



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

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das unbebaute Grundstück in:

## 08412 Werdau, Crimmitschauer Straße,

Flurstück - Nr. 1809/1



Aktenzeichen:

**11 K 146 / 22**

Interner Code:

**We Cri 1809-1**

Ausfertigung:

**Exposé**

Das Gutachten wurde in  
4 Ausfertigungen erstellt.

Datum der Erstellung:

24.02.2023

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

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

**Stichtag / Qualitätsstichtag:** 08.02.2023

**Verkehrswert: 16.000,00 €**

Hauptstraße 78 b  
08115 Lichtentanne

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

mail: [info@svb-kruegel.de](mailto:info@svb-kruegel.de)  
url: [svb-kruegel.de](http://svb-kruegel.de)

## 1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 13.01.2023 zur Ermittlung des aktuellen Verkehrswertes für den nachfolgend genannten Grundbesitz zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: unbebautes Grundstück
- 1.2.2. Ort: 08412 Werdau
- 1.2.3. Straße: Crimmitschauer Straße
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Zwickau von Werdau  
Blatt 7621
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 1809/1  
Gemarkung: Werdau  
Gemeinde: Stadt Werdau
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 745 m<sup>2</sup>
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 08.02.2023
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** unbebautes Grundstück

## 2. Daten der Wertermittlung

relativer Bodenwert gerundet	=	21,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	x	745 m <sup>2</sup>
Der Gesamtbodenwert des Grundstücks beträgt:		15.645,00 €
<b>Verkehrswert:</b>		<b>16.000,00 €</b>

## 3. Zusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Werdau, einer Stadt mit ca. 20.000 Einwohnern, im Regierungsbezirk Chemnitz im südwestsächsischen Raum nahe der Landesgrenze zu Thüringen.

Die Stadt liegt in einer sanften Talzone der Pleiße, die nach Norden in flaches Land übergeht.

Das Bewertungsgrundstück selbst liegt im nördlichen Randbereich des zentralen Ortsteils Werdau unweit der Gemarkungsgrenze von Langenhessen.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend von umgenutzter Altgewerbebebauung geprägt. Die Grundstücke sind größtenteils von der Crimmitschauer Straße erschlossen, die, nach Neubau der Umgehungsstraße, noch örtlichen Anlieger- und normalen Durchgangsverkehr aufnimmt und nur alternativ als Verbindungsader zwischen den Städten Werdau und Crimmitschau fungiert.

Neben gewerblicher Bebauung befinden sich entlang der Straße auch Mietwohnhäuser, teilweise mit Geschäftseinlagerungen im Erdgeschoss. Die Crimmitschauer Straße trennt das vorstädtische Gebiet in zwei qualitativ unterschiedliche Lagen.

Während die Lage östlich der Straße zur Pleiße hin abfällt und infolge der Gewerbezwischenlagerung (KFZ- Instandsetzungswerkstätten, Wertstoffhandel, Gärtnerei, zentrale Kläranlage)

wohnwertbeeinträchtigend wirkt, profitiert die Lage westlich der Straße von mehr Grünflächen,

Gartengrundstücken und parkähnlich angelegten Villengrundstücken, die sich in das bis zur Bahnstrecke

hin ansteigende Gelände am ehemaligen Nordbahnhof einfügen. Im Allgemeinen handelt es sich aber beim Bewertungsgrundstück um eine mäßige Wohn- und Geschäftslage.

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und als Grünfläche angelegt. Nutzungsseitig war es als Freifläche ehemals Bestandteil des unmittelbar angrenzenden Gewerbestandortes. Eine direkte Anliegerschaft an der Crimmitschauer Straße besteht nicht. Somit besteht keine gesicherte Erschließung. Ein schmaler vorgelagerter unbebauter Grundstücksstreifen (Flurstück Nr. 1809/a) trennt das Bewertungsgrundstück von der Crimmitschauer Straße. Zum Rückraumgrundstück ist aber auf dem südlich angrenzenden Flurstück (Nr. 1809/8) eine befestigte Zufahrt angelegt, die seitlich auch das Bewertungsflurstück tangiert.

Eine separate bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks kann nicht ausgeschlossen werden, da das Grundstück in seinen Abmessungen ca. 25 m x 30 m aufweist und im Geltungsbereich des § 34 BauGB liegt. Aufgrund der Lage und der bisherigen Integration in den Gewerbestandort sowie der Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf als Gewerbefläche unter Beachtung der fehlenden separaten gesicherten Erschließung, kann bewertungsseitig von einer beeinträchtigten gewerblichen Baufläche ausgegangen werden.

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 der Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

#### 4. Anlagen

##### Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Blick aus südlicher Richtung auf das Flurstück Nr. 1809/1 (Bildmitte)



Foto 2: Blick aus östlicher Richtung auf das Flurstück Nr. 1809/1 (Bildmitte, Rasenfläche und Stellplatz)