Expose zum Wertermittlungsgutachten AZ.: 3 K 188/25

über den unbelasteten Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Objekt: mit leer stehendem und nur teilsaniertem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück

in: 07985 Elsterberg, Bahnhofstraße 15

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert

bebautes Grundstück, Fl.St.Nr. 380 : 58.000 €

Flurstück: Fl.St.Nr. 380 zu 180 m²

Grundbuch: von Elsterberg Blatt 1133

Wertermittlungsstichtag: 16.04.2026 für vorgefundenes Objekt



Süd-Ansicht von der Kreuzung „Bahnhofstraße / Moschwitzer Straße“

Lagebeschreibung:

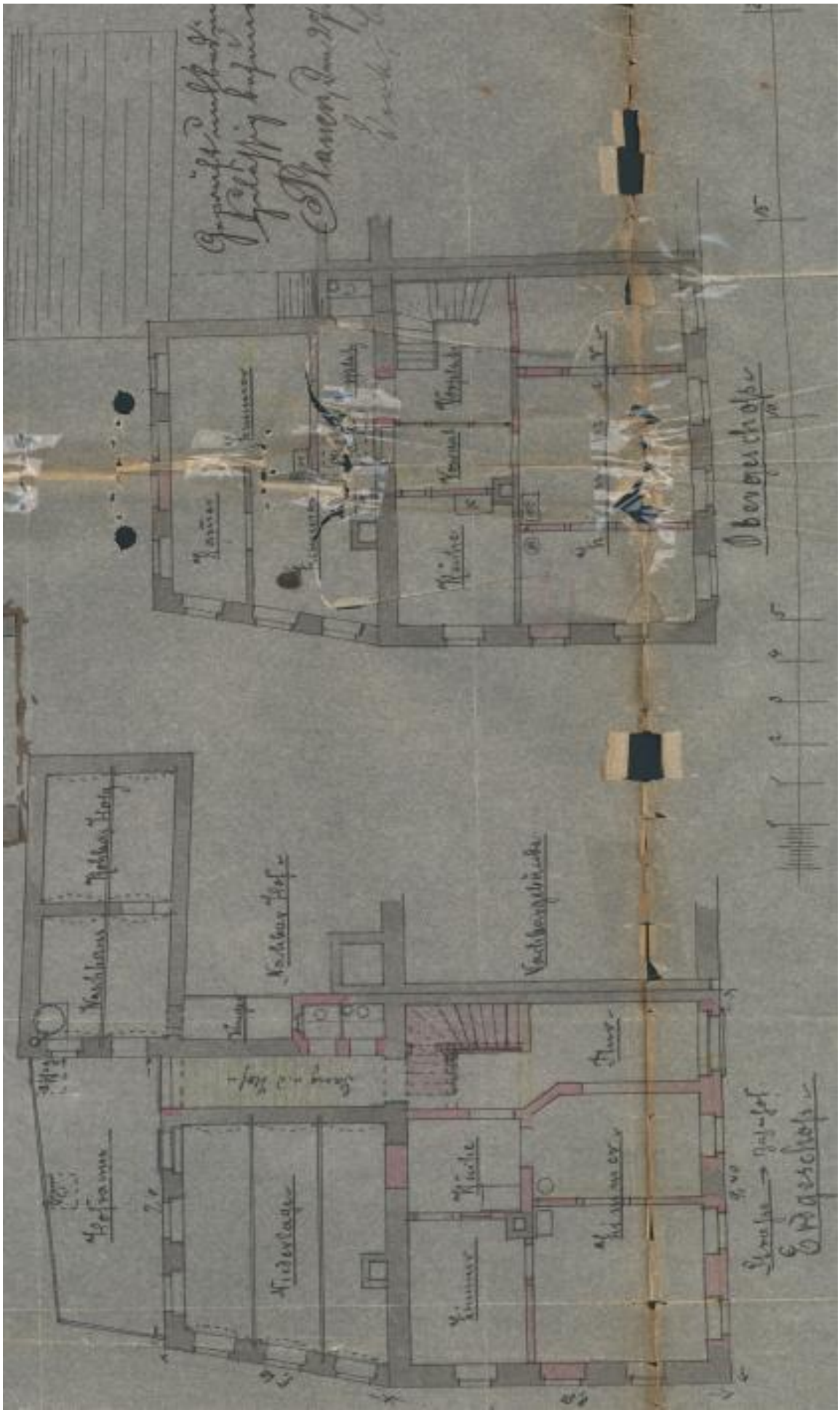
Die Kleinstadt Elsterberg befindet sich im Vogtland, im Südwesten des Freistaates Sachsen an der Landesgrenze zu Thüringen.
Das Flurstück Nr. 380 liegt zentrumsnah direkt an der Kreuzung „Bahnhofstraße“ / „Moschwitzer Straße“, welche vorwiegend nur von Anliegerverkehr genutzt wird.
Das nur 180 m² große Flurstück besitzt lediglich eine sehr kleine Freifläche an der „Moschwitzer Straße“.
Auf dem Flurstück befindet sich ein 2-1/2-geschossiges, nur gering unterkellertes Mehrfamilienhaus mit einem zweigeschossigen Lageranbau an der nördlichen Flurstücksgrenze.

Das Wohnhaus wurde vor 1900 errichtet und ab 1990 in einfachem Standard teilsaniert. Seit ca. 2024 steht das Wohnhaus vollkommen leer.
Ursprünglich befand sich im Erdgeschoss eine gewerblich genutzte Schmiede. 1898 wurde das Erdgeschoss als Wohnung umgebaut.
1932 wurde das Dachgeschoss straßenseitig zu einem Vollgeschoss umgebaut (Wegfall der Dachschräge).

Zum Bewertungsstichtag befanden sich 3 Wohnungen im Gebäude (je 1 Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss). Im aktuellen Bauzustand und mit der aktuellen Raumaufteilung sind die 3 Wohnungen als nicht nutzbar einzustufen. Generell benötigt das gesamte Wohnhaus in fast allen Gewerken eine grundlegende Sanierung, um nutzbare (vermietbare) Wohnbedingungen zu schaffen.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 204 m².
Da Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes an einer Straßenkreuzung und das Fehlen flurstückseigener Pkw-Stellplätze wird nur als *befriedigend* eingeschätzt.



historischer Grundriss von Erd- und Obergeschoss



Süd-West-Ansicht zum Wohnhaus und Lagergebäude (rot) von der „Moschwitzer Straße“



Treppenhaus im Erdgeschoss mit Eingang zur Wohnung (rot)



WC im Treppenhaus für Wohnung-Erdgeschoss

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt

Altlasten: Das Flurstück Nr.176 in Elsterberg ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Baulasten: Für das Flurstück Nr. 176 ist keine Baulast eingetragen.

Baurecht:
- Für die Stadt Elsterberg liegt noch kein amtlicher Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf Flächennutzungsplan (Stand 06/2005) ist das Flurstück als Mischgebiet ausgewiesen.
- Das Flurstück Nr. 380 liegt im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch).
- Das Flurstück Nr. 380 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Das Flurstück liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.



Wohnung im EG mit versottetem Schornstein (rot)



Küche der Wohnung im Obergeschoss



Wohnung im Dachgeschoss