



# 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](mailto: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](http://www.hiller-schleehuber.de)

## KURZEXPOSÉ

AZ: 3 K 33/22



<b>Objekt:</b>	Grundstück (bestehend aus 3 Flurstücken); bebaut mit einem ehemaligen Wohnstallhaus sowie einem unbebauten, als Streuobstwiese genutzten Flurstück, 02627 Hochkirch, Kohlwesa 20
<b>Verkehrswert:</b>	<b>34.600,00 €</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteilzentrum von Kohlwesa und östlich von Hochkirch. Die Gemeindeverwaltung von Hochkirch befindet sich ca. 2,4 km entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Hochkirch sowie in den umliegenden Gemeinden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine einfache Wohnlage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Kohlwesa, Flurstücke 32/1, 33 und 46
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flurstück 32/1 <b>416 m<sup>2</sup></b> Flurstück 33 <b>40 m<sup>2</sup></b> Flurstück 46 <b>1.920 m<sup>2</sup></b>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p><b>Vorbemerkungen:</b> Das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken, welche im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht sind und daher ein Gesamtgrundstück bilden. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 2.376 m<sup>2</sup> besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert.</p> <p><b>Teilbereich A:</b> Der Teilbereich A besteht aus den Flurstücken 32/1 und 33 mit insgesamt 456 m<sup>2</sup> und wird über die Straße Kohlwesa (Grundstückszufahrt) erschlossen. Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden als eine Bewertungseinheit zusammengefasst.</p> <p>Der Bewertungsteilbereich A ist mit einem ehemaligen Wohnstallhaus mit integriertem Scheunenanteil (sowie kleinem Kellergewölbe) und einer freistehenden Garage aus den vermutlich 1970iger Jahren bebaut.</p>



	<p>Das Wohnstallhaus wurde vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet, gemäß Bauakte datieren erste bauliche Veränderungen am (Bestands)Objekt aus dem Jahr 1883.</p> <p>Das ehemalige Wohnstallhaus steht leer, befindet sich in einem vollständig modernisierungsbedürftigen Zustand und ist in der vorgefundenen Ausstattung nicht nutzbar. Um Wohnhaus, Nebengebäude und Außenanlagen wieder nutzen zu können, sind umfangreiche Instandsetzungen und durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen an allen Bau- und Ausbaugewerken erforderlich.</p> <p>Nach überschlägiger Flächenermittlung ergibt sich eine mögliche Wohnfläche in Erd- und Obergeschoss von rd. 145 m<sup>2</sup> bei vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken (Umnutzung / Umbau der ehemaligen Stall- und Scheunenbereiche zu Wohnzwecken in Erd- und Obergeschoss).</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Objektsanierung eine Folgenutzung als Einfamilienhaus nachgefragt ist, insofern stellt die Bewertung auf eine zukünftige Einfamilienhausnutzung nach grundhaft durchgeführter Objektsanierung ab. Dies schließt auch die Instandsetzung / Wiederherstellung der Außenanlagen, die Wiederherstellung sämtlicher Medienanschlüsse, die Instandsetzung der Garage und das Errichten einer vollbiologischen Kleinkläranlage zur Abwasserentsorgung ein.</p> <p>Das ehemalige Wohnstallhaus mit integrierter Scheune ist mit ca. 1/3 seiner Gebäudegrundfläche (rd. 33 m<sup>2</sup>) auf die öffentliche Verkehrsfläche (Straße - Flurstück 415/8) überbaut. Wann diese Überbauung entstanden ist, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen. Nach Auskunft der Miteigentümer soll es früher so gewesen sein, dass ein Teil der Straße zum Bewertungsgrundstück gehört hat, also der genau umgedrehte Sachverhalt. Möglicherweise wurde im Zuge der ländlichen Neuordnung die jetzige Grundstückssituation geschaffen. Fakt ist, der Überbau besteht und ist mit seinen Besonderheiten bei der Bewertung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Teilbereich B:</b> Der Bewertungsteilbereich B (Flurstück 46 mit 1.920 m<sup>2</sup>) stellt sich als hausnahe, private Grünlandfläche<sup>1</sup> mit Nutzung als Streuobstwiese (eingetragener Biotop) dar. Es handelt sich um eine Außenbereichslage, eine Bebauung oder sonstige höher wertige Nutzung ist derzeit und auch zukünftig nicht abzusehen. Die Zuwegung zu dem Flurstück 46 erfolgt über das private Flurstück 45/8. Ob darüber eine dingliche Sicherung im Grundbuch eingetragen ist, ist nicht bekannt. Gemäß Angaben im Ortstermin besteht über das Flurstück 46 eine Nutzungsvereinbarung mit einem Nachbarn, welche jedoch nicht schriftlich vereinbart wurde. Ggf. muss noch ein (geringer) Notwegeabschlag berücksichtigt werden.</p> <p>Auf dem Bewertungsteilbereich B befindet sich noch ein massives Nebengebäude (Garage aus den 1970iger Jahren) mit Anbau. Das Dach des Nebengebäudes muss auf Grund von größeren Einlaufstellen instandgesetzt werden, um es auch zukünftig als einfache Lagermöglichkeit nutzen zu können. Diese Instandsetzung / Gebäudeerhaltung wird in der Bewertung unterstellt, da ein Gebäudeabbruch wegen der Außenbereichslage endgültig wäre (keine Möglichkeit der Neubebauung).</p>
--	---

<sup>1</sup> Hausnahe (private) Grünlandflächen sind Grundstücksflächen, die in der Nähe von Wohngrundstücken liegen und nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, welche aber auch nicht mehr zu den hausnahen Gartenlandflächen zu rechnen sind.