

Kurzexposé



Grundbuch von Eiserode Blatt: 71 Ifd. Nr.: 1
Gemarkung: Eiserode Flurstück: 1/3 Fläche: 1.432 m²

Ehemaliger Gasthof
(Teil eines Mehrseithofs)

Bautzener Landstraße 1
02708 Löbau OT Eiserode

AZ: 1 K 31/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Löbau OT Eiserode
Objektart:	Ehemaliger Gasthof; Teil eines Mehrseithofs (unterstellte Nutzung als Mehrfamilienhaus)
Baujahr:	um 1820
Wohnfläche:	rd. 428 m²
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude und tlw. das Grundstück nicht zugänglich . Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.432 m ² großes Grundstück, bebaut mit einem vermutlich vor 1820 erbauten, sehr stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gebäude (ehemaliger Gasthof; Teil eines Mehrseithofs) . Auf dem Grundstück befinden sich weder Nebengebäude noch Garagen. Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudekonzeption ist eine Schaffung von Kfz-Stellplätzen möglich. Der Bewertung lagen weder Gebäudeunterlagen (z. B. Grundrisse, Baubeschreibung etc.) vor. Um welche Nutzungsart des Gebäudes (somit auch die Anzahl der Gewerbe- und/oder Wohneinheiten) sich hier in der Vergangenheit handelte, konnte somit durch die Unterzeichnerin nicht recherchiert werden. Gemäß dem recherchierten Artikel der Sächsischen Zeitung vom 05.11.2019 wurde das zu bewertende Gebäude ehemals als ein Gasthof Namens „Buenos Aires“ genutzt. Die Nutzung wurde ca. 1985 aufgegeben. Seit dieser Zeit steht das Gebäude leer und verfällt.
Objektbeschreibung:	Aufgrund der Größe des Gebäudes wird in der Wertermittlung eine Nutzung als Sechsfamilienhaus für das Gebäude unterstellt. Die geschätzte gesamte Wohnfläche beträgt rd. 428 m ² . Auf daraus resultierende Besonderheiten und Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht. Das zu bewertende Gebäude bildete ehemals einen Teil eines Mehrseithofs bzw. eines Guts. Im Laufe der Jahre erfolgte offensichtlich eine Trennung des Anwesens in zwei separate Grundstücke. Vgl. hierzu die Anlagen 4 und 5 (Luftbild und Auszug aus der Liegenschaftskarte). Im Bereich des Innenhofs besteht keine erkennbare Grundstücksabtrennung (z. B. ein Zaun) des ehemals gemeinsamen Innenhofs, so dass die Vermutung nahe liegt, dass die Nutzung des Innenhofs durch die bisherigen Eigentümer/Nutzer der Flurstücke 1/3 (Bewertungsgrundstück) und 1/5 (benachbartes Grundstück) gemeinsam erfolgte. Eine diesbezügliche Eintragung in der 2. Abteilung des Grundbuchs des

Bewertungsobjekts, sowie eine Baulasteintragung, gibt es nicht.

Diese Gegebenheiten sind, im Bezug auf den künftigen Eigentümerwechsel, mit möglichen Schwierigkeiten verbunden. Es wird im Gutachten davon ausgegangen das der mögliche (negative) Werteinfluss im hier angesetzten Liegenschaftszinssatz hinreichend berücksichtigt ist.

Auf diese Besonderheiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Augenscheinlich wurden am Bewertungsobjekt in den letzten Jahrzehnten **keine wesentlichen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen** vorgenommen. Das gesamte Anwesen **steht bereits seit mehreren Jahrzehnten leer** und befindet sich dementsprechend in einem **sehr stark sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren** Zustand. Im Bereich des rückseitigen Anbaus ist das Dach bereits eingebrochen.

Für eine weitere Nutzung als **Mehrfamilienhaus** sind, nach Einschätzung der Sachverständigen, **erhebliche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendig**.

grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	<ul style="list-style-type: none"> • BV 1, lfd.-Nr. 1: Grundwassermessstellenrecht • BV 1, lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant). 	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	ja	
Beeinträchtigungen/ sonstiges:	überdurchschnittliche Lärm- und Staubimmission (Kreuzungslage)	
Erschließung:	elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss, Telefonanschluss (Anschlüsse derzeit inaktiv)	
Verkehrswert:	rd. 7.000,- € (unbelastet)	Wertermittlungsstichtag: 17.08.2023