



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: 3 K 6/24



Objekt:	Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken 1. Flurstück 26/1, bebaut mit einem baufälligen ehemaligen Werkstattgebäude im Hinblick auf eine unterstellte Freilegung des Grundstücks; 2. Flurstück 26/2, öffentliche Verkehrsfläche (Teil des Fußweges); Industriestraße 2, 02692 Doberschau-Gaußig OT Schlungwitz		
Verkehrswert:	Flurstück 26/1:	500 €	Wertermittlungsstichtag
	Flurstück 26/2:	235 €	30.05.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich von Doberschau-Gaußig, direkt an der Gemarkungsgrenze zwischen Schlungwitz, Gnaschwitz und Doberschau. Die Entfernung zum Zentrum von Doberschau-Gaußig beträgt ca. 1 km. Die Gemeindeverwaltung Gnaschwitz ist ca. 1,4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Ärzte befinden sich umliegend, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um eine einfache Wohn- und durchschnittlich bis gute Geschäftslage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Schlungwitz, Flurstücke 26/1 und 26/2		
Grundstücksgröße:	1.283 m ² (Flurstück 26/1)	47 m ² (Flurstück 26/2)	
Baujahr:	Mitte des 19. Jahrhunderts (Ursprungsgebäude) 1970iger Jahre (Anbau)		
Nutzfläche:	rd. 150 m ² (möglich, bei unterstellter Kernsanierung)		
Objektbeschreibung:	Teilgrundstück 1: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1-geschossiges ehemaliges Werkstattgebäude mit Anbau und Unterkellerung, welches ursprünglich vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts als Teil des Sprengstoffwerks errichtet wurde. Bis zum Jahr 2002 wurde das Gebäude, welches in den 1970er Jahren um- und ausgebaut wurde, als Kleinkraftrad- und Fahrradwerkstatt betrieben. Das Gebäude steht zum Wertermittlungsstichtag seit über 20 Jahren leer und ist dem Verfall preisgegeben. Nur ein Teil des Grundstücks (ca. 300 m ² - im Wesentlichen der bebaute Teil mit geringem Gebäudeumfang) ist als Baufläche (M) ausgewiesen, der übrige (größere) Teil stellt sich als Grünfläche (bestockte Uferböschung) und Fließgewässer (Teil der Spree) dar.		



	<p>Auf Grund der unmittelbaren Lage an der Spree befinden sich ca. 60 % des Grundstücks in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und sind somit, abgesehen von der Topografie und der Gewässereigenschaft, ohnehin nicht bebaubar. Das Gebäude war von dem Jahrhunderthochwasser 2010 vollständig betroffen, eine Instandsetzung oder Gebäudetrocknung hat danach nicht stattgefunden.</p> <p>Nach Inaugenscheinnahme zum Ortstermin am 30.05.2024 kann der Zustand des Gebäudes als „schlecht“ bis „sehr schlecht“ bezeichnet werden. Das Gebäude wird in die Bauzustandsstufe (BZST) 5 bis 6 bei einer sechsstelligen Bau- und Unterhaltungszustandsstufen-Skala eingeordnet.</p> <p>Allgemein kann der Bau- und Unterhaltungszustand mit</p> <ul style="list-style-type: none">– „mangelhaft, erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich“ bis– „ungenügend, sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig“ <p>beschrieben werden.</p> <p>Eine ausführlichere Erläuterung des Bauzustandes (sechsstellige BZST-Skala) vor Investition lautet:</p> <ul style="list-style-type: none">– ungenügender, extrem unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand– extrem hohe Verschleißerscheinungen– extrem hoher Instandhaltungsrückstau– umfassende Instandsetzung der Bausubstanz erforderlich– Zustand i.d.R. bei Objekten mit über Jahrzehnte nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung– Kernsanierung erforderlich – oder Abbruch. <p>Zum Vergleich wird noch eine (vereinfachte) Bauzustandsbewertung mit vier Bauzustandsstufen hinzugezogen. Der gemittelte Bauzustand beträgt BZST-3 (36 ./ 12 = 3,0). Daraus ergeben sich folgende Eigenschaften: schwerwiegende Schäden; größere Mängel, die den weiteren Bestand oder die Funktionstüchtigkeit gefährden; Instandsetzungen größeren Umfangs sind notwendig. Allerdings tendiert die BZST-3 bei einem größeren Anteil von Bauteilen an der oberen Grenze der Verschleißanteile. Dieses bedeutet (Tendenz zu BZST-4): unbrauchbar; zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit sind vorrangig Ersatzleistungen erforderlich.</p> <p>Das Gebäude weist neben den umfangreichen Bau- und Feuchteschäden außerdem erhebliche Mauerwerksrisse auf, wobei die Rissbilder an der westlichen Gebäudeseite (Böschung zur Spree) nach Einschätzung des Sachverständigen eine weitergehende Untersuchung mit anschließender, geeigneter Rissanierung erforderlich machen.</p> <p>Es ist zu vermuten, dass die Gründung in diesem Bereich unzureichend ausgeführt ist und auf Grund der Böschungslage Gebäudeteile in Richtung Spree „abrutschen“. In solchen Fällen wird eine Fundamentunterfangung / Fundamentverstärkung durch eine Betonunterfüllung oder Untermauerung notwendig. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind bei der Bewertung (in den Kernsanierungskosten) pauschal berücksichtigt. <i>Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der unterzeichnende Sachverständige keine statischen Untersuchungen oder Berechnungen angestellt hat und im Zusammenhang mit dieser Verkehrswertermittlung nur eine allgemeine, sachverständige Einschätzung abgeben kann. Es wird daher empfohlen, einen Statiker zur Beurteilung der Gebäuderisse hinzu zu ziehen, der a) Ursache, Ausmaß und Auswirkung feststellt und b) geeignete Sanierungsmaßnahmen vorschlägt.</i></p>
--	--



In dem jetzigen, baufälligen Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach einer Sicherung muss zuerst der statische Zustand des gesamten Tragwerks geprüft und ertüchtigt sowie anschließend eine Kernsanierung des Gebäudes durchgeführt werden.

Dabei stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Folgenutzung des baufälligen Bewertungsobjekts. Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet kann ohnehin nur der jetzige, bebaute Grundstücksteil baulich (wieder) genutzt werden. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, eine Bebauung / Umnutzung wäre grundsätzlich zulässig. Ob aber die untere Bauaufsichtsbehörde einem genehmigungspflichtigen Vorhaben an dieser Stelle zustimmt, kann nur durch eine Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden, die nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Auf Grund der exponierten Kreuzungslage direkt an einem Radwanderweg gelegen wäre es zumindest denkbar, eine Genehmigung vorausgesetzt, zukünftig eine gewerbliche Nutzung, z.B. als Kiosk mit kleinem Verkaufsangebot, durchzuführen. Die Bewertung stellt beispielhaft auf diese mögliche Folgenutzungsvariante nach unterstellter Kernsanierung ab.

Die Kosten für die Kernsanierung werden überschlägig in Anlehnung an die DIN 276 mit rd. 270.000 € geschätzt. In dem konkreten Bewertungsfall übersteigen die notwendigen Kernsanierungskosten den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, die Sanierung ist unwirtschaftlich. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird daher die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben, um eine effektive Neubebauung des Grundstücks zu realisieren. Daher stellt die Bewertung auf einen zeitnahen Abbruch des Gebäudes ab, der Verkehrswert ist nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln. Das Bewertungsmodell nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 stellt sich wie folgt dar:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks

– Freilegungsaufwendungen

= Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren

Die Freilegungsaufwendungen (Abbruch und Entsorgung des Gesamtgebäudes, Grundstücksfreilegung [Freischnitt und Entsorgung]) wurden überschlägig mit rd. 57.800 € ermittelt. Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die Freilegungskosten den Bodenwert des freigelegten Grundstücks 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 100 – 1.000 € veräußert, der Wert für das Bewertungsgrundstück wird entsprechend diesem Marktverhalten mit rd. 500 € bestimmt.

Teilgrundstück 2: Das unbebaute Flurstück 26/2 befindet sich (ebenso wie das Teilgrundstück 1) im planungsrechtlichen Innenbereich von Gnaschwitz, grenzt unmittelbar an das Teilgrundstück 1 an und stellt sich als Fußweg (Verkehrsfläche) entlang der Gnaschwitzer Straße und möglicherweise Teil der Brücke über die Spree dar. Die Verkehrsfläche kann im Zuge des rückständigen Grunderwerbs jederzeit von der Gemeinde erworben werden (und ist somit enteignungsfähig). Daher erfolgt eine separate Bewertung dieses Flurstücks.