

Kurzexposé



Grundbuch von Ruppertsdorf Blatt: 938 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Oberruppertsdorf Flurstück: 163 Fläche: 11.215 m²

Rohbau eines Einfamilienhauses

Obercunnersdorfer Str. 10
 OT Ruppertsdorf
 02747 Herrnhut

AZ: 3 K 10/24

Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen
 Landkreis: Görlitz
 Ort: 02747 Herrnhut **OT Ruppertsdorf**

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück ist 11.215 m² groß. Ein Teil des Grundstücks ist mit einem **Rohbau eines Einfamilienhauses** mit angebautem Carport bebaut. Zum größten Teil stellt das bewertungsgegenständliche Grundstück eine verpachtete **Grünfläche/hausnahe Wiese** dar, weiterhin handelt es sich hier teilweise um eine **hängige „Gehölzfläche“** sowie um ein **Fließgewässer „Ruppertsdorfer Wasser“**. Bis zum Jahr 2019 befand sich auf dem zu bewertenden Grundstück ein denkmalgeschütztes Umgebendehaus. Dieses Gebäude wurde 2019 durch einen Brand zerstört und schließlich abgerissen. Es ist anzunehmen, dass sich auf dem Grundstück noch die Überreste des ehemaligen Gebäudes, in Form von möglichen Fundamentresten sowie Bauschutt etc. befinden.

Rohbau des Einfamilienhauses: Bis zum Tag der Ortsbesichtigung wurde das Einfamilienhaus („ZIS Fertigteilhaus“ System-Fertigbau) nicht fertig gestellt. Der Bau des Einfamilienhauses begann ca. 2019/20. Im Jahr 2020 wurden am Rohbau zahlreiche Baumängel und Bauschäden festgestellt. Aufgrund dessen wurde die Fertigstellung des Gebäudes, vermutlich bis zur angedachten Klärung/Behebung der oben erwähnten Mängelproblematik, unterbrochen. Im Zuge des diesbezüglichen Rechtsstreits zwischen dem Bauherrn und der ausführenden Baufirma wurden mehrere Bauschadensgutachten sowie Gutachterliche Stellungnahmen angefertigt, die zum Teil zu unterschiedlichen Ergebnissen im Hinblick auf die Aufwandshöhe der zu beseitigenden Baumängel liefern.

Außenanlagen und sonstige Grundstücksnutzung: Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten und beschädigten Zustand bzw. sind noch nicht vorhanden. An der nördlichen Seite des Gebäudes befindet sich ein „Rohbau“ eines größeren Pools. Diese Baulichkeit wird in der Wertermittlung neutral betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die „Fertigstellungsaufwendungen“ den Wert des Pools neutralisieren. Die anteiligen Grünflächen (s. Luftbild) sind derzeit als Weidefläche genutzt (verpachtet). Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich der (unregelmäßige) Bachlauf des „Ruppertsdorfer Wassers“, kleine Flächen hinter diesem Bachlauf werden offensichtlich als Freiflächen der benachbarten Grundstücke mitgenutzt. Der nordöstliche Bereich des Grundstücks stellt eine Gehölzfläche auf einer starken Hanglage dar. Diese Gehölzfläche dehnt sich bis zu der westlichen Grundstücksgrenze aus. Gemäß den vorliegenden Informationen ist das zu bewertende Grundstück **stark durch „Starkregen“** gefährdet. Darüber hinaus kann davon ausgegangen, dass im Bereich des Bachlaufs (nördlicher Grundstücksbereich; Bereich ca. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze) mit witterungs- und jahreszeitabhängiger Überschwemmungsgefahr zu rechnen ist.

(...) *Weitere Informationen im Gutachten.*

grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):

- lfd.-Nr. 2, BV 1: konkretes Veräußerungs- und Verfügungsverbot (hier nicht wertrelevant)
- lfd.-Nr. 3, BV 1: Verbraucherinsolvenzverfahren (hier nicht wertrelevant)
- lfd.-Nr. 4, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

Baulasten:

nein

Altlasten:

nein

Denkmalschutz:

nein

Beeinträchtigungen/sonstiges:

Bachlauf des „Ruppertsdorfer Wassers“ etwa entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (ggf. jahreszeit- und witterungsbedingte Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich); starke Gefahr durch „Starkregen“ (s. nachfolgende Abbildungen); tlw. starke Hanglage im nordöstlichen Grundstücksbereich; tageszeitabhängige Lärmbelästigung vom benachbarten Gewerbebetrieb ausgehend (Containerdienst o. ä.)

Verkehrswert:

rd. 50.000,- €

Wertermittlungstichtag: 13.06.2024