



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 46/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer freistehenden Garage Czornebohstraße 5, 02733 Cunewalde		
Verkehrswert:	150.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungstichtag	14.11.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich relativ zentral in Cunewalde. Die Entfernung zum Zentrum von Cunewalde beträgt ca. 450 m, die Gemeindeverwaltung Cunewalde befindet sich ca. 2 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Kindertagesstätte, eine Oberschule sowie Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Grundschule befindet sich im Ortsteil Weigsdorf-Köblitz. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Mittelcunewalde, Flurstück 93/c		
Grundstücksgröße:	740 m ²		
Baujahr:	um 1900		
Flächen:	Bruttogrundfläche rd. 443 m ³ / Nutzfläche EG/DG: rd. 200 m ²		
Objektbeschreibung:	Zum Ortstermin waren das Wohnhaus und die Garage nicht zugänglich. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung auf Basis plausibler Annahmen und erhaltener Informationen durch den Vertreter der Miteigentümerin durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht. Das Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Bauunterlagen um 1900 errichteten Wohnhaus und einer 2006 errichteten Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde ca. 1934 um einen Anbau erweitert. Das Einfamilienwohnhaus wurde, soweit von außen ersichtlich, in Teilen modernisiert, wobei die durchgeführten Modernisierungen vermutlich in den 1990er Jahren durchgeführt wurden.		



	Erkennbar waren die eingebauten, isolierverglasten Fenster und die erneuerte Dacheindeckung sowie die Wärmedämmung der Außenwände. Einige dieser Maßnahmen lassen sich durch Bauunterlagen belegen. Es wird vermutet, dass auch die Haus- und Leitungstechnik erneuert wurde sowie erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, sanitäre Anlagen, etc.), zumindest teilweise, erfolgt sind. Der Sachverständige geht insofern von einem im Wesentlichen zeitgemäßem Innenausbau und somit sofort nutzbaren Wohnverhältnissen aus. Soweit von außen ersichtlich, sind an der Gebäudehülle Abdichtungsarbeiten gegen aufsteigende Feuchtigkeit erforderlich, im Sockelbereich zeichnen sich Putzschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit ab. Es kann vermutet werden, dass sich diese Schadensbilder auch auf der Gebäudeinnenseite im Keller / Souterrain fortsetzen. Bei der Bewertung wird ein pauschaler Wertabschlag für die unterstellt erforderlichen Feuchtigkeitsabdichtungsarbeiten im erdberührenden Bereich berücksichtigt. Es handelt sich um eine nachgefragte Objektart, die Bewertung stellt auf eine weiterführende Wohnhausnutzung ab. <i>Besonderheiten:</i> Der westliche Teil des Bewertungsgrundstücks liegt im Überschwemmungsgebiet des Cunewalder Wassers, diese Beeinflussung wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt. <i>Flurbereinigungsverfahren:</i> Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens. Potenzielle Erwerber müssen das bisherige Verfahren der Ländlichen Neuordnung und somit auch die Ergebnisse des Neuverteilungsentwurfes gegen sich gelten lassen. Spätere Änderungen sind daher nur im Einvernehmen mit den benachbarten Flurstückseigentümern möglich. Darüber hinaus gilt, dass etwaige, neu gesetzte Grenzzeichen der betroffenen Flurstücke nach §17 AGFlurbG weder beseitigt, noch beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden dürfen. Im konkreten Fall wurden jedoch bisher keine Regelungen im Rahmen der Ländlichen Neuordnung Cunewalde für das Bewertungsgrundstück getroffen.
--	---