

Exposé zum Verkehrswertgutachten 24 K 258/24

Bewertungstichtag: 04.02.2025

**Einfamilienwohnhaus
Dorfstraße 34
09648 Kriebstein OT Ehrenberg**



Gemarkung	Ehrenberg
Flurstück Nr.	6, 10/1 und 10/2
Grundstücksgröße	420 m ²
Bodenwert	11.000 €
Nutzfläche gerundet	180 m ²
Ertragswert Gebäude	Null
Sachwert Gebäude	Null
Vergleichswert Gebäude	Null
Verkehrswert / Marktwert	11.000 €

Straßenansichten



Quelle: [https://www.google.com/maps/\(streetview\)](https://www.google.com/maps/(streetview))



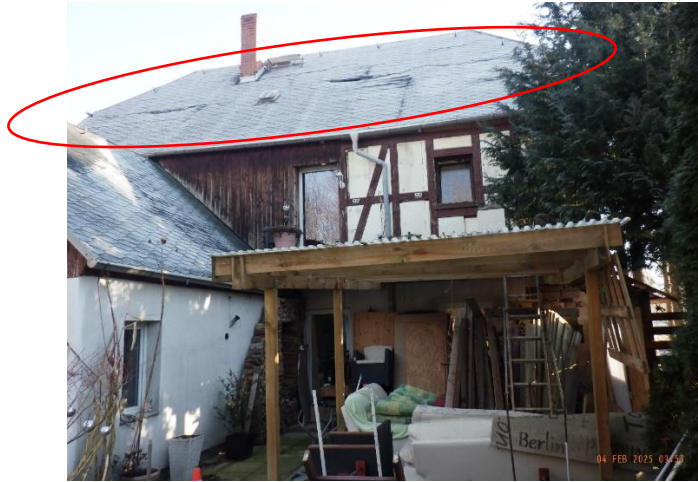
Quelle: [https://www.google.com/maps/\(streetview\)](https://www.google.com/maps/(streetview))

Hauseingangsbereich

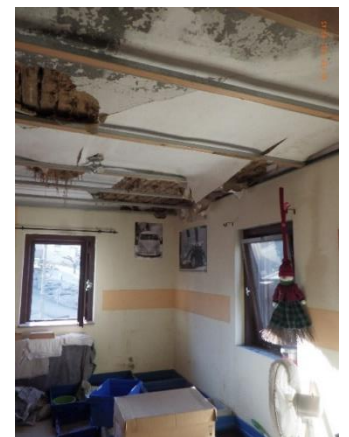


Hofansicht





Meiner Meinung nach hat eindringender Regen/Schnee dazu geführt, dass nicht nur das Dachgeschoss, sondern auch die Decke des 1. OG völlig vollgesogen sind.



Neben der reinen Last bedeutet die Feuchtigkeit an den Konstruktionshölzern eine erhöhte Gefahr des Schwammbefalls. Dieser wiederum bedingt eine Holzerstörung und den Verlust der Tragfähigkeit.

Die Folge davon ist ein zu hohes Gewicht für die Fachwerkkonstruktion. Auf den Google Street View-Aufnahmen aus 2022 (links) ist nur eine leichte Aufwölbung der Verkleidung im OG zu sehen – heute scheint der Fachwerkständer die Last nicht mehr zu tragen (rechts) und beult nach außen.



Erfahrungsgemäß schreitet der Verfall bei einem solchen Schadensbild rapide fort.

Lage:	Ehrenberg, Ortskern innerhalb der gewachsenen Altbebauung, Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB; unter www.rapis.sachsen.de ausgewiesen als Mischgebiet.
Mikrolage:	<p>Die Dorfstraße ist die Ortsdurchgangsstraße, von der zweigt vor dem Bewertungsobjekt eine mit Betonrasengitter befestigte Stichstraße zur Erschließung der Hinterlieger ab. Diese Stichstraße heißt ebenfalls Dorfstraße.</p> <p>Die nähere Umgebung ist geprägt von der gewachsenen Mischbebauung aus Ein-bis Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie kleineren Gewerbeobjekten.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt etwa 1,5 km Luftlinie östlich der Burg Kriebstein und ca. 2 km vom Naherholungsgebiet Kriebsteinsee entfernt. Ehrenberg selbst hat keine Nahversorgung; die Bushaltestelle des ÖPNV liegt unmittelbar neben dem Bewertungsobjekt.</p>
Wohnlage:	mittel, belebte Ortshauptstraße
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Grundstück in sich annähernd eben
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig
Ver- und Entsorgung:	vorhanden sind Hausanschlüsse für: Trinkwasseranschluss, Strom 220/380 V über Freileitung Abwasserentsorgung: abflusslose Grube
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Laut rechtswirksamen FNP besteht die Einstufung als Baufläche im Mischgebiet.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Baulastenverzeichnis:	Es sind laut Baulastenauskunft vom 17.01.2025 keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	lt. Denkmalliste Sachsen vorhanden
Altlasten:	Laut Altlastenauskunft vom 20.01.2025 liegt kein Altlastenverdacht