



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

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Exposé zur Gutachterlichen Stellungnahme zum Gutachten vom 10.10 2017 und zur Stellungnahme vom 25.08.2021

zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Wohnhausgrundstück einschl. landwirtschaftlicher Nutzfläche in:

08144 Hirschfeld, Ortsteil Niedercrinitz,

Culitzscher Straße 13

Flurstück - Nr. 271/1 und 135



Aktenzeichen:

11 K 129 / 23

Interner Code:

Nc Cul 013

Ausfertigung:

Exposé

Die Stellungnahme
zum Gutachten
wurde in
11 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

28.05.2024

Auftraggeber:

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

Veranlassung:

Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für das
mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück einschl.
landwirtschaftlichen Nutzflächen
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag:

22.04.2024

Verkehrswert:

47.000,00 €

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 281567
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 12.03.2024 zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes unter Bezugnahme auf das Gutachten zum Stichtag 20.09.2017 sowie der gutachterlichen Stellungnahme zum Stichtag 30.07.2021 für die Grundstücke zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG) zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2. Angaben zum Grundstück

1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Wohnhausgrundstück einschl. land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
1.2.2. Ort: 08144 Hirschfeld OT Niedercrinitz
1.2.3. Straße: Culitzscher Straße 13
1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Niedercrinitz
Blatt 34

1.2.5. Flurstück:

Flurstücks-Nr.	Nr. 271 / 1	Nr. 135
Gemarkung	Niedercrinitz	Niedercrinitz
Gemeinde	Hirschfeld	Hirschfeld
Größe	39.760 m ²	1.600 m ²

1.3. Ortsbesichtigung: Datum der Ortsbesichtigung: 22.04.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:
- sind auf einem Beiblatt auftragsgemäß gesondert aufgeführt,
- Es erfolgte eine Außen- und Innenbesichtigung, alle Räume konnten besichtigt werden.

1.4. Nutzungsrechte: Pachtverträge betreffs der landwirtschaftlichen Nutzflächen;
Das Wohnhaus ist zum Stichtag ungenutzt.

1.5. Nutzungsart Das Flurstück 271/1 ist mit einem alten zweigeschossigem Wohnhaus und einem scheunenartigen Nebengebäude bebaut.
Das Flurstück 135 ist unbebaut und dient als Bach Aue und Weidefläche.

1.6. Besonderheiten: Das zum Stichtag vorgefundene Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem verfallenen scheunenartigen Nebengebäude bebaut. Die Zufahrt zum Grundstück verläuft von der Straße aus über ein vorgelagertes Fremdgrundstück. Die Zufahrt über einen nicht öffentlich gewidmeten und unbefestigten Wirtschaftsweg ist nicht als Grunddienstbarkeit gesichert. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des § 35 BauGB (Außenbereich).
Das Wohnhaus ist ungenutzt und unsaniert.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung des tatsächlichen Zustandes hinsichtlich Lage, Nutzungsart, Grundstücksbeschaffenheit und Bebauungsintensität und baulicher Zustand entspricht unverändert den Beschreibungen des Gutachtens vom 10.10.2017 und der gutachterlichen Stellungnahme vom 25.08.2021.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind verpachtet. Die baulichen Anlagen sind ungenutzt, unsaniert und verschlissen und stehen unverändert leer.

3. Abmessungen:

3.1. Grund und Boden

Das Flurstück Nr. 271 wurde im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens in das Flurstück Nr. 271/1 überführt. In diesem Zusammenhang erfolgte die Anpassung der Grenzen im Bereich zur Culitzscher Straße.

Eine flächenmäßige Korrektur erfolgte nur in der Weise, dass die Nutzungsartengrößen angepasst wurden. Die Gesamtfläche des Grundstücks besteht unverändert.

nutzungsbezogene Flächengliederung des Grundstücks gemäß Fortführungsnachweis:

-	266 m ²	Weg,	
-	605 m ²	Weg,	
-	1.285 m ²	Wald,	
-	564 m ²	Wohnbaufläche,	
-	123 m ²	Weg,	
-	18.068 m ²	Landwirtschaft,	
-	3.344 m ²	Landwirtschaft,	
-	15.505 m ²	Landwirtschaft,	
Gesamtfläche:			39.760 m ²

Das Flurstück Nr. 135 hat gemäß Grundbuchblatt eine Größe von 1.600 m²

3.2. Gebäudeabmessungen

zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
1	Wohnhaus	312,40	663,08	140,00	100,80

4. Daten der Wertermittlung

	Wohnhaus	Daten
[1]	Sachwert	51.000,00 €
[2]	Ertragswert	49.000,00 €
[3]	Liquidationswert	40.000,00 €
[4]	Verkehrswert	47.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil (BW)	68.155,00 €
[6]	Besondere objektspezifische Gegebenheiten (Rückstellungen)	294.000,00 €
[7]	um [5] u. [6] bereinigter Wert / m ² Wohn-/Nutzfläche (sanierter Zustand o. BW)	1.949,00 €

5 Abschlusszusammenfassung und Verkehrswertermittlung

Das Bewertungsobjekt, ein ländliches Grundstück mit gemischter Bodennutzung und am Rand der Ortslage ist mit einem unsanierten und leerstehendem, alten Wohnhaus bebaut. Es liegt in abseitiger dörflicher aber vergleichsweise schöner Lage am nördlichen Ortsteilrand in Niedercrinitz.

Niedercrinitz ist ein separat liegender Ortsteil von Hirschfeld, einer Gemeinde mit ca. 1.200 Einwohnern.

Vorherrschende Bebauung besteht aus landwirtschaftlicher Hofbebauung und individuellen

Wohnhäusern. Den Ort charakterisiert besonders die landschaftlich schöne Lage und der Tierpark Hirschfeld. Der benachbarte Ortsteil Voigtsgrün wird von der Autobahn A 72 gequert und besitzt eine Anschlussstelle.

Der wirtschaftliche und bauliche Zustand besteht nahezu unverändert zum Zustand der Wertermittlungen der Stichtage 20.09.2017 und 30.07.2021. Das Objekt steht nach wie vor leer und unterliegt dem Verschleiß infolge fehlender Nutzung. Aus diesem Grund wird auch den verschlissenen Nebengebäuden kein wirtschaftlicher Wert mehr beigemessen.

Das Bewertungsgrundstück FINr. 271/1 liegt am nordöstlichen Ortsteilrand, nahe der Hangkrone und ist in diesem Bereich mit dem Wohnhaus bebaut. Im weiteren Verlauf schließen sich auf dem Flurstück land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umgebende Bebauung hat Außenbereichscharakter. Die Wohnlage ist vergleichsweise weit entfernt von Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Geschäftslage ist als abseits jeglichen Kundenstromes einzustufen.

Das Flurstück Nr. 271/1 befindet sich im Geltungsbereich des § 35 BauGB und liegt innerhalb der Satzung der Gemeinde Hirschfeld OT Niedercrinitz über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich nach

§ 35 Abs. 6 BauGB „Außenbereichssatzung Culitzscher Straße“. Des Weiteren ist es Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens „Niedercrinitz I“. Für das Flurstück erfolgte eine Grenzregelung. Der Flächenbestand wurde beibehalten, die Art der Nutzung wurde angepasst.

Das Bewertungsflurstück FINr. 271/1 hat keine Straßenanliegerlänge an der Culitzscher Straße. Es gilt verkehrstechnisch als nicht erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Culitzscher Straße aus über ein vorgelagertes Privatgrundstück; Dienstbarkeiten sind nicht eingetragen, eine öffentliche Widmung besteht nicht. Der Zufahrtsweg quert das Bewertungsflurstück und erschließt in der Folge noch zwei gleichartige Grundstücke. Hierfür ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Grunddienstbarkeit eingetragen. Nördlich am Zufahrtsweg steht das Wohnhaus. Es handelt sich um ein leerstehendes Wohngebäude, dessen Grundsubstanz (Teile der Umfassungswände) nach Eigentümeraussage um 1970 erneuert wurden. Das Gebäude ist unsaniert und im vorgefundenen Zustand nicht wirtschaftlich nutzbar. Verschleiß und bauliche Schäden infolge Leerstand und Feuchtigkeit sind durchgängig sichtbar. Installationen sind veraltet bzw. nicht vorhanden. Eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung wurde fiktiv unterstellt. Mit einer Größe von ca. 140 m² Wohn-/Nutzfläche befindet sich das zweigeschossige Gebäude mit nicht ausgebautem aber nutzbarem Dachraum im Rahmen üblicher Einfamilienhausgrößen und ist hinsichtlich kaufpreisbildender Eigenschaften gegenüber typischen Einfamilienhäusern vergleichbar. Die Raumhöhen sind aufgrund alter Bauweise besonders im Obergeschoss sehr niedrig.

Das Flurstück Nr.135 liegt im Verbund gleichartiger Flächen und hat keine direkte Anliegerschaft an einer Straße. Es befindet sich am nördlichen Ortsausgang bachbegleitend in der Senke. Es stellt Weideland dar und ist verkehrsmäßig nicht erschlossen.

Wie im Gutachten vom 10.10.2017 bereits beschrieben sind Immobilien der hier vorliegenden Art aufgrund des weitgehend individuellen Nutzungscharakters schwerpunktmäßig nach dem Sachwertverfahren zu bewerten. Eine Vermietung von Einfamilienhäusern ist relativ selten. Von daher ist die Datenlage, die Grundlage für die Durchführung des Ertragswertverfahrens ist, relativ unsicher durch tatsächliche Vergleichswerte belegt.

Da aber für die Wertermittlung fortschreibend erforderliche Daten vom Gutachterausschuss im Landkreis Zwickau abgeleitet wurden, wurde als Plausibilisierung das Ertragswertverfahren hier wieder stützend angewendet.

In Auswertung beider Berechnungsverfahren bestätigen sich die Ergebnisse hinlänglich genau und zeigen deutlich, dass die bauliche Substanz nur einen symbolischen Wert beinhaltet, da die Sanierungsaufwendungen den erzielbaren Ertrag übersteigen können. Insofern wäre eine Liquidation die wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Geht man davon aus, ergibt sich ein geschätzter Freilegungsaufwand von (663 m³ x

25,00 €/m³ = gerundet 16.500,00 €. Der freigelegte Bodenwert des unterstellten bebauten Bereichs ergibt sich dann nur noch als „begünstigte Fläche der Land-und Forstwirtschaft“, da eine Wiederbebauung in der Außenbereichslage nur als privilegiertes Vorhaben möglich wäre. Der Bodenwertanteil würde somit von 15.000 € (1.000 m² x 15,00 €/m²) auf 3.000 € (1.000 m² x 3,00 €/m²) sinken. Diesem unter der unterstellten Liquidation angepassten Gesamtbodenwert von 56.155,00 € sind die Freilegungskosten von 16.500 € entgegenzurechnen. Es ergibt sich somit ein Liquidationswert von 39.655 € gerundet 40.000,00 €.

Wertbildend ist im vorliegenden Fall nahezu ausschließlich der Bodenwert des Grundstücks.

Zur Bemessung des Verkehrswertes wird aufgrund der Außenbereichslage und damit dem Ansinnen des Erhaltens der Bebauung der Sachwert schwerpunktmäßig mit 40 % Wertigkeit berücksichtigt und der Ertragswert sowie auch der Liquidationswert wird mit 30% Wertigkeit gewertet.

6 Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Westansicht des Hauses.



Foto 2: Südwestansicht des Wohnhauses mit Rückraum



Foto 3: Ostansicht der Nebengebäude



Foto 4: Westansicht Erschließungsweg



Foto 5 und 6: Innenaufnahme EG- Räume



Foto 7 und 8: Innenaufnahme OG- Räume



Foto 9: Blick aus nordöstlicher Richtung über die land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche des Flurstücks Nr. 271/1



Foto 10: Blick aus südlicher Richtung über das hinter den Bäumen befindliche Flurstück Nr. 135