



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 48/24



Objekt:	Böschungfläche entlang der Großen Röder, unbebaut, 01458 Ottendorf-Okrilla, Gemarkung Cunnersdorf		
Verkehrswert:	116,00 €	Wertermittlungstichtag:	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 durchschnittliche Lage im Außenbereich.		
Katasterangaben:	Gemarkung Cunnersdorf, Flurstück 136/2 (231 m ²)		
Objektbeschreibung:	Das unbebaute Bewertungsgrundstück (Flurstück 136/2) befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Cunnersdorf und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ottendorf-Okrilla als Fläche der Landwirtschaft (Grünland) ausgewiesen. Tatsächlich stellt sich das dreieckig geformte Flurstück als Böschungfläche entlang der Großen Röder und direkt angrenzend an den Rad- und Gehweg, welcher Teil der Radeburger Straße ist, dar. Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Fläche geringster Ertragsfähigkeit und somit um Un- bzw. Geringstland. Der Entwicklungsstand von Ödland, Unland sowie Geringstland bestimmt sich in Anlehnung an § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21. Sofern eine bauliche Nutzung nicht in Aussicht steht oder bereits zulässig ist und sich deshalb ein höherwertiger Entwicklungsstand ergibt, kann das Ödland, Unland bzw. Geringstland auch nicht als Fläche der Land- oder Forstwirtschaft eingestuft werden, da z.B. vom Ödland (Unland) ex definitionem nicht angenommen werden kann, dass es nach seinen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach seinen Verwertungsmöglichkeiten den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, wie es der § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21 fordert.		



	<p>Zudem liegt das Bewertungsgrundstück im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Röder nach § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG und ist wahrscheinlich Teil der öffentlichen Hochwasserschutzanlagen. Somit unterliegt dieses Grundstück vermutlich dem Verantwortungsbereich der Landestalsperrenverwaltung des Freistaats, sämtliche Vorhaben an dem Grundstück bedürfen insofern der Abstimmung mit dem Staatsbetrieb.</p> <p>Des Weiteren befindet sich das Flurstück 136/2 in einem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet nach §7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG und im Landschaftsschutzgebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“.</p>
--	---