

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für die im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Grundstücke, Wohngrundstück in 02829 Schöpstal OT Kunnersdorf, Charlottenhof 2a sowie zwei Grünflächen unweit des Wohnhausgrundstücks

Aktenzeichen:	4 K 24 / 24
Lage:	im Ort Charlottenhof - nordöstlich gelegener Ortsteil v. Kunnersdorf innerhalb der Gemeinde Schöpstal
Objektart:	Doppelhaushälfte mit angrenzender Scheune und mehreren freistehenden Nebengebäuden
Baujahr Wohnhaus:	nicht bekannt (Schätzung Mitte 19. Jahrhundert als Teil des Gutshofes „Charlottenhof“)
Sanierung Wohnhaus:	letztmalig zu DDR-Zeiten, sonst laufende Instandhaltungen u.a. Anfang 2000er Heizung sowie teilweise Fenster und teilweise Innenausbau
Grundstücksfläche:	2.512,00 m² (Wohngrundstück) und 1.311 m² (Grünflächen zur privaten Nutzung) – lt. Grundbuch
Rechte und Belastungen:	Keine Eintragungen im Grundbuch vorhanden. Jedoch verlaufen über das Grundstück eine Freileitung und eine Trinkwasserleitung zum Nachbargrundstück. Zudem besteht zum Wertermittlungsstichtag kein gesichertes Wegerecht zur Erschließung des Wohngrundstückes.
anliegende Medien:	elektr. Strom, Telefon (Oberleitung) und Trinkwasser Abwasserentsorgung über Kleinkläranlage (ca. im Jahr 2016 erneuert)
Baubehördliche Angaben:	keine Baulasten, keine Altlasten, kein Denkmalschutz (jedoch Lage im archäologischen Relevanzbereich „Charlottenhof – Einzelsiedlung“)
Versicherung:	Die Versicherung wurde gekündigt. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt ab Oktober 2024 keinen Versicherungsschutz mehr besitzt.

Objektbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zum einen um zwei unbebaute Grundstücke (Flurstück 12 und 17 der Gemarkung Kunnersdorf Flur 9) und zum anderen um ein Wohngrundstück (Flurstück 25 der Gemarkung Kunnersdorf Flur 9) im Ortsteil Kunnersdorf innerhalb der Gemeinde Schöpstal. Die unbebauten Grundstücke wurden als Grünflächen mit einem erheblichen Baum- und Strauchbewuchs vorgefunden und sind aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe von 650 m² bzw. 661 m² sowie des Zuschnittes nur zur privaten Nutzung geeignet. Das Wohngrundstück ist mit einem Wohnhaus mit angrenzender Scheune sowie mehreren Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachgeschoss. Zudem ist es teilweise unterkellert. Die Scheune sowie die Nebengebäude sind überwiegend eingeschossig ausgeführt und dienen mehrheitlich zu Lager- und Abstellzwecken. Die Freiflächen sind als Hausgarten mit großzügigen Rasenflächen und einem vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs angelegt.

Objektzustand:

Das, zu bewertende Wohnhaus besitzt eine mittlere Grundrissgestaltung. Die Ausstattung ist insgesamt als einfach und teilweise technisch überaltert einzuschätzen. Weiterhin wurden Mängel im Gebäudeinneren sowie im Außenbereich an den Fassaden vorgefunden. **Des Weiteren ist davon auszugehen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein baurechtlich rechtmäßiger Zustand existierte (u.a. Teil des Treppenhauses befindet sich auf dem Nachbargrundstück, Türöffnungen zum Nachbargrundstück vorhanden, fehlende Brandwände).** Das angrenzende Scheunengebäude befindet sich in einem einfachen, der Nutzung entsprechenden und mit mehreren Mängeln und Schäden behafteten sowie technisch überalterten Zustand. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchzuführen sind. Insgesamt befand sich das Bewertungsobjekt in einem gepflegten Zustand

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



Blick aus nordöstlicher Richtung auf das erste von drei Bewertungsgrundstücken



Blick aus östlicher Richtung von der Straße „Charlottenhof“ aus auf das zweite Grundstück

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

für die im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Grundstücke, Wohngrundstück in 02829 Schöpstal OT Kunnersdorf, Charlottenhof 2a sowie zwei Grünflächen unweit des Wohnhausgrundstücks

Flurbereinigungsverfahren:

Nach Aussage der zuständigen Behörde im Landratsamt Görlitz befindet sich das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag im Flurbereinigungsverfahren „S 127 - Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Süd“ und der vorhandene Besitzstand (Nr. 3994/320) ist bereits bestandskräftig. Hierbei wurden die Grundstücksgrenzen bei den Flurstücken 17 (neu Nr. 173) und 25 (neu Nr. 184) an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Demnach besitzt das Flurstück 173 eine Grundstücksgröße von ca. 693 m² sowie das Flurstück 184 eine Grundstücksgröße von ca. 2.595 m². Es wurde angenommen, dass das Flurstück 173 als Grünfläche zur privaten Nutzung sowie das Flurstück 184 als Wohngrundstück entsprechend der vorgefunden Nutzung ebenso zukünftig geeignet ist. Des Weiteren dient das Flurstück 12 (neu Nr. 169) als Tauschfläche und ist mit Abschluss des Verfahrens nicht mehr dem Bewertungsobjekt zuzuordnen und wird aus dem Grundbuch gelöscht. Jedoch wird ein neues Flurstück mit der Flurstücksbezeichnung 182 und einer Grundstücksgröße von ca. 260 m² gebildet, welches als Wegefläche zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks Charlottenhof 2a dient. Es ist somit nach Abschluss des Verfahrens dem Bewertungsobjekt zuzuordnen und wird in das Grundbuch eingetragen. Insgesamt wird durch das Flurbereinigungsverfahren u.a. der Umstand der fehlenden wegerechtlichen Erschließung sowie die Überbauung des Garagengebäudes auf das Nachbargrundstück bereinigt.

Verkehrswert insg.: 124.400,00 € (vor Flurbereinigung)

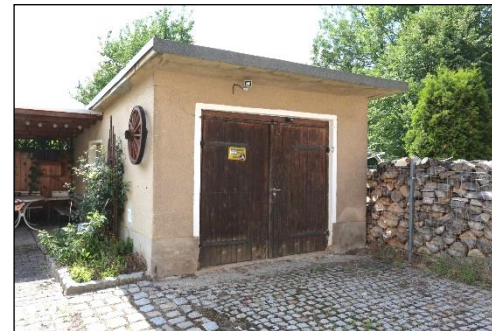
131.600,00 € (nach Flurbereinigung)



Blick von der Straße Charlottenhof aus auf die Zufahrt zum Wohngrundstück



Blick aus westlicher Richtung auf das dritte zu bewertende Grundstück



Blick auf das massiv errichtete Garagengebäude mit angrenzender, überdachter Terrasse



Blick auf die südwestlich ausgerichtete Fassadenseite des Scheunenanbaus



Blick auf einen im Zufahrtsbereich angeordneten Hundezwinger



Blick vom Hundezwinger aus in nordwestliche Richtung auf eine angelegte Rasenfläche



Blick aus südlicher Richtung auf das Wohnhaus mit dem Hauseingang links im Bild



Blick auf die nordöstlich ausgerichtete Fassadenseite des Wohnhauses

Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten
für die im Flurbereinigungsverfahren befindlichen Grundstücke, Wohngrundstück in 02829 Schöpstal
OT Kunnersdorf, Charlottenhof 2a sowie zwei Grünflächen unweit des Wohnhausgrundstücks



Nordöstlich des Wohnhauses ist ein massives Nebengebäude angeordnet



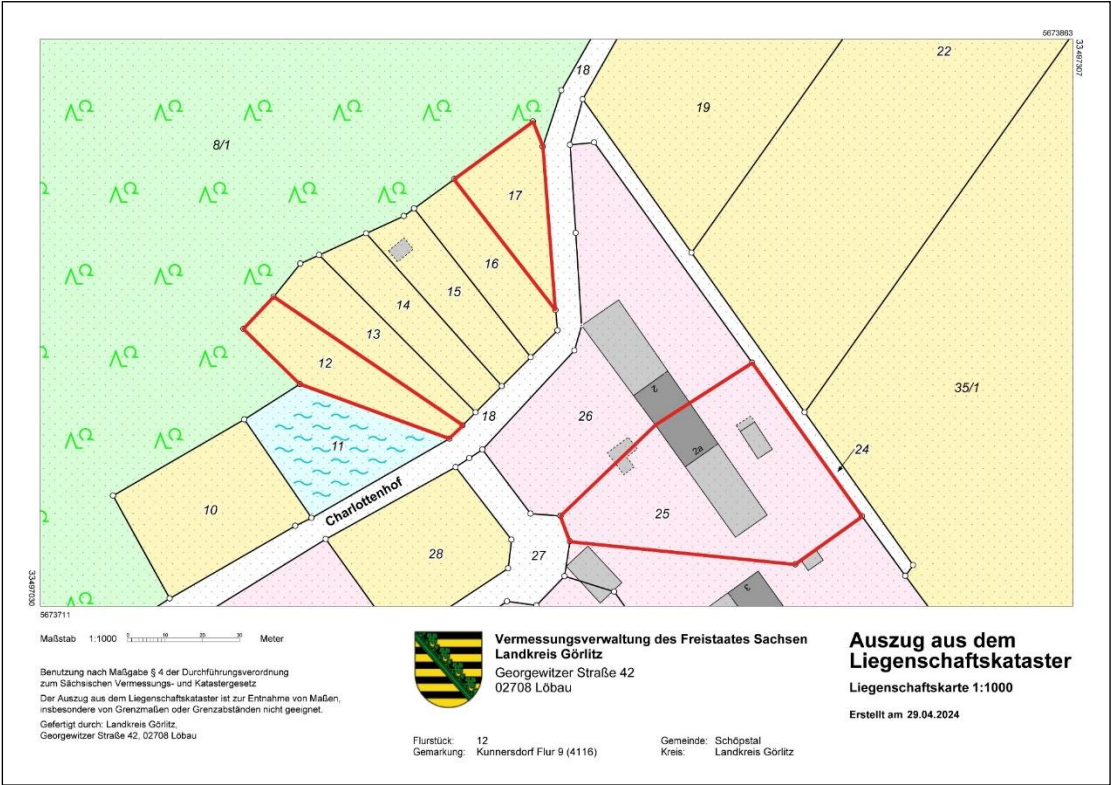
Blick auf das massiv errichtete Nebengebäude zur Kleintierhaltung



im nordöstlichen Grundstücksbereich ist die ca. 2016 erneuerte Kleinkläranlage angeordnet



Blick in den südöstlichen Grundstücksbereich



Landratsamt Görlitz
Version: 2.0.010

Seite 1 von 1
06.04.2023

Bestandsblatt (alt)

Verfahren : 260251 S127 Verlegung östlich Kunnersdorf - Süd

Grundbuchstelle

Bezirk / Band / Blatt
3994/ 1/320

Eigentümer

3.1

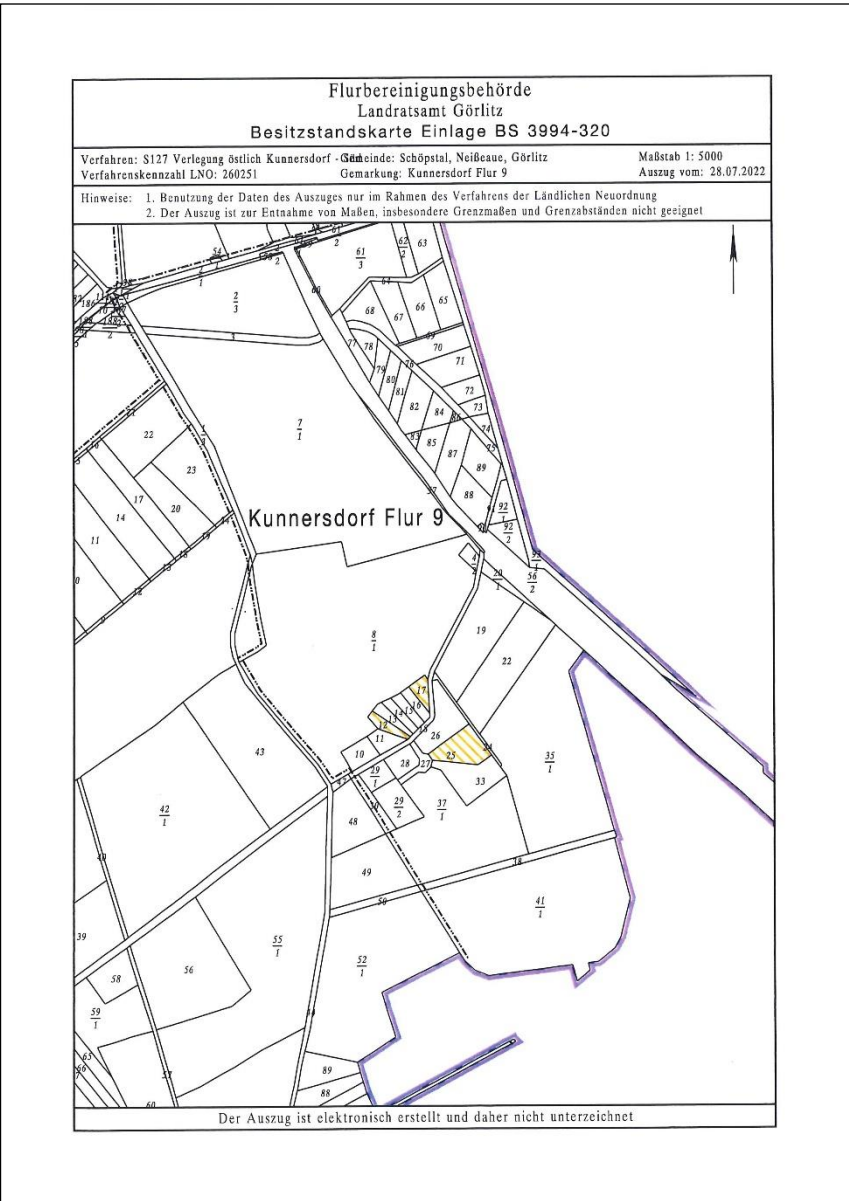
Anteil: zu 1/2

3.3

Anteil: zu 1/2

Buchungsart: Normaleigentum				Gemarkung: Kunnersdorf Flur 9	
Bezirk/Blatt: Kunnersdorf (3994)/320				Gemeinde: Schöpstal	
Gmkg.	Flurstücksnummer	Fläche (m²)	Lage Gebäudebeschreibung	Nutzungsart fläche(m²)	Bel. BV-Nr.
4116	12	650	ohne Lage	LW 650	1 1
4116	17	661	ohne Lage	LW 661	1 2
4116	25	2512	Charlottenhof 2	WO 2512	1 2
Summe Besitzstand		3823			

Bestandsblatt (Zustand zum Wertermittlungsstichtag)



Besitzstandskarte (Zustand zum Wertermittlungsstichtag)

Landratsamt Görlitz
Version: 2.0.005

Seite 1 von 1
06.04.2023

Bestandsblatt (neu)

Verfahren : 260251 S127 Verlegung östlich Kunnersdorf - Süd

Grundbuchstelle Bezirk / Band / Blatt
3994 / 1 / 320

Eigentümer

3.1

Anteil: zu 1/2

3.3

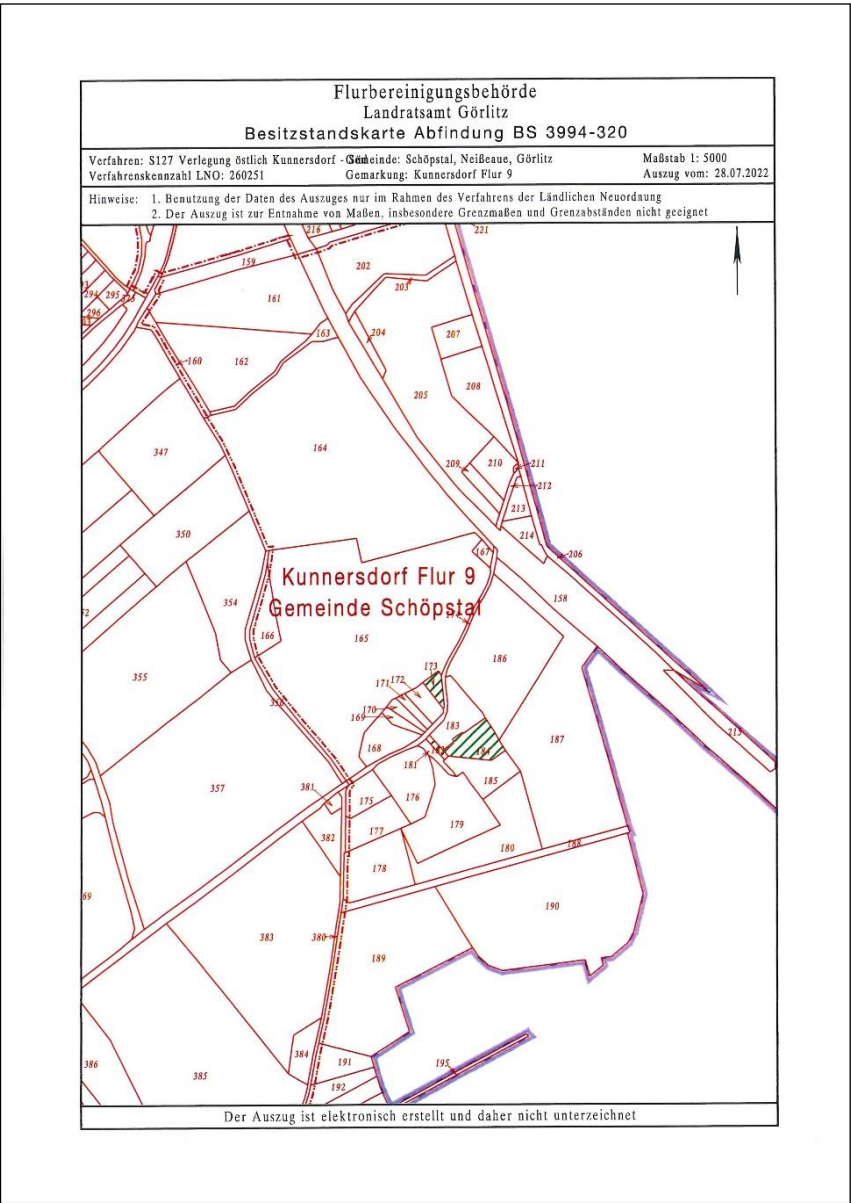
Anteil: zu 1/2

Buchungsart: Normaleigentum
Bezirk/Blatt: Kunnersdorf (3994)/320

Gemarkung: Kunnersdorf Flur 9
Gemeinde: Schöpstal

Gnkg.	Flurstücksnummer	Fläche (m²)	Lage	Nutzungsart / fläche (m²)
4116	173	693	ohne Lage	GN 693
4116	182	260	ohne Lage	WEG 260
4116	184	2595	Charlottenhof 2a	WO 2595
Summe Besitzstand		3548		

Bestandsblatt (Zustand nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens)



Besitzstandskarte (Zustand nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens)