



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

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen

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

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das unbebaute Grundstück in:

08371 Glauchau, Austraße 44

Flurstück - Nr. 2571



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

11 K 56 / 22

Interner Code:

GI Aue 044

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
5 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

05.09.2022

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

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes für das unbebaute
Grundstück im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 02.09.2022

Verkehrswert: 8.000,00 €

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

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

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

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 20.07.2022 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das unbebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: unbebautes Grundstück
- 1.2.2. Ort: 08371 Glauchau
- 1.2.3. Straße: Auestraße 44
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Hohenstein – Ernstthal von Glauchau
Blatt 5291
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 2571
Gemarkung: Glauchau
Gemeinde: Stadt Glauchau
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 150 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 02.09.2022
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein unbebautes Grundstück, ehemals mit einem Reihenhaus einer geschlossenen vorstädtischen Quartierbebauung bebaut, das infolge Verfall abgerissen wurde.
Eine wirtschaftliche Nutzung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

2. Bauliche Anlagen

- 2.1. Bauliche Anlagen** Das Grundstück ist im Sinne der sächsischen Bauordnung unbebaut. Nach Auskunft der Stadtverwaltung sind die Fundamente mit Ausnahme der gehwegbegleitenden Bauteile zurückgebaut.
- 2.2. Außenanlagen** Außenanlagen sind nicht vorhanden. Es ist unbefestigt.

3. Daten der Wertermittlung

relativer Bodenwert gerundet	=	53,00 €/m ²
Fläche	x	150 m ²
Der Gesamtbodenwert des Grundstücks beträgt:		7.950,00 €
Verkehrswert:		8.000,00 €

4. Zusammenfassung

Das Grundstück liegt in Glauchau, einer westsächsischen Kleinstadt, in nordwestlicher Stadtlage ca. 1,5 km vom Zentrum entfernt.

Es handelt sich um ein freigelegtes Mehrfamilienhausgrundstück an der Auestraße, das ehemals, wie die derzeit bebauten Grundstücke entlang der Auestraße mit einem denkmalgeschützten, voll unterkellerten, dreigeschossigen, mittleren Reihenhaus bebaut war.

Im Zuge von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und des vernachlässigten baulichen Zustandes der Bebauung erfolgte in jüngster Vergangenheit der Rückbau der Bebauung, so dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag unbebaut ist.

Die Auestraße ist eine Hauptstraße der Stadt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu den Hauptverkehrszeiten.

Neben analoger Geschosswohnungsbebauung der Baujahre um 1900 befinden sich auch Kleingewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen in der Umgebung. Die s.g. Unterstadt, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist im Vergleich zur Oberstadt hinsichtlich der Wohnlage unattraktiver.

Das spiegelt sich auch im Vermietungsstand der umliegenden Wohnhäuser wider. Es herrscht zum Teil struktureller Leerstand.

Von Vorteil ist der bereits freigelegte Zustand des Grundstücks, so dass eine Neugestaltung und Bebauung des Flurstücks, ggf. auch in Verbindung mit den angrenzenden Flurstücken, möglich ist. Diese Perspektive erhöht die Wertigkeit gegenüber der vorhandenen geschlossenen Geschosswohnbebauung. 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 den Bodenrichtwert zurückgegriffen.

5. Anlagen

Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht (Südwestansicht) mit umgebender Bebauung



Foto 2: Südansicht



Foto 9: Ostansicht mit umgebender Bebauung an der Auestraße und Jägerstraße