



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 41/22



Objekt:	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern und einem Garagengebäude; Hoyerswerdaer Straße 3b und 3c, 02627 Radibor OT Cölln
Verkehrswert:	Flurstück 343: 420.000,00 € (nach Außenbesichtigung) Flurstück 345: 1.800,00 €
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortsrand von Cölln in einer Stichstraße und ebenfalls südlich von Radibor. Die Entfernung zum Gemeindezentrum Radibor mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine gute Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Cölln, Flurstücke 343 und 345
Grundstücksgröße:	Flurstück 343: 11.910 m ² Flurstück 345: 220 m ²
Baujahr:	Wohnhaus 1: ca. 1997 Wohnhaus 2: ca. 2005 Garagengebäude: ca. 2005
Wohnfläche:	rd. 132 m ² (Wohnhaus 1) rd. 142 m ² (Wohnhaus 2)
Objektbeschreibung:	Das großzügige Bewertungsgrundstück war früher vermutlich eine landwirtschaftliche Hofstelle und befindet sich unmittelbar am Ortsrand der Gemarkung Cölln, der überwiegende Grundstücksteil liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Grundstück mit einer Größe von 11.910 m ² besitzt insofern unterschiedliche Entwicklungsstufen / Grundstücksqualitäten. Auf Grund der unterschiedlichen Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. Die Aufteilung der Flächen (Flächengrößen) orientiert sich dabei an der gemäß Abwasseranschlussbeitrag ausgewiesenen beitragsfähigen Fläche.



	<p>Grundstück und sämtliche Gebäude waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung und Annahmen des Sachverständigen, beruhend auf zahlreich bewerteten vergleichbaren Objekten, erstellt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Teilbereich A: Der ursprüngliche Gebäudebestand der früheren Hofstelle wurde abgerissen, auf dem Teilbereich wurden, zeitlich versetzt, 2 Einfamilienhäuser (1997 und 2005) und eine Garage mit 3 Einstellplätzen (2005) neu errichtet. Des Weiteren befinden sich bauliche Nebenanlagen (Hundezwinger, Nebengebäude aus Holz, etc.) auf der zu bewertenden Fläche.</p> <p>Grundstück und Gebäude werden gemäß den vorliegenden Informationen zum Wertermittlungsstichtag innerfamiliär durch 2 Familien zu Wohnzwecken eigen genutzt.</p> <p>Die Bauakte mit Baubeschreibung und Flächenermittlung zu den Garagen- und Wohngebäude(n) liegt dem Sachverständigen vor. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet. Beide Einfamilienhäuser stellen sich als eingeschossige, voll unterkellerte Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss dar. Die Keller beider Häuser sind zum Teil exponiert, so dass ein zusätzlicher Kellerteilausbau, zu Wohn-, Hobby- oder sonstigen höherwertigeren Nutzungen gegenüber einer „normalen“ Kellernutzung, vermutet werden kann.</p> <p>Die Gebäude befinden sich in einem augenscheinlich guten Gesamtzustand. Der Sachverständige geht bei den Wohnhäusern von einem im Wesentlichen zeitgemäßem Innenausbau und somit sofort nutzbaren Wohnverhältnissen aus. An den Gebäuden waren, mit Ausnahme des fehlenden finalen Oberputzes an der Garage und kleineren Fertigstellungsarbeiten (z. B. Sockelbereich der Einfamilienhäuser) keine zeitnah erforderlichen Investitionen erkennbar.</p> <p>Es handelt sich um eine nachgefragte Objektart, die Bebauung mit 2 Einfamilienhäusern bietet sich für eine Mehrgenerationennutzung mit räumlich getrennten Wohn- und Nutzungsbereichen nahezu an. Das großzügige Grundstück verfügt über genügend Raum für Gemeinschafts- und Individualflächen bzw. Rückzugsmöglichkeiten / Sozialabstand bei Bedarf.</p> <p>Teilbereich B: Der Teilbereich B mit ca. 9.253 m² stellt sich im Wesentlichen als Kombination aus hausnahem Garten- und Grünland dar. Auf diesem Teilbereich befinden sich ein kleiner Teich, ein Nebengebäude aus Holz und sonstige Nebenanlagen. Die Fläche ist unregelmäßig bestockt. Der Entwicklungszustand ist als sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zu beurteilen, die Wertigkeit liegt oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen. Auf dem Teilbereich war eine kleinere Ansammlung von Altreifen erkennbar, für deren Entsorgung ein pauschaler Wertabschlag berücksichtigt wird.</p> <p>Teilgrundstück 2: Das Teilgrundstück 2 mit 220 m² stellt sich im Wesentlichen als schmaler Grundstücksstreifen, Nutzungsart hausnahe Gartenfläche, dar. Es gliedert sich nördlich über die gesamte Grundstückstiefe an das Flurstück 343 an. Optisch bildet es eine Einheit mit dem Teilgrundstück 1 (gemeinsame Einfriedung). Der Entwicklungszustand ist als sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zu beurteilen, die Wertigkeit liegt oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen.</p>
--	---