

Kurzexposé



Hofstelle mit Wohnhaus, Nebengebäude und Nebengelass

Dorfstraße 32
02991 Lauta

AG Bautzen, AZ: 3 K 31/25

Grundbuchamt Hoyerswerda

Grundbuch von Lauta, Blatt 255, BVNr. 5
Gemarkung Lauta, Flur 1, Flst. 33 (4.824 m²)
(Dorfstraße 32, Gebäude- und Freifläche,
Landwirtschaftsfläche)

Grundbuch von Lauta, Blatt 255, BVNr. 6
Gemarkung Lauta, Flur 1, Flst. 34/1 (160 m²)
(Dorfstraße, Verkehrsfläche)

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 03.12.2025
(Außenbesichtigung)

Marktwert BVNr. 5: rd. 165.000,00 €

Marktwert BVNr. 6: rd. 2.000,00 €

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Stadt Lauta

Die Gartenstadt Lauta besteht aus den Ortslagen Lauta, Laubusch, Leippe, Torno sowie Johannisthal und befindet sich im Norden des Landkreises Bautzen nahe der Grenze zum Land Brandenburg, südlich der Lausitzer Seenplatte.

Lauta ist über die B 96, B 97 und die A13 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

In nur 6 km Entfernung erstreckt sich das Erholungsgebiet Senftenberger See. Das Mittelzentrum Hoyerswerda ist nach ca. 15 km erreichbar und die Große Kreisstadt Kamenz befindet sich ca. 28 km entfernt. Die A 13 mit Anbindung zur

Landeshauptstadt Dresden ist nach ca. 20 km erreichbar.

Lauta ist als Unterzentrum mit regionaler Versorgungsfunktion einzustufen. Die Stadt war einst der größte Aluminiumproduktionsstandort Europas. Mit der Stilllegung 1990 setzte ein Strukturwandel in der Region ein. Der Wirtschaftssektor basiert heute vorrangig auf kleineren und mittelständigen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Allerdings bleibt die regionale Wirtschaftsleistung hinter der in wachstumsstarken städtischen Räumen Sachsens (z. B. Dresden, Leipzig) deutlich zurück.

Im Stadtgebiet Lauta befinden sich eine Grundschule, eine Oberschule und mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen können in den nächstgelegenen Mittelzentren besucht werden. Weiterhin stehen den Anwohnern mehrere Lebensmittelmärkte und andere kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der ÖPNV ist durch Busverbindungen und Schulbusverkehr abgedeckt.

Die Hofstelle Dorfstraße 32 befindet sich im Ortsteil Lauta-Dorf in westlicher Ortsrandlage ca. 2,5 km westlich von Lauta entfernt. Die Dorfstraße als innerörtliche Erschließungsstraße ist nur mäßig befahren (vorrangig Anliegerverkehr). Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage im Grünen. Die Hauptzufahrt zum außerhalb der Ortslage gelegenen Grundstück erfolgt über den eigenen Privatweg von der Dorfstraße. Eine hintere Zufahrt ist in der Örtlichkeit über den Feldweg „Weg hinter dem Dorf“ vorhanden.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Hofstellen und Siedlungshäuser in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist ländlich geprägt. PKW-Parkmöglichkeiten sind im Straßenrandbereich der Dorfstraße als auch auf dem Grundstück vorhanden.

Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 m vom Grundstück entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kita sind in der Stadt Lauta vorhanden. Die Anwohner sind i.d.R. auf den PKW angewiesen.

Wohnlagequalität: ländlich

Objektbeschreibung:

Das 4.824 m² große Grundstück ist mit einer Hofstelle bestehend aus Wohnhaus, Nebengebäude und Nebengelass (Weideunterstände) bebaut. Es verfügt über eine zweiseitige straßenseitige Erschließung. Bauplanungsrechtlich ist es im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.

Das Grundstück wird aktuell eigengenutzt und ist auch vorrangig für eine zukünftige Eigennutzung geeignet.

Das vermutlich um 1910 in Massivbauweise errichtete eingeschossige Wohngebäude wurde nach 1990 teilsaniert. Dabei wurde der Dachstuhl erneuert und das Dachgeschoss tlw. ausgebaut. Das Gebäude verfügt über ca. 140 m² Wohnfläche. Der Zuschnitt und auch die Innenausstattung sind nicht sicher bekannt. Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte im Rahmen des Vororttermins nicht erfolgen.

	Es liegen telefonische Informationen des Eigentümers vor. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Kombi-Heizung (Festbrennstoff und Öl). Diese hat ihren Standort im Nebengebäude. Das ebenfalls vermutlich um 1910 errichtete massive, eingeschossige Nebengebäude wurde in L-Form errichtet und verfügt über ein Satteldach. Das Gebäude ist geringfügig teilunterkellert. Es verfügt lt. vorliegender Information über 2 Räume mit einfacher Aufenthaltsqualität sowie Wirtschaftsräume. Der über eine Holzstiege zugängliche Dachboden wurde ursprünglich als Heuboden genutzt. Wohnhaus und Nebengebäude weisen Instandhaltungsrückstau bzw. Fertigstellungsbedarf auf. Die einfach gestalteten Außenanlagen zeigten sich teils vermüllt und verwildert. Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Der Energiebedarf des Wohnhauses wird mit durchschnittlich bis leicht erhöht eingeschätzt.
Erschließung:	voll erschlossen (Strom, Trinkwasser, Telefon, zentrale Schmutzwasserentsorgung, zweiseitige direkte Straßenanbindung)
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	Grundbuch von Lauta, Blatt 255: (Auszug vom 06.11.2025) <u>Abt. II/1</u> <i>lastend an Flst. 34/1</i> Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundbuches Lauta Blatt 28; eingetragen am 23.09.1970 (→ Einfriedung der nordöstlichen Grundstücksgrenze) (Werteinfluss bei Berücksichtigung der Dienstbarkeit: 200,00 €) <u>Abt. II/2, 3</u> gelöscht <u>Abt. II/4</u> Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 31.07.2025
Nutzung-/Vermietung zum Wertermittlungsstichtag:	Eigennutzung durch einen der Eigentümer
Kulturdenkmal: Baulasteintragung: Altlastenverdacht:	nein nein nein
Sonstige Besonderheiten:	zweiseitige straßenseitige Erschließung (Hauptzufahrt über das Flst. 34/1 von der Dorfstraße; Nebenzufahrt über den nur teils öffentlich- rechtlich gewidmeten Feldweg „Weg hinter dem Dorf“) Überbau i.S.d. § 918 BGB betreffs der östlichen Gebäudeecke des Nebengebäudes auf einer Fläche von ca. 4 m² auf das Flst. 34/2

(Flst. 33 = Stammgrundstück des Überbaus (rechtliche Überprüfung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens notwendig))

Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Elsterniederung/ westliche Oberlausitzer Heide zw. Senftenberg und Ortrand

Unterirdische Trinkwasserleitung zur Versorgung benachbarter Wohngrundstücke quer über das Flst. 34/1 im Bereich des Übergabeschachtes verlaufend ohne grundbuchliche Sicherung einer Dienstbarkeit

Bewegliche Gegenstände
nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:

zum Wertermittlungsstichtag nicht ersichtlich



Straßenansicht des Wohnhauses von der Dorfstraße



Vorderer Wohnungszugang zwischen Wohnhaus und Nebengebäude



Nebengebäude



Freifläche hinter dem Nebengebäude



Blick vom Feldweg „Weg hinter dem Dorf“ auf das Grundstück



Hintere Zufahrt vom Feldweg „Weg hinter dem Dorf“



Offenstall auf der hinteren als Weide genutzten Freifläche



Offenstall und 2 weitere Holzunterstände auf der hinteren als Weide genutzten Freifläche