



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 67/21



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden; Beigut 4, 01877 Rammenau
Verkehrswert:	151.000,00 € (nach Außenbesichtigung)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Rammenau direkt an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die Entfernung zum Gemeindezentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 1 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche - gute Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Rammenau, Flurstück 158
Grundstücksgröße:	2.418 m ²
Baujahr:	um 1970 (geschätztes Jahr der Fertigstellung Wohnhaus)
Wohnfläche:	rd. 149 m ²
Objektbeschreibung:	Das zu bewertende, großzügige Grundstück befindet sich am unmittelbaren Ortsrand von Rammenau, direkt an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt dementsprechend über eine gute Wohnlage mit 3-seitiger Unverbaubarkeit. Das Bewertungsgrundstück besitzt nutzungstechnisch wie auch planungsrechtlich unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. Teilbereich A: Der Bewertungsteilbereich „A“ mit ca. 1.000 m ² ist mit einem um ca. 1970 fertig gestellten Einfamilienhaus, einer ca. 1994 errichteten Doppelgarage mit mutmaßlich ausgebautem Dachgeschoss und einem massiven Nebengebäude (vermutlich auch 1994) bebaut. Wohnhaus und Nebengebäude (Garage, sonstiges Nebengebäude) waren zum Ortstermin nicht zugänglich.



	<p>Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung und Annahmen des Sachverständigen, beruhend auf zahlreich bewerteten vergleichbaren Objekten, 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.</p> <p>Gemäß Bauakten war das Grundstück ursprünglich mit einem alten Fachwerkhaus bebaut. Im Jahr 1968 wurde ein Wohnhausneubau als Anbau an die ursprüngliche Bebauung genehmigt, die Fertigstellung wird mit ca. 1970 angenommen. Für diesen Wohnhausneubau besteht eine weitere Baugenehmigung aus dem Jahr 1996, welche die Modernisierung / den Ausbau des Wohnhauses zum Inhalt hat, ergänzt um einen Büro- und Wohnanbau mit nahezu der gleichen Grundfläche.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde vermutlich das alte Fachwerkhaus mit Verbindungsbau abgebrochen, um Platz für den neuen Erweiterungsbau zu schaffen.</p> <p>Dieser genehmigte Erweiterungsbau wurde bisher allerdings nicht realisiert, der geplante Um- und Ausbau sowie die Modernisierung des am Stichtag gemäß vorliegenden Informationen vermieteten Wohnhauses ist vermutlich auch nur teilweise umgesetzt worden. Soweit von außen ersichtlich, wurden die Fenster im Erd- und Kellergeschoss sowie die Hauseingangs- und Hausnebeneingangstür und ein Fenster im Dachgeschoss erneuert (isolierverglaste Kunststoffelemente), weitere Modernisierungen sind nicht bekannt oder erkennbar. Es wird vermutet, dass zumindest das Erdgeschoss des Wohnhauses im Zustand verbessert wurde, hier wird von einer mittleren Ausstattung ausgegangen. Hinsichtlich der Heizungsanlage sowie der sanitären Ausstattung sind keine belastbaren Angaben möglich, in der Baubeschreibung zum Bauantrag von 1996 wird hinsichtlich der Gebäudebeheizung eine Gasheizung inkl. Warmwasserbereitung angegeben.</p> <p>Das Dachgeschoss des Wohnhauses mit der originalen Dacheindeckung und den überwiegend nicht erneuerten Fenstern lässt vermuten, dass in diesem Bereich keine wesentlichen Modernisierungen stattgefunden haben und dementsprechend auch die Dachdämmung unzureichend ist.</p> <p>Insofern wird hinsichtlich des Gebäudeausbaus von einem gemischten Standard (Erdgeschoss zeitgemäß / Dachgeschoss nicht mehr zeitgemäß) ausgegangen. Die Bewertung stellt auf diesen vermuteten Standard ab und erfolgt dementsprechend zustandsnah.</p> <p>Die ca. 1994 errichtete Doppelgarage verfügt vermutlich über ein ausgebautes Dachgeschoss, welches zu Wohn- oder wahrscheinlicher, Gewerbebezwecken (Büro) genutzt wird. Da auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb angemeldet ist, lässt dies eher auf eine Büronutzung schließen. Der Zustand dieser Doppelgarage mit Sektionaltoren scheint gut, hier fehlt (nur noch) der finale Außenputz. Das ebenfalls vermutlich um 1994 errichtete Nebengebäude (Herstellungsjahr der Fenster gem. Prägung) wird möglicherweise ganz- oder teilgewerblich und / oder zu Hobbyzwecken genutzt, dieses Nebengebäude weist auch einen soliden Gebäudezustand auf, vermutlich ist aber wg. der erkennbaren (provisorischen) Planenabdeckung das Dach instand zu setzen.</p> <p>Auf Grund der nachgewiesenen Kaufpreisentwicklung und der damit verbundenen bundesweit fallenden Kaufpreise, insbesondere im 2. und 3. Quartal, muss neben der üblichen Marktanpassung (Sachwertfaktor / Liegenschaftszinssatz) eine weitere Anpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zwingend erfolgen, da diese (rückläufige) Kaufpreisentwicklung noch nicht in den verwendeten Marktdaten enthalten ist. Diese Anpassung erfolgt in Auswertung der Transaktionspreise aus diesen beiden Quartalen und der dabei veröffentlichten, prozentualen Negativentwicklung und den prognostizierten Tendenzen.</p>
--	--



	<p>Eine zukünftige bzw. fortführende Nutzung als Wohnhaus mit Nebengebäuden (z.B. auch teilgewerbliche Nutzung für einen Handwerksbetrieb) wird unterstellt.</p> <p>Bewertungsteilbereich B: Der Bewertungsteilbereich B mit ca. 1.418 m² stellt sich als hausnahe Garten- und Grünfläche dar. Insofern handelt es sich um eine sonstige Fläche im Sinne des § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21.</p> <p>Das gesamte Grundstück ist am Flurbereinigungsverfahren Rammenau beteiligt, dabei wurden die bestehenden Grenzen bestätigt. Weitere Festlegungen für dieses Grundstück wurden im Verfahren bisher nicht getroffen.</p>
--	---