



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: 1 K 1/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem modernisierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Zweiseithof mit Wohnstallhaus (Umgebinde) und Scheune (Fachwerk) sowie einem weiteren Nebengebäude; Oberdorfstraße 16, 02689 Sohland a.d. Spree OT Taubenheim		
Verkehrswert:	62.000 €	Wertermittlungstichtag	30.04.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in relativ zentraler Ortslage des Ortsteils Taubenheim und südöstlich von Sohland. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte überwiegend in Sohland; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung Sohland) ca. 4,9 km entfernt; durchschnittliche Wohnlage		
Katasterangaben:	Gemarkung Taubenheim, Flurstück 81/1 (1.150 m ²)		
Baujahr:	2. Hälfte 19. Jahrhundert (gemäß Denkmalliste)		
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 240 m ² (Wohnstallhaus) / rd. 210 m ² Nutzfläche (Scheune)		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt ist mit einem denkmalgeschützten Zweiseithof mit Wohnstallhaus (Umgebinde) und Scheune (Fachwerk), welche ein zusammenhängendes Gebäudeensemble bilden, bebaut. Des Weiteren befindet sich noch ein massives Nebengebäude auf dem Grundstück. Wohnstallhaus und Scheune wurden vermutlich in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet und sind von ortsbildprägender sowie baugeschichtlicher Bedeutung. Zum Wertermittlungstichtag ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt.</p> <p>Bei dem denkmalgeschützten Wohnstallhaus wurde ca. 2004/2005 die Dacheindeckung erneuert und die sanitären Anlagen (einfach) modernisiert, weitere durchgreifende Modernisierungen fanden nicht statt. Regelmäßige Instandsetzungen und Instandhaltungen erfolgten in den letzten Jahren offenbar nicht. Wohnstallhaus und Scheune sind mit (altem) Hausrat, Möbeln, Geräten und sonstigen beweglichen Sachen zugestellt, nur ein geringer Teil des Wohnstallhauses im Obergeschoss dient aktuell zu Wohnzwecken (dieser Gebäudeteil konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden).</p>		



Das ehemalige Wohnstallhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem nicht mehr zeitgemäßen, stark modernisierungsbedürftigen und eigentlich nicht nutzbaren Zustand. Ein Teil des Hauses wird zwar bewohnt, wobei diese Form der Nutzung in keinsten Weise den heutigen Wohnanforderungen genügt. Nach Auskunft beim Ortstermin soll auch die Stromversorgung eingestellt worden sein.

Um eine wirtschaftliche Folgenutzung des Wohnstallhauses, z.B. als großzügiges Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten herbeizuführen, sind vollständige Bäumungsarbeiten, umfangreiche Instandsetzungen und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen an nahezu allen Bau- und Ausbaugewerken erforderlich. Nach überschlägiger Flächenermittlung ergibt sich eine Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss von rd. 240 m². An der Scheune sind grundsätzlich Instandsetzungen an Dach und Fach erforderlich, um eine Folgenutzung (z.B. als Hobbywerkstatt / Großgarage [Wohnmobil] / Holzlager, etc.) zu gewährleisten.

Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Immobilienart im ländlichen Raum (Stichwort Nachhaltigkeit und Eigenversorgung), die Bewertung stellt auf eine zukünftige Nutzung des Wohnstallhauses als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus unter Einbeziehung des Scheunengebäudes nach erforderlicher Instandsetzung und vollumfänglicher Modernisierung (Wohnhaus) ab.

Das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude, welches als Garage mit Abstell- und Lagerbereich genutzt wird, kann auch weiterhin in der vorgefundenen Form genutzt werden.

Besonderheiten - Zuwegung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über die Fremdfurstücke 1376/1 und 81/2. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privat-rechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht) noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung (Erschließungsbaulast). Die Zuwegung kann nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden. Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche die Zustimmung der Notwegnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwegerecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Der Eigentümer des durch den Notweg in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Allerdings besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine nicht unerhebliche Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da i. S. d. Beleihungswertverordnung das Bewertungsobjekt nicht beleihbar ist. Grundvoraussetzung einer jeden Finanzierung ist unter anderem das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung, die gerade im vorliegenden Fall am Wertermittlungsstichtag nicht gegeben ist. Dies führt zu einer enormen Einschränkung des Käuferkreises und damit zu erheblichen Verkauferschwernissen, da letztendlich nur Kaufinteressenten in Frage kommen, die für den Erwerb und die notwendigen Modernisierungsinvestitionen keine Finanzierung benötigen. Dies entspricht eher nicht dem Regelfall. Des Weiteren bestehen im bauordnungsrechtlichen Sinn grundsätzlich zusätzliche Erschwernisse bzw. Einschränkungen bei (zukünftigen) Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen, da diesbezügliche Genehmigungen bei dem Fehlen einer gesicherten Erschließung (hier Zuwegung) nicht erteilt werden dürfen. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser erheblichen Verfügungsbeeinträchtigungen mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag an dem vorläufigen Objektwert auf Grund der Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur und eigener Auswertungen unter Berücksichtigung einer etwaigen Notwegerechte mit rd. 15 % bestimmt.



	<p><i>Besonderheiten - Denkmalschutz:</i> Wohnstallhaus (Umgebände) und Scheune (Fachwerk) stehen unter Denkmalschutz. Bei der Modernisierung und Gebäudeunterhaltung sind die diesbezüglichen denkmalpflegerischen Auflagen zu berücksichtigen und einzuhalten. In der Regel führt dies zu erhöhten Aufwendungen gegenüber einem nicht denkmalgeschützten Objekt, die bei dem Bewertungsobjekt mit ca. 3 % des Rohertrags eingeschätzt werden. Die geschätzten Mehraufwendungen sind über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.</p> <p><i>Besonderheiten – unrentierliche Flächen:</i> Aufgrund der Objektgröße (insbesondere hinsichtlich der Scheune) sind unrentierliche Flächen vorhanden, die zwar bewirtschaftet (unterhalten) werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich benötigt werden. In der Wertermittlung bleiben diese unrentierlichen Flächen bei der Ermittlung der Gebäudesach- und Ertragswerte daher unberücksichtigt, die Bewertung beschränkt sich auf eine mit der üblichen Nutzung einhergehende Flächengröße. Andererseits müssen die Gesamtgebäude (und damit auch die unrentierlichen, normal nicht benötigten Flächenanteile) unterhalten werden (Versicherung, Instandhaltung und Instandsetzung, etc.), was zu zusätzlichen Bewirtschaftungsaufwendungen führt, die nicht umlagefähig und daher durch den Eigentümer zu tragen sind. Dieser erhöhte Bewirtschaftungskostenanteil wird mit rd. 3 % des Jahresrohertrags geschätzt und entsprechend zusätzlich berücksichtigt (Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer).</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------