

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 139/22**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert: 1 €**

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 16.03.2023

**für das Objekt:** mit abbruchreifem Wohn- und Nebengebäude bebautes Grundstück

**in:** 08485 Lengenfeld, Viehmarkt 7

**Landkreis:** Vogtlandkreis

**Grundbuch:** Lengenfeld Blatt 2149

**Grundstück:** Flurstück Nr. 328 zu 320 m<sup>2</sup>

## Lage, Nutzung:

Der „Viehmarkt“ ist ortsüblich erschlossen und befindet sich in zentraler Lage von Lengenfeld. Das zu bewertende, völlig verwilderte Grundstück verfügt über leer stehende, abrisssreife Bebauung. Es handelt sich hier um ein unsaniertes, leer stehendes Wohngebäude (1½-geschossig, Baujahr vor 1881) und ein um 1890 errichtetes, ebenfalls 1½-geschossiges Nebengebäude.

Das Flurstück besitzt rd. 17 m Straßenfront am „Viehmarkt“ und rd. 18-20m Grundstückstiefe

Gemäß der Inaugenscheinnahme zum Ortstermin wird eingeschätzt, dass das Objekt nicht wirtschaftlich sanierbar/nutzbar ist. Es besteht kein Denkmalschutz.

Es wird vom Abbruch der bestehenden Bebauung ausgegangen, um das Flurstück zukünftig einer wirtschaftlich sinnvollen / rentablen Nutzung zuführen zu können.



**West-Ansicht vom "Viehmarkt"**

## Medien:

Der unsanierte Gebäudebestand ist leer stehend und in Teilbereichen bereits eingestürzt. Es wird davon ausgegangen, dass keine funktionsfähigen Medien-Hausanschlüsse vorhanden sind.

## Entsorgung:

Lt. Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts zum Ortstermin wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht über einen funktionsfähigen Hausanschluss an eine öffentliche Kanalisation verfügt.

## Nachbarbebauung/Umgebung:

Kleinstadtcharakter; im Umfeld teils sanierte Reihenhausbebauung mit Wohnhäusern bzw. Wohn- und Geschäftshäusern, direkt angrenzend eine Gärtnerei;



**Nord-Ansicht zum Wohnhaus und Nebengebäude (links)**



**Westgiebel mit erheblichen Mauerwerksrissen**

**Nutzung / Mietverhältnisse:**

Zum Wertermittlungsstichtag bestanden keine Nutzungs-, Miet- und/oder Pachtverhältnisse.

**Baulasten:** nein

**Altlasten:** nein

**Baurecht:**

Laut Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Lengenfeld: Einordnung als Mischgebiet (MI).

Baurechtliche Fragen sind nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu betrachten.

Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht in einem Sanierungsgebiet.