

Verfahren 24 K 103/23

Bewertungsstichtag: 19.09.2023

**Einfamilienwohnhaus
Auf dem Werder 17
04741 Roßwein**



Gemarkung	Roßwein
Flurstück Nr.	563
Gesamtgrundstücksgröße	280 m ²
Bodenwert	16.500 €
Wohnfläche gerundet	60 m ²
Nutzfläche Garage gerundet	20 m ²
BGF gerundet	145 m ²

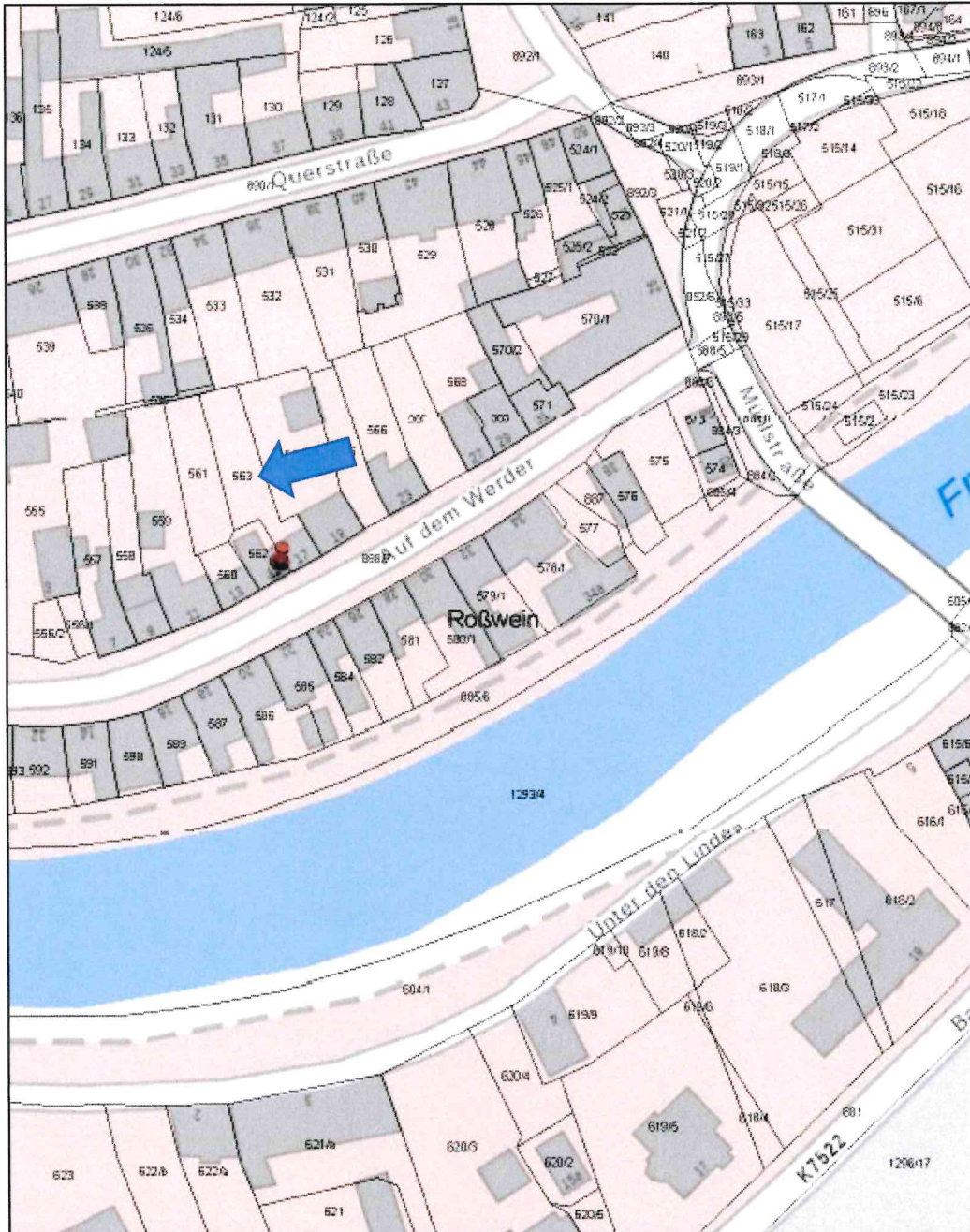
Marktangepasster Sachwert	66.500 €
Vergleichswert	40.200 € bis 67.700 €
Verkehrswert / Marktwert	60.000 €

Straßenansicht



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 04.09.2023



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 09/2023),
Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP6
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2023
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000
0 10 20
Meter

Besichtigung

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Mieter wollten keine Innenbesichtigung erlauben und keinerlei Angaben zum Objekt machen. Der Eigentümer hat sich auf mein Anschreiben nicht gemeldet.

Durch die geschlossene Bebauung ist es nicht möglich, einen Blick auf das Gartengrundstück Fl.-Nr. 561 zu werfen und auch die äußere Besichtigung musste sich auf die Straßenansicht beschränken.

Unter diesen Umständen ist es sehr schwer, einen Verkehrswert zu finden. Hier werden Annahmen zum Baukörper getroffen, die auf das Übliche beschränkt bleiben müssen.

Lage:	Ortskern von Roßwein innerhalb der gewachsenen Altbebauung, Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB Die Straße Auf dem Werder verläuft parallel zum Fluß Freiburger Mulde und ist eine der Ortsnebenstraßen mit überwiegend nur Anliegerverkehr. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Mischbebauung aus vorwiegend Ein-/Zwei- und teilweise auch im Erdgeschoss gewerblich genutzten kleinen Mehrfamilienwohnhäusern.
Wohnlage:	mittel
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Grundstück annähernd eben
Hochwassergefahr:	Das Grundstück ist befindet sich im festgesetztem Überschwemmungsgebiet Ordnung 1
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Zufahrt: Parkmöglichkeiten gibt es	Das Grundstück hat keine Zufahrtsmöglichkeit zum Hof oder Garten. im öffentlichen Straßenraum unmittelbar vor dem Gebäude.
Ver- und Entsorgung:	alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße und damit vermutlich auch im Objekt an.
Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft vom 10.10.2023 keine Eintragungen.
Altlasten:	Das Objekt ist nicht im Altlastenregister erfasst.
Umlegungs-, Flurbe- reinigung- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Denkmalschutz:	laut Liste der Kulturdenkmale Sachsen nicht vorhanden
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht laut FNP die Einstufung als Wohnbaufläche.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.