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 67/23

Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebautem Carport; Zum Windpark 22, 02699 Puschwitz OT Guhra
Verkehrswert:	**98.300,00 €**
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Guhra an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich und südwestlich von Puschwitz. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Neschwitz beträgt ca. 4,7 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Puschwitz. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Guhra, Flurstück 22
Grundstücksgröße:	580 m²
Baujahr:	um 1920 (gemäß Auskunft im Ortstermin)
Wohnfläche:	rd. 125 m² (inkl. anteilige Terrasse)
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Grenzlage zum planungsrechtlichen Außenbereich ist mit einem um 1920 errichteten, massiven Einfamilienhaus bebaut. Das eingeschossige, teilunterkellerte Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Einfamilienhaus wurde Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre im Wesentlichen modernisiert (Dach, Dachdämmung, Fenster, Heizung, Leitungsinstallationen, Bäder, Innenausbau), ca. 2003 erfolgte die bauliche Erweiterung um einen massiven Hauseingangsanbau und eine überdachte, zweiseitige Terrasse mit ca. 30 m² Grundfläche. Ebenso wurde an der Giebelseite (Nordgiebel) ein Carport angebaut. Zum Stichtag wird das Objekt eigengenutzt, wobei sich die Grundstücksnutzung (der eingefriedete Bereich) auf eine größere Fläche als die im Grundbuch gebuchte erstreckt. Die Bewertung stellt auf die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch (=Eigentumsinhalt) ab, die übrigen, mitbenutzten Grundstücksteile und Nebengelasse außerhalb dieser Grundstücksfläche bleiben unberücksichtigt.

	Das Wohnhaus stellt sich am Wertermittlungsstichtag in einem insgesamt soliden Gesamtzustand dar, weist aber trotz durchgeführter Modernisierungen tlw. Mängel (z.B. Wandbekleidungen als Vorwand ohne entsprechende Hinterlüftung; mangelhafte Duschabdichtung, korrodierte Stahlträger der Kellerdecke; etc.) und ein überdurchschnittliches Maß an erforderlichen Schönheitsreparaturen auf. Der Werteinfluss der vorgefundenen Mängel und Instandsetzungserfordernisse wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Normalerweise werden die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd angesetzt, da diese bei allen Objekten vor Einzug anfallen, deshalb sind diese in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten. Im konkreten Fall übersteigen die erforderlichen Schönheitsreparaturen den üblichen Aufwand, insofern ist der geschätzte Mehraufwand zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen. Der Werteinfluss dieser stichtagsnah zu beseitigenden Mängel und erforderlichen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung ist gesichert. In einer Entfernung von ca. 500 m zum Bewertungsgrundstück befinden sich in östlicher Richtung mehrere Windkraftanlagen, welche zum Teil in einer direkten Sichtbeziehung zum Wohnhaus(grundstück) liegen. Nach Auskunft der Miteigentümerin führt dies, neben der optischen Beeinträchtigung, gerade in den Morgenstunden zu Schattenwurf. Zur Ortsbesichtigung waren diesbezüglich keine Beeinträchtigungen feststellbar, was aber nicht bedeutet, dass diese Beeinträchtigungen nicht bestehen können. Der (negative) Werteinfluss von Windenergieanlagen liegt unterhalb der der normalen Kaufpreisschwankungen für ansonsten vergleichbare Grundstücke. Dieser Werteinfluss ist deshalb empirisch nicht ableitbar. Dennoch wird auf Grund aus Erfahrungen mit betroffenen Grundstückseigentümern empfohlen, im Falle einer benachbarten Windkraftenergieanlage (Abstand 300 – 500 m) einen Wertabzug für optische und Geräuschbeeinträchtigungen in Form eines merkantilen Minderwerts anzubringen, diese liegen bei bebauten Grundstücken bei max. 2 % des (unbelasteten) Grundstückswert. Im vorliegenden Fall wird in freier Schätzung ein merkantiler Minderwert von rd. 1 % berücksichtigt.