



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 12/24



Objekt:	Grundstück, unbebaut, Teil eines Reitplatzes; Neschwitzer Straße, 01917 Kamenz OT Jesau		
Verkehrswert:	6.800 €	Wertermittlungstichtag	15.08.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich von Jesau im planungsrechtlichen Außenbereich und auch östlich von Kamenz. Die Stadtverwaltung von Kamenz befindet sich ca. 4 km entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Kamenz sowie in den umliegenden Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.		
Katasterangaben:	Gemarkung Jesau, Flurstück 554		
Grundstücksgröße:	4.480 m ²		
Objektbeschreibung:	Das unbebaute Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich von Kamenz (Gemarkung Jesau) und innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Das Grundstück schließt sich unmittelbar an das Reiterhofgrundstück Neschwitzer Straße 46 an (Flurstück 24/5). Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt, gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Grünland. Tatsächlich wird das Grundstück als Teil eines Reitplatzes (zusammen mit dem nicht bewertungsgegenständlichen Flurstück 551/1) genutzt. Durch diese Art der (gegenüber reinem Grünland) höher wertigeren Nutzung handelt es sich um eine sonstige Fläche i. S. d. § 3 Abs 5. ImmoWertV 21, eine Bebauung ist aber nicht zulässig. Gemeinsam mit dem (nicht bewertungsgegenständlichen) Flurstück 551/1 stellt sich die Fläche als normal großer / angemessen nutzbarer Reitplatz dar, einzeln betrachtet ist das Bewertungsgrundstück jedoch nur eingeschränkt als Reitplatz nutzbar (relativ schmaler Grundstücksstreifen im Hinblick auf den Aktionsradius und Wendekreis der Pferde bei der Überquerung von Hindernissen, etc.). Insofern wird für die eingeschränkte Nutzbarkeit ein Wertabschlag berücksichtigt. Die Bewertung unterstellt, dass das Grundstück weiterhin als Teil des Reitplatzes unter Berücksichtigung der bestehenden Einschränkungen genutzt wird.		



	Zum Wertermittlungsstichtag besteht für das Bewertungsgrundstück (Reitplatz) ein Nutzungsvertrag mit einem örtlichen Reitverein bis zum 31.12.2035. Der Reitverein verpflichtet sich dabei zur Instandhaltung / Instandsetzung des Reitplatzes. Nutzungskosten für den Reitplatz werden gemäß Vertrag in einer gesonderten Gebührenordnung festgelegt, welche dem Sachverständigen nicht vorliegt. <i>weitere Besonderheiten:</i> Das Bewertungsgrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zuwegung von der Neschwitzer Straße erfolgt über die Fremdfurstücke 24/5, 559, 564, 570/5 und 607 im südlichen Grundstücksbereich. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privatrechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht – nach Rücksprache mit dem Grundbuchamt am 19.09.2024 sind keine derartigen Rechte in den Grundbüchern der als Zufahrt genutzten Grundstücke verzeichnet) 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. Der Notweg dient nur zur Sicherung der ausgeübten / bestehenden Nutzung. Der Grundstücksmarkt reagiert bei derartigen Einschränkungen mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % des Grundstückswerts liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag am unteren Spannenwert orientiert und mit 10 % bestimmt.
--	---