

Kurzexposé

AZ 1 K 32/23

Grundbuch des Amtsgerichts Zittau von Bischdorf, Blatt 495, Gemarkung Bischdorf



BV-Nr.:	Flurstück:	Größe:	BV-Nr.:	Flurstück:	Größe:
1	1091/2	1.772 m ²	2	1091/3	1.178 m ²
Objektart:	Schuppen/Garage o. ä.; sonst unbebaut		Objektart:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Doppelgarage und Schuppen	
Adresse:	Grüne Aue 02708 Rosenbach OT Bischdorf		Adresse:	Grüne Aue 5 02708 Rosenbach OT Bischdorf	

Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen
 Landkreis: Görlitz
 Rosenbach OT **Bischdorf**

Außenbesichtigung:

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und das Grundstück **nicht zugänglich**.

Objektbeschreibung:

BV 1 - Flurstück 1091/2:

Das zu bewertende Flurstück 1091/2, mit einer Größe von 1.772 m² ist mit einem Gebäude (Garage, Abstellschuppen o. ä.) aus Holz (welches an das auf dem Flurstück 1091/3 befindliche Garagengebäude angebaut ist) bebaut. Das Grundstück dient als Frei- und Gartenfläche (tlw. uneben) zum Wohngebäude auf Flurstück 1091/3.

Das Grundstück ist durch ein Abwasserleitungsrecht belastet. Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 g1). Dieses Grundstück ist durch eine Zufahrtsbaulast (über das Flurstück 1091/3) begünstigt (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 h).

BV 2 - Flurstück 1091/3:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.178 m² großes Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), einer massiven Doppelgarage und einem kleinen einfachen massiven Schuppen. An das Garagengebäude ist ein weiteres Gebäude (Garage, Abstellschuppen o. ä.) aus Holz angebaut, welches sich jedoch schon auf dem benachbarten, ebenfalls zu bewertenden Flurstück 1091/2, befindet.

Das Grundstück ist durch ein Abwasserleitungsrecht und ein Energieleitungsrecht belastet. (Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 g2 und g3)). Darüber hinaus ist dieses Grundstück durch eine Zufahrtsbaulast (Sicherung der Zuwegung zum Flurstück 1091/2) belastet (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 h).

Gemäß dem vorliegenden Verkaufsexposé aus dem Jahr 2018 wurde das Gebäude im Jahr 1929 als „Neubauernhaus mit Stallung“ erbaut. Die Recherchen im Bauaktenarchiv ergaben, dass in den Jahren 1948/51 bauliche Veränderungen stattgefunden haben (vermutlich Rückbau der Stallungsbereiche). Gemäß dem o. g. Verkaufsexposé sowie gemäß den vor Ort gewonnenen Erkenntnissen wurde das Wohngebäude (Wohnfläche ca. 234 m²; geschätzt) nach 2018 weitestgehend saniert und modernisiert. Demnach wurden (vermutlich) die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt (soweit erkennbar; Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Erneuerung der Dacheindeckung (vermutlich inkl. Wärmedämmung)
- Einbau von neuen Kunststofffenstern mit Isolierverglasung (überwiegend), inkl. Außenjalousien aus Kunststoff (vermutlich eher); Einbau von zwei Reihen Dachflächenfenstern
- Einbau einer Zentralheizungsanlage (Heizkörper durch Fenster im Erdgeschoss ersichtlich)
- Erneuerung der Elektroinstallation (durch Fenster im Erdgeschoss ersichtlich)
- Innenausbauarbeiten (Fußboden-, Decken- und Wandbelege; durch Fenster im Erdgeschoss ersichtlich)
- Annahme: Veränderung/Optimierung der Raumaufteilung
- Annahme: Erneuerung der Sanitärinstallation
- Annahme: Ausbau des Spitzbodens (Indiz: zusätzliche Fensterreihe im Spitzbodenbereich).

Weitere eventuell durchgeführte Modernisierungsarbeiten konnten aufgrund der Außenbesichtigung nicht eruiert werden.

Abgesehen von den oben aufgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht am Gebäude und Grundstück weiterer Sanierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Fassadenbekleidung instandsetzungsbedürftig
- Fenstereinbauarbeiten noch nicht vollendet (Fensterbänke außen fehlend; Wandanschlüsse noch nicht verkleidet)
- Eingangsbereich (Podest, Treppe, Brüstung; soweit ersichtlich) instandsetzungsbedürftig
- Zaunanlagen tlw. beschädigt bzw. fehlend
- Außenanlagen tlw. verwildert
- tlw. Beräumungsbedarf.

Ob ein weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. (...)

Erschließung:

elektrischer Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss, Telefonanschluss

Der jeweilige unbelastete **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Wertermittlungsstichtag **25.05.2023**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, wie folgt ermittelt:

rd. 7.700 €

rd. 229.000 €