



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 60/23



Objekt:	Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken 1. Flurstücke 579/22 und 579/23, bebaut mit einem Gaststättengebäude („Kleines Kulturhaus“); 2. Flurstück 579/24, öffentliche Verkehrsfläche (Teil des Rad- und Fußweges); Czornebohstraße 19, 02733 Cunewalde		
Verkehrswert:	Flurstücke 579/22, 579/23:	105.000 €	Wertermittlungsstichtag
	Flurstück 579/24:	50 €	13.06.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemarkung Mittelcunewalde. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Cunewalde beträgt ca. 500 m. Die Gemeindeverwaltung befindet sich ca. 1,9 km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen und Ärzte befinden sich im Ort sowie im Ortsteil Weigsdorf-Köblitz und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche bis gute Lage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Mittelcunewalde, Flurstücke 579/22, 579/23 und 579/24		
Grundstücksgröße:	1.048 m ² (Flurstück 579/22) 40 m ² (Flurstück 579/23) 8 m ² (Flurstück 579/24)		
Baujahr:	ca. 1965 (Ursprungsgebäude) ca. 1973 (Anbauten)		
Nutzfläche:	rd. 183 m ²		
Objektbeschreibung:	Teilgrundstück 1: Das Teilgrundstück ist mit einem eingeschossigen Gaststättengebäude bebaut, welches als „Kleines Kulturhaus“ lokal bekannt ist. Das Objekt wurde ca. 1965 als Kulturhaus von und durch die Gemeinde errichtet und 1973 baulich erweitert. Seit Errichtung diente das Gebäude als Kultur- und Gaststättengebäude. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Gebäude als Gaststätte betrieben und ist mit einem befristeten Pachtverhältnis bis zum 24.03.2029 verpachtet. Die vereinbarte (variable) Umsatzpacht (exkl. Mehrwertsteuer) beträgt 11 %, der tatsächliche Umsatz wurde nicht mitgeteilt.		



Der jetzige Eigentümer hat die Gaststätte im Jahr 2014 von dem Vorbetreiber übernommen. Bereits im Jahr 2006 erfolgten grundlegende Objektmodernisierungen, welche im Jahr 2015 fortgeführt wurden (Fassadendämmung, Dämmung der Decke, Modernisierung der sanitären Anlagen, Modernisierung der Leitungssysteme, etc.). Ein Großteil des vorhandenen Inventars wurde von dem Voreigentümer übernommen, die Kücheneinrichtung stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2015. Die vollständig eingerichtete Gaststätte befindet sich in einem zeitgemäßen Gesamtzustand, stichtagsnah erforderliche Investitionen waren nicht erkennbar. Die Gaststätte verfügt über 50 Sitzplätze im Gastraum und 50 Terrassenplätze (Biergarten). Die Wertermittlung stellt auf eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Gastronomieobjekt ab.

Wert des möglichen Zubehörs: Der Wert des möglichen Zubehörs (Gaststätten- und Kücheneinrichtung, etc.) beträgt zum Wertermittlungstichtag rd. 17.000,00 € (Fortführungswert), der Liquidationswert wurde mit rd. 10.700,00 € bestimmt.

Flurbereinigungsverfahren: 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.

Teilgrundstück 2: Das unbebaute Flurstück 579/24 befindet sich (ebenso wie das Teilgrundstück 1) im planungsrechtlichen Innenbereich von Cunewalde, grenzt unmittelbar an das Teilgrundstück 1 an und stellt sich als Teil des öffentlich gewidmeten Geh- und Radwegs (Verkehrsfläche) entlang der Czornebohstraße dar. Die Verkehrsfläche kann im Zuge des rückständigen Grunderwerbs jederzeit von der Gemeinde erworben werden (und ist somit enteignungsfähig). Daher erfolgt eine separate Bewertung dieses Flurstücks.