



# 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](mailto:mail@hiller-schleehuber.de)

[www.hiller-schleehuber.de](http://www.hiller-schleehuber.de)

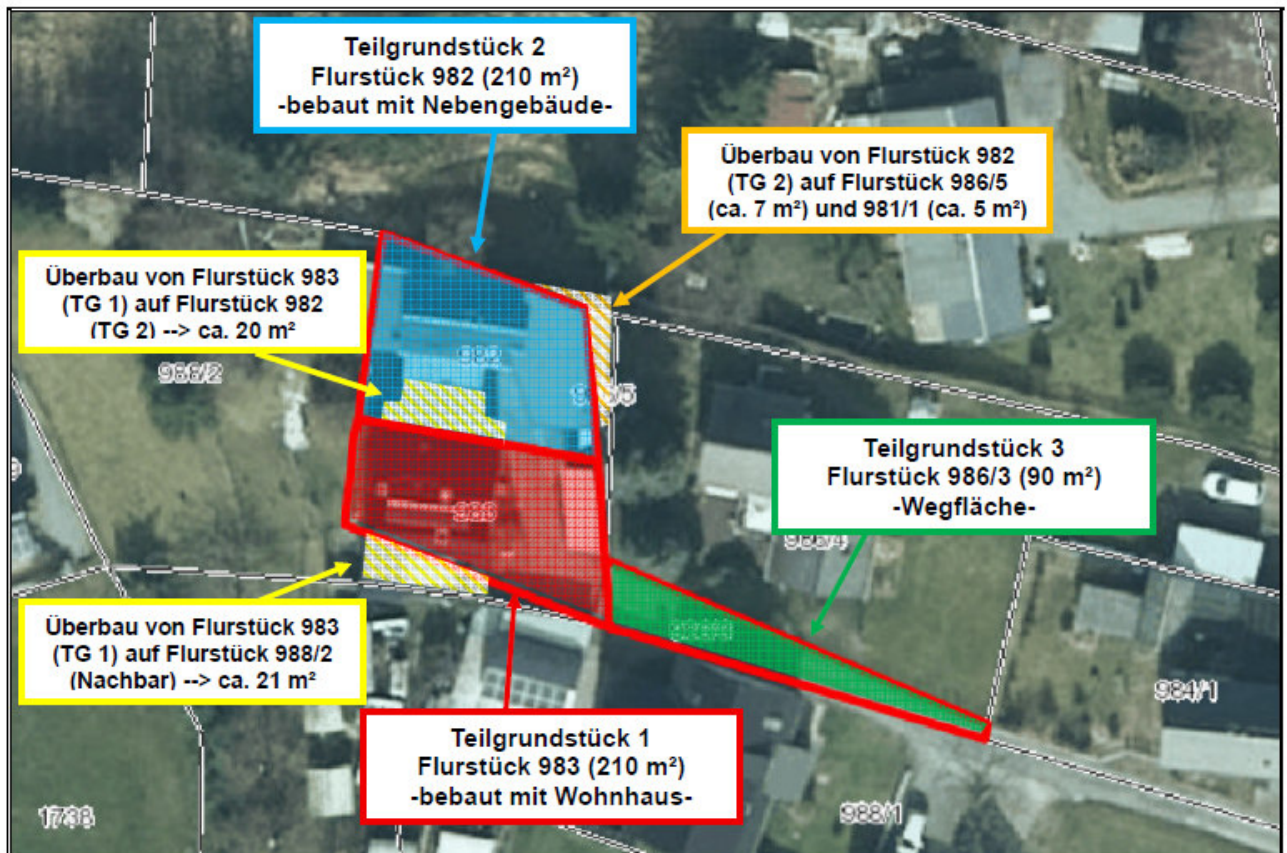
**Büro Bautzen**  
Schülerstraße 9  
02625 Bautzen

## KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 1 K 30/25



**Vorbemerkung:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zusammenhängendes Wohngrundstück, welches sich über mehrere Flurstücke erstreckt (vgl. nachfolgende Abbildung).







Hierzu zählen Modernisierungen im Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden), sowohl in der Hauptwohnung und insbesondere in der Einliegerwohnung, die (Teil)Erneuerung der Elektroinstallation, die Aufarbeitung der Holzfenster und die Instandsetzung der Außenanlagen.

Auf Grund der Einfamilienhausnachfrage kann die Wohnhausnutzung auch zukünftig als gesichert angesehen werden. Gerade für die DDR-Massivhäuser, z.B. vom Typ EW 65, besteht eine gesteigerte Nachfrage, weil diese a) solide gebaut sind, b) über eine vernünftige Wohnfläche und Grundrisskonzeption verfügen und c) insbesondere auch für jüngere Familien auf Grund der etwas günstigeren Preise gegenüber Neu- und Nachwendebauten finanzierbar sind.

Überbau: Das Wohnhaus (Teilgrundstück 1) ist auf das Flurstück 982 (Teilgrundstück 2) sowie auf das Flurstück 988/2 (Nachbargrundstück) überbaut. Es besteht somit ein zweiseitiger Überbau, welcher auf Grund der erforderlichen Grundstückseinzelbewertung entsprechend berücksichtigt werden muss.

Gesamtgrundstückssituation – zusätzlicher Wertabschlag: Das zu bewertende Einfamilienhausgrundstück (Teilgrundstück 1) weist mit einer Fläche von lediglich 210 m<sup>2</sup> eine außergewöhnlich geringe Größe auf. Es ist beidseitig auf Nachbargrundstücke überbaut, sodass der Gebäudeumfang und die nutzbaren Außenanlagen stark eingeschränkt sind. Die unmittelbare Nachbarbebauung und die Gesamtgrundstückssituation führen zu weiteren Zwangspunkten und Nutzungseinschränkungen, die sich wertmindernd auswirken können.

Neben den Überbaubesonderheiten sind insbesondere die geringe Grundstücksgröße, die eingeschränkte Nutzbarkeit der Außenflächen sowie die erforderlichen Abstimmungen mit den Nachbarn mit einem zusätzlichen Wertabschlag zu berücksichtigen. Dieser zusätzliche Wertabschlag wird in freier Schätzung mit rd. 10 % des vorläufigen Verfahrenswerts bestimmt.

**Teilgrundstück 2:** Das Teilgrundstück 2 (Flurstück 982) ist mit einem um 1990 errichteten Garagengebäude mit nachträglich angebaute Hobbywerkstatt (2015) bebaut. Das Nebengebäude ist auf das Nachbarflurstück 988/2 sowie 986/5 und geringfügig 981/1 überbaut. Der Überbau auf Flurstück 988/2 stellt sich als einfache Holzkonstruktion dar und kann daher problemlos zurückgebaut/entfernt werden, die übrigen Überbauten sind entsprechend zu berücksichtigen.

Das Gebäude befindet sich in einem grundsoliden Zustand, zeitnah erforderliche Instandsetzungen im Hinblick auf die Nutzungsart des Gebäudes waren nicht ersichtlich.

Eine sofortige Nutzung als Lager / Garage / Hobbywerkstatt, etc. ist möglich. Allerdings ist bei der Teilgrundstücksbetrachtung keine grundstückseigene Zufahrt vorhanden, die Zuwegung und somit die Erschließung zu dem Teilgrundstück 2 ist nicht gesichert. Das Teilgrundstück 2 stellt sich demnach als Inselgrundstück dar, die Grundstücksqualität entspricht faktisch baureifem Land.

Zuwegung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über das Flurstück 983 (Teilgrundstück 1). 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.



	<p>Der Notweg dient nur zur Sicherung der ausgeübten / bestehenden Nutzung und bedingt keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung.</p> <p>Durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung (Zuwegung) besteht eine erhebliche 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.</p> <p>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 Verfügungsbeeinträchtigung mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag an dem vorläufigen Objektwert auf Grund der Empfehlung von Sprengnetter [2] und eigener Auswertungen unter Berücksichtigung einer etwaigen Notwegerente mit rd. 25 % bestimmt.</p> <p><b>Teilgrundstück 3:</b> Das Teilgrundstück 3 (Flurstück 986/3) ist unbebaut und stellt sich als Teil der Zuwegung zum Teilgrundstück 1 dar. Gemäß vorliegendem Lageplan der Gemeindeverwaltung Sohland a.d. Spree ist dieses Flurstück Teil der öffentlich gewidmeten „Zufahrt Böhmisches Straße 19a, 22, 23“. Demnach dient das Teilgrundstück 3 als Wegfläche im planungsrechtlichen Innenbereich und sichert die Erschließung zum Teilgrundstück 1.</p>
--	--