. telefonischer Auskunft des ZWAV, Meisterbereich Trinkwasser Adorf/Vogtl.: Versorgung erfolgt über Brunnen
 - lt. schriftlicher Auskunft des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser Vogtland in Plauen ist kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich, Grundstück ist dauerhaft dezentral zu entsorgen, Umrüstung/ Neubau zu vollbiologischer Kleinkläranlage erforderlich
 - lt. telefonischer Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis wurde 2015 eine Sanierungsaufforderung an den Eigentümer für eine vollbiologische Kleinkläranlage gestellt (Verfahren offen/ derzeitiger Stand nicht bekannt)
 - lt. schriftlicher Auskunft der inetz GmbH ist das Flurstück nicht an das Erdgasnetz angebunden (im Näherungsbereich ist kein Erdgas-Versorgungsnetz vorhanden, eine gasseitige Erschließung wird als nicht möglich angesehen)
- Grasnarbe, Koniferenhecke, Laub-/ Nadelgehölze (teilweise Großgrün) verwildertes, teilweise zugewachsenes Flurstück (Adorf/Vogtl. besitzt eine Baumschutzsatzung)
- ob die vorgefundene Einfriedung mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmt, konnte nicht überprüft werden (Flurstücksgrenzen waren vor Ort nicht erkennbar)
- Grundstück konnte aufgrund einer Vielzahl abgestellter Geräte, Baumaterialien und Ablagerungen nicht vollständig besichtigt werden
- auf dem Flurstück kreuzende Freileitung/ Strommast

4. Bebauung

- freistehendes Einfamilienwohnhaus mit gebäuderückseitiger Terrasse
- Schuppen (wirtschaftlich überaltert)

5. Bauweise nach Bauakte/ äußerer Begutachtung

- wahrscheinlich um 1960 als Behelfswohnheim errichtet
- ca. 1987 Um-/ Ausbau zum erweiterten Einfamilienwohnhauses mit Freiterrasse (teilunterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden)
- nach 1990 Teilsanierung in den Bereichen Fenster, Hauseingangstür, Dach-eindeckung, Außenputz
- ca. 110 m² Wohnfläche
Wohnhaus konnte innen nicht besichtigt/ betreten werden
- ebenerdige Terrasse an der südlichen Giebelseite (Mauerwerksstützen, Werksteinplatten, Überdachung durch PV-Elemente provisorisch auf Holzkonstruktion aufgelegt/ teilweise offen)
- *Zusammenfassung nach äußerer augenscheinlicher Begutachtung:*
in den 1980'er Jahren erweitertes Einfamilienwohnhaus um- und ausgebaut mit gebäuderückseitiger Terrasse in vernachlässigtem Gebäude- und Grundstückszustand

6. Anmerkung

Die Bewertung der Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen erfolgt innerhalb des pauschalen Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt einschließlich Alterswertminderung.

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können.

Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	8,00 €/m ²
BODENWERT	13.200 €
SACHWERT	104.000 €

VERKEHRSWERT nach äußerer Begutachtung

104.000 EURO

Adorf/Vogtl. Leubethaer Str. 20



nördliche Giebelseite mit Hauseingang



westliche Gebäudelängsseite