

Exposé zur Verkehrswertermittlung

Ehemaliges Wohnhaus

Hauptstraße 124

08118 Hartenstein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein abbruchreifes ehemaliges Wohnhaus, ganz früher Gasthaus. Im Jahr 2006 wurde die Nutzung des Objektes behördlich untersagt, im Jahr 2018 wurde von der zuständigen Bauordnungsbehörde in Ersatzvornahme auf Grund der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit der Dachstuhl entfernt. Der Bauschutt befindet sich auf dem hinteren Grundstücksteil.

Vom Gebäude stehen lediglich noch 3 Außenmauern bis teilweise Oberkante des 1. OG, einige Zwischenwände und teilweise die Decke zwischen EG und OG.

Auf Grund des Zustandes der Mauern und der Zwischendecke besteht nach Ansicht der Gutachterin weiterhin Einsturzgefahr.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, das gesamte Anwesen ist völlig verwahrlost, das Grundstück verwildert. Es sind mehrere hohe Bäume vorhanden. Möglicherweise ist auch eine alte Abwassergrube vorhanden.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Da die Nutzung schon vor mehr als 15 Jahren aufgegeben wurde, ist das Grundstück nach Abbruch der verbliebenen Gebäudeteile nicht wieder mit einem Wohnhaus bebaubar. Es käme demnach nur noch eine Nutzung als Grünfläche in Frage.

Ob es eine geringe Chance gibt, unter Erhalt der alten unter Denkmalschutz stehenden Mauern ein Wohnhaus zu errichten, konnte die Gutachterin nicht klären. Hierfür ist neben Abstimmungsbedarf mit Denkmalschutzbehörde und Unterer Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage notwendig. Dies sprengt den Rahmen einer Verkehrswertermittlung.

Sollte diese Variante möglich werden, handelt es sich trotzdem noch nicht um eine wirtschaftliche Nutzung des Objektes, sondern auf Grund des Aufwandes eher um Liebhaberei und hat somit keinen Verkehrswerteinfluss.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über das Objekt
Ehemaliges Wohnhaus Hauptstraße 124, 08118 Hartenstein*

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zwangsversteigerungsverfahren	10 K 172/21, Amtsgericht Zwickau
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	09.08.2022, Innenbesichtigung aus Sicherheitsgründen nicht möglich
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 47, Gemarkung Oberzschocken
Stadtteil	Zschocken
Grundstücksgröße	1.320 m ²
vorhandene Bebauung	ehemaliges Wohnhaus, Ruine
Sonstiges	Ablagerungen von Autowrack, alte Autoteile, elektrische Geräte, Bauschutt, Müll
Denkmalschutz	besteht
Altlastenverdacht	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	nicht feststellbar
Verkehrswert	4.000 Euro

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über das Objekt
Ehemaliges Wohnhaus Hauptstraße 124, 08118 Hartenstein*

Straßenansicht



Straßenansicht, Riss gut erkennbar



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über das Objekt
Ehemaliges Wohnhaus Hauptstraße 124, 08118 Hartenstein*

Blick von der Tür aus ins Gebäude



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über das Objekt
Ehemaliges Wohnhaus Hauptstraße 124, 08118 Hartenstein*

Blick zur Decke



Seitenansicht des zu bewertenden Objektes



*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser
Verkehrswertgutachten über das Objekt
Ehemaliges Wohnhaus Hauptstraße 124, 08118 Hartenstein*

Rückansicht



Blick über den Zaun auf Bauschutt, Müll und Autowrack

