

Kurzexposé



Grundbuch von Ebersbach
Gemarkung: Ebersbach

Blatt: 2243
Flurstück: 2986

lfd. Nr.: 1
Fläche: 1.290 m²

Einfamilienhaus mit Scheune

Spredorfer Straße 118
02730 Ebersbach-Neugersdorf
OT Ebersbach

AZ: 3 K 113/21

Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen; Landkreis: Görlitz
Ort: Ebersbach-Neugersdorf **OT Ebersbach**

Objektart:

Einfamilienhaus mit Scheune

Baujahr:

um 1876

Wohnfläche:

rd. 185 m²

Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.290 m² großes Grundstück, bebaut mit einem vermutlich um 1876 erbauten, leer stehenden, stark sanierungsbedürftigen **Einfamilienhaus** (vermutlich ehemals tlw. als ein Fachwerk-/Umgebäudehaus erbaut) mit zwei eingeschossigen, tlw. bereits eingestürzten Anbauten sowie mit einem, ebenfalls stark sanierungsbedürftigen **Scheunengebäude**.

Wohngebäude:

Gemäß Auskunft zum Ortstermin wurde im Jahr ca. 2000 mit der Sanierung des Wohngebäudes begonnen. Demnach wurden die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Erneuerung der Dacheindeckung mit Dämmung (Dämmung zum Ortstermin bereits komplett beschädigt; s. Fotoanlage)
- überwiegend Erneuerung der Fenster und tlw. Türen
- überwiegend Erneuerung der Elektroinstallation (u. a. neuer Sicherungskasten)
- allgemeine Innenausbauarbeiten inkl. tlw. neuer Fußbodenaufbau mit Dämmung (zum Tag der Ortsbesichtigung nicht mehr relevant, da bereits erneuter Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besteht).

Abgesehen von den o. g. Maßnahmen befindet sich das Wohngebäude in einem stark fertigstellungs-, sanierungs-, modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der Eingangsanbau ist **bereits eingestürzt**. Der ehemalige Stallungsanbau befindet sich derzeit in einem mit einem Rohbau vergleichbaren Zustand. (Hier war lt. Auskunft zum Ortstermin das Badezimmer geplant.) Das Gebäude verfügt über **keine Heizungsanlage** und **kein Badezimmer**. Die Hausanschlüsse für Kanalisation und Trinkwasser sind derzeit nicht vorhanden.

Die Fassade ist tlw. stark beschädigt, die Fenstereinbauarbeiten tlw. noch nicht vollendet. In den Innenräumen besteht ein erheblicher Modernisierungsbedarf hinsichtlich Innenausbauarbeiten inkl. Beseitigung der leerstandsdauerbedingten Feuchtigkeitsschäden (Decken- und Wandbeläge).

Für eine weitere Nutzung als **Einfamilienhaus** sind, nach Einschätzung der Sachverständigen, erhebliche Fertigstellungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und

Instandsetzungsarbeiten notwendig, die im Bewertungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall wird eine (fast komplette) Vollsanierung unterstellt.

Die in dieser Wertermittlung unterstellten Fertigstellungs-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten beziehen sich insbesondere auf folgende Maßnahmen (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Anbringen/Reparatur der Dämmung der Schrägen und der obersten Geschossdecke
- Errichtung einer zentralen Heizungsanlage
- Einbau von sanitären Einrichtungen (z. B. Badezimmer)
- Reparatur und tlw. Wechsel der Fenster und Türen; Fertigstellung der Fenstereinbauarbeiten
- Überprüfung und Fertigstellung der Elektroinstallation
- Trockenbau-, Putz-, Maler-, Holz-, Fliesen- und Tapezierarbeiten inkl. Beseitigung der Feuchtigkeitsproblematik
- Fußbodenlegearbeiten
- Wiederaufbau des Eingangsbereiches
- Herstellung des Terrassenbelags und -brüstung
- Reparatur/Wiederherstellen der Außenanlagen (inkl. Errichtung der Hausanschlüsse)
- Beräumungsarbeiten
- ggf. Erstellung eines Energieausweises.

Der Unterhaltungsstau aufgrund der notwendigen Instandsetzungsarbeiten für die Wohnbarkeit und Nutzbarkeit des Grundstücks und Gebäudes wird pauschal auf rd. **185.000 €** (inkl. 17 % Baunebenkosten) geschätzt und wertmindernd, unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV, in der Wertermittlung unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

Scheunengebäude:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Scheunengebäude mit Garagenanbau (Holzkonstruktionen). Dieses Gebäude befindet sich in einem, ebenfalls (stark) instandsetzungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. (vgl. hierzu Anlage 7 - Fotodokumentation).

Im Gutachten wird diesem Gebäude keine Sanierung unterstellt sondern es wird von einer geringen Restnutzungsdauer ausgegangen.

**grundbuchlich
 eingetragene Rechte
 (II. Abteilung):**

Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

**Eintragungen im
 Baulastenverzeichnis:**

nein

Altlasten:

nein

Denkmalschutz:

nein

**Beeinträchtigungen/
 sonstiges:**

- mangelnde Wärmedämmung
- vermutlich konstruktionsbedingte Besonderheiten/Einschränkungen (Außenwände bestehen, soweit ersichtlich, tlw. aus einer ehemaligen Holzblockwand und einem davor gesetzten Klinkermauerwerk)
- niedrige Raumhöhen

Erschließung:

- elektrischer Strom
- Trinkwasseranschluss (kein Hausanschluss vorhanden)
- Gas (kein Hausanschluss vorhanden)
- Kanalanschluss (kein Hausanschluss vorhanden)

Verkehrswert:

rd. **37.000,- €**

Wertermittlungstichtag: 31.03.2022