

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 213/21**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: rd. 44.000 Euro

Wertermittlungsstichtag: 18.05.2022

für das Objekt: mit abbruchreifem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
in: 08451 Crimmitschau, OT Leitelshain, Dammstraße 13
Landkreis: Zwickau
Grundbuch: Leitelshain, Blatt 2391
Flurstück: Nr. 124 zu 1.020 m²



Lage, Nutzung:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am nördlichen Rand der westsächsischen Stadt Crimmitschau. Östlich schließt sich an das Flurstück der Fluß „Pleiß“ sowie die Hauptzuglinie „Leipzig – Hof“ an. Südlich und westlich wird das Flurstück von einem größeren Gewerbebetrieb begrenzt. Das unmittelbare Stadtzentrum von Crimmitschau liegt ca. 2,5 km südlich.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein 2-½-geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit seitlichen Anbauten (Garage, Lagerschuppen, Gartenbungalow).

Das zum Bewertungsstichtag schon längere Zeit brach liegende Grundstück ist völlig verwahrlost und die leer stehenden Gebäude (unbewohnbar) sind dem Verfall (Vandalismus) preisgegeben.

Das Wohnhaus wurde lt. Bauakte ca. 1870 errichtet und bis 1931 durch mehrere An- und Umbauten in seine aktuelle Struktur erweitert. Nach 1990 wurden nur wenige Modernisierungsarbeiten (Heizungs- und Badeinbau) im Einfamilienhaus vorgenommen.

Die Anbindung des Flurstücks an das öffentliche Straßensystem ist durch die „Dammstraße“ gewährleistet. Diese verläuft östlich des Wohngebäudes über das Flurstück und trennt dieses optisch in zwei Teile. Die daraus östlich der Dammstraße entstehende Restfläche des Flurstücks mit ca. 173 m² grenzt unmittelbar an den Fluß „Pleiß“. Der östlich vom Wohnhaus gelegene Teil des Flurstücks ist als Überschwemmungsgebiet öffentlich deklariert.

Es wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die notwendigen Aufwendungen für eine vollständige, zeitgemäße Sanierung des Wohngebäudes den aktuell vorhandenen Gebäudezeitwert des Gebäudes deutlich übersteigen.

Dem Gebäudebestand auf dem Flurstück wird deshalb nur ein pauschaler Zeitwert von 1 € beigemessen.

Medien:

im Wohnhaus liegen (lagen) an: Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, SAT-TV,

Zur Beheizung und Warmwasserbereitung des Wohnhauses diente eine Erdgas-Zentralheizung (Therme) in Kombination mit einer Schwerkraft-Zentralheizung für Festbrennstoffe (Holz). Durch Vandalismus ist die Beheizung des Wohnhauses nicht mehr gegeben.

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Entsorgung:

Das Fl.st.Nr. 124 besitzt noch eine abflußlose Fäkaliengrube.

Lt. vorliegender Stellungnahme der Wasserwerke Zwickau GmbH ist die bestehende Sammelgrube stillzulegen und die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage ist erforderlich.

Grundstückszuschnitt:

rechteckförmig, ca. 58 m Länge und ca. 18 m Grundstückstiefe

topographische Lage:

Das Flurstück Nr. 124 liegt ca. 230 m üNN und besitzt eine überwiegend ebene Oberfläche.

Der östliche Teil neben der „Dammstraße“ fällt zum Fluß „Pleiße“ ab.

Fremdeigentum: nicht vorhanden

Betriebseinrichtung, Zubehör: nicht vorhanden

Zwangsverwaltung: nicht angeordnet

nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen: nicht bekannt



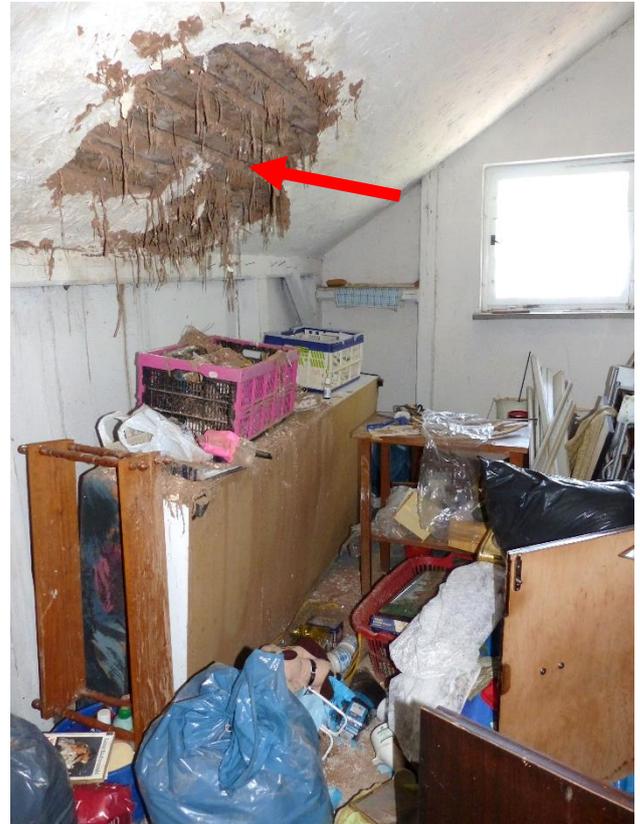
Süd-West-Ansicht vom verwilderten Garten



abbruchreifer, ehemaliger Gartenbungalow



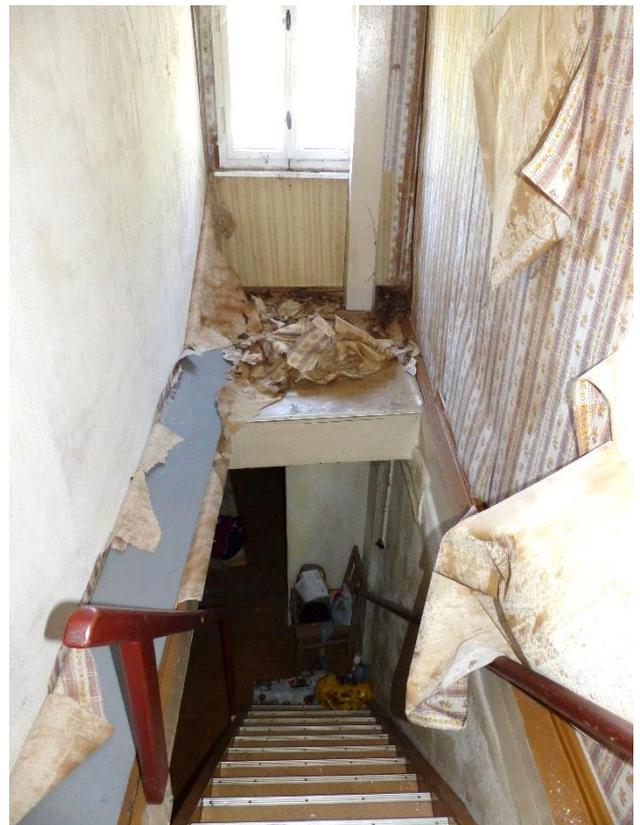
ehemaliges Bad im Erdgeschoss



Nässeschäden (rot) im Dachgeschoss



völlig veraltete Auf-Putz-Elektroinstallation



Treppenhaus Obergeschoss

Denkmalschutz: nein

Baurecht: Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Baulasten: nein

Altlasten: nein