

Kurzexposé



Grundbuch von Oberlichtenau
Gemarkung: Oberlichtenau

Blatt: 886
Flurstück: 73/2

lfd. Nr.: 1
Fläche: 395 m²

**abbruchreifes Wohn- und
Geschäftshaus mit
verschiedenen Anbauten**

**Pulsnitztalstraße 52
01896 Pulsnitz OT Oberlichtenau**

AZ: 3 K 33/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Pulsnitz OT Oberlichtenau
Objektart:	abbruchreifes Wohn- und Geschäftshaus mit verschiedenen Anbauten
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 395 m² großes Grundstück, bebaut mit einem um 1922 (ggf. noch eher) erbauten, sehr stark sanierungsbedürftigen/abbruchreifen Wohn- und Geschäftshaus mit (weitestgehend) bereits eingestürzten An-/Zwischenbauten. Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig, tlw. ungünstig geschnitten. Die Topografie des Grundstücks weist zum Teil eine starke Hanglage auf. Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder Kfz-Stellplätze. Aufgrund der Grundstückstopografie ist eine Errichtung von Pkw-Stellplätzen nur mit einem deutlich erhöhten Aufwand ggf. möglich. Zuletzt wurde das Gebäude als Imbiss (im Erdgeschoss) und zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß der vorliegenden Kurzwerteinschätzung befand sich das Bewertungsobjekt bereits im Jahr 2013 in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Zum Tag der Ortsbesichtigung waren Teile des angebauten Wohnbereiches bereits eingestürzt (s. Anlage 7 – Fotodokumentation). Die Nebengebäude waren ebenfalls bereits eingestürzt und es droht eine weitere akute Einsturzgefahr. Neben dem ruinösen baulichen Zustand der Gebäude, besteht ein Beräumungsbedarf (in den besichtigten Gebäudeteilen wurden Müllablagerungen aller Art festgestellt). In den letzten Jahrzehnten wurden augenscheinlich keine wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt vorgenommen. Die Bausubstanz der zu bewertenden Gebäude ist, dem Baujahr entsprechend, verbraucht. Die Gebäude sind ruinös. Das Grundstück ist stark verwildert und vernachlässigt. Die Außenanlagen sind stark vernachlässigt, beschädigt bzw. nicht mehr vorhanden.
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	ja
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	Lage im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals (vermutlich)
Beeinträchtigungen/sonstiges:	normal bis überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr); starke Hanglage
Erschließung:	elektrischer Strom, Gas, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Abwasseranschluss, Telefonanschluss (tlw. Neuanschluss notwendig)
Verkehrswert:	rd. 1,- € (symbolisch)
Wertermittlungstichtag: 28.05.2025	