



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 99/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten, stark modernisierungsbedürftigen Wohnhaus (Umgebände) mit Schuppenanbau und Stützmauer; Hauptstraße 153, 02733 Cunewalde		
Verkehrswert:	2.500 €	Wertermittlungsstichtag	13.06.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemarkung Mittelcunewalde direkt an der Hauptstraße. Die Entfernung zum Gemeindezentrum von Cunewalde beträgt ca. 300 m. Die Gemeindeverwaltung befindet sich ca. 2,5 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 einfache - durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Mittelcunewalde, Flurstück 49/a		
Grundstücksgröße:	350 m ²		
Baujahr:	Mitte des 19. Jahrhunderts (gemäß Denkmalliste)		
Nutzfläche:	rd. 170 m ² (gemäß überschlägiger Ermittlung bei Komplettmodernisierung)		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalschutzauskunft vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Umgebindownhaus mit Schuppenanbau bebaut. Das baugeschichtlich bedeutende Gebäude liegt erhöht direkt an der Hauptstraße in starker Hanglage. Die rückseitige Giebelwand steht direkt auf einer Wegestützmauer.</p> <p>Zum Ortstermin war das Wohnhaus mit Anbau nicht zugänglich. Der Ortstermin wurde daher als einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Auf einen diesbezüglichen Außenbesichtigungsabschluss wird auf Grund des Zustands des Gebäudes verzichtet, da bei der Bewertung eine (fiktive) Komplettanierung unterstellt wird.</p>		



Das denkmalgeschützte Wohnhaus ist offensichtlich seit vielen Jahren unbewohnt und scheint dem Verfall preisgegeben zu sein. Die schadhafte Dacheindeckung führt dazu, dass seit Jahren Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen kann. Das Grundstück ist vollständig verwildert und zugewachsen. Der rückseitige Wirtschaftsanhau (vermutlich Scheune) grenzt unmittelbar an den öffentlichen Weg, der gleichzeitig die Grundstücksgrenze in diesem Bereich bildet. Die grundstücksbegrenzende Wegestützmauer bildet das „Fundament“ für den rückwärtigen Gebäudeanbau. Von Nachbarn wird das Grundstück offensichtlich als Lagerfläche für Baumaterialien und tlw. auch Gartenabfälle genutzt. An dem seitlichen Anbau neben dem Hauseingang waren deutliche Brandspuren erkennbar, hier gab es offensichtlich einen partiellen Gebäudebrand.

An dem Wohnhaus wurden vermutlich in den 1990er Jahren letztmalig Investitionen durchgeführt, so z.B. erfolgte der Einbau von isolierverglasten Holzfenstern, welche mangels Pflege mittlerweile auch wieder zu ersetzen sein dürften. Durch die Fenster waren begonnene Arbeiten im Innenausbau erkennbar (z.B. entfernte Fußböden, verlegte Leitungen, etc.), nach Auskunft eines Grundstücksnachbarn soll das Haus über eine Pelletheizung verfügt haben. Auf dem Dach wurden 3 Solarpaneele installiert, Funktion ungewiss.

Das Vorhandensein von (vermutlich echtem) Hausschwamm und sonstigem Pilzbefall, holzerstörenden Insekten und Schädigungen durch aufsteigende Feuchtigkeit kann vermutet werden. Eine Gebäudenutzung zu Wohnzwecken im derzeitigen (vermuteten) Gesamtzustand kann nahezu ausgeschlossen werden.

Insofern sind an dem Wohnhaus vollumfängliche Sanierungsarbeiten notwendig, welche nach Einschätzung des Sachverständigen die danach zu erwartenden Gebäudeerträge um ein Wesentliches übersteigen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde daher die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind ein Gebäudeabriss und eine effiziente Neubebauung nicht möglich bzw. zulässig.

Für die durchzuführende Wertermittlung wird deshalb unterstellt, dass das Wohnhaus zukünftig nach erfolgter Sanierung als großzügiges Einfamilienhaus weiter genutzt wird. Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten wurde die Wertermittlung nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren durchgeführt, d.h., unterstellte denkmalgerechte Sanierung trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise.

Der Ertragswert nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die denkmalgeprägten Mehraufwendungen den Bodenwert zzgl. denkmalspezifischer Vermögensvorteile und möglicher Fördermittel übersteigen.

In der Region des Bewertungsobjekts gibt es eine begrenzte Nachfrage und somit ein messbares Marktgeschehen in Bezug auf vergleichbare Immobilien, die theoretisch einen negativen Wert aufweisen. In der Praxis werden derartige Objekte in der Regel zu Preisen zwischen 1.000 – 5.000 € veräußert, der Verkehrswert wird entsprechend diesem Marktverhalten mit rd. 2.500 € bestimmt.

weitere Besonderheiten – Flurbereinigung: 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 Flurstück 49/a getroffen.