



Kurzexposé



ehem. Schulgebäude (zuletzt Kita) mit Wohnung

Sonnenhöhe 27
01936 Neukirch OT Weißbach

AG Bautzen, AZ: 3 K 92/24

Grundbuchamt Kamenz
Grundbuch von Weißbach, Blatt 272, BVNr. 1
Gemarkung Weißbach, Flst. 36 (2.240 m²)

Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 30.01.2025
(Außenbesichtigung)

Marktwert: rd. 80.000,00 €

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen
Landkreis Bautzen
Gemeinde Neukirch

Die Gemeinde Neukirch mit den Ortsteilen Neukirch, Gottsdorf, Koitzsch, Weißbach und Schmorkau liegt am Rand der Königsbrücker Heide, nordöstlich der Kleinstadt Königsbrück. Die Landeshauptstadt Dresden befindet sich ca. 30 km südwestlich des Gemeindegebiets.

Die Gemeinde verfügt über 1 Kindertageseinrichtung. Grund- und Oberschule sowie weiterführende Schulen können in Königsbrück oder Ottendorf-Okrilla besucht werden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Grundversorgung befindet sich ebenfalls gemeindenah in Königsbrück oder Ottendorf-Okrilla.

Die verkehrstechnische Anbindung der Region ist über die durch das Gemeindegebiet verlaufende B97 mit Anbindung an die südlich verlaufende BAB 4 (Chemnitz – Dresden – Görlitz) mit der AA Ottendorf-Okrilla sowie AA Hermsdorf und die

Sachverständigenbüro Berge

Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich
Sachverständige für Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des
Landkreises Meißen

Büro Riesa
Am Stadtpark 1a
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 35 25/73 03 87
Funk +49 (0) 173/883 17 76

Büro Meißen
Neuzaschendorf 3
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 35 21/75 42 15
Fax +49 (0) 35 21/75 42 16

E-Mail
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498
Ust.-ID DE 222 668 227

Bankverbindung
Sparkasse Meißen
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75
BIC SOLADES1MEI

westlich verlaufende BAB 13 (Dresden – Berlin) mit der AA Thiendorf als sehr gut zu bezeichnen.

Der Wirtschaftssektor des Gemeindegebietes ist geprägt von der Landwirtschaft sowie kleinen und mittelständigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die nächsten größeren Gewerbegebiete befinden sich in Medingen und Ottendorf-Okrilla nahe der BAB 4.

Der ÖPNV (Bus Linie 532,762) ist mäßig ausgebaut. Es besteht in Königsbrück Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (RB 33 Dresden - Königsbrück). Die Anwohner der Gemeinde Neukirch sind i.d.R. jedoch auf den PKW angewiesen.

Der dörflich geprägte **Ortsteil Weißbach** liegt im Südwesten des Gemeindegebietes, ca. 2 km nordöstlich der Stadt Königsbrück.

Die Straße Sonnenhöhe ist eine innerörtliche Nebenstraße und vom Straßenverkehr nur gering frequentiert. Es handelt sich um eine ruhige Ortsrandlage benachbart zu weitläufigen Landwirtschaftsflächen. Die umgebende Bebauung ist vorrangig geprägt durch dörfliche Siedlungsstrukturen mit kleineren Siedlungshäusern in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist ländlich geprägt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich innerhalb der Ortslage in ca. 200 m Entfernung zum Grundstück. Die Anwohner sind i.d.R. auf den PKW angewiesen.

Wohnlagequalität: durchschnittlich

Objektbeschreibung:

Das 2.240 m² große Grundstück ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten Hauptgebäude (ehem. Schule, zuletzt Kita mit Wohnung) und einem freistehenden, eingeschossigen Nebengebäude als Wirtschaftsgebäude bebaut.

Das Grundstück ist vorrangig für eine zukünftige Eigennutzung geeignet.

Das um 1898 in Massivbauweise errichtete Hauptgebäude wurde zuletzt im Erdgeschoss als Kita auf einer Nutzfläche von ca. 100 m² genutzt. Im Obergeschoss befindet sich eine 4-Raum-Wohnung mit ebenfalls ca. 100 m² Wfl.. Das Gebäude ist lt. Aussagen zum Ortstermin zu ca. 60 % unterkellert. Das als Satteldach ausgeprägte Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Über dem ehem. Haupteingang des Gebäudes befindet sich straßenseitig eine Satteldachgaube mit Uhrwerk.

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte im Rahmen des Vororttermins nicht erfolgen. Nach mündlichen Informationen der Eigentümerin verfügt das Hauptgebäude nur über eine einfache veraltete Innenausstattung. Es wurde bisher nicht saniert und steht seit 1998 leer. Haupt- und Nebengebäude befanden sich zum Wertermittlungsstichtag rein äußerlich in einem desolaten Bauzustand. Es ist eine umfassende Revitalisierung der Gebäude erforderlich.

Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Die Energieeffizienz des Hauptgebäudes ist zum Wertermittlungsstichtag in den Bereich der Energieeffizienzklassen G/H einzuordnen.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind sehr einfach gestaltet und befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem verwahrlosten, teils vermüllten Zustand.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag unentgeltlich an einen Dritten überlassen, welcher auf dem Grundstück einen Hund hält. Es existieren lt. Aussagen keine schriftlichen Miet-/Pachtverträge.

Die hintere Freifläche des Grundstücks ist bauplanungsrechtlich als Außenbereichsfläche i.S.d. § 35 BauGB einzustufen. Die Hauptfläche des Grundstücks ist im unbeplanten Innenbereich gelegen (Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 34 BauGB).

Erschließung:

voll erschlossen, jedoch Ver- und Entsorgungshausanschlüsse im Rahmen einer Gebäuderevitalisierung neu herzustellen (Strom, Trinkwasser, zentrale Schmutzwasserentsorgung, einseitige direkte Straßenanbindung)

Eintragungen in
Abt. II des Grundbuchs:

Grundbuch von Weißbach, Blatt 272:
(Auszug vom 15.01.2025)

Abt. II/1:

Wohnungsrecht für xxxx, geb. 13.06.1966, gemäß Bewilligung vom 13.03.1997; löschar bei Todesnachweis; Gleichrang mit dem Recht in Abt. II/2; UR-Nr. 415/1997 des Notariats xxx; eingetragen am 09.02.1998

(Wohnungsrecht seit 1998 nicht mehr in Anspruch genommen; Löscharkeit rechtlich ungeklärt; Werteeinfluss bei Berücksichtigung des Wohnungsrechts: rd. - 88.000,00 €)

Abt. II/2:

Vormerkung zur Sicherung des aufschiebend bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für xxx, geb. 13.06.1966; gemäß Bewilligung vom 13.03.1997; Gleichrang mit dem Recht in Abt. II/1; UR-Nr. 415/1997 des Notariats xxx; eingetragen am 09.02.1998

(Werteeinfluss bei Berücksichtigung des Rückübertragungsanspruchs: 0,00 €)

Abt. II/3:

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 06.11.2024

Nutzung-/Vermietung zum
Wertermittlungsstichtag:

Haupt- und Nebengebäude augenscheinlich leerstehend
Freiflächen an einen Dritten unentgeltlich ohne schriftlichen
Miet-/Pachtvertrag überlassen

Kulturdenkmal:
Baulasteintragung:
Altlastenverdacht:

nein
nein
nein

Sonstige Besonderheiten:

nicht bekannt

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

zum Wertermittlungsstichtag nicht ersichtlich



Straßenansicht des Hauptgebäudes



ehem. Haupteingang des Hauptgebäudes



Südgiebel des Hauptgebäudes /
Blick von der Zufahrt



Hofansicht des Nebengebäudes



Nordgiebel des Hauptgebäudes / Blick entlang
der nördlichen Grundstücksgrenze



Blick auf die Rückfront des Hauptgebäudes