

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **10 K 82/21**
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrswert: **rd. 155.000 Euro**

Wertermittlungstichtag: 15.03.2022

für das Objekt: mit teilsaniertem Dreifamilienhaus und unsaniertem Nebengebäude bebautes Grundstück
in: 08118 Hartenstein, OT Zschocken, Zwickauer Straße 69, 71
Landkreis: Zwickau
Grundbuch: Zschocken, Blatt 122
Flurstück: Nr. 69/20 zu 3.117 m²

Lage, Nutzung:

Das Flurstück Nr. 69/20 liegt am süd-westlichen Ortsrand direkt an der stark befahrenen „Zwickauer Straße“. Die Wohnlage wird deshalb als einfach bis mittel eingeschätzt.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein 2-1/2-geschossiges, teilunterkellertes Dreifamilienhaus mit ca. 287 m² Wohnfläche sowie ein 1-1/2-geschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude mit ca. 300 m² Nutzfläche. Das teilsanierte Dreifamilienhaus und das Nebengebäude wurden ca. 1900 errichtet.

Das Dreifamilienhaus wurde zum Bewertungstichtag (15.03.2022) nur von der Familie des Grundstückseigentümers bewohnt. 2 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss stehen leer. Im Wohnhaus besteht ein hoher Sanierungsbedarf.

Das Nebengebäude wird aktuell durch einen kleinen Blumenladen, zu Lagerzwecken und als Standort der Heizzentrale für das Wohnhaus genutzt. Durch unterlassene Instandhaltung bzw. nicht behobene Bauschäden besteht ein sehr großer Sanierungsbedarf (Komplettsanierung), um das Nebengebäude nachhaltig nutzen zu können.

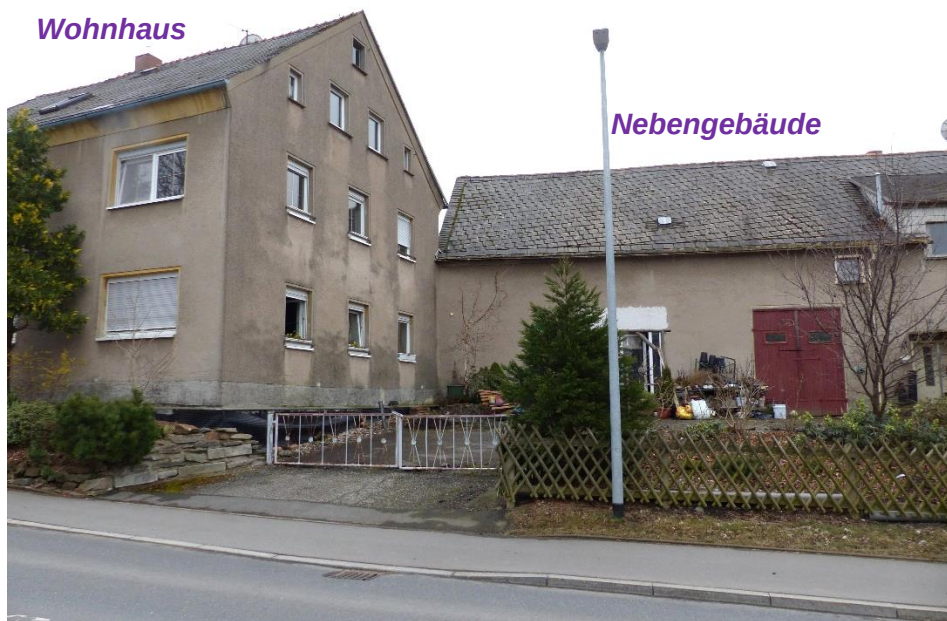
Die Freiflächen des Flurstücks bestehen überwiegend aus:

- befestigten Zufahrtswegen, die auch durch angrenzende Flurstücke mitbenutzt werden
- stark hängiger Gartenfläche im südlichen Teil

Fremdeigentum: Mietereigentum der Betriebseinrichtung im Blumenladen

Betriebseinrichtung, Zubehör: Mietereigentum der Betriebseinrichtung im Blumenladen

Zwangsverwaltung: Rechtsanwalt Holger Haeseler
08459 Neukirchen, Lauterbacher Str. 33



Nord-Ansicht von der Straße

Medien:

im Grundstück liegen an:

- Strom (getrennte Anschlüsse für Wohnhaus und Nebengebäude),
- Trinkwasser aus eigenem Brunnen (lt. Aussage des Grundstückseigentümers mit behördlicher Genehmigung, kein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz),
- Telefon,
- SAT-FS,

Die Beheizung der Gebäude erfolgt mit Erdöl-Zentralheizung (Heizzentrale mit Warmwasserbereitung im Nebengebäude). Im Dreifamilienhaus besteht zusätzlich die Möglichkeit der dezentralen Beheizung mit Kaminöfen.

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

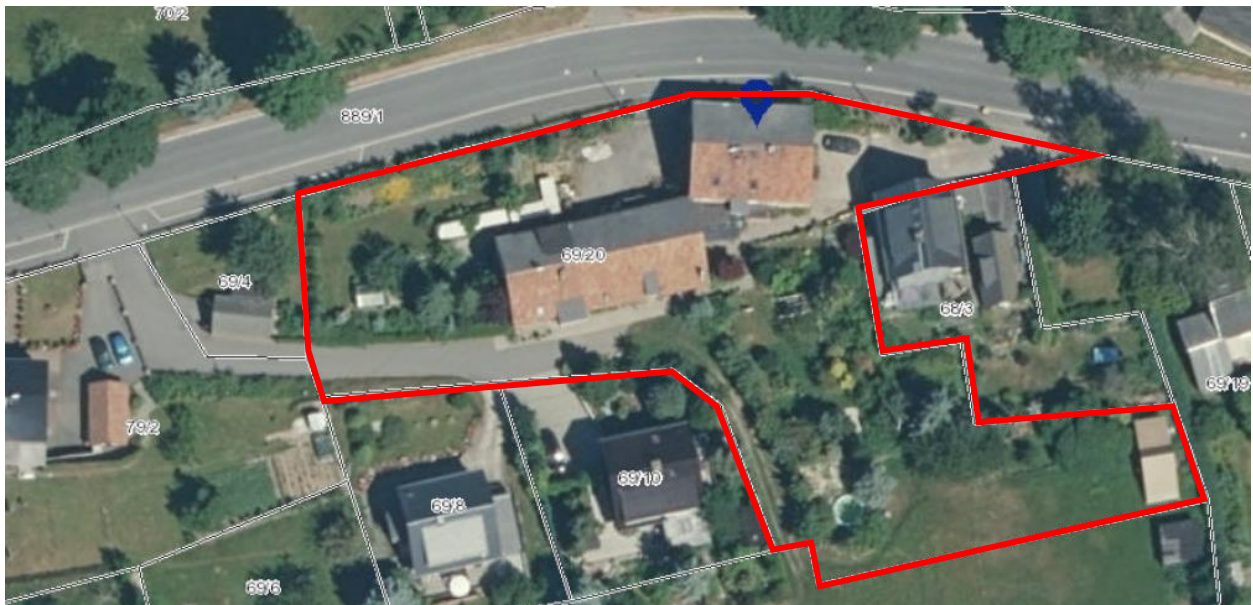
Entsorgung:

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation in der Straße. Regenwasser bindet ebenfalls in die Straßenschleuse ein.

nicht eingetragene Lasten und Beschränkungen:

Von der „Zwickauer Straße“ führt eine asphaltierte Zufahrt (Privatweg) über die Flurstücke Nr. 79/2 und Nr. 69/4 zum Flurstück Nr. 69/20 (Bewertungsgegenstand) und von dort zu den angrenzenden Flurstücken Nr. 69/8 und Nr. 69/10.

Lt. Aussage des Grundstückseigentümers (Fl.st. 69/20) wurde der Zufahrtsweg von den beteiligten Eigentümern der Flurstücke gemeinsam angelegt und auf die Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten (Wegerechte) verzichtet.



Grundstückszuschnitt: ungleichförmig, rd. 95 m Straßenfront an der "Zwickauer Straße" und bis zu 57 m Grundstückstiefe

Grenzverhältnisse: Ein Überbau der Flurstücksgrenzen ist augenscheinlich nicht vorhanden.

topographische Lage: Das Bewertungsgrundstück besitzt straßenseitig eine leicht nach Süd-Osten ansteigende Oberfläche. Der südliche Teil des Flurstücks (Gartenbereich) steigt stark nach Süden an.

Denkmalschutz: kein Denkmalschutz für den Gebäudebestand

Baurecht: Das Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und es liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Baulasten: Für das Flurstück eine Abstandsflächen-Baulast eingetragen.

Altlasten: Das Flurstück ist nicht im Baulastenkataster registriert.

Nachbarbebauung/Umgebung:

Überwiegend offene Bebauung mit Wohnhäusern unterschiedlicher Baujahre;
Einzelne Bauernhöfe (dörflicher Charakter);



Süd-Ost-Ansicht om Garten zur Rückseite des Wohnhauses mit Hauseingang (rot) und zum Nebengebäude (blau)



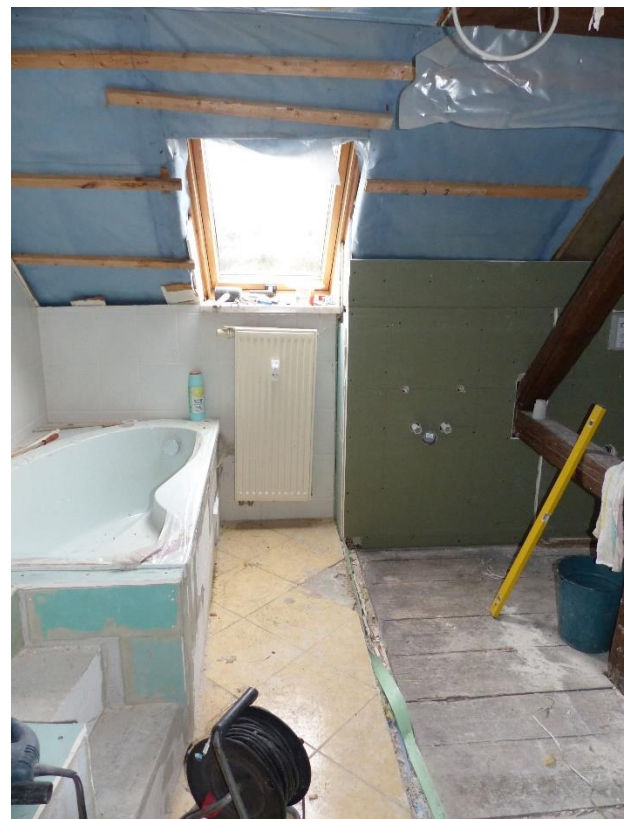
Ansicht von der Straße mit Grundstückszufahrt zum Nebengebäude und Eingang zum Blumenladen (gelb)



Westsicht zum Wohnhaus (rot) und zum Nebengebäude (blau)



Treppenhaus Obergeschoss im Wohnhaus



begonnener Einbau Bad im Dachgeschoss