



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 21/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Pfortnergebäude und sonst als Parkplatz genutztes Grundstück (Flurstück 89/18) in 02977 Hoyerswerda, Straße D		
Verkehrswert:	35.900,00 €	Wertermittlungsstichtag	01.08.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet unmittelbar am östlichen Ortsrand des Ortsteils Zeißig im Industriegebiet Zeißig sowie östlich von Hoyerswerda. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Hoyerswerda. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Stadtverwaltung Hoyerswerda ist ca. 4,1 km entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Gewerbelage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zeißig, Flur 3, Flurstück 89/18		
Grundstücksgröße:	2.282 m ²		
Baujahr:	ca. 1975/1976		
Nutzfläche:	rd. 21 m ²		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück ist Teil einer Gesamtbetriebsfläche, aber auftragsgemäß einzeln zu bewerten (Einzelausgebot gem. § 63 ZVG). Bei dieser Gesamtbetriebsfläche handelte es sich um ein der Kohleindustrie angegliedertes Fabrikgelände mit typischen Industriebauten (Werkhalle mit Zwischenbau und Büro-, Sozial- und Technikräumen). Das Bewertungsgrundstück ist dem (eigentlichen) bebauten Betriebsgelände vorgelagert, es diente als Parkplatz mit Pfortnerhaus, wo die Zugangskontrolle zu dem Fabrikgelände erfolgte. Dieses Parkplatzgrundstück wird mit einem Zaun und Zufahrtstor von dem eigentlichen Betriebsgelände abgegrenzt, die Zufahrt zu dem Betriebsgelände ist nur über das Bewertungsgrundstück möglich.		



	Die (nicht bewertungsgegenständlichen) Industriebauten auf dem Werksgelände wurden gem. Unterlagen 1975 /1976 errichtet, in dieser Zeit entstand vermutlich auch das Pförtnerhaus. Mit Revitalisierung des Betriebsgeländes ca. 2014 wurde auch das Pförtnerhaus reaktiviert sowie modernisiert (Dach, Fenster, Innenausbau, sanitäre Anlagen, Leitungen, Elektrodirektheizung) und befindet sich zum Wertermittlungstichtag in einem zeitgemäßen sowie sofort nutzbaren Zustand (als Pförtnergebäude). Das Parkplatzgrundstück ist teilweise mit Betonplatten befestigt und im Wesentlichen auch als Stellplatzfläche sofort nutzbar. Zum Zeitpunkt der Besichtigung = Wertermittlungstichtag war auf dem Werksgelände keine Betriebstätigkeit mehr festzustellen, insofern sind auch die Stellplatzflächen und das Pförtnergebäude ungenutzt. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass bei einer Wiederaufnahme der Betriebstätigkeit auch die zu bewertende Fläche (Flurstück 89/19) in seiner ursprünglichen Form als Parkplatz- und Pförtnergrundstück genutzt wird bzw. genutzt werden kann. Gemäß Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind die Flurstücke 89/3, 89/18 (Bewertungsobjekt), 90/2 und 90/4 hinsichtlich der Gebäude, baulichen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen so zu behandeln, als ob diese Flurstücke ein einziges Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast für das Werksgelände). Faktisch bedeutet dies, dass die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, d.h. auch bei einer zukünftigen bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben der Inhalt der Vereinigungsbaulast maßgeblich ist. D.h. aber auch, dass bei einer eigentumsrechtlich getrennten Betrachtung, wie im vorliegenden Fall, durch die mit dieser Vereinigungsbaulast einhergehenden Abstimmungserfordernisse mit den anderen in die Vereinigungsbaulast einbezogenen Grundstückseigentümer Zwangspunkte bei der Nutzung entstehen können (z.B. bei unterschiedlichen Interessenslagen), was wiederum zu Wertabschlägen führt, welche sachgerecht innerhalb der Bewertung zu berücksichtigen sind. Da die Zufahrt der übrigen Grundstücke des Werksgeländes nur über das Bewertungsgrundstück möglich ist und diese Zuwegung zwar bauordnungsrechtlich (durch die Vereinigungsbaulast) aber nicht privatrechtlich (zum Bsp. durch im Grundbuch eingetragene Wegerechte) gesichert ist, steht dem Eigentümer grundsätzlich eine Notwegerechte zu, welche ebenfalls zu berücksichtigen ist.
--	--