

Kurzexposé



**Wohngebäude mit zwei
Doppelgaragen und
einem Carport**

**Hetzwalder Ring 39
02794 Leutersdorf
OT Hetzwalde**

Grundbuch von Leutersdorf Blatt: 1220 lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Oberleutersdorf Flurstück: 446/1 Fläche: 3.465 m²

AZ: 4 K 33/23

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Leutersdorf OT Hetzwalde
Objektart:	Wohngebäude (unterstellte Nutzung als Dreifamilienhaus), zwei Doppelgaragen, ein Carport
Baujahr:	um 1900
Wohnfläche:	rd. 310 m²
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude nicht zugänglich . Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3.465 m² großes Grundstück, bebaut mit einem vermutlich um 1900 erbauten, vermutlich teilweise sanierten Wohngebäude, mit zwei massiven Doppelgaragen und einem größeren Carport aus Holz.</p> <p>Das Wohngebäude wurde bisher vermutlich als 2-3 Familienhaus genutzt. In der Wertermittlung wird, aufgrund der relativ großen „möglichen“ Wohnfläche (ca. 310 m²), die Nutzung als Dreifamilienhaus unterstellt. Unabhängig von der, im vorliegenden Gutachten unterstellten Folgenutzung, bietet das Gebäude vermutlich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten an (z.B. Mehrfamilienhaus oder aber auch ein großzügiges Einfamilienhaus bzw. eine Art des alternativen Wohnens).</p> <p>Das Wohngebäude bildete augenscheinlich ehemals gemeinsam mit den umliegenden, benachbarten Gebäuden ein bäuerliches Anwesen. Im Laufe der Zeit erfolgte eine Aufteilung des ursprünglichen Anwesens. Es entstanden drei separate Wohnanwesen mit dazu gehörigen Nebengebäuden und Freiflächen.</p> <p>Das zu bewertende Gebäude war zum Tag der Ortsbesichtigung nicht mehr bewohnt. Die Nutzung wurde vor ca. einem Jahr aufgegeben. Bis dato wurde augenscheinlich im Gebäude mit diversen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Auf dem Grundstück wurden tlw. alte Warmwasserboiler, ausgebaute Sanitäreinrichtung und tlw. Bauschutt gelagert. Die Vermutung liegt nahe, dass diese Gegenstände aus dem Wohngebäude stammen und ggf. bereits ersetzt wurden oder der Ausbau bereits vorbereitet ist.</p>

	<p>Gemäß den zum Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen verfügt das Gebäude wahrscheinlich über eine zentrale Heizungsanlage (im Erdgeschoss waren Heizkörper erkennbar; Blick durch Fenster). Vermutlich in der Zeit ca. Mitte der 1990er Jahre wurde die Fassade, die Fenster, die Dacheindeckung inkl. Dachentwässerung, Haustür, Elektro- und Sanitärinstallation (ganz oder teilweise) erneuert.</p> <p>Zum Tag der Ortsbesichtigung wurden u. a. folgende Bauschäden und Baumängel und folgender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf festgestellt (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung tlw. reparaturbedürftig • Schornsteinkopf beschädigt • zeitgemäße Dämmung der obersten Geschossdecke vermutlich nicht vorhanden bzw. nicht mehr zeitgemäß • Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf hinsichtlich Maler-, Fliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten (Leerstandsdauer entsprechend) • Fertigstellungsbedarf bezüglich Sanitärinstallation (Annahme) • Außenanlagen verwildert, tlw. Unratablagerungen • Beräumungsbedarf innerhalb der Gebäude und auf dem Grundstück. <p>Ob ein weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.</p>	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant) Wassernutzungsrecht	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	nein	
Beeinträchtigungen/sonstiges:	keine wesentlichen erkennbar	
Erschließung:	Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, dezentrale Abwasserbeseitigung, Telefonanschluss	
Verkehrswert:	rd. 92.000,- €	Wertermittlungstichtag: 11.03.2023