



Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau
Ludwigstraße 4
02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen

Dr.-Peter-Jordan-Straße 23

02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 4 K 57/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus mit zwei Anbauten sowie einem Holzgartenhaus Am Ring 1,2, 02991 Lauta		
Verkehrswert:	131.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag	06.11.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Lauta. Die Entfernung zum Zentrum von Lauta beträgt ca. 3 km, die Stadtverwaltung Lauta befindet sich ca. 1,9 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und eine Oberschule sowie Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Lauta, Flurstück 107/4		
Grundstücksgröße:	628 m ²		
Baujahr:	1918 (Wohnhaus); um 1999 (Holzgartenhaus)		
Flächen:	Bruttogrundfläche rd. 411 m ³ / Wohnfläche (EG/OG): rd. 155 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Zum Ortstermin waren das Wohnhaus und die baulichen Nebenanlagen nicht zugänglich. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung auf Basis plausibler Annahmen und erhaltener Informationen durch die untere Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag vermutlich durch den Eigentümer bewohnt / genutzt.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalschutzauskunft 1918 errichteten Wohnhaus mit 2 Anbauten (ehem. Waschkäuser) bebaut. Das Gebäude wurde ursprünglich als Mehrfamilienwohnhaus zur Unterbringung von Arbeitern errichtet, mittlerweile wird es als Einfamilienwohnhaus genutzt. Das Wohnhaus ist als Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Gartenstadtsiedlung Lauta Nord (die Gartenstadtsiedlung wurde größtenteils in den Jahren 1918 – 1920 auf einer Fläche von 35 Hektar, nach den Plänen der Architekten Clemens und Stephan Simon gebaut.</p>		



Es entstanden ca. 700 Wohnungen in 160 Gebäuden [ein- und zweigeschossige Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Villen]. Die Wohnungen waren, für die damalige Zeit hochmodern, mit Innen-WC und Spülküche ausgestattet. Sie verfügen alle über einen Garten. Diese ersten massiven Wohngebäude wurden in Lautawerk Nord im Bereich Am Ring, Straße der Freundschaft, Karl-Marx-Straße, Parkstraße und Conrad-Blenkle-Straße errichtet. Die Gartenstadt Lauta-Nord ist die größte geschlossene Werksiedlung der Region und noch heute eine städtebaulich-architektonische Leistung) in der vorliegenden Denkmaldokumentation des Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt beschrieben: *Einzeldenkmal der Sachgesamtheit Gartenstadtsiedlung Lauta Nord: Arbeiterwohnhaus (siehe auch Sachgesamtheitsliste – Obj. 08985042, Am Anger); Putzbau mit signifikanter Backsteingliederung, Bestandteil der städtebaulich gestalteten halbrunden Anlage Am Ring, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung*

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück, soweit von außen ersichtlich, ein größeres Holzgartenhaus (Abstellbereich), zwei offene Holzschuppen, die augenscheinlich als Sitzecke und für Pflanzungen verwendet werden sowie ein kleiner Metallschuppen. Das Holzgartenhaus bestehend aus einem offenen überdachten Teil und einem geschlossenen Teil stellt sich rein optisch in einem äußerlich soliden Zustand dar.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus wurde, soweit von ersichtlich, in Teilen modernisiert, wobei die durchgeführten Modernisierungen vermutlich überwiegend Mitte der 1990er Jahre erfolgt sind. Erkennbar waren die eingebauten, isolierverglasten Holzfenster, die erneuerte Dacheindeckung und durchgeführte Putz- und Fassadenarbeiten. Gemäß Auskunft der unteren Denkmalbehörde fanden die Fassadenarbeiten 1996 statt, es wird vermutet, dass die Modernisierungen des Daches und der Fenster im selben Jahr durchgeführt wurden. Es wird weiterhin vermutet, dass das Gebäude über eine zentrale Heizungsanlage verfügt (es besteht ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung) und auch die Haus- und Leitungstechnik erneuert wurde sowie erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, sanitäre Anlagen, etc.), zumindest teilweise, erfolgt sind. Durch die untere Denkmalschutzbehörde wurde ebenfalls mitgeteilt, dass Durchbrüche in der Brandmauer zwischen den ursprünglich als Doppelhaushälften genutzten Gebäudeteilen Haus-Nr. 1 und Haus-Nr. 2 erfolgt sind und somit vermutlich eine reine Einfamilienhausnutzung am Stichtag vorliegt. Bei einer überschlägig ermittelten Wohnfläche von rd. 155 m² in Erd- und Obergeschoss stellt dies auch eine übliche Einfamilienhausgröße dar.

Der Sachverständige geht insofern von einem im Wesentlichen zeitgemäßem Innenausbau und somit sofort nutzbaren Wohnverhältnissen aus. Soweit von außen ersichtlich, sind an der Gebäudehülle Instandsetzungen erforderlich, dies betrifft insbesondere Putzarbeiten an Teilen des Erdgeschosses.

Die Bewertung stellt auf eine weiterführende Wohnhausnutzung als großzügiges Einfamilienhaus ab.

Die mit der Denkmaleigenschaft von Grundstück und Gebäude verbundenen Werteeinflüsse (z.B. Mehrbewirtschaftungsaufwendungen) sind bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Auf Grund der Lage innerhalb eines Flächendenkmals bedürfen auch jegliche Arbeiten auf dem Grundstück der denkmalrechtlichen Genehmigung.