

## Kurzexposé



### Garagengebäude (Teil des ehemaligen Ritterguts Rosenhain)

Am Gut  
 02708 Löbau OT Rosenhain

AZ: 2 K 79/23

<b>Großräumige Lage:</b>	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Löbau OT Rosenhain	
<b>Objektart:</b>	stark sanierungsbedürftiges Garagengebäude	
<b>Baujahr:</b>	k. A.	
<b>Außenbesichtigung:</b>	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und tlw. das Grundstück <b>nicht zugänglich</b> .	
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2.691 m<sup>2</sup> großes Grundstück, bebaut mit einem stark sanierungsbedürftigen Garagengebäude. Das zu bewertende Grundstück ist ein Teil des ehemaligen Ritterguts Rosenhain und steht unter Denkmalschutz.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück verfügt über keine verkehrstechnische Erschließung, ist unregelmäßig und tlw. ungünstig geschnitten. Die Topografie des Grundstücks weist zum Teil eine starke Hanglage auf. Der nördliche Grundstücksteil ist sehr stark verwildert.</p> <p>Nach Einschätzung der Sachverständigen handelt es sich hierbei um ein Grundstück mit einem sehr stark eingeschränkten Käuferkreis.</p> <p>Das Garagengebäude befindet sich, dem äußerem Anschein nach, in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der fehlenden Zuwegung (Zuwegung nur über die benachbarten Grundstücke – Flurstück 139/5 bzw. 1 möglich) ist eine eventuelle Nutzung als Garage nur mit Unwägbarkeiten verbunden. Eventuell kann dieses Gebäude zu Lagerzwecken genutzt werden. Aber auch hierzu müsste die entsprechende Zugänglichkeit geklärt werden.</p> <p>In der Wertermittlung wird dieses Gebäude neutral betrachtet. Auf den sanierungsbedürftigen Zustand sowie die Zuwegungsproblematik wird an dieser Stelle noch mal ausdrücklich aufmerksam gemacht.</p> <p>Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich weiterhin zwei nutzungsspezielle Baulichkeiten (Getreidespeicher o. ä. mit dazwischen liegender Einfahrt), die an die Scheune, die sich wiederum auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 139/5) befindet, angebaut sind. Auf die Existenz der beiden Bauwerke wird an dieser Stelle hingewiesen.</p>	
<b>grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):</b>	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)	
<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	nein	
<b>Altlasten:</b>	nein	
<b>Denkmalschutz:</b>	ja	
<b>Beeinträchtigungen/sonstiges:</b>	keine erkennbar	
<b>Verkehrswert:</b>	rd. 5.700, - €	<b>Wertermittlungsstichtag: 19.01.2024</b>