



Exposé zum Gutachten zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Eigenheimgrundstück in:

08209 Auerbach / OT Beerheide, Höhenblick 20

Flurstück - Nr. 648

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem
Eigenheim bebaute Grundstück
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 23.07.2021

Verkehrswert : 231.000,00 €

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 21.05.2021
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Einfamilienhausgrundstück
- 1.2.2. Ort: 08209 Auerbach (Vogtl.) OT Beerheide
- 1.2.3. Straße: Höhenblick 20
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Auerbach von Beerheide
Blatt 642
- 1.2.5. Flurstück:
- | | |
|----------------|--------------------|
| Flurstücks-Nr. | Nr. 648 |
| Gemarkung | Beerheide |
| Gemeinde | Auerbach (Vogtl.) |
| Größe | 590 m ² |
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 23.07.2021
- 1.4. Nutzungsart** Das Flurstück ist mit einem nicht unterkellerten eingeschossigen Eigenheim bebaut und genutzt.
Seitlich vorgelagert befindet sich eine Doppelgarage.



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Aktenzeichen:

11 K 233 / 19

Interner Code:

Bh Höb 020

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
5 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

05.08.2021

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

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

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

2. Abmessungen:

zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m ²]	BRI [m ³]	Nutzfläche [m ²]	bebaute Fläche [m ²]
1	EFH	148,16	502,23	107,00	74,08
2	Doppelgarage	36,00	79,20	30,00	36,00
Summen	-----	184,16	581,43	137,00	110,08

3. Daten der Wertermittlung

	Daten
[1] Sachwert	233.000,00 €
[2] Ertragswert	226.000,00 €
[3] Verkehrswert	231.000,00 €
[4] enthaltener Bodenwertanteil	27.140,00 €
[5] Besondere objektspezifische Gegebenheiten (Rückstellungen)	0,00 €
[6] um [5] bereinigter Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche	2.159,00 €
[7] Wert pro m ² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	2.159,00 €
[8] Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahreskaltmiete)	23,15 €

4. Abschlusszusammenfassung

Das Grundstück befindet sich in Beerheide, einem ländlichen Ortsteil der Stadt Auerbach (Vogtland), in verkehrsberuhigter Wohnlage, innerhalb eines neu erschlossenen Wohnbaustandortes unweit der Verbindungsstraße zwischen Auerbach und Klingenthal, nahe ausgedehnter Waldflächen mit Wanderwegen und Loipen. Es liegt somit touristisch attraktiv im Vogtland und trotzdem verkehrsberuhigt. Die Wohnlage liegt abseits der Autobahn und Bundesstraßen.

Es handelt es sich um ein Randgrundstück des Wohngebietes, wobei umliegend gleichartige Grundstücke anschließen.

Die gebietsinterne Anliegerstraße endet vor dem Grundstück als Sackgasse.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine schmale befestigte Anliegerstraße.

Das im Jahr 2015 neu gebaute Haus, auf dem Bewertungsgrundstück zentral errichtet, ist ein Eigenheim, mit einfachem annähernd quadratischem Grundriss, ist nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Es ist bewohnt und gut instandgehalten. Die Ausstattung entspricht aktuellem mittleren Standard. Es hat eine Wohnfläche von gerundet 107 m².

Dem Wohnhaus seitlich vorgelagert wurde eine Doppelgarage aufgestellt, die als zwei Betonfertigteiltergaragen aneinandergesetzt sind. Die Zufahrt erfolgt straßenseitig.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden vorrangig sachwertbezogen bewertet. Zur Plausibilisierung wurde auch das Ertragswertverfahren angewendet. Beide Verfahrensergebnisse bestätigen sich hinreichend genau.

Zur Bemessung des vorläufigen Verkehrswertes berücksichtigt der Gutachter deshalb mit Bezug auf die individuelle Nutzung den Sachwert vorrangig zu 2/3 Anteil am Verkehrswert.