

## Exposé



### Einfamilienhausgrundstück

**Ernst-Thälmann-Straße 2a**  
**02991 Lauta OT Torno**

**AG Bautzen, AZ: 4 K 27/25**

Grundbuchamt Hoyerswerda  
Grundbuch von Leippe, Blatt 1195, BVNr. 1

**Wertermittlungsstichtag (WST) / Qualitätsstichtag (QST): 25.09.2025**  
**(Außen- und Innenbesichtigung)**

**Marktwert: rd. 160.000,00 €**  
**(rd. 942 €/m<sup>2</sup> Wfl.)**

Makro-/Mikrolage:

Freistaat Sachsen  
Landkreis Bautzen  
**Stadt Lauta**

Die Gartenstadt Lauta besteht aus den Ortslagen Lauta, Laubusch, Leippe, Torno sowie Johannisthal und befindet sich im Norden des Landkreises Bautzen nahe der Grenze zum Land Brandenburg, südlich der Lausitzer Seenplatte.

Lauta ist über die B 96, B 97 und die A13 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Hoyerswerda (ca. 12 km entfernt), Senftenberg (ca. 15 km entfernt) und Kamenz (ca. 22 km entfernt). Die Entfernung bis zur Landeshauptstadt Dresden beträgt ca. 65 km.

In nur 6 km Entfernung erstreckt sich das Erholungsgebiet Senftenberger See.

Lauta ist als Unterzentrum mit regionaler Versorgungsfunktion einzustufen. Die Stadt war einst der größte Aluminiumproduktionsstandort Europas.

### Sachverständigenbüro Berge

**Inh. Dipl. Ing. (FH) Katja Ehrlich**  
Sachverständige für Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Mitglied im Gutachterausschuss des  
Landkreises Meißen

**Büro Riesa**  
Am Stadtpark 1a  
01589 Riesa

Telefon +49 (0) 3525/730387  
Funk +49 (0) 173/8831776

**Büro Meißen**  
Neuzaschendorf 3  
01662 Meißen

Telefon +49 (0) 3521/754215  
Fax +49 (0) 3521/754216

**E-Mail**  
katja.ehrlich@wertermittlung-berge.de

Steuernr. 209/215/04498  
Ust-ID DE 222 668 227

**Bankverbindung**  
Sparkasse Meißen  
IBAN DE78 8505 5000 3000 0244 75  
BIC SOLADES1MEI

Mit der Stilllegung 1990 setzte ein Strukturwandel in der Region ein. Der Wirtschaftssektor basiert heute vorrangig auf kleineren und mittelständigen Handwerks- und Dienstleistungs-unternehmen. Allerdings bleibt die regionale Wirtschaftsleistung hinter der in wachstumsstarken städtischen Räumen Sachsens (z. B. Dresden, Leipzig) deutlich zurück.

Die soziale Infrastruktur ist als durchschnittlich einzustufen, jedoch durch die negative demographische Entwicklung der Region umkämpft. Chancen liegen in gezielter regionaler Entwicklung (z. B. Energie- oder Pflegewirtschaft) und in sozialräumlich orientierten Projekten.

Im Stadtgebiet Lauta befinden sich eine Grundschule, eine Oberschule und mehrere Kindertagesstätten. Weiterführende Schulen können in den nächstgelegenen Mittelzentren besucht werden. Weiterhin stehen den Anwohnern mehrere Lebensmittelmärkte und andere kleinere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Der ÖPNV ist durch Busverbindungen und Schulbusverkehr abgedeckt.

Das Wohngrundstück Ernst-Thälmann-Straße 2a befindet sich zwischen Lauta-Süd und dem Ortsteil Torno innerhalb der Ortslage. Die Ernst-Thälmann-Straße ist als innerörtliche Durchfahrtsstraße durchschnittlich befahren. PKW-Parkmöglichkeiten sind im Straßenrandbereich nicht direkt ausgewiesen.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine ruhige Wohnlage im Grünen. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch Siedlungshäuser in offener, 1-2geschossiger Bauweise. Das Wohnumfeld ist eher ländlich geprägt.

Die nächste Bushaltestelle als auch ein Lebensmittelmarkt liegen nur 250 m vom Grundstück entfernt.

Das Wohngrundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage.

Objektbeschreibung:

Das mit 705 m<sup>2</sup> durchschnittlich große Wohngrundstück ist mit einem massiven, freistehenden Einfamilienwohnhaus (Bj. 1996) mit ausgebautem Satteldach bebaut. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert. Rückwärtig grenzt eine Veranda an.

Es verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> verteilt auf 2 Wohnetagen mit 5 Wohnräumen, 2 Sanitärbereichen sowie Küche mit Austritt zur Terrasse sowie. Die Wohnung verfügt über eine mittlere Innenausstattung. Das Gebäude war zum Wertermittlungsstichtag unbewohnt und leerstehend.

Das Gebäude verfügt über eine Ölzentralheizung. Ein Energieausweis liegt der Bewertung nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes wird mit leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

	<p>Es besteht Instandhaltungsrückstau in größerem Umfang. Dies betrifft insbesondere die Gebäudeaußenhaut, Haustechnik und Innenausstattung.</p> <p>Es wurden diverse Anbauten am Wohngebäude in einfachster Leichtbauweise (unterschiedlicher Errichtungszeiträume) errichtet. Ein großer Lagerschauer in Leichtbauweise mit der ehem. Nutzung als Carport befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Außenanlagen sind einfach gestaltet und verwildert.</p>
Erschließung:	<p>voll erschlossen (Strom, Trinkwasser, Telefon, abflusslose Sammelgrube zzgl. 2 KS-Sammelbehälter für insgesamt 11 m³, einseitige direkte Straßenanbindung)</p>
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs:	<p>Grundbuch von Leippe, Blatt 1195 (Auszug vom 28.08.2025)</p> <p><u>Abt. II/1:</u> Zwangsversteigerungsvermerk: eingetragen am 25.07.2025</p>
Nutzung-/Vermietung zum WST:	<p>Leerstand</p>
Kulturdenkmal:	<p>nein</p>
Baulasteintragung:	<p>nein</p>
Altlastenverdacht:	<p>nein</p>
Sonstige Besonderheiten:	<p>Errichtung der Nebengebäude ohne Baugenehmigung</p> <p>in der Örtlichkeit zum Wertermittlungsstichtag keine Zufahrtmöglichkeit zu Garten und Nebengebäuden von der Ernst-Thälmann-Straße; zuletzt Nutzung einer Zufahrt über die Flst. 35/3, 34/1 u.a. ohne dinglich gesichertes Überfahrtsrecht</p>
Bewegliche Gegenstände nach § 74 a, Abs. 5 S. 2 ZVG:	<p>nein</p>



Straßenansicht



Straßenansicht



Veranda



Lagerschauer an der hinteren Grundstücksgrenze



Blick auf die Anbauten an der Veranda



EG, Küche



EG, Wohnzimmer



DG, Zimmer



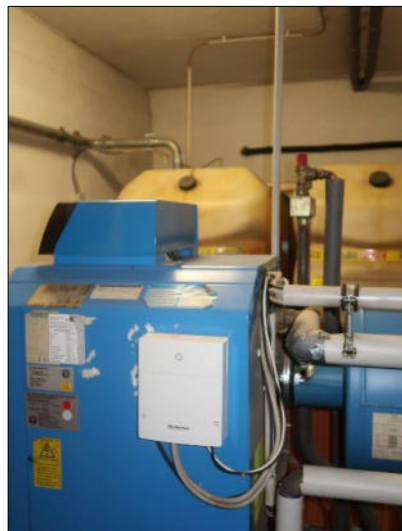
EG, Dusche/WC



EG, Diele



DG, Dusche/WC



EG, Heizungsraum