



# 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

AZ: 1 K 90/21



<b>Objekt:</b>	4 Grundstücke, bebaut mit einem Gebäudekomplex einer ehemaligen Tischlerei inkl. Nebengebäuden, 02791 Oderwitz, Dorfstraße
<b>Verkehrswerte:</b>	<b>Die Verkehrswerte wurden nach einem als einfache Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin ermittelt.</b> Teilgrundstück 1 (Flurstück 707/1): <b>21.500,00 €</b> Teilgrundstück 2 (Flurstück 706): <b>14.900,00 €</b> Teilgrundstück 3 (Flurstück 702/4): <b>14.900,00 €</b> Teilgrundstück 4 (Flurstück 2384/3): <b>30,00 €</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Zentrum von Oderwitz im Ortsteil Oberoderwitz. Die Gemeindeverwaltung von Oderwitz befindet sich ca. 2 km entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Oberoderwitz, Flurstücke 707/1, 706, 702/4 und 2384/3
<b>Grundstücksgröße:</b>	Teilgrundstück 1 (Flurstück 707/1): <b>810 m<sup>2</sup></b> Teilgrundstück 2 (Flurstück 706): <b>340 m<sup>2</sup></b> Teilgrundstück 3 (Flurstück 702/4): <b>709 m<sup>2</sup></b> Teilgrundstück 4 (Flurstück 2384/3): <b>68 m<sup>2</sup></b>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<b>Vorbemerkungen:</b> Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zusammenhängende Gewerbeimmobilie, welche sich über mehrere Grundstücke erstreckt. Bis zur Nutzungsaufgabe wurde das Objekt als Tischlerei genutzt. Die Ursprünge dieses Betriebsgrundstücks liegen um 1900, damals bereits als Tischlerwerkstatt. An das ursprüngliche Tischlereigebäude wurden in den 1950iger und 1970iger Gebäudeteile angebaut und in diesem Zusammenhang vermutlich die angrenzenden Grundstücke erworben. Da das Bewertungsobjekt aus 4 Grundstücken (Flurstücke 707/1, 706, 702/4, 2384/3) besteht, die unter separater lfd. Nummer im Grundbuch gebucht sind, ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG eine getrennte Bewertung erforderlich, es erfolgt daher eine Aufteilung und Bewertung von 4 Teilgrundstücken (vgl. Grafik S. 5).



	<p><b>Teilgrundstück 1:</b> Das Teilgrundstück 1 mit 810 m<sup>2</sup> wird über die Dorfstraße (Grundstückszufahrt) erschlossen und weist unterschiedliche Nutzungsarten auf. Entsprechend dieser unterschiedlichen Nutzungen wird das Grundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.</p> <p>Der Bewertungsteilbereich A mit ca. 400 m<sup>2</sup> ist mit zwei zusammenhängenden Gebäudeteilen der ehemaligen Tischlerei bebaut. Die im Gutachten mit (2) und (3) nummerierten Gebäude (vgl. Grafik S. 6) wurden in den 1950iger (2) und 1970iger Jahren (3) als Anbauten an das ursprüngliche Tischlereigebäude (1) auf Teilgrundstück 2 (Flurstück 706) angebaut bzw. mit ca. 30 m<sup>2</sup> auf das Teilgrundstück 2 überbaut.</p> <p>Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung, der recherchierten Unterlagen und plausiblen Annahmen erstellt, Abweichungen sind möglich. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung besteht an dem Grundstück keine Gewerbeanmeldung mehr, der Gewerbebetrieb wurde aufgegeben, die Gebäude stehen überwiegend leer (durch die Fenster waren Restmaterialien und Betriebsmittel erkennbar), eine Nutzung fand am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht statt.</p> <p>Bei dem in den 1950iger Jahren an das Ursprungsgebäude (1) angebauten Gebäude (2) handelt es sich um ein eingeschossiges Betriebsgebäude massiver Bauart. Das Gebäude (2) ist nicht unterkellert und bildet eine Nutzungseinheit mit dem in den 1970iger Jahren angebauten Gebäude (3). Erkennbar waren neue Kunststofffenster und durch die Fenster Kompaktheizkörper als Hinweis auf eine zentrale Heizungsanlage.</p> <p>Das später angebaute Gebäude (3) ist teilunterkellert, in dem Keller soll sich die ursprüngliche Schwerkraftheizung (Kessel) befinden. Da dieser Keller offensichtlich unter Wasser steht, ist die Funktionsfähigkeit dieser Schwerkraftheizung fraglich. Offensichtlich, vermutlich wegen Stilllegung des Stromanschlusses, funktioniert die Pumpenanlage nicht mehr, welche den Wasserstand im Keller ursprünglich reguliert hat. Der Wasserstand im Keller resultiert auf Grund der unmittelbaren Lage am Landwasser (Überschwemmungsgebiet). Nachträglich soll noch eine Gasheiztherme eingebaut worden sein. Die zum Ortstermin begangenen Dachflächen befinden sich offensichtlich in einem instand gehaltenen, intakten Zustand. Insgesamt kann die Gebäudesubstanz als solide eingeschätzt werden, gleichwohl sind Feuchtigkeitsschäden im unterkellerten Bereich zu vermuten. Das Teilgrundstück 1 könnte zukünftig eigenständig genutzt werden, wenn eine entsprechende Brandwand zum Gebäude (1) hergestellt wird und die entsprechenden Medien gebäudebezogen getrennt werden. Das Teilgrundstück ist für eine gewerbliche (Wieder)Nutzung geeignet, die Bewertung stellt daher auf ein Gewerbegrundstück ab.</p> <p>Da das Gebäude (2) auf das Teilgrundstück 2 überbaut ist, sind die diesbezüglichen Werteeinflüsse (Barwert der zu zahlenden Überbaurente ./.) Vorteil durch erhöhte Grundstücksnutzung) bei der Bewertung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bewertungsteilbereich B liegt abgesenkt zum Geländeniveau des Betriebsgrundstücks direkt im Überschwemmungsgebiet, ist Teil des Landwassers (die Flurstücksgrenze verläuft in der Mitte des Baches) und dient als Retentionsfläche (Flutwiese). Der morastige Grundstücksteil stellt sich als Fläche geringster Ertragsfähigkeit dar (eingeschränkt Grünland), entsprechend erfolgt die Bewertung.</p>
--	---



**Teilgrundstück 2:** Das Teilgrundstück 2 ist mit dem Ursprungsgebäude der ehemaligen Tischlerei (1), deren Baujahr um 1900 liegen soll, bebaut. An das Gebäude (1) soll in den 1950iger Jahren der Gebäudeteil (1.1) als Holzkonstruktion (Nutzung Lager) angebaut worden sein, in dieser Zeit könnte auch der massive Anbau (Gebäude 1.2), welcher zum Schluss als Sanitär- und Umkleidebereich diente, errichtet worden sein.

Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung, der recherchierten Unterlagen und plausiblen Annahmen erstellt, Abweichungen sind möglich. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

In dem Gebäude (1) befindet sich vermutlich eine Zwischendecke, der Dachboden könnte Lagerzwecken dienen. Der Lageranbau (1.1) ist augenscheinlich offen bis zur Dachkonstruktion, der Sanitär- und Umkleideanbau (1.2) eingeschossig mit Flachdach.

An den Gebäuden erfolgten tlw. Modernisierungen, die Vinylit Vorhangfassade, die Kunststofffenster und Türen, das elektrische Rolltor und die sanitären Anlagen (2 Toiletten + Umkleide) sollen Anfang 2000 erfolgt sein. Die zum Ortstermin zu besichtigenden Dachflächen befinden sich offensichtlich in einem instand gehaltenen, intakten Zustand. Insgesamt kann die Gebäudesubstanz augenscheinlich als gut eingeschätzt werden. Das Teilgrundstück 2 könnte zukünftig eigenständig genutzt werden, wenn eine entsprechende Brandwand zum Gebäude (2) hergestellt wird und die entsprechenden Medien gebäudebezogen getrennt werden. Das Teilgrundstück ist für eine gewerbliche (Wieder)Nutzung geeignet, die Bewertung stellt daher auf ein Gewerbegrundstück ab.

Da das Gebäude (2) auf das Teilgrundstück 2 überbaut ist, sind die diesbezüglichen Werteeinflüsse (Barwert der zu bekommenden Überbaurente ./.) Nachteil durch entgangene Grundstücksnutzung) bei der Bewertung zu berücksichtigen.

weitere Besonderheiten: Östlich des Teilgrundstücks 2 befindet sich ein schmaler Grundstücksstreifen als Trennfläche zum Teilgrundstück 3 (Flurstück 702/4). Dieser Grundstücksstreifen ist Teil der öffentlich gewidmeten Dorfstraße, aber als solcher optisch nicht erkennbar. Da dieser (öffentlich gewidmete) Grundstücksstreifen eine für eine notwendige Zufahrt erforderliche Breite aufweist, gilt die Erschließung (Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche) als gesichert. Grundsätzlich sollte mit der Gemeinde Oderwitz als Eigentümer der Dorfstraße und somit auch dieses Grundstücksstreifens eine finale Lösung (Kauf, Pacht, etc.) angestrebt werden.

**Teilgrundstück 3:** Das Teilgrundstück 3 mit 709 m<sup>2</sup> liegt direkt an der Dorfstraße (Grundstückszufahrt) und weist unterschiedliche Nutzungsarten auf. Entsprechend dieser unterschiedlichen Nutzungen wird das Grundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Der Bewertungsteilbereich A mit ca. 560 m<sup>2</sup> ist mit einem vermutlich in den 1950iger Jahren errichteten massiven Lagergebäude (4) und einem Lagerschuppen in Holzkonstruktion (5) bebaut. Das als Späne- und Lacklager genutzte Gebäude (4) ist an das Gebäude (1.2) auf Teilgrundstück 2 angebaut und dabei mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> auf den zur öffentlichen Dorfstraße gehörenden Grundstücksstreifen, der zwischen den Teilgrundstücken 2 und 3 liegt, überbaut (vgl. auch die diesbezüglichen Erläuterungen zum Teilgrundstück 2).



	<p>Die Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung, der recherchierten Unterlagen und plausiblen Annahmen erstellt, Abweichungen sind möglich. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Die Gebäude (4) und (5) wurden als einfache Lagergebäude genutzt und befinden sich dem äußeren Anschein nach im Wesentlichen in einem soliden Zustand. Eine zukünftige, eigenständige gewerbliche Lagernutzung bei Herstellung einer grundstückseigenen Stromversorgung ist denkbar, die Bewertung stellt auf diese Nutzung ab. Auf dem Teilgrundstück 3 befinden sich ausreichend Stellplatz- und Außenlagerflächen.</p> <p>Da das Gebäude (4) auf den zur Dorfstraße gehörenden Grundstückstreifen überbaut ist, sind die diesbezüglichen Werteinflüsse (Barwert der zu zahlenden Überbaurente ./ Vorteil durch erhöhte Grundstücksnutzung) bei der Bewertung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollte mit der Gemeinde Oderwitz als Eigentümer der Dorfstraße und somit auch dieses Grundstückstreifens eine finale Lösung (Kauf, Pacht, etc.) angestrebt werden.</p> <p>Der Bewertungsteilbereich B liegt abgesenkt zum Geländeniveau des Betriebsgrundstücks direkt im Überschwemmungsgebiet, ist Teil des Landwassers (die Flurstücksgrenze verläuft in der Mitte des Baches) und dient als Retentionsfläche (Flutwiese). Der morastige Grundstücksteil stellt sich als Fläche geringster Ertragsfähigkeit dar (eingeschränkt Grünland), entsprechend erfolgt die Bewertung.</p> <p><b>Teilgrundstück 4:</b> Bei dem Teilgrundstück 4 handelt es sich um eine Splitterfläche ohne Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Dieser schmale Grundstückstreifen liegt abgesenkt zum Geländeniveau des Betriebsgrundstücks direkt im Überschwemmungsgebiet, ist Teil des Landwassers (die Flurstücksgrenze verläuft in der Mitte des Baches) und dient als Retentionsfläche (Flutwiese). Der morastige Grundstücksteil stellt sich als Fläche geringster Ertragsfähigkeit dar (eingeschränkt Grünland), entsprechend erfolgt die Bewertung. Wegen der fehlenden Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche wird ein Wertabschlag von rd. 10 % berücksichtigt.</p>
--	---

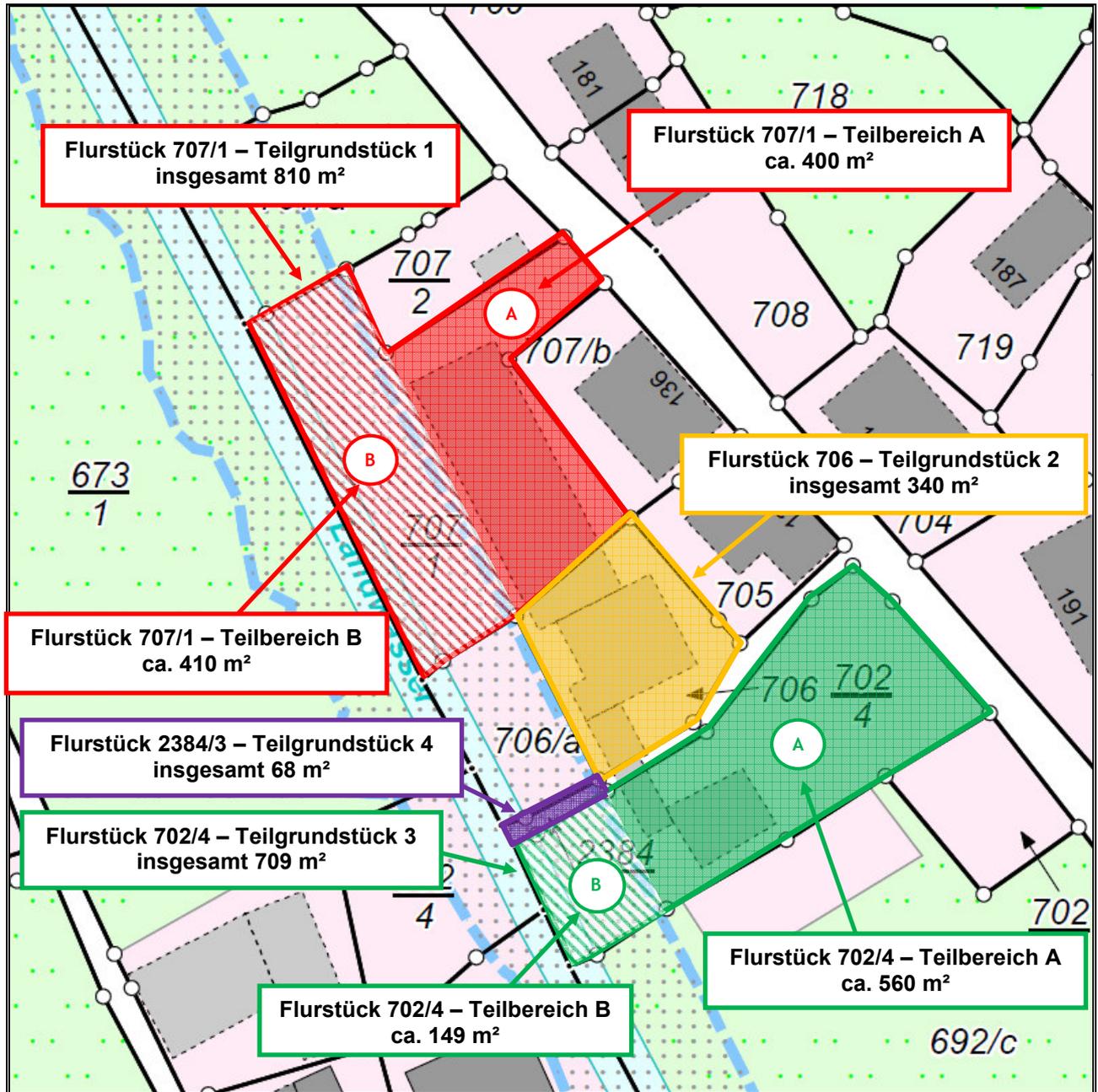
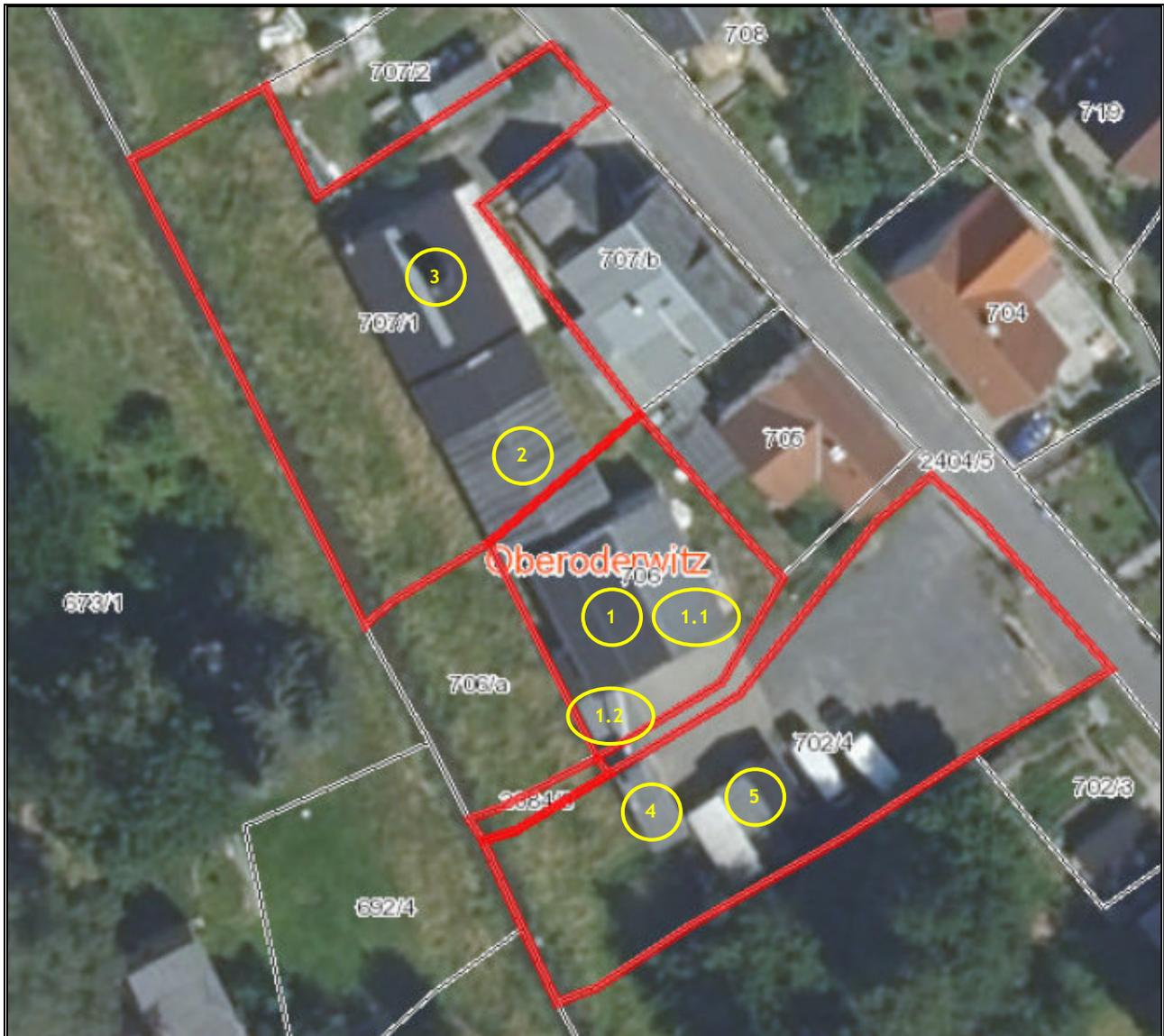


Abb. 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Teilgrundstücke und Bewertungsteilbereiche



**Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung der Gebäudenummerierung**