



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 48/22



Objekt:	Grundstück, noch zu beräumende und wiederinwertzusetzende Bauparzelle, 01896 Pulsnitz OT Oberlichtenau, Pulsnitztalstraße 21
Verkehrswert:	1.000,00 €
Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich der Gemarkung Oberlichtenau und nördlich von Pulsnitz. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Pulsnitz sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 4,5 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) befinden sich ebenfalls in Pulsnitz. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage.
Katasterangaben:	Gemarkung Oberlichtenau, Flurstück 102/1 (604 m ²)
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück war ursprünglich mit einem zweigeschossigen Wohnstallhaus bebaut. Das Anfang des 19. Jahrhunderts errichtete Wohnhaus ist auf der Denkmalliste des Freistaates als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 5 SächsDSchG wie folgt verzeichnet: Wohnstallhaus, Obergeschoss Fachwerk verbrettert, baugeschichtlich von Bedeutung.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass von diesem denkmalgeschützten Gebäude nur noch Reste des Erdgeschosses physisch vorhanden waren, Dach- und Obergeschoss sind bereits vollständig eingestürzt. Sämtliches Abbruch- bzw. ehemalige Gebäudematerial „lagert“ unsortiert auf dem Grundstück. Das Grundstück ist wild bestockt.</p>



	<p>Das Grundstück besitzt (trotz nahezu vollständigem Gebäudeeinsturzes) immer noch seine Denkmaleigenschaft bzw. Eintragung in der Denkmalliste. Insofern handelt es sich auch bei den Gebäuderesten noch um ein Denkmal und sämtliche weitere Maßnahmen (Restabbruch, Beräumung und Entsorgung, etc.) bedürfen (eigentlich) der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, d.h. sie sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Inwieweit die Denkmalschutzbehörde bei dem aktuellen Grundstückszustand noch Forderungen aufstellt, Genehmigungsvorbehalte anführt und / oder ggf. vor Grundstücksberäumung noch eine Begehung hinsichtlich erhaltenswerter (im Sinne der Denkmalspflege) Gebäudeteile (insofern es die überhaupt noch gibt) durchführen will, ist nicht bekannt, die Wahrscheinlichkeit ist als relativ gering einzuschätzen. Gleichwohl bestehen diesbezüglich Restrisiken, welche mit einem pauschalen Wertabschlag innerhalb der Bewertung berücksichtigt werden.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück wird über die Pulsnitztalstraße erschlossen und befindet sich im Quervergleich der Gemeinde in einer durchschnittlichen Wohn- und Gewerbelage. Bei dem vorgelagerten Flurstück 260/107 handelt es sich gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Pulsnitz um eine öffentliche Verkehrsfläche. Somit ist die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück gesichert. Sämtliche Medien liegen am Grundstück an, die Hausanschlüsse sind jedoch (endgültig) stillgelegt.</p> <p>Bauplanungsrechtlich handelt es sich um eine klassische Baulücke, die nach den Maßgaben des § 34 BauGB bebaut werden kann. Auf Grund der Lage und der Nachfragesituation wird bei der Bewertung unterstellt, dass das Grundstück zukünftig als Bauparzelle genutzt und entsprechend (neu) bebaut wird. Dabei wird vorausgesetzt, dass eine vollständige Wiederinwertsetzung (Restabbruch und Bauschuttberäumung / Wildwuchsentfernung / Grobplanie, etc.) des Grundstücks erfolgt und dieser Gebäuderestabbruch seitens der Denkmalschutzbehörde genehmigt wird, die Medienanschlüsse wieder hergestellt werden und etwaige Genehmigungsgebühren zu entrichten sind. Der diesbezügliche Werteeinfluss dieser Maßnahmen ist bei der Bewertung berücksichtigt.</p> <p>Vor einer Bebauung muss das Grundstück vollständig von dem darauf lagernden Mischbauschutt beräumt und dieser entsorgt werden. Ausgehend von einer bauschuttüberdeckten Fläche von rd. 90 m² und einer durchschnittlichen Bauschutthöhe von 1 m ergibt sich ein Volumen von rd. 90 m³, dies entspricht bei einem Umrechnungsfaktor von rd. 1,3 ca. 120 Tonnen. Bei durchschnittlichen Entsorgungskosten von rd. 80,00 € / t ergäbe sich somit ein Beräumungs- und Entsorgungsaufwand von rd. 9.600,00 €, hinzu kommen hier noch die Kosten für die Entfernung des Wildwuchses und der Grobplanie (geschätzt rd. 2,00 € / m² Grundstücksfläche, absolut somit rd. 1.200,00 €), die Wiederherstellungsaufwendungen für die Medienanschlüsse (geschätzt rd. 3.000,00 €) und ein weiterer Risikoabschlag im Zusammenhang mit der Denkmaleigenschaft des Grundstücks, pauschal rd. 500,00 €.</p> <p>Als die Gebäudebebauung noch bestand, waren (vermutlich) geringfügige Überbauungen auf die vorgelagerten Fremdgrundstücke vorhanden. Da bei der Bewertung eine vollständige Beräumung und Entsorgung des Bauschutts und der Gebäudereste unterstellt wird, besteht dann auch kein Überbau mehr. Bei einer Neubebauung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ohnehin einzuhalten.</p> <p>Das Grundstück grenzt an der süd-westlichen Grundstücksgrenze an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Pulsnitz.</p>
--	---