

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 148/23**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: **rd. 145.000 Euro**

Wertermittlungstichtag: 26.01.2024

für das Objekt: mit teilsaniertem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Werkstattanbau (Lagerhalle) bebautes Grundstück, Flurstück Nr. 20
in: 08066 Zwickau, Amseltal 45
Landkreis: Stadt Zwickau
Grundbuch: Eckersbach, Blatt 829
Flurstück: Nr. 20 zu 1.620 m²

Lage, Nutzung:

Das Flurstück Nr. 20 liegt direkt an der Straße „Amseltal, welche vorrangig nur von Anliegerverkehr genutzt wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich überwiegend ältere Mehrfamilienhäuser. Auf dem Flurstück Nr. 20 befinden sich:

- 2-1/2-geschossiges, teilsaniertes Wohn- und Geschäftshaus
- zweigeschossiger Werkstattanbau (Lager)
- ältere Pkw-Garage

Das aktuell als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude wurde ca. um 1900 als Schulgebäude errichtet. Zu DDR-Zeiten wurde es zwischenzeitlich als Kindertagesstätte genutzt, bevor es ab ca. 1970 gewerblich durch die Firma „Leuchtenbau Zwickau“ genutzt wurde. Ca. 1980 wurde der Hallenanbau errichtet.

Zum Bewertungsstichtag wurde das gesamte Flurstück durch eine Baufirma (Hausmeisterservice) genutzt. Im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich die Wohnung des Grundstückseigentümers und Firmeninhabers.

Nach 1990 wurde das Wohn- und Geschäftshaus teilsaniert. Der Hallenanbau ist überwiegend noch im ursprünglichen Zustand aus dem Baujahr 1980.

Die befestigten Freiflächen dienen als Lagerfläche und Fahrzeug-Parkplatz.



Medien:

Am/im Bewertungsobjekt liegen an: Strom (Erdkabel) Trinkwasser, Telefon, SAT-TV und Erdgas;
Die Beheizung erfolgt mit einer Erdgas-Zentralheizung.
Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Entsorgung:

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal in der Straße.

Grundstückszuschnitt:

rechteckförmig, rd. 45 m Straßenfront und ca. 34 m Tiefe (vgl. Liegenschaftskarte als Anlage);

topographische Lage:

straßenseitiger Teil flach; nördlicher Teil hinter den Gebäuden stark ansteigend;
Das Flurstück liegt auf ca. 275 m üNN.

Betriebseinrichtung, Zubehör:

In den Gebäuden (Lagerhalle, Wohn- und Geschäftshaus) lagern große Mengen an Unrat (Sperrmüll), Baumaterial, Kleinwerkzeuge und Mobiliar.

Bedingt durch deren Alter und Zustand verkörpern diese Teile keinen nennenswerten Zeitwert.

Fremdeigentum: nicht vorhanden

Zwangsverwaltung: Rechtsanwalt Oliver Junghänel
Dr.-Friedrichs-Ring 10
8056 Zwickau

Tel. 0375/30347-0

Altlasten:

Das Flurstück Nr. 20 der Gemarkung Eckersbach ist im Sächsischen Altlastenkataster als „archivierte Altlastenverdachtsfläche – Leuchtenbau W3“ erfasst.

Baulasten: nein

Denkmalschutz: nein





Halle - Erdgeschoss



Halle - Obergeschoss

Baurecht:

- Im Entwurf Flächennutzungsplan (Stand 02/2013) befindet sich das Flurstück Nr. 20 im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) und ist als Wohnbaufläche deklariert.
- Das Flurstück Nr. 20 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Das Flurstück liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.
- Seitens der Stadtverwaltung Zwickau laufen zwei ordnungsbehördliche Verfahren:
 - * Nutzungsuntersagung als Lager- und Schrottplatz mit bereits festgesetztem Zwangsgeld
 - * Nutzungsuntersagung als Fitnessstudio wg. fehlender Baugenehmigung

Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen

Wohn- u. Geschäftshaus	Erdgeschoss (Gewerbe)	ca. 110 m ²
	Obergeschoss (Gewerbe)	ca. 110 m ²
	Dachgeschoss (Wohnen)	ca. 68 m ²
Werkstatt- u. Lagerhalle	Erdgeschoss (Gewerbe)	ca. 172 m ²
	Obergeschoss (Gewerbe)	ca. 172 m ²



Wohn- u. Geschäftshaus

Treppenhaus-Obergeschoss



Wohnraum - Dachgeschoss



Treppenhaus-Erdgeschoss