

Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Platz der Deutschen Einheit 1  
**08056 Zwickau**

Datum: 09.07.2019  
Az.: 11 K 47/19

## **EXPOSÉ zum GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als  
**Garten genutzte Grundstück**  
**in 08371 Glauchau, Waldenburger Straße 75**



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 11 K 47/19

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2019 geschätzt mit rd.

**9.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Exposé besteht aus 7 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Garten und Erschließungsfläche
Objektadresse:	Waldenburger Straße 75, 08371 Glauchau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Glauchau, Blatt 814, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Jerisau, Flurstück 33/2 (222 m <sup>2</sup> )
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	12.06.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Landkreis Zwickau
Ort und Einwohnerzahl:	Große Kreisstadt Glauchau (ca. 22.700 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nördlicher Stadtrand von Glauchau, Ortsteil Jerisau
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 3 m und ca. 60 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> 222 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> schmale, abgewinkelte Grundstücksform

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluss sind möglich
Alllasten:	im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	Nr. 2: Grunddienstbarkeit, Trinkwasserleitungsrecht Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Über das Bewertungsgrundstück erfolgt die Erschließung des angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 22/1.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan
Festsetzungen im Bebauungsplan:	kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	nach BauGB und KAG abgabefrei

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken (Flurstück-Nr. 22/1 und 23/2) als Garten genutzt.

Im Grundstück verlaufen eine Abwasserleitung (Ausgehend von Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 22/1) und eine Trinkwasserleitung.

Das Objekt ist eigengenutzt.

## 2.8 Außenanlagen

- Entwässerungsanlagen (Abwasserleitung, ausgehend von dem Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 22/1) bis an das öffentliche Netz am westlichen Grundstücksrand,
- Einfriedung (Holzzaun, zweiflügeliges Holztor),
- mit Granitpflaster befestigte Zufahrt

### 3 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwicklungs- stufe</b>	<b>abgaben- rechtlicher- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	26,79	222,00	5.947,00
			Summen:	26,79	222,00	5.947,00

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	9.050,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>9.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	12.06.2019

<b>Bemerkungen:</b>
<b>Grundstück nicht bzw. nur eingeschränkt eigenständig bebaubar/nutzbar; Arrondierungsfläche</b>

Zwickau, den 09. Juli 2019

Dipl.-Ing. (TU) Franz Neubauer

## Fotos



Bild 1, Ansicht des Bewertungsgrundstücks von der Waldenburger Straße



Bild 2, Blick auf das Bewertungsgrundstück von der Waldenburger Straße in Richtung Süden



Bild 3, Blick von Eingangstor zum Bewertungsgrundstück nach Westen



Bild 4, Blick vom Bewertungsgrundstück in Richtung Waldenburger Straße



Bilder 5 und 6, Blick auf den als Vorgarten genutzten Grundstücksteil entlang der Waldenburger Straße  
(Bereich zwischen Hecke und Bäumen)

