



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 22/24



Objekt:	Grundstück, unbebaut (Flurstück 90/2 – untergeordneter Grundstücksteil einer Industrieimmobilie) in 02977 Hoyerswerda, Straße D 15		
Verkehrswert:	23.700,00 €	Wertermittlungstichtag	01.08.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet unmittelbar am östlichen Ortsrand des Ortsteils Zeißen im Industriegebiet Zeißen 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 Zeißen, Flur 3, Flurstück 90/2		
Grundstücksgröße:	3.291 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 dreieckig geformte Grundstück befindet sich im südlichen Bereich dieser Industrieimmobilie. Es ist unbebaut, mit Betonplatten befestigt und dient als Stell- und Freilagerfläche. Das Grundstück kann auch zukünftig als Freilager- und Stellplatzfläche genutzt werden. Gemäß Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind die Flurstücke 89/3, 89/18, 90/2 (Bewertungsobjekt) 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. Die Grundstückszufahrt zu dem Bewertungsgrundstück erfolgt über die vorgelagerten Flurstücke 89/18 und 89/3, das Grundstück selber liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche (es handelt sich, isoliert betrachtet, um ein Inselgrundstück). Durch die Vereinigungsbaulast (vgl. Vorabschnitt) ist die Zuwegung im öffentlich-rechtlichen Sinn gesichert, eine privat-rechtliche Sicherung für die Inanspruchnahme der Zufahrt besteht allerdings nicht (z.B. durch ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht). Bei grundstückskonkreter Einzelbewertung kann insofern die Zuwegung nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden. Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche die Zustimmung der Notwegnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwegerecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Der Eigentümer des durch den Notweg in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Allerdings besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine nicht unerhebliche Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da i. S. d. Beleihungswertverordnung das Bewertungsobjekt nicht beleihbar ist. Grundvoraussetzung einer jeden Finanzierung ist unter anderem das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung, die gerade im konkreten Fall am Wertermittlungstichtag nicht vorliegt. Dies führt zu einer Einschränkung des Käuferkreises und damit zu Verkauferschwernissen. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser Verfügungsbeeinträchtigungen mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag an dem vorläufigen Objektwert auf Grund der Empfehlungen in der Wertermittlungsliteratur und eigener Auswertungen mit rd. 15 % bestimmt.
--	--