Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Kai Birgfeld

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zuständig: IHK Chemnitz

AG Chemnitz, Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Az.: **27 K 181/23**

Exposé

zum Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07.10.2024

für den Grundbesitz in: 08315 Lauter-Bernsbach
Ortsteil und Gemarkung: Lauter
Grundbuchamt: Aue-Bad Schlema
Grundbuch von: Lauter, Blatt 228, lfd. Nr. 6

Flst.	Lage u. Wirtschaftsart	Größe	Anteile	Nutzung, Pacht	Lasten Abt. II
325/1	Kurze Gasse 7 Gebäude- u. Freifläche (Wohnen)	1.375 m²	 1.375 m²	bebaut (EFH auf Fremdgrund)	lfd. Nr. 2: dingl. Nutzungsrecht
325/3	Kurze Gasse Verkehrsfläche	34 m²	 34 m²	 öff. Straße	
325/4	*Kurze Gasse* Gebäude- u. Freifläche (Wohnen)	1 m²	 1 m²	Einfahrt für Flst. 326/1	
330/1	*ehem. Kurze Gasse 3* Gebäude- u. Freifläche (Wohnen)	834 m²	 834 m²	unbebaut nach Freilegung	
330/2	Kurze Gasse Verkehrsfläche	53 m²	 53 m²	 öff. Straße	
330/3	*Kurze Gasse* Gebäude- u. Freifläche (Wohnen)	113 m²	 113 m²	2 Garagen auf Fremdgrund	
929	*Griesetal, bei Flst. 997* Landwirtschaftsfläche Unland (vegetationslose Fläche) Verkehrsfläche (Weg)	9.810 m²	 9.058 m² 293 m² 459 m²	Pacht Weide	
936	*Griesetal bei Freibad* Verkehrsfläche (Weg) Erholungsfläche (Kleingarten)	7.120 m²	 328 m² 6.792 m²	Pacht KGV	
997	*Griesetal, bei Flst. 929* Landwirtschaftsfläche Wasserfläche (Fließgewässer)	17.320 m²	 2.606 m² 14.714 m²		lfd. Nr. 5 und 6: Ltg.- u. Anlagenrechte Wasser und Erdgas

Alle neun Flurstücke sind im Bestandsverzeichnis unter laufender Nr. 6 der Grundstücke gebucht, sie bilden rechtlich ein einziges Grundstück.

Die Flurstücke bilden untereinander überwiegend keine wirtschaftlichen Einheiten, aufgrund unterschiedlicher Nutzungen oder räumlich getrennter Lage. Gleiches gilt informatorisch in Bezug auf das im Parallelverfahren 27 K 180 erfasste Grundstück Flst. 1461. Eine wirtschaftliche Einheit bildet Flst. 929 mit dem im Parallelverfahren 27 K 179/23 erfassten Grundstück Flst. 933 insoweit, dass beide zusammen als Weide verpachtet sind, wobei sie nicht aneinandergrenzen.

Kursive Lagebezeichnungen sind vom SV nach örtlichen Gegebenheiten und vorliegenden Informationen ergänzt.

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung:

Objekt:	Grundstück aus 9 Flurstücken verschiedener Nutzung, keine wirtschaftliche Einheit
Verwaltung:	durch Eigentümer

Flurstücke 325/1, /3, /4 und 330/1, /2, /3:

Lage allg.:	Kurze Gasse erweiterte Ortsmitte (Altbau)	Planungsrecht:	Innenbereich, Mischgebiet (MI)
Wohnlage:	mittel	Geschäftslage:	keine
Nutzung 325/1:	Gebäude- und Freifläche		Nutzungsrecht an 500 m² für den Gebäudeeigentümer lt. Gebäudegrundbuch Blatt 6160 (Eigenheim aus der Zeit vor 1990), unbefristet, unentgeltlich; Restfläche für den Eigentümer verfügbar
Nutzung 330/1:	Gebäude- und Freifläche		unbebaut, für den Eigentümer verfügbar, bebaubar
Nutzung 325/3, 330/2:	öff. Verkehrsfläche		Übernahme durch Straßenbaulastträger möglich
Nutzung 325/4:	Splitterfläche		Verbesserung der Einfahrt Nachbargrundstück
Nutzung 330/3:	Splitterfläche		2 Fremdgaragen, Pacht jährlich 30 € und 30,68 €
Zufahrt:	über Kurze Gasse	Medien:	in der Straße oder über Nachbarn (nicht dinglich gesichert)

Flurstücke 929, 936, 997:

Lage allg.:	Außenbereich im Griesetal	Grünland, Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzung 936:	Kleingartenanlage BKleingG	Zwischenpachtvertrag, Pacht jährlich 384,48 €
Nutzung 929:	Landwirtschaft (Weide)	Pachtvertrag, Pacht jährlich 50 € gemeinsam mit Flst. 933 (Az. 27 K 179/23)
Nutzung 997:	Waldfläche SächsWaldG	keine Bindungen bekannt
Zufahrt:	Wirtschaftsweg ab Lindenstraße	

Alt-/Baulasten, Denkmal:	nicht registriert	Flurbereinigung:	nicht einbezogen
Inventar (Zubehör):	Kein	Scheinbestandteile:	bauliche Anlagen

Verkehrswert unbelastet:	**100.000,00 €**	**zum Wertermittlungsstichtag:**	**07.10.2024**
Wertminderung Abt. II Nr. 2:	12.500,00 €		

Lichtbilder (Auswahl):
Flurstücke 325/1, /3, /4:

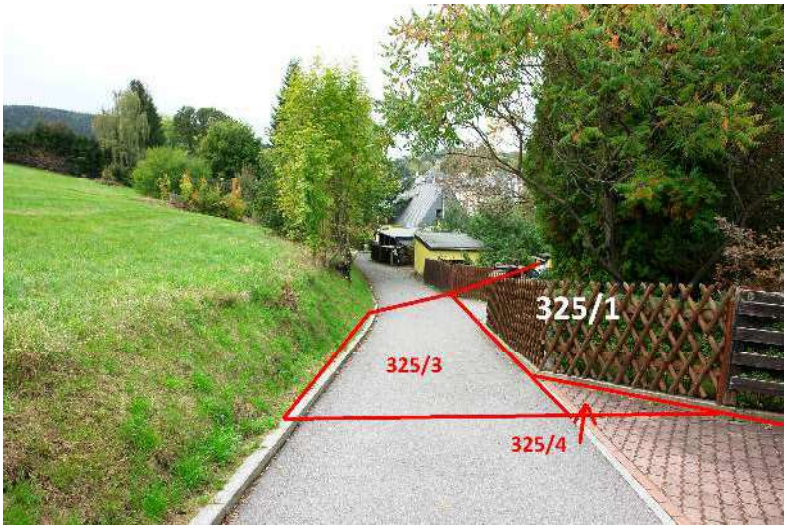


Bild 1: Kurze Gasse, Ansicht Flst. 325/1, /3, /4 ortseinwärts

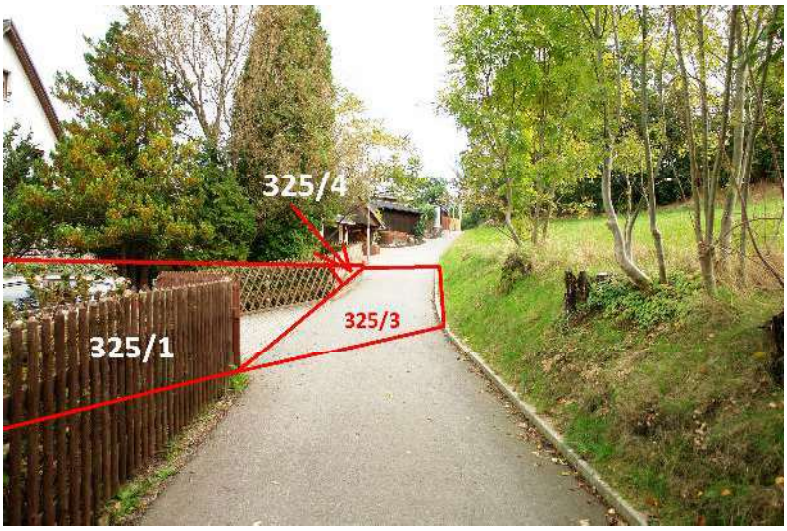


Bild 2: Kurze Gasse, Ansicht Flst. 325/1, /3, /4 ortsauswärts


Bild 3: Kurze Gasse, Flst. 325/1, /3, /4; mit Gebäudeeigentum (EFH)


Bild 4: Gebäudeeigentum auf ca. 500 m² des Flst. 325/1; Gartenansicht


Bild 5: Vorhandener Grenzstein zu 500 m² Nutzungsfläche auf Flst. 325/1


Bild 6: Übergang bebaute Fläche zu Restfläche des Flst. 325/1


Bild 7: Restfläche des Flst. 325/1


Bild 8: Grundstücksgrenze des Flst. 325/1 und Nachbar nördlich


Bild 9: Rückwärtiger Teil des Flst. 325/1


Bild 10: Mögliche Zufahrt von Kurze Gasse auf Restfläche des Flst. 325/1


Bild 11: Zuwegung Restfläche Flst. 325/1 an der Grenze zu westl. Nachbar


Bild 12: Flst. 325/4 als Teil der nachbarlichen Zufahrt


Bild 13: Umgebung südlich; Grünfläche, anschließend B101


Bild 14: Abzweig der „Kurze Gasse“ von der B101 Aue- Schwarzenberg

Flurstücke 330/1, /2, /3:

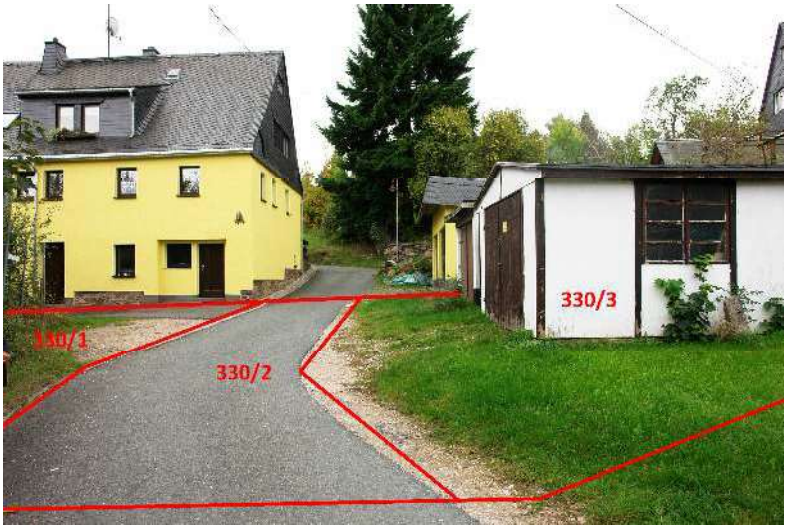


Bild 15: Kurze Gasse, Ansicht Flst. 330/1, /2, /3 ortsauswärts


Bild 16: Kurze Gasse, Umgebung Flst. 330/1, /2, /3 ortseinwärts



Bild 17: Fläche Flst. 330/1; Mast Elektro-Ortsverteilnetz auf Flst. 330/1



Bild 18: Gemeinsamer Hofraum Flst. 330/1 mit Nachbar Flst. 328/5



Bild 19: Fläche Flst. 330/3, Fremdgaragen auf Pachtgrund von Südost


Bild 20: Fläche Flst. 330/3, Fremdgaragen auf Pachtgrund von Nordost


Bild 21: Fläche Flst. 330/3, Fremdgaragen auf Pachtgrund, Rückansicht

Flurstücke 929, 936, 997:


Bild 22: Zufahrt zur Kleingartenanlage von der Lindenstraße



Bild 23: Wirtschaftsweg und Kleingartenanlage auf Flst. 936



Bild 24: Erschließungsweg der Kleingartenanlage auf Flst. 936


Bild 25: Ansicht Flst. 936 von Süd


Bild 26: Wirtschaftsweg auf Flst. 929 nach Süd


Bild 27: Wirtschaftsweg auf Flst. 929 nach Nord, Richtung Kleingärten


Bild 28: Fläche des Flst. 929 (bis einschl. Teile der Baumreihe)


Bild 29: Fläche des Flst. 929 östlich des Weges bis an die Griese


Bild 30: Fläche des Flst. 997 (Waldfläche) im Anschluss an Flst. 929