



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 37/22



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Wohnstallhaus mit integrierter Scheune sowie kleinem Anbau; Gartenstraße 16, 01920 Elstra OT Prietitz
Verkehrswert:	57.700,00 €
Lage:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Prietitz und nördlich von Elstra. Die Stadtverwaltung Elstra befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich überwiegend in Elstra. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen.</p> <p>Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche bzw. etwas bessere Wohnlage (ruhige Lage an einer nahezu nicht befahrenen Nebenstraße).</p>
Katasterangaben:	Gemarkung Prietitz, Flurstück 19/3
Grundstücksgröße:	404 m ²
Baujahr:	ca. 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts (gemäß Schätzung)
Wohnfläche:	rd. 146 m ²
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ehemaligen Wohnstallhaus mit integrierter Scheune bebaut, der Errichtungszeitraum dürfte 150 – 200 Jahre zurück liegen. Erste Aufzeichnungen in den Bauakten datieren aus dem Jahr 1903, hierbei handelt es sich um Baumaßnahmen am bereits bestehenden Gebäude. In der Bauakte aus dem Jahr 1903 wird das Gebäude als Wohnhaus mit Stall, Erdgeschoss massiv, Dach- bzw. Obergeschoss Fachwerk unter Schieferdach und Scheune Fachwerk mit Ziegeldach beschrieben. Dies lässt auf die ursprüngliche Ausführungsform bzw. Bauweise schließen. Da das Gebäude über eine ungleichschenklige Dachform verfügt, wirkt die obere Etage straßenseitig wie ein Vollgeschoss und rückseitig wie ein Dachgeschoss. In der Gebäudebeschreibung wird die obere Etage als Ober-/Dachgeschoss beschrieben und bei der Bruttogrundfläche wie ein Dachgeschoss bewertet, der Dachboden bleibt insofern in dieser Berechnung unberücksichtigt.</p>



	<p>Grundstück und Gebäude werden zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt. Durch den Eigentümer sind Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen nur in geringem Umfang durchgeführt worden (Wohnzimmer, Küchenausbau, einige isolierverglaste Kunststofffenster, provisorischer Badeinbau, etc.), im Wesentlichen stellt sich das Gebäude in einem sehr einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Objektzustand dar. Ca. die Hälfte der vorhandenen Gebäudefläche befindet sich in dem ursprünglichen, nicht ausgebauten Zustand (Bereiche Scheune, Stall, Garage – im Wesentlichen die gesamte linke Gebäudehälfte in Erd- und Ober- bzw. Dachgeschoss). Die Leitungssysteme und der Innenausbau sind veraltet, das Haus verfügt über keine zentrale Heizungsanlage, keine Dämmung, tlw. alte Holz Doppelfenster und (nur) provisorisch eingebaute sanitäre Anlagen. Letztendlich stellen sich nur das modernisierte Wohnzimmer mit Kaminofen und die nachträglich angebaute Küche im Erdgeschoss in einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard dar, sämtliche anderen Hausbereiche inkl. Gebäudehülle bedürfen einer grundhaften, umfangreichen Modernisierung. Die Wertermittlung stellt darauf ab, dass ein potentieller Erwerber zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen Gebäude-Folgenutzung die erforderlichen Modernisierungsarbeiten durchführt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch eine grundhafte Instandsetzung / Modernisierung der im Haus integrierten Garage unterstellt, da das Objekt nur über ein relativ kleines Grundstück ohne Außenstellplätze verfügt.</p> <p>Die ausgeübte Gartennutzung erstreckt sich über die eigentliche Grundstücksgrenze hinaus (geduldete Mitbenutzung fremder Grundstücksteile als Hausgarten), insofern wirkt das Grundstück deutlich größer. Inwieweit hier zukünftig Einschränkungen zu erwarten sind, ist nicht bekannt.</p> <p>Insgesamt kann eine zukünftige Nutzung als Wohnhaus mit (integrierten) Nebengelass als nachgefragt und gesichert angesehen werden. Der Werteeinfluss der erforderlichen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p>
--	--