



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 5/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit angebautem Stall- und Scheunengebäude, einem massiven Nebengebäude (Stall / Lager / Heizung) sowie einem abrisssreifen Schuppengebäude; Milkler Straße 20, 02943 Boxberg/O.L.
Verkehrswert:	83.200,00 € (nach tlw. Außenbesichtigung)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Mönau und südwestlich von Boxberg. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Boxberg beträgt ca. 16 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Boxberg. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine etwas bessere Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Mönau, Flur 1, Flurstück 34
Grundstücksgröße:	1.509 m ²
Baujahr:	um 1900 (gemäß Auskunft im Ortstermin)
Wohnfläche:	rd. 125 m ²
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit den Gebäuden einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, welche um 1900 errichtet wurden. Bei den Gebäuden handelt es sich um ein Wohnhaus mit angebautem Stall-/Scheunengebäude, einem massiven Nebengebäude (Stall / Lager) und einem weiteren Stall- und Schuppengebäude. Zum Wertermittlungsstichtag wird die Hofstelle zum landwirtschaftlichen Eigenversorgungszweck genutzt, d.h. in den Stall-, Scheunen- und sonstigen Nebengebäuden wird Nutztierhaltung für den Eigenbedarf betrieben, das Wohngebäude ist als Einfamilienhaus eigen genutzt. Das Grundstück, die dazu gehörigen Außenanlagen, das angebaute Stall-/Scheunengebäude und die sonstigen Nebengebäude konnten zum Ortstermin besichtigt werden, die Innenbesichtigung des Wohnhauses war allerdings nicht möglich.



	<p>Die Bewertung wurde daher teilweise auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung erstellt. Wertansätze und Ausstattungsbeschreibungen beruhen auf plausiblen Annahmen und den im Ortstermin gegebenen Auskünften zur Gebäudeausstattung, Abweichungen sind durchaus möglich. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 5 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Gemäß den bei der Besichtigung gewonnenen Eindrücken sowie den erteilten Auskünften befindet sich das (Einfamilien)Wohnhaus in einem überwiegend modernisierten Zustand, beginnend ab 2004 wurden an dem Objekt standardverbessernde Investitionen vorgenommen. Hierzu gehören die Erneuerung der Dacheindeckung und Dachdämmung, die Modernisierung der Fassade, der teilweise Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern (ca. 25 %), die Erneuerung der Elektro- und Trinkwasserinstallation, der Einbau einer zentralen Festbrennstoffheizung (Holzvergaser 2019) sowie die Renovierungsarbeiten im Hausinneren (Maler und Bodenbeläge, etc.).</p> <p>Noch im Zustand der 1970iger Jahre soll sich gemäß Auskunft beim Ortstermin das Bad befinden, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Badeofen. Bei der anzustellenden Wertermittlung wird daher unterstellt, dass ein zeitgemäßes Bad eingebaut wird und sämtliche noch nicht erneuerte Fenster getauscht werden (ca. 75 %). Der Werteeinfluss dieser Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, ebenso wie die erforderliche Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage und der Abbruch / Entsorgung des baufälligen Stall- und Schuppengebäudes.</p> <p>Das an das Wohnhaus angebaute Stall- und Scheunengebäude stellt sich in einem grundsoliden Gebäudezustand dar, hier wurden ebenfalls die Dacheindeckung vollständig erneuert und die erforderlichen Instandhaltungen durchgeführt. Das Gebäude wird am Stichtag zur Nutztierhaltung, Heulager und sonstige Abstellfläche genutzt, die Nutzung zur Eigenversorgung ist nachhaltig. In dem gegenüberliegenden, massiven Nebengebäude sind ebenfalls Nutztierstallungen integriert, ebenso die Heizungsanlage und sonstige Lager- und Nebenflächen. Die Bausubstanz ist ebenfalls solide und nutzungsentsprechend.</p> <p>Das große Stall- und Schuppengebäude direkt hinter der Scheune entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist hingegen baufällig und nach Einschätzung des Sachverständigen nicht mehr mit einem wirtschaftlichen Aufwand sanierbar, hier werden der Abbruch und die Entsorgung unterstellt.</p> <p>Insgesamt stellt die Bewertung auf die vorgefundene, tatsächliche Grundstückssituation ab. Gerade im ländlichen Raum sind Grundstücksnutzungen mit einer Kombination aus Wohnen / Nutztierhaltung / Obst- und Gemüseanbau – also insgesamt ein Nutzungskonzept zur nachhaltigen Eigenversorgung im Einklang mit den vorhandenen Ressourcen – verstärkt nachgefragt.</p> <p><i>Besonderheiten - Zuwegung:</i> Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über das Fremdfurstück 33. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privatrechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht) noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung (Erschließungsbaulast). Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung liegt zwar ein Kaufantrag durch den Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstücks vor, eine verbindliche Entscheidung gibt es am Wertermittlungsstichtag noch nicht. Insofern muss auf den tatsächlichen Zustand der nicht gesicherten Grundstückszuwegung abgestellt werden.</p>
--	---



	<p>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.</p> <p>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 mit rd. 15 % bestimmt.</p> <p><i>Besonderheiten - Überbau:</i> Die Scheune ist mit ca. 8 m² ihrer Grundfläche auf das (fremde) Nachbargrundstück (Flurstück 33) überbaut. Wann diese Überbauung entstanden ist, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Nach Auskunft im Ortstermin soll diese Überbauung schon immer bestanden haben. Die damit verbundenen, rechtlichen Besonderheiten sind im Gutachten erläutert und der diesbezügliche Werteeinfluss in der Bewertung entsprechend berücksichtigt (Überbaurente, Nutzungsvorteile, etc.).</p>
--	--