

Kurzexposé



Grundbuch von Niederoderwitz Blatt: 481 lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Niederoderwitz Flurstück: 335 Fläche: 655 m²

**zwei sanierungsbedürftige
Wohngebäude**

**Rosa-Luxemburg-Straße 7, 9
02791 Oderwitz**

AZ: 3 K 102/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Oderwitz
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 655 m² großes Grundstück, bebaut mit zwei leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohngebäuden mit diversen ein- bis zweigeschossigen Anbauten, einem Zwischenbau aus Holz sowie einem einfachen Nebengebäude aus Holz. Die Gebäude wurden vermutlich um 1900 erbaut und wurden bis zum Leerstand innerhalb einer Familie (Mehrgenerationsgebäude) genutzt. Das Gebäude „Rosa-Luxemburg-Straße 7“ stellt ein größeres Einfamilienhaus mit hohem Anteil an Wirtschaftsräumen (Lager, Werkstatt, Räume mit ehemaligen Vogelvolieren) dar. Das Gebäude „Rosa-Luxemburg-Straße 9“ stellt ein Einfamilienhaus mit einer ehemaligen Ladeneinheit dar. Gemäß den zum Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen wurde diese Ladeneinheit zuletzt als Lager/Werkstatt genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder Pkw-Stellplätze. Abstellen von einem PKW wäre ggf. im Verbindungsbau möglich. Gemäß der mündlichen Information zum Ortstermin ist das Gebäude „Rosa-Luxemburg-Straße 7“ seit ca. 5-6 Jahren unbewohnt – es besteht hier ein hoher Beräumungsbedarf. Das Gebäude „Rosa-Luxemburg-Straße 9“ steht bereits seit ca. 10 Jahren leer. Augenscheinlich wurden am Bewertungsobjekt seit ca. Mitte der 1990er Jahre keine wesentlichen Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Das gesamte Anwesen steht bereits seit mehreren Jahren leer und befindet sich dementsprechend in einem sanierungsbedürftigen, unbewohnbaren/nicht nutzbaren Zustand. Beide Gebäude weisen einen stark überalterten Ausbaustandard auf (ca. 1960er Jahre und älter; geringfügig Mitte der 1990er Jahre). Die Außenanlagen befinden sich in einem, der Leerstandsauer entsprechenden, verwilderten, vernachlässigten und zum Teil beschädigten Zustand (auch hier besteht Beräumungsbedarf). (...) <i>Weitere Informationen im Gutachten.</i>
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	• lfd.-Nr. 2, BV 1: Insolvenzverfahren (hier nicht wertrelevant) • lfd.-Nr. 3, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (hier nicht wertrelevant)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	nein
Beeinträchtigungen/sonstiges:	tlw. mangelnde Raumhöhen; baujahr- und konstruktionsbedingte mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz; Bachlauf „Landwasser“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (ggf. witterungsbedingte Überschwemmungsgefahr in diesem Bereich); tlw. Lage im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet; Lage im Bereich Starkregengefährdung
Verkehrswert:	rd. 57.000, - €
Wertermittlungstichtag: 10.04.2025	