

# Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

nach §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB)



**Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Jacqueline  
Husfeldt**

---

Öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige

Von der IHK Chemnitz öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Wertermittlung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken.

Steuernummer: 215/234/01340

**Obere Hauptstraße 89  
09243 Niederfrohna**

Telefon: 0 37 22 / 59 96 60  
Telefax: 0 37 22 / 59 86 89

Internet: [www.husfeldt.de](http://www.husfeldt.de)  
E-Mail: [husfeldt@gmx.net](mailto:husfeldt@gmx.net)

## Verkehrswertgutachten 27 K 66/24

Bewertungsstichtag: 11.06.2024

**Einfamilienwohnhaus  
An der Schnauder 8  
04741 Roßwein OT Littdorf**



Gemarkung	Roßwein OT Littdorf
Flurstück Nr.	40 und 41
Gesamtgrundstücksgröße	11.550 m <sup>2</sup>
Bodenwert	55.600 €
Wohnfläche gerundet	244 m <sup>2</sup>
BGF gerundet	290 m <sup>2</sup>

Sachwert	425.300 € Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung erforderlich
Vergleichswert	470.000 € bis 680.000 €
<b>Verkehrswert / Marktwert</b>	<b>400.000 €</b>

Blick auf den Lagerplatz



Westansicht Doppelgarage



Hauseingangsbereich im Anbau



Blick in den Hof (li. Anbau, re. Wohnhaus)



Detail Sockelausbildung Wohnhaus



Nordostansicht Wohnhaus



Nordwestansicht Wohnhaus mit Anbau



Westansicht Wohnhaus II, Anbau Mitte, Garage re vom Nachbargrundstück Fl.-Nr. 43 aus



Blick auf das Fl.-Nr. 41 und den Bach vom Nachbargrundstück Fl.-Nr. 43 aus





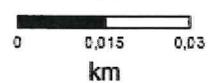
# RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 17.06.2024



**Rechtsdaten:** Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 06/2024),  
Landesdirektion Sachsen  
**Geobasisdaten:** DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-COP®  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2024  
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000



Lage:	Ortskern von Littdorf innerhalb der gewachsenen Altbebauung, Grundstück im Innen- und Außenbereich. Die Straße An der Schnauder ist die Ortshauptstraße von Littdorf. Die Schnauder verläuft entlang der Straße als ca. 1 m breiter flacher Bach. Die nähere Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Mischbebauung aus Bauernhöfen, Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern.
Historie	Das Fl.-Nr. 40 war mit einem 3-Seiten-Bauernhof aus der Bauzeit um 1800 bebaut. Es erfolgte 2012/13 die Abtragung bis auf die Erdgeschossmauern und der Neuaufbau der Erdgeschossdecke und des 1. OG mit Flachdach. Die ehem. Scheune wurde eingeschossig belassen und dient heute als Doppelgarage. Wie bei bäuerlichen Hofstellen üblich, gehört ein großes Grundstück zum Anwesen, welches die Versorgung der Bewohner sicherstellte. Heute ist der Acker vermutlich verpachtet und das Restgrundstück ist Wiese ohne landwirtschaftliche Nutzung. Im hinteren Grundstücksteil befindet sich ein Swimmingpool und ein Gartenhaus (siehe Luftbild).
Besichtigung	Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer und seine Familie genutzt. Der Eigentümer hat sich auf mein Anschreiben nicht gemeldet. Daher erfolgt eine Bewertung von außen. Unter diesen Umständen ist es sehr schwer, einen Verkehrswert zu finden. Hier werden Annahmen zum Baukörper getroffen, die auf das Übliche beschränkt bleiben müssen. Außerdem enthält der ausgewiesene Verkehrswert einen marktüblichen Risikoabschlag.
Ort/Gemarkung:	Roßwein OT Littdorf
Einwohner:	7.355 (Stand 31.12.2022) in Roßwein mit 18 Ortsteilen
Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Mittelsachsen
Wohnlage:	mittel bis gut, ruhig ländlich
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Grundstück von der Straße aus leicht ansteigend; in sich annähernd eben
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig
Hochwassergefahr:	Das Grundstück befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Zufahrt:	Das Grundstück hat eine Zufahrtmöglichkeit von der öffentlich gewidmeten Straße An der Schnauder zum Hof, zum Lagerplatz und in den Garten.
Ver- und Entsorgung:	alle ortsüblichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße und damit vermutlich auch im Haus an. Diese sind:
-	Kommunales Abwasser
-	Trinkwasser
-	Strom
-	Telekom
Baulastenverzeichnis:	Laut Auskunft vom 27.05.2024 besteht eine Vereinigungsbaulast an den Fl.-Nr. 40 und 41; beide bilden das Bewertungsobjekt.
Alllasten:	Das Objekt ist nicht im Alllastenregister erfasst.

Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens.
Denkmalschutz:	laut Liste der Kulturdenkmale Sachsen nicht vorhanden
Planungsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt liegt bis zu einer Grundstückstiefe von rund 80 m ab Straße im Innenbereich nach § 34 BauGB. Es besteht laut FNP von 1997 die Einstufung als Dorfgebiet. Dahinter liegt landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Aufwuchs:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden; der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten.
Grundstücksgröße:	11.550 m <sup>2</sup>