

Kurzexposee zum Verkehrswertgutachten

über den *Verkehrswert* (Marktwert) des mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks,
des mit **Nebengebäuden** bebauten Grundstücks, beide gelegen Kostebrauer Str. 55 in 01998 Schipkau, OT Klettwitz
und
einem unbebauten Grundstück, gelegen in der Gemarkung Klettwitz, Flur 4, Flurstück 854



Foto 1: Straßenansicht Wohnhaus – Flurstück 853



Foto 2: Blick auf Gartenbereich Flurstück 853



Foto 3: Straßenansicht Garagennebengebäude – Flurstück 119/1



Fotos 4: Straßenansicht Freisitz am Garagennebengebäude und Blick auf ruiniertes Nebengebäude (Giebelseite)

Lage	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Schipkau und hier im Ortsteil Klettwitz am westlichen Ortstrand. Tlw. im Bereich des ehem. Tagebaugeländes. Flurstück 119/1 ist mit einem Garagennebengebäude und mit zwei ruinösen Nebengebäuden bebaut. Flurstück 853 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Flurstück 854 ist unbebaut und durch ein nachbarliches Flurstück vom Bewertungsgrundstück Flurstück 853 räumlich getrennt und hat keine eigene Anbindung an den öffentlichen Raum.
Besonderheit:	Für Teilbereiche der Bewertungsgrundstücke gelten Beschränkungen durch die LMBV (Altbergbau mit Bergaufsicht), tlw. mit Nutzungseinschränkungen und tlw. ein Betretungsverbot (nur Flurstück 854).
Gebäude:	Flurstück 853 - Das Wohnhaus mit ca. 135 m ² Wohnfläche (wohntwertabhängig) wurde ca. 1983 errichtet und befindet sich in einem baulichen und ausstattungsbezogenen stark überalterten Zustand (keine Modernisierungen oder Sanierungen aus den letzten 20 Jahren, bis auf Heizungstherme) erkennbar. Flurstück 119/1 - Das Garagengebäude wurde ca. 1985 errichtet und ist nicht modernisiert. Auf dem Flurstück befinden sich noch zwei stark überalterte, ruinöse Nebengebäude. Flurstück 854 – Das Grundstück ist unbebaut und tlw. gilt hier seitens der LMBV ein Betretungsverbot.
Stichtag:	30.03.2026
Verkehrswerte: (Marktwert)	Der Verkehrswert für das Flurstück 119/1 beträgt rd. 7.000,00 Euro. Der Verkehrswert für das Flurstück 853 beträgt rd. 94.000,00 Euro. Der Verkehrswert für das Flurstück 854 beträgt rd. 10,00 Euro.