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 87/23





Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus zwei Hauptgebäuden mit Verbindungsbau (Nutzung als Pension, Büro, Lager- und sonstige Fläche) in 01896 Lichtenberg, Hauptstraße 69 im Hinblick auf eine Umnutzung als Mehrfamilienwohnhausanlage		
Verkehrswert:	**350.000,00 €**	**Wertermittlungsstichtag:**	**16.12.2025**
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich von Lichtenberg und westlich von Pulsnitz. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich überwiegend in den umliegenden Gemeinden, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Wohn- und Geschäftslage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenberg, Flurstück 85/9 (5.210 m²)		
Baujahr:	um 1890 (Baugenehmigung von 1885), 1906 erweitert		
Flächen:	insgesamt: Bruttogrundfläche rd. 2.495 m³ / mögliche Wohnfläche: rd. 1.466 m²		
Objektbeschreibung:	Auf dem Bewertungsgrundstück wurden um 1890 (Baugenehmigung von 1885) ein großes Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie eine Scheune errichtet, die Scheune wurde um 1906 um einen Anbau erweitert. Zu DDR-Zeiten soll das Objekt als Jugendheim und später als Lehrlingswohnheim der LPG genutzt worden sein. 1992 erfolgte die grundhafte Rekonstruktion des großen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes und Umnutzung in ein Motel (später Pension), die ehemalige Scheune wurde in diesem Zeitraum ebenfalls grundhaft modernisiert und im Erdgeschoss als Gaststätte genutzt. In diesem Zusammenhang entstand auch der Verbindungsbau zwischen dem ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und der ehemaligen Scheune. Der Gaststättenbetrieb in dem ehemaligen Scheunengebäude wurde vor vielen Jahren eingestellt. Mit Bescheid vom 10.03.2010 wurde die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und den Umbau des Motels erteilt. Bestandteil war hier vordergründig die Änderung des UG im nördlichen Gebäudeteil in Büroräume sowie des EG und OG des südlichen Gebäudeteils (Scheune) und des Zwischenbaus in 7 Wohnungen.		

	Das eingereichte Brandschutzkonzept bezog sich jedoch aufgrund der fehlenden baulichen (brandschutz-rechtlichen) Trennung auf den gesamten Gebäudekomplex. Das nördliche Pensionsgebäude (ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude) verfügt im EG / OG / DG über 21 Pensionszimmer und ein kleines, zweigeschossiges Wohnapartment (gemäß Auskunft beim Ortstermin, nicht überprüfbar). Das Zimmer am Nordgiebel des Dachgeschosses befand sich auf Grund von Feuchtigkeitsschäden im ungenutzten Zustand, der dazugehörige Balkon muss als baulich bedenklich und insofern dringend sanierungsbedürftig eingeschätzt werden. Von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden sollen noch weitere Zimmer im Dachgeschoss betroffen sein, welche nicht besichtigt werden konnten (zum Teil wg. behördlicher Versiegelung / Nutzungsuntersagung). Insgesamt befindet sich das Pensionsgebäude (EG – DG) auf Grund der offensichtlich hohen Beanspruchung in einem überwiegend unterdurchschnittlichen Gesamtzustand, umfangreiche Auffrischungsmodernisierungen zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Folgenutzung wären hier erforderlich. Der Keller des Pensionsgebäudes befindet sich im Rohbauzustand und war in dem vorgefundenen Zustand nicht nutzbar, hier waren erhebliche Wasserschäden (vgl. auch Abs. Wasserproblematik bei Starkregen) erkennbar. Der eingeschossige Verbindungsbau wird als Büroraum genutzt, auch hier wären Auffrischungsmodernisierungen, wenn auch nicht in dem Umfang wie in dem Pensionsgebäude, erforderlich. In dem ehemaligen Scheunengebäude, welches in den 1990er Jahren als Gaststätte mit großzügigem Wintergarten diente, wurde, vermutlich im Zusammenhang mit der Baugenehmigung im Jahr 2010, mit Umbauarbeiten zu Wohnräumen im Obergeschoss begonnen. Hier wurden auch Teile des Dachstuhls erneuert und die Dachschrägen gedämmt und mit einer Dampfsperrfolie versehen. Die Arbeiten im Obergeschoss wurden aber nicht zu Ende geführt, so dass sich dieser Bereich in einer Art Edelrohbau mit begonnener Sanitärinstallation darstellt. Um das Obergeschoss wirtschaftlich nutzen zu können, sind weitere, umfangreiche Um- und Ausbauarbeiten erforderlich. Das Erdgeschoss, welches tlw. zu einfachen Lagerzwecken genutzt wird, ist mit Ausnahme der Fenster unsaniert, im Bereich des Wintergartens waren auch Feuchtigkeitsschäden ersichtlich. Inwieweit der vorhandene Wintergarten in eine zukünftige Nutzung einbezogen werden könnte oder ob hier ein Neubau die wirtschaftlichste Variante darstellen würde, muss geprüft werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Gebäudesubstanz grundsätzlich solide, die Ausstattung im Wesentlichen aber nicht mehr zeitgemäß ist bzw. im Bereich der ehemaligen Scheune grundsätzlich eine vollständige Modernisierung erfordert. Es ist außerdem erforderlich, auf Grund der starkregenbedingten Wasserproblematik an der östlich feldangrenzenden Grundstücksgrenze Lösungen zu schaffen. Dem Sachverständigen liegen Foto- und Videoaufnahmen vor, welche den Wassereinfall von den Feldern kommend dokumentieren. Um dieses in großen Mengen anfallende Regenwasser von Grundstück und Gebäude fern zu halten, war ein Regenwasserrückhaltebecken geplant. Da sich dieses geplante Regenwasserrückhaltebecken aber auf dem Nachbargrundstück befindet, müssten hier zusätzliche nachbarrechtliche Regelungen getroffen werden. Grundsätzlich sollten, unabhängig von einer zukünftigen Folgenutzung des Objekts, geeignete Maßnahmen erfolgen, um das Grundstück vor dem Eindringen von Regenwassermassen bei Starkregen zu schützen und somit auch die weitere Schädigung des Gebäudes zu vermeiden. Diese erforderlichen Maßnahmen werden innerhalb der Bewertung mit einem entsprechenden Wertabschlag berücksichtigt. Es liegt ein Geschäftsraummietvertrag über die Vermietung des gesamten Grundstücks inkl. aufstehender Gebäude vom 01.07.2019 vor (dem Gericht liegt dieser Vertrag auch vor).

	Die Vermietung erfolgt zur Nutzung als Pension sowie als Büro- und Lagerfläche. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2025, es besteht eine zweimalige Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 5 Jahre. Nach Auskunft beim Ortstermin hat der Mieter die Verlängerungsoption nicht gezogen, so dass das Mietverhältnis am 31.12.2025 wahrscheinlich endet. Zur Ortsbesichtigung am 16.12.2025 waren sowohl die Pension wie auch der Büroraum im Zwischenbau genutzt. Dem Mieter wurde mit Bescheid vom 08.04.2022 die gewerbliche Nutzung des Objekts untersagt. In dem als Pension genutzten Gebäudeteil soll sich nach Auskunft beim Ortstermin auch ein über 2 Etagen erstreckendes Apartment befinden, welches dauerhaft als Wohnung vermietet wird. Über die Höhe der Mieteinnahmen besteht keine Kenntnis. Da die Nutzung des Gebäudes als Pension sowie als Wohnraum wg. der fehlenden Baugenehmigung rechtswidrig ist, kann insgesamt von einer unzulässigen Objektnutzung in der derzeitigen Form ausgegangen werden. Die mit Baugenehmigung vom 10.03.2010 begonnenen Umbauarbeiten sind seit mehreren Jahren unterbrochen. Die Grundstückseigentümerin wurde mehrmals aufgefordert, den unterbrochenen Baufortschritt nachzuweisen, da die Baugenehmigung nach einer Unterbrechung der Bauarbeiten von 2 Jahren erlischt. Dieser Nachweis wurde bisher nicht erbracht. Die Nutzung des Objekts als Pension ist somit rechtswidrig, da die ursprünglich erteilte Baugenehmigung erloschen ist. Die Grundstückseigentümerin wurde wiederholt auf die erloschene Baugenehmigung hingewiesen. Für die Nutzung des Gebäudes, insbesondere als Pension, ist eine gültige Baugenehmigung erforderlich, welche nicht vorliegt. Demzufolge widerspricht die Nutzung allein schon aufgrund dieser formellen Rechtswidrigkeit öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Wegen der rechtswidrigen Nutzung hat das Bauaufsichtsamt des Landkreis Bautzen mittlerweile die Nutzung des Pensionsgebäudes komplett untersagt, der diesbezüglich umfangreich vorliegende Schriftverkehr wird dem Gericht in einem separaten Anschreiben übersandt. Die bestehende Situation ist durch das Fehlen einer gültigen Baugenehmigung sowie durch behördliche Nutzungsuntersagungen für die derzeitigen Nutzungen geprägt. Damit sind die aktuellen Nutzungen formell und materiell illegal. Ein Bestandsschutz besteht nicht, da dieser nur für genehmigte und rechtmäßig ausgeübte Nutzungen gilt. Die Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet, bei Kenntnis solcher illegalen Nutzungen einzuschreiten und kann neben der Nutzungsuntersagung auch eine Beseitigungsverfügung erlassen, sofern keine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit besteht [OVG Saarland - Beschluss vom 06.01.2012]. Erträge aus illegalen Nutzungen dürfen im Rahmen der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt werden, da sie keine nachhaltige Ertragsbasis darstellen. Da die aktuelle Nutzung nicht genehmigt ist und behördlich untersagt wurde, ist für die Wertermittlung ein fiktives, rechtlich zulässiges Nutzungsszenario zu unterstellen. Im vorliegenden Fall wird als Folgenutzung eine Mehrfamilienhausanlage nach umfangreichen Umbaumaßnahmen angenommen. Die Bewertung erfolgt somit auf Basis der zu erwartenden Erträge und Kosten dieser zulässigen Nutzung. Die regionale Marktsituation ist durch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach großzügigen Mehrraumwohnungen, gekennzeichnet. In vielen Regionen, vor allem auch in erweiterten, stadtnahen Lagen (hier: Nähe zum Ballungszentrum Dresden), ist ein deutlicher Trend zu beobachten, dass größere Wohnungen mit mehreren Zimmern stark nachgefragt werden. Dies gilt sowohl für Familien als auch für andere Nutzergruppen, die Wert auf mehr Wohnfläche und flexible Grundrisse legen. Die Umnutzung ehemals gewerblich oder gemischt genutzter Gebäude in Wohnraum kann daher einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs leisten und ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sinnvoll.

	Die vorhandene Gebäudesubstanz weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Einzelne Gebäudeteile befinden sich im Rohbauzustand, andere sind durch die bisherige Nutzung als Pension oder Büro nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Für eine nachhaltige und marktgerechte Wohnnutzung ist daher eine umfassende Modernisierung beziehungsweise ein Umbau erforderlich. Die Umnutzung zu Wohnzwecken bietet die Möglichkeit, die Gebäudesubstanz zu erhalten und einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen, anstatt einen zukünftigen Leerstand zu riskieren. Angesichts der rechtlichen und baulichen Ausgangslage ist es sachgerecht, die Bewertung auf eine (unterstellt) zulässige und genehmigungsfähige Folgenutzung abzustellen. Die geplante Umnutzung zu einer Mehrfamilienhausanlage mit großzügigen Wohnungen entspricht nach Einschätzung des Sachverständigen sowohl den rechtlichen Anforderungen als auch der regionalen Marktnachfrage. Die erforderlichen Modernisierungs- und Umbaukosten sind als wertmindernde Faktoren im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis der nachhaltig erzielbaren Wohnraummieten, wobei der Werteinfluss für die Maßnahmen / Investitionen zur Herstellung des genehmigungsfähigen Zustands[1] und die Anpassung an die Wohnnutzung abgezogen werden. Die Umnutzung des Gebäudeensembles zu einer Mehrfamilienhausanlage mit großzügigen Wohnungen erscheint angesichts • der fehlenden Genehmigung und der behördlichen Nutzungsuntersagung für die bisherigen Nutzungen, • der regionalen Nachfrage nach großflächigem Wohnraum • sowie des bestehenden Modernisierungs- und Anpassungsbedarfs der Gebäudesubstanz als sinnvoll und marktgerecht. Sie stellt eine nachhaltige Lösung dar, die sowohl den rechtlichen Rahmenbedingungen als auch den Anforderungen des regionalen Immobilienmarktes entspricht.

[1] Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Bewertung auf der Annahme der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzung basiert. Die abschließende Prüfung der tatsächlichen Genehmigungsfähigkeit kann durch den Sachverständigen im Rahmen dieses Gutachtens nicht vorgenommen werden, sollten sich die Annahmen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit - Folgenutzung Mehrfamilienhaus – als unzutreffend erweisen, ist das Gutachten diesbezüglich anzupassen.