

Kurzexposé



Grundbuch von Obercunnersdorf Blatt: 770 Ifd. Nr.: 2
 Gemarkung: Obercunnersdorf Flurstück: 329 Fläche: 110 m²

„Wohnhaus mit Wirtschaftsanteil“ (Umgebinde-/Fachwerkhaus)

**Hauptstraße 105
 02708 Kottmar
 OT Obercunnersdorf**

AZ: 1 K 92/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Kottmar OT Obercunnersdorf	
Objektart:	denkmalgeschütztes „Wohnhaus mit Wirtschaftsanteil“ (Umgebinde-/Fachwerkhaus)	
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude nicht zugänglich .	
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 110 m ² großes Grundstück, das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts bebaut ist. Das Gebäude, dessen Architektur von der traditionellen Umgebinde- und Fachwerkbauweise geprägt ist, steht seit den frühen 1990er Jahren leer und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Trotz einzelner Instandhaltungsmaßnahmen – wie einer Dachsanierung an der Straßenseite und dem Rückbau von Anbauten – ist die Substanz insbesondere an der Rückseite und am rückwärtigen Dach stark beschädigt. Es wird angenommen, dass bereits Feuchtigkeit ins Gebäude eindringt und somit weitere gravierende Schäden verursacht wurden. Zu den nachteiligen Eigenschaften zählen unter anderem die geringe Grundstücksfläche, die Lage direkt an einem Bach mit Überschwemmungsrisiko, eine Ecklage an der Hauptverkehrsstraße sowie das Fehlen von Frei- und Parkflächen. Die Privatsphäre ist durch die hohe Einsehbarkeit stark eingeschränkt, zudem sind die Deckenhöhen vermutlich sehr niedrig. Eine wirtschaftliche Nutzung ist wegen der hohen Investitionen und der ungünstigen Rahmenbedingungen nicht realisierbar. Der Verkehrswert wurde daher symbolisch auf 1 Euro festgesetzt.	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	ja	
Beeinträchtigungen/ sonstiges:	Das Grundstück weist neben hohem Instandsetzungsbedarf folgende erhebliche Nachteile auf: geringe Größe, ggf. Überschwemmungsrisiko durch Bachlage, Eck- und Kurvenlage an Hauptstraße, vollständige Überbauung ohne Freiflächen oder Stellplätze, eingeschränkte Privatsphäre, vermutete Überbauproblematik an der Nordseite und vermutlich niedrige Deckenhöhen.	
Verkehrswert:	rd. 1,- € (symbolisch)	Wertermittlungsstichtag: 11.04.2025