



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 die unbebauten Flurstücke in:

08371 Glauchau, Auestraße 46 und Jägerstraße 2

Flurstück - Nr. 2572 und 2573



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

11 K 57 / 22

Interner Code:

GI Aue 046 – Jae 002

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 die unbebauten
Flurstücke im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 02.09.2022

Verkehrswert:	Auestraße 46, Flst 2572:	7.500,00 €
(unbelastet)	Jägerstraße 2, Flst 2573:	25.000,00 €

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 der Verkehrswerte für die unbebauten Flurstücke zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: unbebaute Flurstücke
- 1.2.2. Ort: 08371 Glauchau
- 1.2.3. Straße: Auestraße 46 und Jägerstraße 2
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Hohenstein – Ernstthal von Glauchau
Blatt 5291
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 2572 und 2573
 Gemarkung: Glauchau
 Gemeinde: Stadt Glauchau
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 140 m² und 470 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 02.09.2022
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** Die Flurstücke, nachfolgend auch als Grundstück bezeichnet, sind zum Wertermittlungsstichtag unbebaut. Es handelt sich um zwei ehemals jeweils mit einem Reihenhaus einer geschlossenen vorstädtischen Quartierbebauung bebaute Grundstücke. Das Flurstück Nr. 2572 liegt als Eckgrundstück an der Auestraße Ecke Jägerstraße. Die Gebäude wurden infolge Verfall abgerissen. Eine wirtschaftliche Nutzung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden.

2. Beschreibung der Baulichen 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

Der Bodenwert für die Flurstücke beträgt:

Flurstück Nr. 2572:	140 m²	x	53,00 €/m²	=	7.420,00 €
Flurstück Nr. 2573:	470 m²	x	53,00 €/m²	=	24.910,00 €

4. Zusammenfassung

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

Es handelt sich um zwei freigelegte Mehrfamilienhausgrundstücke an der Ecke Auestraße / Jägerstraße, die ehemals, wie die derzeit bebauten Grundstücke entlang dieser Straßen mit denkmalgeschützten, voll unterkellerten, dreigeschossigen, mittleren Reihenhäusern bebaut waren.

Im Zuge von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und des vernachlässigten baulichen Zustandes der Bebauung erfolgte in jüngster Vergangenheit der Rückbau der Bebauung, so dass das Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 2572 und 2573 zum Wertermittlungsstichtag unbebaut ist. Die Auestraße ist eine Hauptstraße der Stadt mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu den Hauptverkehrszeiten. Die Jägerstraße zweigt von der Auestraße im 90°-Winkel ab und endet als Sackgasse nach ca. 70 m.

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 der Flurstücke, ggf. auch in Verbindung mit dem angrenzenden Flurstück Nr. 2571, 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.

5. Anlagen

Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht (Südwestansicht) mit umgebender Bebauung



Foto 2: Südansicht



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