



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

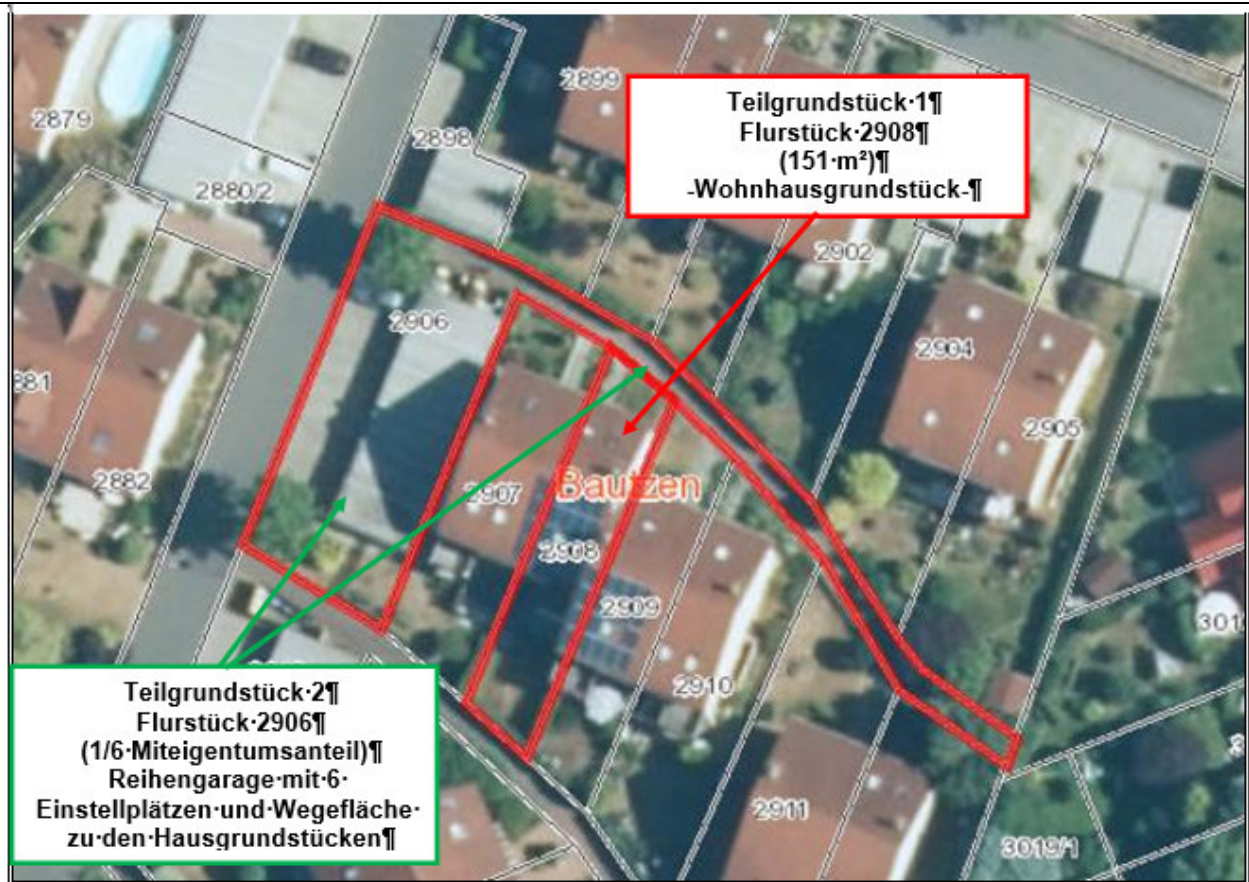
www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 1 K 11/24



Objekt:	1. Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (versetzt angeordnetes Reihenhäuser) in 02625 Bautzen, Alois-Andritzki-Straße 55 (Teilgrundstück 1) sowie 2. für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem Garagen- und Weggrundstück (Flurstück 2906) in 02625 Bautzen, Alois-Andritzki-Straße (Teilgrundstück 2)
Verkehrswerte:	235.000,00 € (Flurstück 2908) 7.700,00 € (Flurstück 2906 – 1/6 MEA)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Teil von Bautzen in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 3,3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Bautzen, Flurstücke 2908 und 2906
Grundstücksgröße:	151 m ² (Flurstück 2908) 400 m ² (Flurstück 2906)
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	rd. 146 m ²
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Grundstücken (Flurstücke 2908 und 2906), die unter unterschiedlichen laufenden Nummern im Grundbuch gebucht sind, deshalb ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG eine getrennte Bewertung erforderlich, es erfolgt daher eine Aufteilung und Bewertung von 2 Teilgrundstücken.



Darstellung der Grundstücks- und Erschließungssituation / Teilgrundstücke

Teilgrundstück 1:

Das Teilgrundstück 1 ist mit einem ca. 1994 fertig gestellten Einfamilienhaus (versetzt angeordnetes Reihenhäuser) innerhalb des B-Plan-Gebiets „Carolagarten 1“ mit insgesamt 43 Reihen- und Doppelhäusern bebaut. Es handelt sich um ein klassisches Einfamilienhaus in Reihenhauweise, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, mit ca. 146 m² Wohnfläche und tlw. beheizten Nutzräumen im Kellergeschoss (ca. 23 m² Nutzfläche).

Zum Wertermittlungsstichtag steht das Wohnhaus seit über 2 Jahren leer, Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

Gebäude und Grundstück befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden soliden Gesamtzustand. Gleichwohl handelt es sich um ein 30 Jahre altes Gebäude, im Wesentlichen in der Ausstattung des Baujahres.

Demzufolge weist das Wohnhaus tlw. Instandsetzungserfordernisse (Austausch der 30 Jahre alten Heizungsanlage gegen moderne Brennwerttechnik, Instandsetzung / Erneuerung sämtlicher Rollladengurte, etc.) und ein überdurchschnittliches Maß an erforderlichen Schönheitsreparaturen (im Sinne des Verkehrswerts = Wert für den potentiellen Erwerber) auf. Der Werteeinfluss der vorgefundenen Mängel / Instandsetzungserfordernisse wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



	<p>Normalerweise werden die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd angesetzt, da diese bei allen Objekten vor Einzug anfallen, deshalb sind diese in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten. Im konkreten Fall übersteigen die erforderlichen Schönheitsreparaturen den üblichen Aufwand, insofern ist der geschätzte Mehraufwand zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.</p> <p>Das Hausgrundstück (Teilgrundstück 1) verfügt über keinen eigenen Kfz-Stellplatz und ist nur fußläufig erreichbar. Der entsprechende Kfz-Stellplatz befindet sich innerhalb der Reihengarage auf dem Teilgrundstück 2 (Flurstück 2906). Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart und Wohnlage, die Nutzung als Einfamilienhaus ist nachhaltig und gesichert.</p> <p>Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage installiert. Dem Sachverständigen liegen Angaben zu dieser PV-Anlage vor, welche durch die Miteigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Demnach handelt es sich um eine (Auf)Dachanlage mit einer Leistung von 4,32 kWp, bestehend aus 18 Solarmodulen und einem Hybridwechselrichter. Als Inbetriebnahmezeitpunkt wird der 18.10.2012 angegeben, das Inbetriebnahmeprotokoll wurde nicht vorgelegt. Unter Berücksichtigung der Erträge über den garantierten Vergütungszeitraum gemäß EEG (20 Jahre + Jahr der Inbetriebnahme = eine garantierte „Restlaufzeit“ von 8,5 Jahren) und etwaiger Rückbaukosten nach Vertragsablauf ergibt sich der Wert der PV-Anlage mit rd. 3.200 €.</p> <p><i>Besonderheiten / Zuwegung:</i> Das Wohnhausgrundstück (Teilgrundstück 1) ist über das Flurstück 2906 (Teilgrundstück 2) und rückwärtig über das Flurstück 2913 an die Alois-Andritzki-Straße angebunden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die als Weg dienenden Grundstücksteile der vorgenannten Flurstücke als Wohnwege festgesetzt, insofern ist die Zuwegung im öffentlich-rechtlichen Sinn gesichert. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die textliche Ausführung, dass diese als Wohnwege festgesetzten Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belasten sind, die Eintragung dieser Rechte ist jedoch bisher nicht erfolgt. Für die Inanspruchnahme des Weges besteht somit keine privat-rechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht).</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 konkreten Fall am Wertermittlungstichtag nicht vorliegt. Dies führt zu einer Einschränkung des Käuferkreises und damit zu Verkauferschwernissen.</p> <p>Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser 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. 10 % bestimmt.</p>
--	--



Teilgrundstück 2:	<p>Das mit einer Reihengarage mit sechs Pkw-Einstellplätzen bebaute und tlw. als Wegfläche genutzte Grundstück (Flurstück 2906) grenzt als eine Art Pfeifenstielgrundstück an das Teilgrundstück 1 an. Bewertungsgegenständlich ist nur ein 1/6 Miteigentumsanteil an dem Gesamtgrundstück (= 1 Garagenstellplatz sowie die anteilige Grundstücksfläche), welches im westlichen Flurstücksbereich mit der Reihengarage (Metallfertiggerage) bebaut ist und sich dann in östliche Richtung als Wohnweg zu den Einfamilienhäusern Alois-Andritzki-Straße 53, 55, 57, 59, 61 und 63 erstreckt. Entsprechend wird im 1. Bewertungsschritt der Gesamtwertverkehrswert des Flurstücks 2906 ermittelt und abschließend der rechnerische Anteil (hier 1/6) an dem Gesamtverkehrswert bestimmt. „Bei der Zwangsversteigerung entspricht der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils grundsätzlich dessen rechnerischen Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks.“ - BGH Beschluss vom 07.06.2018, V ZB 221/17</p>
--------------------------	--