



# 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 45/24



<b>Objekt:</b>	1. Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude mit begunnenem Ausbau zu Wohnzwecken inkl. integrierter Garage und weiteren baulichen Anlagen (Teilgrundstück 1) sowie 2. hausnahes Gartengrundstück (Flurstück 125/6) in 02625 Bautzen OT Bloaschütz, Bloaschütz 2 (Teilgrundstück 2)		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>218.000 € (Flurstück 125/2)</b> <b>2.000 € (Flurstück 125/6)</b>	<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>27.03.2025</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südöstlichen Bereich von Bloaschütz und westlich von Bautzen. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bautzen mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 6 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Bolbritz, Flurstück 125/2 (750 m <sup>2</sup> ) und Flurstück 125/6 (500 m <sup>2</sup> )		
<b>Baujahr:</b>	um 1920 (gemäß Schätzung)		
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	rd. 115 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Wohnhaus), rd. 85 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Nebengebäude)		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p><b>Teilgrundstück 1:</b> Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Einfamilienwohnhaus, ein großes Nebengebäude mit integrierter Garage und sonstigem Nebengelass, eine freistehende Garage und diverse bauliche Nebenanlagen. Wohnhaus und Nebengebäude wurden vermutlich in den 1920er Jahren errichtet, die Baugenehmigung für die freistehende Garage datiert aus dem Jahr 1987. Zum Wertermittlungstichtag stehen Grundstück und Gebäude seit ca. 2 Jahren leer.</p> <p>Bereits 1987 erfolgte ein Um- und Ausbau des Einfamilienhauses mit Erneuerung des Dachstuhls und Mauerwerksaustausch. Die Modernisierung des Wohnhauses wurde nach 1990 kontinuierlich fortgesetzt (Fenster, Dach inkl. Dämmung, zentrale Heizung, Badmodernisierung, Modernisierung des Innenausbaus, Erneuerung des Außenputzes, etc.), so dass sich das Gebäude am Wertermittlungstichtag in einem im Wesentlichen zeitgemäßen und zu Wohnzwecken nutzbaren Zustand mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> befindet.</p>		



An dem großzügigen Nebengebäude erfolgte 1998 eine Kernsanierung (neuer Dachstuhl und Dacheindeckung, Einzug einer neuen Geschosdecke, Verstärkung und Teilerneuerung des Außenmauerwerks, Einbau neuer Innenwände, etc.) mit anschließend begonnenem Ausbau (neue Kunststoffenster, Raumaufteilung im Dachgeschoss, Einbau eines Kaminofens im Wohnzimmer DG, Verlegung von Heiz- und Elektroleitungen, Vorbereitung der Küchenanschlüsse, Einbau eines WC im EG und vorbereitetes Bad, etc.). Ausbauziel des Nebengebäudes war es, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss und Teilen des Erdgeschosses zu schaffen und die sonstigen Nebengelasse als Hobbywerkstatt, Garage und sonstige Nebenräume zu nutzen. Der begonnene Ausbau wurde aber nicht fertiggestellt, zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Nebengebäude in einer Art Edelfrohnbau. Mit Ausnahme des Wohnzimmers sind noch umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich, diese betreffen den vollständigen Innenausbau der Wohnräume, der Küche und des Bades, den Einbau einer Geschosstreppe zwischen EG und DG (bisher besteht nur eine Bautreppe), die finale Installation der Leitungssysteme (Komplettierung der Elektro- und Heizleitungsinstallation), den Einbau einer zentralen Heizungsanlage (Heizkörper, Kessel, Warmwasserspeicher, etc.), den Einbau von Innentüren, die Herstellung des Innenputzes in den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen und die Herstellung eines finalen Außenputzes (Fassade).

Der Werteinfluss der erforderlichen Investitionen wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Die Wohnfläche der Wohnung im Nebengebäude beträgt ca. 85 m<sup>2</sup> (Bad / WC / Treppenflur im Erdgeschoss; Flur / Küche / Schlafzimmer / Wohnzimmer im DG), die Nutzfläche der übrigen Räume im Erdgeschoss (Garage / Hobbywerkstatt / sonstiges) ca. 60 m<sup>2</sup>. Das Nebengebäude könnte zukünftig als Ferienhaus oder auch dauerhaft vermietet werden.

Bei der freistehenden Garage wurde die Gebäudehülle instandgesetzt und ein elektrisches Sektionaltor eingebaut.

Es handelt sich um eine nachgefragte Objektart, welche gerade durch das zu Wohnzwecken ausbaubare Nebengebäude (inkl. Garage und weiterem Nebengelass) zusätzliche Nutzungsoptionen (Vermietung) neben der eigentlichen Einfamilienhausnutzung bietet.

**Teilgrundstück 2:** Bei dem Teilgrundstück 2 handelt es sich um das Flurstück 125/6 mit einer Größe von 500 m<sup>2</sup>. Das Teilgrundstück wird im Wesentlichen als Hausgarten mit Wiesenfläche in Nutzungseinheit mit dem Flurstück 125/2 (Hausgrundstück, Teilgrundstück 1) genutzt und befindet sich planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Bolbritz. Dieses Flurstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist nur über die davorliegenden Grundstücke erreichbar bzw. zugänglich. Eine dingliche Sicherung, z.B. in Form eines im Grundbuch eingetragenen Wegerechts, besteht nicht, es handelt sich somit um ein „Inselgrundstück“. Die Zuwegung zu diesem Grundstück, welches als Garten genutzt wird, kann nur über ein Notwegerecht „gesichert“ werden, hierfür wäre aber auch eine entsprechende Notwegerechte an den oder die Eigentümer der in Anspruch genommenen Vorderliegergrundstücke zu zahlen. In der Bewertung wird für die nicht gesicherte Zuwegung ein pauschaler Abschlag von rd. 10 % des vorläufigen Grundstückswerts berücksichtigt. Bei dem Flurstück 125/6 handelt es sich um eine sonstige Fläche i. S. d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21, eine höhere wertigere Nutzung ist auf Grund der Außenbereichslage und der nicht gesicherten Zuwegung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.