



Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau
Ludwigstraße 4
02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen
Dr. -Peter-Jordan-Straße 23
02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 1 K 127/19



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Nebengebäude und Garagen; Ernst-Thälmann-Straße 43, 02991 Lauta OT Leippe-Torno
Verkehrswert:	35.500,00 € (nach Außenbesichtigung)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Rand des Ortsteils Torno. Die Entfernung zum Zentrum von Lauta mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Leippe, Flur 2, Flurstück 176
Grundstücksgröße:	1.156 m ²
Baujahr:	um 1930 (gemäß Schätzung)
Wohnfläche:	rd. 65 m ²
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß Schätzung um ein in den 1930er Jahren (vermutlich handelt es sich um einen typischen Siedlungsbau der 1930er Jahre, wie auch der angrenzende Straßename „Neue Heimstätte“ vermuten lässt) errichtetes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem vermutlich im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzten Anbau. An diesen schließen sich ein eingeschossiges Schuppengebäude sowie zwei Garagen an.</p> <p>Das Wohnhaus war zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung erstellt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p>



	<p>Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Wohnhaus mit dem Nebengelass in einem einfachen, im Wesentlichen nicht modernisierten und somit nicht mehr zeitgemäßen Gesamtzustand. Erkennbar war nur der Einbau isolierverglaster Kunststofffenster (gem. Prägung 1994) mit straßenseitigen Rollläden sowie eine Leichtmetall-Eingangstür mit Lichtausschnitt im Wohnhaus. Zu vermuten ist, da das Haus bewohnt scheint, das auch im Hausinneren für eine Nutzung notwendige (Teil)Ausbauarbeiten erfolgt sein könnten.</p> <p>Um das Gebäude zukünftig als Einfamilienhaus mit Nebengelass nutzen zu können, sind vermutlich umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Wohnhaus zukünftig nach erfolgter Modernisierung als Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Anbau genutzt wird. Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Frei- und Erholungsfläche.</p> <p>Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung ist das Grundstück nicht an einen öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen, die Eigentümer sind insofern verpflichtet, die Abwässer in einer vollbiologischen Kleinkläranlage oder einer den Bestimmungen entsprechenden (neuen) Ausfahrgrube zu entsorgen. Nach Einschätzung des Sachverständigen nach Grundstücksbegehung waren keine derartigen Anlagen vorhanden, daher wird deren Schaffung mit bei der Bewertung unterstellt.</p>
--	---