

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
über ein mit den baulichen Resten eines Einfamilienhauses bebautes Grundstück
in 02708 Löbau OT Rosenhain

Aktenzeichen:	3 K 97 / 24
Lage:	im Ortsteil Rosenhain der Stadt Löbau
Objektart:	Grünland im Außenbereich mit den Gebäuderesten eines Einfamilienhauses
Baujahr:	unbekannt
Sanierung:	keine
Grundstücksfläche:	190 m²
Rechte und Belastungen:	keine eingetragenen Rechte und Lasten
anliegende Medien:	keine (aber Strom, Trink- und Abwasser verlaufen am bzw. über das Grundstück)
Baubehördliche Angaben:	keine Baulasten, keine Altlasten, kein Denkmalschutz (lt. Kulturdenkmalliste)

Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohngrundstück, dessen Nutzung augenscheinlich vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben wurde. Dahingehend wurden auf dem Grundstück nur noch die Reste eines Gebäudes vorgefunden. Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude seit geraumer Zeit seine wirtschaftliche Bedeutung verloren hat. Laut der schriftlichen Auskunft der Stadtverwaltung von Löbau **befindet sich das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB**. Aufgrund des langen Leerstands und des baulichen Verfalls ist davon auszugehen, dass ein etwaiger Bestandsschutz zwischenzeitlich erloschen ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine künftige Neubebauung nach § 35 BauGB grundsätzlich nur zulässig, wenn sie entweder als privilegiertes Vorhaben im Sinne des Absatzes 1 eingeordnet werden kann oder wenn sie als sogenanntes sonstiges Vorhaben nach Absatz 2 im Einzelfall genehmigungsfähig wäre. In letzterem Fall darf das Vorhaben keine öffentlichen Belange im Sinne des Absatzes 3 beeinträchtigen und muss hinreichend erschlossen sein. Dabei sind insbesondere mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, Belange des Naturschutzes sowie die Gefahr einer Splittersiedlungsbildung zu berücksichtigen.

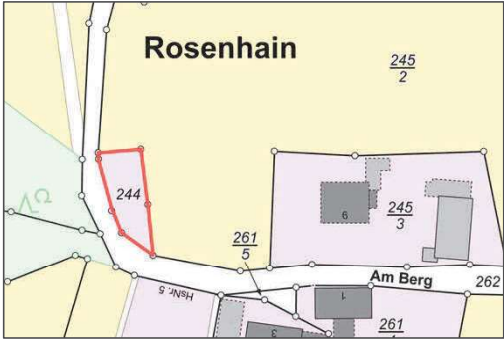
Angesichts des ruinösen Zustands des Altbestandes, der aufgegebenen Nutzung und der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortslage ist davon auszugehen, dass eine Neubebauung mit planungsrechtlichen Hürden verbunden wäre. Unter Umständen würde es hier zu einer Einzelfallentscheidung kommen, welche sich vor allem auf § 35 Absatz 4 Nr. 2 (Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle) bezieht. Die Genehmigungsfähigkeit ist jedoch an zusätzliche Bedingungen geknüpft, wobei die Entscheidung darüber, ob diese eingehalten wurden oder nicht, der zuständigen Bauaufsichtsbehörde obliegt. **Eine konkrete Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist daher nur im Rahmen einer formellen Bauvorbescheidsanfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde möglich.**

Verkehrswert: 1,00 €

Thomas von Skrbensky
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Grüner Graben 24
02826 Görlitz

Tel.: 0 35 81 / 66 19 75
Fax: 0 35 81 / 66 72 53



Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Blick entlang der Straße Am Berg in Richtung
des Bewertungsobjektes

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

über ein mit den baulichen Resten eines Einfamilienhauses bebautes Grundstück
in 02708 Löbau OT Rosenhain



Blick auf die südliche Grundstücksecke mit dem Freileitungsmasten. Über das Grundstück verlaufen Freileitungen



Blick auf den mittleren Gebäudeteil mit den Gebäuderesten des ehemaligen Wohngebäudes



Blick auf den restlichen Baukörper und einige davor abgelagerte Materialien



Blick in einen ehemaligen Raum. Zur Ortsbesichtigung standen noch einige Wände des Erdgeschosses



Blick auf den nördlichen Grundstückteil



Blick entlang der Straße Am Berg in nördliche Richtung