

## Kurzexposé



Grundbuch von Schirgiswalde Blatt: 991 lfd. Nr.: 1  
 Gemarkung: Schirgiswalde Flurstück: 437 Fläche: 240 m<sup>2</sup>

### Wohn- und Geschäftshaus

**Kirchberg 2**  
**02681 Schirgiswalde-Kirschau**  
**OT Schirgiswalde**

**AZ: 3 K 12/25**

#### Großräumige Lage:

Bundesland: Sachsen  
 Landkreis: Bautzen  
 Ort: Schirgiswalde-Kirschau OT Schirgiswalde

#### Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein **240 m<sup>2</sup> großes, unregelmäßig geschnittenes Eckrundstück**, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte nach Angaben des Verfahrensbeteiligten um **1789**. Das Bauwerk gliedert sich in zwei konstruktiv unterschiedliche Bauteile: ein historisches **Umgebindehaus** sowie einen **massiven Anbau**. Abgesehen von zwei provisorischen **Parkmöglichkeiten** bietet das kleine Grundstück **kein Potenzial zur Herstellung weiterer Pkw-Stellplätze im Freien**.

Der Gebäudekomplex umfasst **eine Fünfraumwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, die sich über den gesamten Anbau sowie das Dachgeschoss des Umgebindehauses erstreckt**. Der Wohnung ist eine **Garage im Erdgeschoss des Anbaus** sowie die **kleine Gartenfläche** zugeordnet.

Im Umgebindehaus befinden sich darüber hinaus **Gewerbeeinheiten** sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss.

Das Gebäudeensemble wurde im Jahr **1999 grundhaft saniert**. Seitdem wurden **keine wesentlichen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen** durchgeführt; lediglich **partielle Schönheitsreparaturen** erfolgten.

Im Hauptgebäude besteht aktuell **Fertigstellungsbedarf**. Bislang wurden lediglich begonnene **Trockenbauarbeiten** ausgeführt, insbesondere zur Herstellung eines geplanten **Gemeinschaftsraumes** (Archiv bzw. Teeküche im Obergeschoss). Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zudem **Einbauarbeiten an den Sanitäranlagen**, welche im Zusammenhang mit einer geplanten Neuvermietung als Spielothek stehen.

Unabhängig davon besteht ein **teilweiser, nicht sofortiger Instandsetzungsbedarf an der Fassade des Umgebindehauses sowie bauarttypische Rissbildung im Bereich des Anbaus**. Dieser ist durch die angesetzte **Restnutzungsdauer** des Gebäudes bereits angemessen berücksichtigt.

Weitere Informationen zum Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes sind im vollständigen Gutachten dokumentiert.

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

Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

#### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

nein

#### Altlasten:

nein

#### Denkmalschutz:

ja

#### Beeinträchtigungen/sonstiges:

Lärm- und Staubimmission: normal bis erhöht (Lage an einer Kirche; Schmiedebetrieb angrenzend)

#### Verkehrswert:

rd. 210.000, - €

**Wertermittlungstichtag: 27.06.2025**