

Kurzexposé



Grundbuch von Kamenz
Gemarkung: Kamenz

Blatt: 460
Flurstück: 66

lfd. Nr.: 1
Fläche: 220 m²

**Wohnhaus
(Mittelhaus)**

**Theaterstraße 12
01917 Kamenz**

AZ: 3 K 62/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Bautzen Ort: Kamenz
Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus (Mittelhaus) mit rückseitigem Anbau.
Baujahr:	ca. 1895
Wohnfläche:	rd. 131 m ² zzgl. Anbau
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und tlw. das Grundstück nicht zugänglich .
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 220 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. 1895 erbauten Wohngebäude (Mittelhaus) mit einem rückseitigen Anbau.</p> <p>Augenscheinlich ist das zu bewertende Objekt nicht bewohnt (Klingelanlage nicht beschriftet; Eingangsbereich vernachlässigt). Eine Information über die konkrete Leerstandsdauer bzw. Dauer der Nichtnutzung liegt der Sachverständigen nicht vor.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ursprünglich als ein Wohn- und Geschäftshaus erbaut/genutzt. (Ladengeschäft im Erdgeschoss; Wohnen im Ober- und tlw. Dachgeschoss). Vermutlich Anfang der 1970er Jahre wurde das Gebäude in ein reines Wohngebäude umgenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Kfz-Stellflächen. Eine Möglichkeit zur Herrichtung von Kfz-Stellflächen besteht, aufgrund der Grundstücks- und Gebäudekonzeption, nicht.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Grundriss vom Erdgeschoss befindet sich da eine kleine, in sich abgeschlossene, Wohneinheit (ca. 47 m² Wohnfläche). Die Wohnräume im Ober- und Dachgeschoss stellten, lt. vorliegenden Grundrissen, keine in sich abgeschlossene Wohnung dar. Dabei ist das Dachgeschoss vermutlich zur ca. Hälfte zu Wohnzwecken ausgebaut.</p> <p>Im Gutachten wird angenommen, dass sich im Ober- und Dachgeschoss eine Wohnung (ca. 84 m² Wohnfläche) befindet.</p> <p>Weiterhin wird im Gutachten angenommen, dass das Hauptgebäude weitestgehend einen einfachen bis durchschnittlichen Standard der 1990er Jahre aufweist. Aufgrund des Leerstands und des äußeren Erscheinungsbildes wird angenommen, dass im Gebäudeinneren ein Renovierungsbedarf hinsichtlich Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten besteht. Nicht auszuschließen ist hier auch leerstands- und bauartbedingte</p>

	<p>Feuchtigkeitsproblematik. Darüber hinaus muss damit gerechnet werden, dass der rückseitige Grundstücksbereich vernachlässigt/verwildert ist (ein Indiz hierfür ist die Luftbildaufnahme im Geoportal des Landkreises Bautzen).</p> <p>Zum Tag der Ortsbesichtigung wurde ein auffälliger Riss an der Dachgaube, bauarttypische Feuchtigkeitsproblematik im Eingangsbereich sowie Verwitterungsschäden an der Eingangstür und an den Gaubenfenstern festgestellt. (s. Anlage 7 – Fotoanlage). Ob ein weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.</p> <p>Zur Nutzungsart sowie zum baulichen Zustand des rückseitigen Anbaus kann hier absolut keine gezielte Aussage getroffen werden, da dieser durch die Sachverständige nicht in Augenschein genommen werden konnte (keine Einsehbarkeit; keine Zugänglichkeit). Gemäß den alten und tlw. unvollständigen Grundrissen befinden sich im Erdgeschoss Abstell-/Wirtschaftsräume; im Obergeschoss „Trockenklosetts“ und Abstellräume. Ob dies noch so zutreffend ist – kann nicht bestätigt werden. (keine Einsehbarkeit) Im Gutachten wird für diesen Gebäudeteil eine Mehrzwecknutzung (Lager etc.) unterstellt. Es ist aber auch durchaus möglich, dass zumindest das Obergeschoss bereits zu Wohnzwecken ggf. ausgebaut ist. (...)</p>	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	<ul style="list-style-type: none"> BV 1, lfd.-Nr. 1: Sanierungsverfahrensvermerk (vgl. hierzu Abschnitt 1.3 e)) BV 1, lfd.-Nr. 5: Auflassungsvormerkung (hier nicht wertrelevant) BV 1, lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant) 	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	nein	
Beeinträchtigungen/ Sonstiges:	Lage im Sanierungsgebiet	
Erschließung:	elektrischer Strom, Trinkwasseranschluss, Abwasseranschluss, Gas (in der Straße)	
Verkehrswert:	rd. 83.000,- € (sanierungsunbeeinflusst)	Wertermittlungstichtag: 27.07.2023