

EXPOSÉ

zum Verfahren 23 K 197/24

Bewertungssichttag: 17.04.2025

**Doppelhaushälfte
Siedlung 8
09484 Oberwiesenthal**



Gemarkung	Oberwiesenthal
Flurstück Nr.	53/4
Grundstücksgröße	414 m²
Bodenwert	24.600 €
Nutzfläche gerundet	80 m²
Ertragswert	24.600 €
Marktangepasster Sachwert	32.400 €
Vergleichswert Gebäude	29.700 € bis 61.200 €
Verkehrswert / Marktwert	32.500 €

Südansicht von der Umgehungsstraße aus



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

Westansicht



Detail Nordansicht



Straßenansicht EG



Haustürschwelle



Innenansichten EG Küche



Innenansichten EG Wohnraum



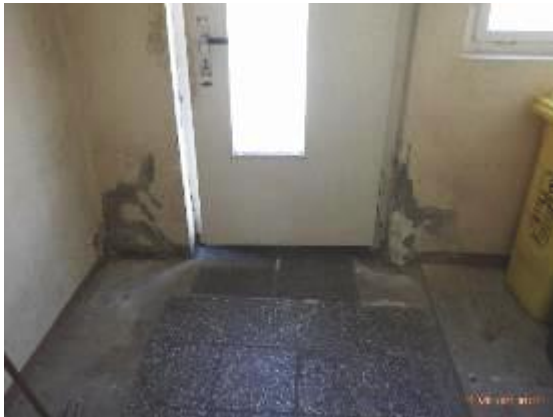
Hausflur im EG



WC im EG



Hauseingangsbereich EG



Elektro-Zähler und Haussicherungen



Schlafraum OG



Detail: Fenster



Schlafraum im OG



Treppe zum DG



Innenansichten DG



Innenansichten KG



Anbau im KG



Detail: Westgiebel UG



Südansicht



Blick in den Garten



Gartenschuppen



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 28.03.2025



Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 03/2025),
Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATKIS-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - ©GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:500
0 0,01 0,02
km

Besonderheiten

Das Wohnhaus wurde innerhalb der Doppelhaussiedlung um 1936/37 baugleich mit 5 weiteren Doppelhaushälften errichtet. Nach und nach kamen individuelle Anbauten dazu – nur das Bewertungsobjekt ist noch nahe am Original. Erstaunlich ist, dass weder im Kreisarchiv noch im Stadtarchiv Oberwiesenthal Bauakten vorhanden sind.

Das Gebäude befindet sich seit der Errichtung im Familienbesitz. Seit etwa 2 Jahren steht es leer; es wurde besenrein geräumt. Grundstückspflege und Reparaturen wurden eingestellt.

Aktuell ist das Haus nach Ansicht der Sachverständigen nicht bewohnbar. Die modernen Ansprüche an Ausstattung und Wohnkomfort lassen eine Nutzung im Ist-Zustand nicht zu (z.B. kein Bad, nur WC).

Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt in Südhanglage und grenzt unmittelbar an die Umgehungsstraße (B 95), eine der Hauptverkehrsstraßen in die Tschechische Republik. Dahinter befindet sich schon der unbebaute und begrünte Grenzstreifen mit dem Grenzbach. Der Ausblick nach Süden ist unverbaubar. Die Straße Siedlung ist eine schmale Sackgasse, mit kleinen EFH, Doppelhaushälften und Garagen. Die nähere Umgebung ist geprägt von der gewachsenen Mischbebauung aus Ein- bis Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie kleineren Gewerbeobjekten. Oberhalb des Bewertungsobjektes schließen sich 5geschossige Plattenbauten an. Der Stadtkern ist fußläufig in ca. 10 min zu erreichen.
Wohnlage:	mittel, viel befahrene B 95, Ausblick nach Süden ins Grüne
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Topographie:	Südhanglage mit Höhendifferenz von etwa 5 m; Grundstück in sich annähernd eben
Zufahrt:	Die Straße Siedlung ist öffentlich gewidmet. Sie ist ca. 3 m breit, der Straßenzustand ist gut; Gehwege sind nicht vorhanden, Parken im öffentlichen Straßenraum der Straße Siedlung ist nicht möglich. Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Stellflächen vorhanden. Die Schaffung von Stellplätzen auf dem Bewertungsobjekt ist möglich.
Ver- und Entsorgung:	vorhanden sind Hausanschlüsse für: Trinkwasseranschluss, Strom über Erdkabel, Abwasserentsorgung ins kommunale Netz Erdgasanschluss möglich, jedoch derzeit noch nicht vorhanden
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 Wohngebiet.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Altlasten:	Das Altlastenverzeichnis enthält keinen Eintrag.
Aufwuchs:	Der übliche Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten. Besonders zu berücksichtigende botanische Seltenheiten sind nicht vorhanden.
Denkmalschutz:	lt. Denkmalliste Sachsen nicht vorhanden