



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

AZ: 1 K 6/20



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Schloss und mehreren Gebäuden eines ehemals zusammengehörenden Ritterguts 01920 Oßling OT Weißig, Dorfstraße 3, 7 und 7a
Verkehrswerte:	BV-Nr. 1 (Flurstück 66 a): 899.000,00 € BV-Nr. 2 (Flurstück 1183/7): 55.000,00 €
Lage:	Lage im planungsrechtlichen Außenbereich; Die Entfernung zum Ortszentrum von Oßling beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Oßling sowie den umliegenden Ortschaften und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Es handelt sich um eine durchschnittliche, ländliche Lage.
Katasterangaben:	Gemarkung Weißig, Flurstücke 66 a und 1183/7
Grundstücksgröße:	BV-Nr. 1 (Flurstück 66 a): 9.210 m ² BV-Nr. 2 (Flurstück 1183/7): 6.090 m ²
Objektbeschreibung:	Vorbemerkungen: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Teile eines ehemals zusammen gehörenden Ritterguts, bestehend aus einem Schloss mit mehreren dazugehörigen Gebäuden. Im Jahr 1466 wurde ein Rittersitz in Weißig erstmals erwähnt. Oskar Horst von Zehmen erbt das Rittergut im Jahr 1899 und verpachtete ab 1902 dessen Felder an die Bauern der Umgebung. Da das alte, einfach gebaute Herrenhaus aus dem 17. Jahrhundert seinen Ansprüchen nicht genügt, ließ er es abtragen und erteilte den Auftrag zum Bau eines neuen Schlosses. Die Bauarbeiten des Schlosses begannen 1907 und konnten Ende 1909 fertiggestellt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde das Schloss Ende 1942 an den Reichsbund für Deutsche Jugendherbergen e. V. verkauft. Bereits ab Anfang 1945 kamen bis zu 14 Umsiedlerfamilien aus den Ostgebieten des Deutschen Reiches im Schloss unter. Als es kurz nach Kriegsende hieß, das Schloss solle abgerissen werden, setzten sich die Umsiedler zusammen mit dem Bürgermeister und den Weißiger Einwohnern erfolgreich gegen einen Abriss ein. Im Herbst 1945 zog schließlich die örtliche Grundschule mit drei Klassen ein. Ab 1947 diente das nunmehr volkseigene Schloss auch als Altersheim, bis man es 1949 zum Kreiskinderheim umfunktionierte.



Nach der Schließung des Kinderheims im Sommer 1993 stand das Schloss über Jahre leer und verfiel zunehmend. 1996 wurde schließlich ein Heimatverein gegründet, der es sich zur Aufgabe machte, das Schloss zu erhalten. Im Jahr 2005 erwarb schließlich ein niederländischer Immobilienentwickler das denkmalgeschützte Schloss und ließ es von einheimischen Firmen und Handwerkern unverzüglich von Grund auf sanieren. Nach dem Tod des Besitzers im Jahr 2014 wurde das Schloss im Oktober 2015 weiterveräußert.

Bewertungsgegenständlich sind von dem ehemaligen Rittergut zwei Flurstücke mit jeweils aufstehenden Gebäuden (Schloss, Fachwerkhaus, Lagergebäude, Wirtschaftsgebäude). Da das Bewertungsobjekt aus 2 Grundstücken (Flurstücke 66a und 1183/7) besteht, die unter separater lfd. Nummer im Grundbuch gebucht sind, ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG eine getrennte Bewertung erforderlich, es erfolgt daher eine Aufteilung in 2 Teilgrundstücke.

Teilgrundstück 1 – Flurstück 66a – Schloss Weißig: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das „Schloss Weißig“ mit Schlosspark. Das dreigeschossige Gebäude wurde im Stil des Historismus mit Renaissance-Giebeln, zwei Erkern, einem abgestuften Terrassenvorbau und einer ausschwingenden Freitreppe errichtet. Es hat etwa 70 Zimmer unterschiedlicher Größe und eine eigene im Stil der Gotik gestaltete Kapelle, die der Heiligen Elisabeth geweiht ist. Zwei Hoftore führen auf den Schlosshof. An der östlichen Schlosseinfahrt sind zwei Löwenkulpturen aufgestellt. An der Eingangsfront sowie am Ost- und Westgiebel prangt jeweils das Wappen der Familie von Zehmen. Unter dem Wappen der Frontseite erinnert die Inschrift „1908 OHVZ“ an den Bauherrn Oskar Horst von Zehmen. Der Schlosspark mit zum Teil historischem, hainenartigem Baumbestand ist geprägt von kapitalen Alteichen mit weiten Sichten auf das Hügelland von Kamenz in südlicher Richtung.

Gemäß vorliegender Unterlagen und Erkenntnissen beim Ortstermin wurde das Objekt ab 2005 in Teilen modernisiert, diese Modernisierung wurde durch die jetzigen Eigentümer fortgesetzt. Die im Wesentlichen modernisierten Bereiche erstrecken sich auf das Erd- und Obergeschoss, wobei auch in diesen Bereichen noch Fertigstellungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind. Das (Wohn)Dachgeschoss befindet sich noch in einem komplett unmodernisierten Zustand.

Das Schloss verfügt über folgende Aufteilung und Nutzungseinheiten:

Kellergeschoss: mit ca. 490 m² Nutzfläche, überwiegend Lager- und Abstellräume, Heizungsraum, ehemalige Küche, Orangerie unter der Freitreppe

Erdgeschoss: Gesamtnutzfläche ca. 418 m², davon abgeschlossener Wohnbereich mit ca. 139 m²; nicht abgeschlossener Bereich mit Vestibül, Saal, Küche, Kapelle, Fluren und Wirtschaftsräumen mit ca. 279 m²

Obergeschoss: Gesamtnutzfläche ca. 451 m², davon abgeschlossener Wohnbereich 2 mit ca. 329 m² (**nicht zugänglich zum Ortstermin**), (geplant) abgeschlossener Wohnbereich 1 mit ca. 110 m² sowie Treppenhäuser (ca. 12,00 m²)

(Wohn)Dachgeschoss: Gesamtnutzfläche ca. 322 m², diverse ehemalige Wohn- und Nutzräume sowie Flure (**nicht zugänglich zum Ortstermin**)

Dachboden: leerstehender Abstellbereich

Bereiche des Schlosses waren zum Ortstermin nicht zugänglich, das betrifft insbesondere die abgeschlossene Wohneinheit 2 im Obergeschoss, welche hochwertig saniert sein soll sowie das komplette (Wohn)Dachgeschoss, welches sich in einem unmodernisierten und nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard befindet.



	<p>Die Bewertung des Objekts orientiert sich im Wesentlichen an dem vorgefundenen bzw. bei den nicht besichtigten Gebäudeteilen an dem mitgeteilten Gebäude- und Ausstattungsstandard. Innerhalb der Bewertung werden nur die am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und die Fertigstellung des Wohnbereichs 1 im Obergeschoss berücksichtigt, nicht jedoch durchgreifende Modernisierungs- und Ausbauarbeiten (wie z.B. die komplette Modernisierung des Dachgeschosses, die Sanierung des Kellers, die Erneuerung der Dacheindeckung, die Erneuerung der Leitungssysteme, Grundrissveränderungen, etc.).</p> <p>Die zustandsnahe Bewertung orientiert sich an der tatsächlichen Eigennutzung und stellt daher auf die Gebäudesubstanz und somit den Sachwert ab. Welche Folgenutzung dieses Objekt einmal erfahren wird, ist spekulativ und nicht mit Sicherheit bestimmbar bzw. vorhersehbar, insofern wird auf die Darstellung möglicher Nutzungsszenarien verzichtet.</p> <p>Da das Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz steht, sind die diesbezüglichen denkmalpezifischen Besonderheiten im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein denkmalgeschütztes, baufälliges Fachwerkhaus, welches zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich war. Aufgrund der Denkmaleigenschaft wird innerhalb der Bewertung der Erhalt der Bausubstanz unterstellt. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, das zum Wertermittlungsstichtag zu Lagerzwecken durch einen Verein und den angrenzenden Gemeindekindergarten genutzt wird. Möglicherweise ist dieses Wirtschaftsgebäude geringfügig auf das Nachbargrundstück 1183/10 überbaut, in diesem Fall gelten die Regelungen des § 912 BGB.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.</p>
--	---



Teilgrundstück 2 – Flurstück 1183/7 - Wirtschaftsgebäude: Das Teilgrundstück 2 schließt sich in südlicher Richtung unmittelbar an das Teilgrundstück 1 an und ist mit den Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Rittergutes bebaut. Mit Ausnahme des sogenannten Gemeindehauses stehen diese Wirtschaftsgebäude unter Denkmalschutz.

Das ursprünglich um 1825 errichtete Gemeindehaus wurde mehrfach um- und ausgebaut, zuletzt wesentlich um 1950. Dieses Objekt wird tlw. durch die Gemeinde als Feuerwehrgarage genutzt. Der dieser Nutzung zu Grunde liegende Mietvertrag läuft auf unbestimmte Zeit, die Jahresbruttomiete (inkl. Strom- und Wasser) beträgt 1.750,00 €. Das Gebäude war zum Ortstermin nicht zugänglich, befindet sich aber augenscheinlich in einem soliden, aber einfachen Zustand. In der Bewertung wird auch künftig eine Nutzung zu (einfachen) Lagerzwecken unterstellt.

Der ehemalige Stall ist das älteste Gebäude des Rittergutes, er wurde laut Haustafel 1623 errichtet und 1842 renoviert. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem sehr einfachen, aber noch zu Lagerzwecken nutzbaren Zustand. An Dach und Dachentwässerung sind tlw. Instandsetzungen erforderlich. In der Bewertung wird eine einfache Lagernutzung unterstellt.

Die ehemalige Scheune wurde um 1793, der Kopfbau in den 1970iger Jahren errichtet. Der bauliche Zustand der Scheune ist sehr schlecht. Dach, Dachkonstruktion und Decke wurden auf Grund der Baufälligkeit bereits zurück gebaut, die wieder verwendbaren Baumaterialien sind in dem ehemaligen Stallgebäude gelagert. Das noch vorhandene Außenmauerwerk ist ungeschützt der Witterung ausgesetzt. Da auch dieses Gebäude in den Denkmalschutz einbezogen ist, müssen zumindest die Gebäudereste gesichert werden (Feuchtigkeitsablauf, Mauerwerksabdeckung), die diesbezüglichen Aufwendungen sind pauschal bei der Bewertung berücksichtigt. Der in den 1970iger Jahren errichtete Kopfbau befindet sich, soweit von außen ersichtlich, in einem soliden und zu Lagerzwecken nutzbaren Zustand.

Die Bewertung des Teilgrundstücks 2 stellt auf eine zukünftige bzw. fortführende Nutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu einfachen Lagerzwecken ab, die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Da ein Teil der Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind die diesbezüglichen denkmalspezifischen Besonderheiten im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.