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

K U R Z E X P O S É

Aktenzeichen: 1 K 47/24

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten baufälligen ehemaligen Wohnhaus sowie einem gemischt genutzten Gebäude (Gewerbe im EG, darüber Wohnungen) in 01458 Ottendorf-Okrilla OT Cunnersdorf, Radeburger Straße 120		
Verkehrswert:	**255.000 € (tlw. Außenbesichtigung**	**Wertermittlungsstichtag**	**28.11.2024**
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Ottendorf-Okrilla im Ortsteil Cunnersdorf im Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla beträgt ca. 1,6 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle sowie Bahnhof) befinden sich in Ottendorf-Okrilla und in Medingen. Es handelt sich um eine einfache Wohn- und durchschnittliche Gewerbelage im Außenbereich.		
Katasterangaben:	Gemarkung Cunnersdorf, Flurstück 137/1		
Grundstücksgröße:	4.136 m²		
Baujahr:	um 1900 (bzw. davor)		
Flächen:	gemischt genutztes Gebäude: ca. 160 m² (Nutzfläche EG), ca. 152 m² (Wohnfläche DG) Mehrfamilienhaus: ca. 370 m²		

Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück, welches insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Cunnersdorf liegt, besitzt nutzungstechnisch wie auch planungsrechtlich unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 3 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. **Vorbemerkung zur Grundstücksnutzung insgesamt:** Das Grundstück direkt an der Radeburger Straße ist mit zwei prägenden Gebäuden, welche früher zum einen als Betriebsgebäude und zum anderen als Wohnhaus genutzt wurden, bebaut. Die Gebäude wurden um 1900 bzw. davor errichtet. Direkt hinter den Gebäuden, welche in einer Art Straßenbucht angeordnet sind, beginnt ein steiler, felsiger und tlw. bestockter Hang. **Ortsbesichtigung:** Zum Ortstermin war das frühere Betriebsgebäude nicht zugänglich. Besichtigt werden konnte das offenstehende, baufällige Wohnhaus. Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer überwiegend einfachen Außenbesichtigung und Annahmen des Sachverständigen, das ehemalige Betriebsgebäude betreffend, erstellt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht. **Teilbereich A**: Der Bewertungsteilbereich A mit ca. 1.100 m² ist mit einem vermutlich um 1900 errichten Betriebsgebäude der Textilverarbeitung (früher Reißerei und Wattefertigung) bebaut. Erste Bauakten stammen aus dem Jahr 1935, aus welchen Anbauten an vorhandene Gebäude ersichtlich sind. In den darauffolgenden Jahrzehnten erfolgten immer wieder bauliche Veränderungen und Anpassungen an dem Objekt, welches zu DDR-Zeiten dem VEB Polstermaterial Ottendorf-Okrilla und später dem VEB MLW Prüfgerätewerk Medingen zugehörig war. Vermutlich kurz nach der politischen Wende erfolgte die Betriebsaufgabe. Das ehemalige Betriebsgebäude besteht am Wertermittlungsstichtag aus einem als Scheune bezeichneten Gebäudeteil und einem gemischt genutzten Gebäudeteil mit Werkstatt- und Lagerräumen im EG und Wohnräumen im DG. Vermutlich sind die Räumlichkeiten (getrennt) an mehrere Nutzer (Gewerbe / Wohnungsmieter) vermietet, dies suggeriert zumindest die Anzahl der Briefkästen und die diesbezüglichen Aufschriften. Der tatsächliche Vermietungsstand und die Höhe etwaiger Mieteinnahmen sind dem Sachverständigen aber nicht bekannt, da durch die Eigentümer keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Aus den Bauakten geht hervor, dass das Objekt ab dem Jahr 2004 grundhaft modernisiert und die vorhandene Wohnung im DG ausgebaut wurde. Eine Aufstellung dieser Arbeiten gemäß Bauantrag ist als Anlage Bestandteil des Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass diese Arbeiten auch in der beschriebenen Form realisiert wurden. Ersichtlich waren auch rückwärtige Objektanbauten, welche nicht in den Bauakten dokumentiert sind. Es kann auf Grund dieser Anbauten vermutet werden, dass im Dachgeschoss zwei Wohnungen integriert sind (es gibt zwei separate Wohnungseingänge). Auf Grund der durchgeführten Modernisierungen an der Gebäudehülle und der mutmaßlich erfolgten Investitionen im Innenausbau des Gebäudes geht der Sachverständige von einem weitestgehend zeitgemäßen und nutzbaren Gebäudezustand aus. Die Gebäudenutzung wird, basierend auf den vorliegenden Unterlagen, wie folgt angenommen: linker Gebäudeteil (als Scheune bezeichnet) mit ca. 80 m² Nutzfläche im Erdgeschoss als Garagen- und/oder (gewerbliche) Lagerfläche; mittlerer und rechter Gebäudeteil, ca. 160 m² Nutzfläche im Erdgeschoss mit gewerblicher Lager- und Werkstattnutzung; Dachgeschoss mit ca. 152 m² Wohnfläche (Abweichungen durch nicht dokumentierte Anbauten möglich), vermutlich zwei separate Wohnungen. Die dem Gutachten zu Grunde liegenden Flächenermittlungen basieren auf den vorhandenen / belastbaren Unterlagen (als Anlage Bestandteil des Gutachtens) und weichen vermutlich, insbesondere im Dachgeschoss, von der tatsächlichen Flächensituation ab.

	Nach Einschätzung des Sachverständigen ist auch eine zukünftige Nutzung als Wohn- und Gewerbeobjekt (z.B. Handwerksbetrieb mit Inhaber- und/oder Betriebswohnung) nachhaltig, die Bewertung stellt auf diese Nutzung ab. Die an der Gebäudehülle ersichtlichen, erforderlichen Fertigstellungsarbeiten werden innerhalb der Bewertung ebenso pauschal berücksichtigt wie der Abriss baufälliger, baulicher Nebenanlagen. Das dem Bewertungsteilbereich A vorgelagerte (nicht bewertungsgegenständliche) Flurstück 274/5 wird gemäß Auskunft des Landesamts für Straßenbau und Verkehr als Straßenbestandteil geführt (öffentlich gewidmet), die Zuwegung zu dem gemischt genutzten Gebäude ist insofern gesichert. **Teilbereich B**: Neben dem gemischt genutzten Gebäude befindet sich ein gemäß Denkmalauskunft Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes (Mehrfamilien)Wohnhaus, welches gemäß vorliegender Bauunterlagen 1989 mit den Mitteln der damaligen Zeit in Teilen rekonstruiert wurde. Diese Maßnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf den Innenausbau. Auf Grund der nachstehend beschriebenen Objektbesonderheiten wurde für dieses Wohnhaus bewertungstheoretisch ein eigener Bewertungsteilbereich mit ca. 500 m² gebildet. Das denkmalgeschützte Wohnhaus ist seit Jahren offensichtlich ungenutzt und verfällt zusehends. Das Vorhandensein von (echtem) Hausschwamm und sonstigen Bauteil zerstörenden Pilz- oder Insektenarten ist auf Grund des vorgefundenen Bauzustandes als sehr wahrscheinlich anzusehen. An dem Wohnhaus wurden in den letzten 3 Jahrzehnten keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. In dem jetzigen, teils baufälligen Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach einer vollständigen Beräumung muss eine denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen übersteigen nach Einschätzung des Sachverständigen die danach zu erwartenden Gebäudeerträge um ein Wesentliches. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde daher die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind ein Gebäudeabriss und eine effiziente Neubebauung nicht möglich bzw. zulässig. Ein Grundstückseigentümer unterliegt der sozialpflichtigen Bindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und ist daher verpflichtet, das Gebäude zu erhalten bzw. zu modernisieren, auch wenn dies insgesamt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zulässt. Für die durchzuführende Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Wohnhaus zukünftig nach Komplettsanierung als Mehrfamilienhaus mit ca. 370 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss genutzt wird. Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten wurde die Wertermittlung nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren durchgeführt, d.h., unterstellte denkmalgerechte Sanierung trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise. Der Ertragswert nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem geringen, symbolischen Wert von rd. 500,00 €, da die denkmalgeprägten Mehraufwendungen den Bodenwert zzgl. denkmalspezifischer Vermögensvorteile und möglicher Fördermittel im Wesentlichen aufzehren. **Teilbereich C:** Der Teilbereich C umfasst eine Fläche von ca. 2.536 m² und stellt sich als steile, felsige und teils bestockte Böschung dar. Es handelt sich auf Grund der stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit um eine Mischung aus einer Geringst- oder Unlandfläche und Wald. Auf diesem Teilbereich befinden sich zwei geschützte Biotope (vgl. auch die diesbezügliche Anlage im Gutachten), zum einen ein Trockengebüsch und des Weiteren eine offene Felsbildung. Dieser Grundstücksteil besitzt auf Grund der vorgenannten Besonderheiten nur eine sehr geringe Wertigkeit.