

Exposé

Verkehrswertgutachten 27 K 143/25

Bewertungstichtag: 31.07.2025

**Gewerbeobjekt
Dorfstraße 25
04746 Hartha / OT Steina**



Gemarkung	Steina
Flurstücke	160/2
Grundstücksgröße	2.051 m²
Beeinflusster Bodenwert	14.500 €
vermietbare Nutzfläche	360 m²
Vergleichswert	190.000 €
Ertragswert	163.700 €
Sachwert ohne Marktanpassung nach 50 % Umnutzung zum Wohnen	202.400 €
Verkehrswert/ Marktwert	190.000 €

Ansichten Gebäude-Nordseite



Detail: Außenfensterbank fehlt



Ansichten Gebäude-Westseite



Durchgang zum Schuppen auf Fl.-Nr. 160/4
an der Gebäude-Westseite



Blick zur Straße



Blick nach Westen über das Grundstück



Ansichten Gebäude-Südseite



Überdachung teilweise auf Fl.-Nr. 160/4



Schuppen/Unterstand auf Fl.-Nr. 160/4



Ansicht von der Straße aus

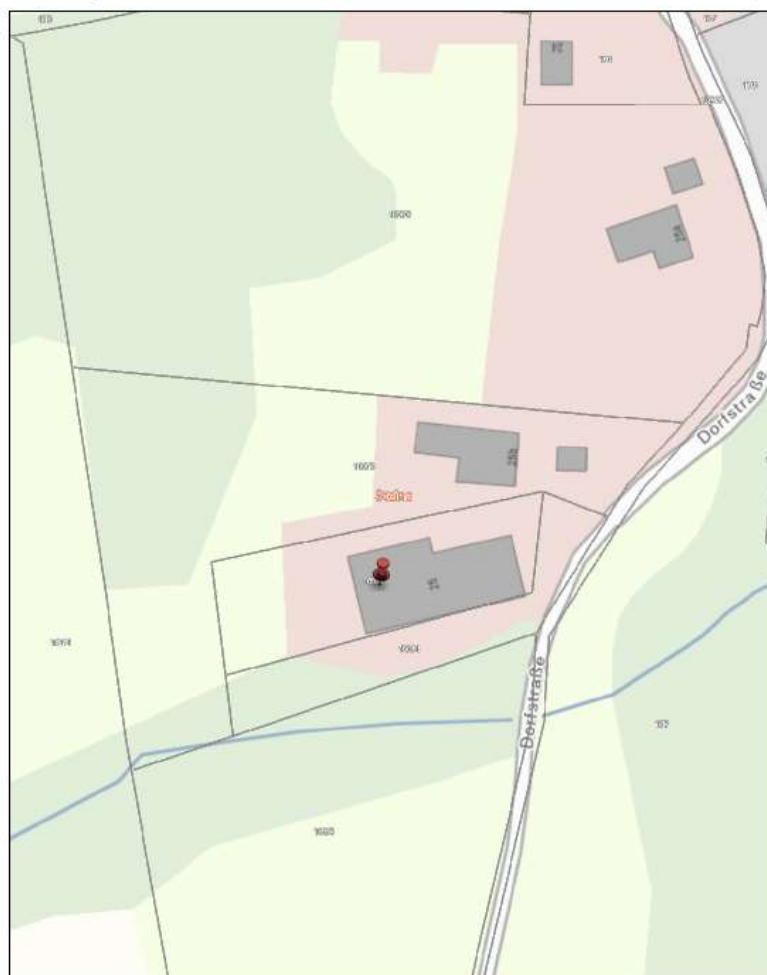


Vordach teilweise auf Fl.-Nr. 160/4



RAPIS Bauleitplanung

Kartenauszug aus RAPIS vom 15.07.2025



sachsen.de
RAPIS
Raumverwaltungsinformationssystem

Fachdaten: Digitales Raumordnungskataster (DiGROK 07/2025),
Landesdirektion Sachsen
Geobasisdaten: DTK10, DTK25, DTK50, DTK100, ATK10-DOP®
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025
DTK-200-V - GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert)

1:1.000
0 0,01 0,03
km

Besonderheit:	Das Bewertungsobjekt ist ein so genanntes „gefangenes Grundstück“. Die Zuwegung zur öffentlichen Straße und zu Erschließungsleitungen kann nur über Fl.-Nr. 160/4 erfolgen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die betreffende Fläche gekauft werden kann bzw. dass die Rechte über Dienstbarkeiten abzusichern sind. Es gibt eine gemeinsame Kleinkläranlage mit dem Fl.-Nr. 160/5 auf dem Bewertungsobjekt. Eine dingliche Sicherung ist dazu nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist möglicherweise auch zu Wohnzwecken umnutzbar – sowohl die Stadt Hartha als auch das Landratsamt stehen einem Umnutzungsantrag positiv gegenüber. Eine Rechtsverbindlichkeit ist jedoch noch nicht gegeben.
Historie:	Das Objekt wurde ab 1992 im Zusammenhang mit dem Einfamilienwohnhaus auf Fl.-Nr. 160/5 als Tischlerwerkstatt errichtet; 1998 wurde die Halle erweitert. Große bauliche Veränderungen gab es seither nicht. Der bauliche Gesamtzusammenhang wurde zerschlagen; das EFH gehört heute einer Familie ohne Bezug zur Halle.
Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt am Rand der gewachsenen Altbebauung an einer schmalen Ortsnebenstraße (Sackgasse), die auch Dorfstraße heißt. Die nächstliegende Bebauung ist das benachbarte Einfamilienhaus auf Fl.-Nr. 160/1 sowie in jeweils ca. 100-200 m Entfernung ein Bauernhof und ein weiteres Einfamilienwohnhaus. Zur eigentlichen Dorf(haupt)straße sind es ca. 300 m. Westlich und südlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Steina selbst hat keine Versorgungseinrichtungen; alle Infrastruktureinrichtungen befinden sich im ca. 5 km entfernten Hartha. Schulbushaltestelle in ca. 500 m.
Topographie:	Gebäudestandfläche in sich annähernd eben; nach Westen stark ansteigender Hang Zur Straße hin abfallender Hang etwa rechteckig geschnittenes Flurstück
Immissionen:	bei Ortsbesichtigung feststellbar: normale, zulässige Belastungen
Baugrund:	soweit augenscheinlich ersichtlich: normal tragfähig
Grenzverhältnisse:	Eigene Bebauung im Grenzbereich zum Fl.-Nr. 160/4 auf der Gebäude Süd- und Ostseite vorhanden. Grenzübergang des östlichen Vordaches sowie des Schuppens/Unterstandes.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen mit: - Strom - Trinkwasser - Vollbiologische Kleinkläranlage (zusammen mit Fl.-Nr. 160/5) - Telekom
Umlegungs-, Flurbe- reinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Beitrags- und Abgabepflichten:	Das Gutachten geht nicht von aktuell offenen öffentlichen Zahlungsverpflichtungen bezüglich des Bewertungsobjektes aus.
Denkmalschutz:	Laut www.denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de kein Denkmalschutz vorhanden.

Planungsrechtlicher Zustand:	Laut Portal Rapis Bauleitplanung ist für das Flurstück weder ein FNP noch ein BPlan vorhanden. Das Bewertungsobjekt liegt dort im Innenbereich nach § 34 BauGB. Rapis hat keine rechtliche Bindungswirkung. Daher wurde das zuständige Bauamt beim Landratsamt angefragt, welches das Bewertungsobjekt dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuordnet.
Altlasten:	Das Altlastenregister enthält laut Auskunft vom 17.07.2025 keinen Eintrag. Augenscheinlich waren von der Sachverständigen keine Altlasten feststellbar.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft vom 21.07.2025 eine kleine Baulastübernahmefläche (4 m²) vom Fl.-Nr. 160/5 als Eintragung. Die Baulastfläche liegt im Randbereich des Bewertungsobjektes, der ohnehin nicht bebaut werden kann (Böschung). Die Wertbeeinträchtigung ist so gering, dass sie in den Rundungsrahmen des Verkehrswertes fällt.
Aufwuchs:	Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine botanischen Seltenheiten vorhanden; der übliche (sehr geringe) Aufwuchs ist im Bodenwert enthalten.
Außenanlagen:	Zu den nach ImmoWertV 2021 zu bewertenden Außenanlagen gehören auch die Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen Hausanschluss und dem öffentlichen Netz und die Wege und Einfriedungen im Grundstück. Ob die teilweise vorhandenen Einfriedungen mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmen, konnte bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht ermittelt werden
Besondere bauliche Anlagen:	PV-Anlage zum Zeitwert von 30.000 € große befestigte Grundstücksanteile und Geländestützbauwerke zum Zeitwert von 15.000 €