



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: 2 K 13/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem vollständig modernisierungsbedürftigen Einfamilienhaus mit angebautem Nebengebäude; Querweg 1, 02906 Niesky		
Verkehrswert:	67.100,00 €	Wertermittlungsstichtag	08.07.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Bereich von Niesky. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung. Die Stadtverwaltung befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Niesky, Flur 1, Flurstück 242/5		
Grundstücksgröße:	1.101 m ²		
Baujahr:	um 1900 (gem. Schätzung)		
Flächen:	Bruttogrundfläche: rd. 215 m ² Wohnfläche: rd. 154 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ursprünglich um 1900 errichteten und in den 1960er Jahren umgebauten Wohnhaus bebaut. Das eingeschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss mit Gaupen. Zum Wertermittlungsstichtag sind Grundstück und Gebäude seit mehreren Jahren leerstehend und ungenutzt. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Gebäudeausstattung fanden bis auf die begonnene Entkernung (ca. 2022) keine wesentlichen Modernisierungen statt, das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einer Art Rohbauzustand.</p> <p>Im vorgefundenen Objektzustand ist das Wohnhaus nicht nutzbar. Neben dem Einbau einer GEG-gerechten Heizungsanlage inkl. Heizkörpern (ggf. auch Fußbodenheizung) sowie dem Einbau isolierverglaster Fenster muss die komplette Innenausstattung (Fußbodenaufbau inkl. finalem Oberbelag, Wand- und Deckenbekleidungen sowie Einbau von modernen Bädern inkl. Sanitäranlagen, Fliesenarbeiten, Erneuerung der Treppenanlage, Einbau von Innentüren und neuen Hauseingangstüren, etc.) hergestellt werden.</p>		



Ebenso ist die Erneuerung der Dacheindeckung inkl. fachgerechter Dämmung der Dachschrägen sowie der obersten Geschossdecke und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf der Fassade erforderlich (GEG gerechte Ertüchtigung der Gebäudehülle insgesamt). Das angebaute Nebengebäude muss ebenfalls grundhaft instandgesetzt werden, um es zukünftig zu Abstell- und Lagerzwecken (z.B. auch als Pellet- oder Holzlager), Hobbyraum oder sonstigen Zwecken nutzen zu können.

Der Werteinfluss der stichtagsnah notwendigen Modernisierungen und erforderlichen sonstigen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung inkl. Nebengelass nach durchgeführter Sanierung und Modernisierung ist gesichert.

Baulast: An dem Bewertungsgrundstück lastet im östlichen Grundstücksbereich eine Abstandflächenbaulast zugunsten des Nachbarflurstücks Gubener Straße 7 (Flurstück 240). Die Abstandflächenbaulast sichert die (Grenz)Bebauung an der westlichen Gebäudeseite des Nachbarwohnhauses und ist im Baulastenverzeichnis eingetragen. Sie wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern und bleibt im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen, d.h. sie geht nicht unter, sondern ist weiterhin zu beachten. Die Baulast verpflichtet den Eigentümer des belasteten Grundstücks, die betroffene Fläche dauerhaft freizuhalten.

Die Fläche darf nicht überbaut werden und steht für eine eigene bauliche Nutzung nicht zur Verfügung, d.h. bei einer Bebauung nahe der östlichen Grundstücksgrenze wäre ein entsprechender größerer Abstand zur Nachbarbebauung erforderlich.

Die Wertermittlung erfolgt in der Praxis meist durch einen prozentualen Abschlag auf den Bodenwert der betroffenen Teilfläche. Die Höhe des Abschlags hängt von der Art der Nutzung, der Lage der Fläche und dem Ausmaß der Einschränkung ab. In der Fachliteratur wird für Fälle, in denen die bauliche Ausnutzbarkeit nicht eingeschränkt ist, aber durch die Baulast Zwangspunkte entstehen, ein Wertabschlag von etwa 5 % bis 15 % des Verkehrswerts der von der Abstandfläche überdeckten Grundstücksteilfläche empfohlen. Die genaue Höhe hängt von der Intensität der Beeinträchtigung ab.

Zu den zusätzlichen Einflussfaktoren für die Höhe des Wertabschlags gehören:

- Lage und Nutzung der Abstandfläche (z.B. Hausgarten, Terrasse, Aufenthaltsbereich)
- Ausmaß der tatsächlichen Beeinträchtigung (z.B. Sichtschutz, Lärm, Verschattung)
- Regionale Marktbesonderheiten und Nachfrage
- Größe der belasteten Fläche im Verhältnis zur Gesamtgrundstücksfläche

Ergeben sich aus der Baulast für das belastete (Bewertungs)Grundstück keine Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit, so beträgt die Wertminderung 5 % - 15 % des Verkehrswerts des von der Abstandfläche überdeckten Grundstücksteils (für die 'Baulastenverzeichnisbeschränkung' = Wertminderung durch die öffentlich-rechtliche Bindung und die eingeschränkte Dispositionsfreiheit des Eigentümers). Dies gilt jedoch nur, wenn von dem näher an die Grenze gebauten Gebäude keine weiteren Auswirkungen durch Beschattung, Einsichten usw. ausgehen und auf das belastete Grundstück einwirken.

Im konkreten Fall ist die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht wesentlich eingeschränkt, durch die Grenz- bzw. Überbauung des Nachbargebäudes mit auf das Bewertungsgrundstück ausgerichteter Fenster-Giebel-Front im OG entstehen aber zusätzliche Auswirkungen durch den fehlenden Sichtschutz bzw. direkte Einsichtnahme des Nachbarn auf den Hausgarten des Bewertungsgrundstücks, wo private Freizeitanlagen (z.B. Pool, Liegeflächen, etc.) entstehen könnten. Durch die Baulast entstehen somit Einschränkungen, welche auf das Gesamtgrundstück wirken. Der Wertminderungsabschlag wird daher auf Grund der zusätzlichen, nicht unerheblichen Einschränkungen mit rd. 5 % des vorläufigen Grundstückswerts angesetzt.



Überbau: Gemäß Darstellung im Luftbild, der aktuellen Liegenschaftskarte sowie nach Erkenntnissen im Ortstermin ist der Zaun des Nachbargrundstücks ca. 1 – 1,5 m auf das Bewertungsgrundstück eingerückt und der Balkon inkl. Stützsäulen als Teil des Nachbargebäudes (Flurstück 240) sehr wahrscheinlich auf das Bewertungsgrundstück (Flurstück 242/5) überbaut. Ob es sich tatsächlich um einen Überbau durch den Nachbarn auf das Bewertungsgrundstück handelt und wie groß die durch den Überbau in Anspruch genommene Grundstückfläche des Bewertungsgrundstücks ist, kann letztendlich nur durch einen Grenztermin festgestellt werden. Die Wahrscheinlichkeit der Überbauung ist hoch.

Gemäß der vorliegenden Abstandsflächenbaulast war der Erweiterungsbau des Nachbargrundstücks bis an die Grundstücksgrenze genehmigt. Wenn ein Grundstücksnachbar entgegen der Baugenehmigung und einer bestehenden Abstandsflächenbaulast nicht direkt an die Grundstücksgrenze, sondern in das Nachbargrundstück hinein baut, wo eigentlich nur die Abstandsfläche liegen sollte, handelt es sich um eine Überschreitung der baurechtlich zulässigen Nutzung. Dies ist in der Regel ein Verstoß gegen das öffentliche Baurecht und kann auch privatrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

Wenn der Nachbar in das Nachbargrundstück hinein baut, liegt ein sogenannter Überbau vor. Nach § 912 BGB ist ein Überbau grundsätzlich zu beseitigen, es sei denn, der Überbauende war nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig und der Nachbar hat nicht rechtzeitig widersprochen. In bestimmten Fällen kann eine Duldungspflicht entstehen, insbesondere wenn der Überbau mit Zustimmung oder Duldung des Nachbarn erfolgte. Bei einem schuldhaften, insbesondere vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Überbau besteht diese Duldungspflicht jedoch nicht.

Der unterzeichnende Sachverständige kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht abschließend klären ob der wahrscheinliche Grenzüberbau als entschuldigbar (d.h. ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit) oder als nicht entschuldigbar (d.h. vorsätzlich oder grob fahrlässig) einzustufen ist. Insofern entsteht eine rechtliche und bewertungsrelevante Unsicherheit. Die Entschuldigbarkeit ist jedoch für die rechtlichen Folgen und die Wertermittlung von Bedeutung.

- **Entschuldigter Überbau (§ 912 BGB):** Der Nachbar muss den Überbau dulden und erhält eine Überbaurente. Der überbaute Gebäudeteil bleibt wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks. Ein Beseitigungsanspruch besteht nicht.
- **Nicht entschuldigter Überbau:** Der Nachbar kann die Beseitigung des Überbaus verlangen (§ 1004 BGB). Das Eigentum am Gebäude wird an der Grundstücksgrenze real geteilt [BGH - Urteil vom 30.04.1958, Zur Frage der Eigentumsverhältnisse im Falle des unentschuldigten Überbaus].

Aufgrund der nicht abschließend geklärten Entschuldigbarkeit des (wahrscheinlichen) Überbaus und der damit verbundenen Unsicherheit hinsichtlich der rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen wird ein zusätzlicher Risikoabschlag in Höhe von rd. 2 % des vorläufigen Verkehrswerts angesetzt. Die Höhe des Abschlags orientiert sich an dem möglichen Wertverlust des Bewertungsgrundstücks durch Realteilung.