



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Gepriüfte Fachkompetenz
Gepriüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das unbebaute Grundstück in:

08393 Meerane, Götzenthal

Flurstück - Nr. 62/9



Aktenzeichen:

10 K 151 / 22

Interner Code:

Me Cro 62-9

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten wurde in
5 Ausfertigungen erstellt.

Datum der Erstellung:

10.03.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung:

Ermittlung des Verkehrswertes für das unbebaute
Grundstück im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag:

10.02.2023

Verkehrswert:

21.000,00 €

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 213874
mobil: 0162 / 25 86 309

mail: info@svb-kruegel.de
url: svb-kruegel.de

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 17.01.2023 zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für das unbebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: landwirtschaftliche Nutzfläche
- 1.2.2. Ort: 08393 Meerane
- 1.2.3. Straße: Götzenthal
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Hohenstein - Ernstthal von Meerane
Blatt 4441
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 62/9
Gemarkung: Crotenlaide
Gemeinde: Stadt Meerane
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 12.808 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 10.02.2023
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** Landwirtschaftliche Nutzfläche; teilweise als extensives Grünland genutzt;
- 1.6. Grundstückszubehör:** Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 1.7. Besonderheiten:** Das ursprüngliche Flurstück Nr. 62/7 umfasste historisch eine größere Fläche. In der Vergangenheit wurden südlich 4 Eigenheimgrundstücke Ausgliedert und bebaut. Gemäß Eigentümeraussage wurde der Baugrubenaushub auf dem aktuellen Bewertungsgrundstück (Teilfläche Grünland) gelagert, der zum Wertermittlungsstichtag dort noch vorhanden ist.

2. Daten der Wertermittlung

relativer Bodenwert gerundet	=	1,79 €/m ²
Fläche	x	12.808 m ²
Der Gesamtbodenwert des Grundstücks beträgt:		22.926,32 €
Abschlag wegen Beräumung Bodenaushub (10 %) gerundet:		2.300,00 €
Verkehrswert:		21.000,00 €

3. Zusammenfassung

Das Grundstück liegt in Meerane im Landkreis Zwickau im Regierungsbezirk Chemnitz, Bundesland Sachsen an der Grenze zu Thüringen im Ortsteil Crotenlaide.

Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich.

Bei der nördlichen Grenze des Ackerlandes (Flurstücks) handelt es sich um die Landesgrenze.

In der Umgebung befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, individuelle ländlich geprägte Bestands- und Neubau - Wohnbebauung, die zentrale Kläranlage von Meerane, die Gößnitzer Abbruch und Recycling Firma (Kiesgrube) und die Bahnstrecke Meerane – Gößnitz;

Erschlossen wird das Grundstück von der Durchgangs- und Anliegerstraße „Götzenthal“. Es liegt zwischen dem Bachlauf „Meerchen“ und der Straße. Südlich entstand in jüngster Vergangenheit ein kleiner Eigenheimneubaustandort „An der Wehrwiese“.

Gemäß Auskunft der Stadt Meerane gliedert sich das Flurstück in zwei Nutzungsbereiche. Zum einen in eine trapezförmige Teilfläche als brach liegendes, extensiv genutztes Grünland nördlich der Eigenheimgrundstücke und wiederum nördlich davon, in eine dreieckige Teilfläche als Ackerland genutzt, die nutzungsseitig mit der angrenzenden Feldfläche auf territorialem Gelände des Freistaates Thüringen verbunden ist. Die Flächengliederung liegt bei ca. 50 %.

Eine perspektivische Entwicklung zum Bauerwartungsland (auch von Teilflächen) schließt die Stadt Meerane aus. Es handelt sich planungsrechtlich um den Geltungsbereich des § 35 BauGB.

Für die Entsorgung von auf dem Grünland vorhandenem Aushub wird ein Wertabschlag berücksichtigt.

Zusammenfassend wird abgeleitet, dass unbebaute Grundstücke dieser Art, nach ImmoWertV § 25, in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen und geeigneter Bodenrichtwerte bewertet werden.

Für den vorliegenden Fall wurde bei der Ableitung des Bodenwertes auf vorhandene Werte stichtagnaher Vergleichspreise von Acker- und Grünlandgrundstücken in der nahen Umgebung zurückgegriffen.

Die abgeleiteten Bodenwerte wurden nach Einschätzung ihrer Auswirkung auf die Wertigkeit gewichtet.

4. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Blick aus westlicher Richtung auf das Flurstück Nr. 62/9



Foto 2: Blick in nördlicher Richtung entlang der Anliegerstraße nach Thüringen



Foto 3: Blick in südöstlicher Richtung über das Bewertungsflurstück



Foto 4: Blick in westlicher Richtung über das Bewertungsflurstück



Foto 5: Blick in südlicher Richtung mit abgelagerten Bodenaushub