



# 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)

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

## Büro Bautzen

Schülerstraße 9

02625 Bautzen

## KURZEXPOSÉ

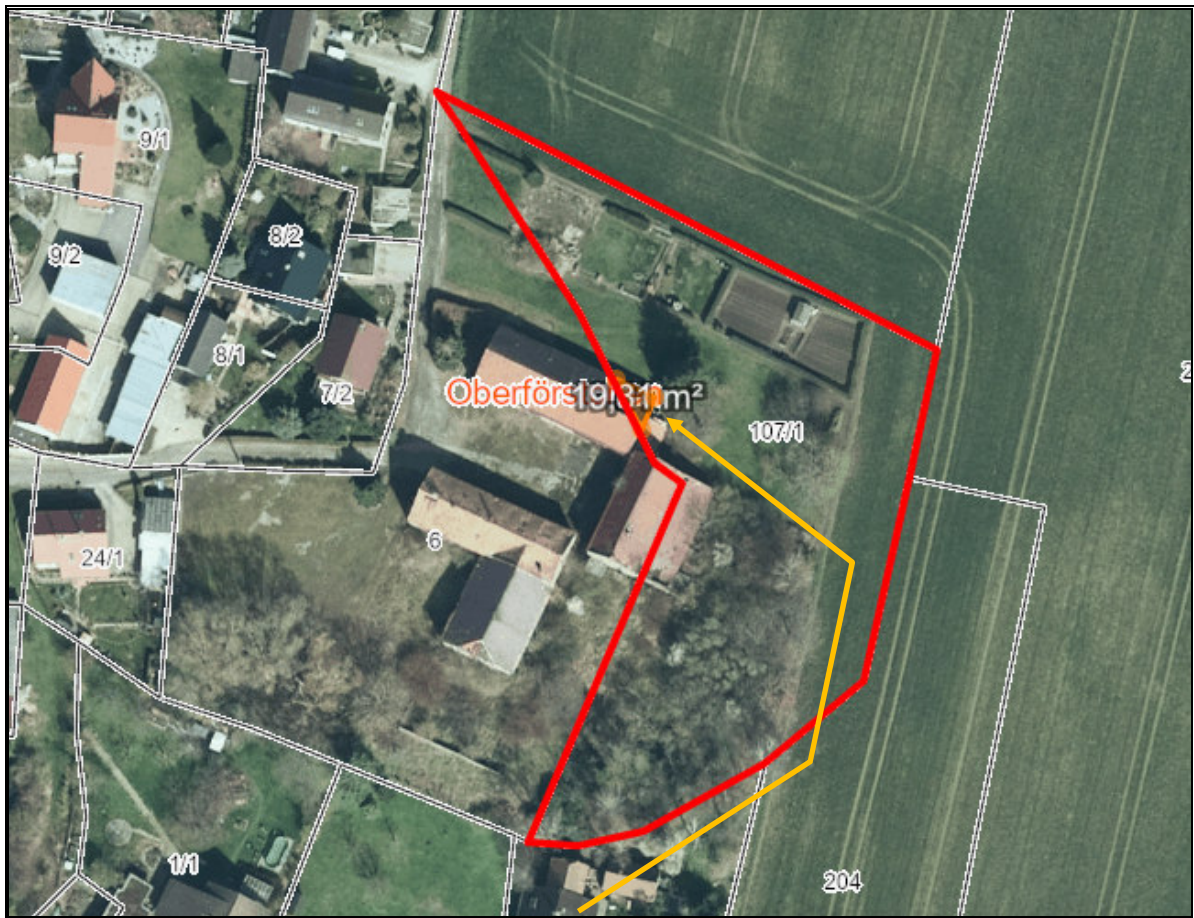
Aktenzeichen: 3 K 52/25



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Objekt:</b>             | Grundstück, überwiegend als hausnahe Garten- und Grünfläche (zum Teil als geschützter Biotop verzeichnet) und tlw. landwirtschaftlich genutzt;<br>Flurstück 107/1, Gemarkung Oberförstchen, 02633 Göda OT Oberförstchen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                |                   |
| <b>Verkehrswert:</b>       | <b>7.240,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Wertermittlungstichtag:</b> | <b>30.04.2026</b> |
| <b>Lage:</b>               | Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Göda im Ortsteil Oberförstchen. Die Entfernung zum Gemeindezentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 3,3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Lage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |                   |
| <b>Katasterangaben:</b>    | Gemarkung Oberförstchen, Flurstück 107/1 (4.328 m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |                   |
| <b>Objektbeschreibung:</b> | <p>Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 4.328 m² besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten und Entwicklungsstufen. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert.</p> <p><b>Teilbereich A:</b> Teil des Flurstücks 107/1 mit einer Fläche von ca. 3.628 m²; Der Bewertungsteilbereich wird als hausnahes Garten- und Grünland genutzt (tlw. geschützter Biotop) im Außenbereich.</p> <p><b>Teilbereich B:</b> Teil des Flurstücks 107/1 mit einer Fläche von ca. 700 m²; Der Bewertungsteilbereich ist unbebaut und stellt sich als Landwirtschaftsfläche (Ackerland) dar.</p> <p><i>Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:</i> Das Bewertungsgrundstück liegt weder an einer öffentlichen Verkehrsfläche noch in einer ausreichenden Breite an dem öffentlich gewidmeten Eigentümerweg EW 9. Das Grundstück ist nur über das vorgelagerte Flurstück 6 oder über die angrenzenden Landwirtschaftsgrundstücke zu erreichen. Insofern verfügt das Bewertungsgrundstück über keine gesicherte Zuwegung / Erschließung. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privatrechtliche Sicherung noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung. Die Zuwegung kann nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden.</p> |                                |                   |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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. Der Notweg dient nur zur Sicherung der ausgeübten / bestehenden Nutzung. Durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung (Zuwegung) besteht auf Grund der Abstimmungserfordernisse und Nutzungseinschränkungen eine Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser Verfügungsbeeinträchtigungen mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % des Grundstückswerts liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag wg. der gegenüber Wohnen untergeordneten Nutzung als hausnahe Grün- und Garten- bzw. Landwirtschaftsfläche in Orientierung an dem unteren Spannenwert mit rd. 10 % bestimmt.</p> <p><b>Teilbereich A:</b> Der Bewertungsteilbereich A (Teil des Flurstücks 107/1 mit ca. 3.628 m<sup>2</sup>) ist tlw. vom Nachbargrundstück (Flurstück 6) mit Teilen des Scheunengebäudes überbaut und wird zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Wiese / hausnahe Garten- und Grünfläche genutzt und auch als solche bewertet, die Wertigkeit liegt oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Dieser Grundstücksteil liegt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Oberförstchen und ist mit einer Teilfläche (ca. 1.824 m<sup>2</sup>) als gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese) ausgewiesen. Gerade in diesem Bereich ist der Grundstücksteil völlig verwildert, zugewuchert und mit alten Obstbäumen bestockt. Um diesen Bereich wieder als Hausgarten und Streuobstwiese nutzen zu können, muss der Wildwuchs entfernt und der bestockte Bereich rekultiviert werden, die diesbezüglichen Aufwendungen werden pauschal mit rd. 2.000 € geschätzt. Auf Grund der Festsetzung als Biotop und der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Besonderheiten / Auflagen wird ein zusätzlicher Bodenwertabschlag, welcher in freier Schätzung mit rd. 10 % ermittelt wurde, berücksichtigt.</p> <p><i>Überbau:</i> Gemäß Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte, der Darstellung im Luftbild und der örtlichen Aufnahme ragen Gebäudeteile von Scheune und Stall in das Bewertungsgrundstück hinein. Bei diesen Überbauungen handelt es sich bei dem Stallanbau um einen eigenständigen Gebäudeteil und somit keinen Überbau. Bei der Bewertung des Nachbargrundstücks wird unterstellt, dass dieser eigenständige Gebäudeteil ohnehin abgerissen wird und keine zukünftige Bewertungsrelevanz hat. Gleiches gilt für den Scheunenanbau, bei welchem ebenfalls der Abriss unterstellt wird.</p> <p>Um einen (klassischen) Überbau handelt es sich hingegen bei der östlichen Gebäudeecke der Scheune, welche mit ca. 20 m<sup>2</sup> auf das Bewertungsgrundstück von dem Flurstück 6 aus überbaut ist.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**Kennzeichnung des Überbaus auf das Bewertungsgrundstück**

Die Gebäude der Hofstelle auf dem Flurstück 6 wurden gemäß Schätzung um 1900 errichtet, was vermutlich auch dem Zeitpunkt des Überbaus entspricht. Da das überbaute Bewertungsgrundstück auch im Eigentum des Hofstellengrundstückseigentümers (Flurstück 6) steht, liegt hier ein Eigengrenzüberbau vor.

Die wesentlichen Besonderheiten, gesetzlichen Regelungen und die Bewertungsmethodik zur Bestimmung von Werteinflüssen bei Überbauten sind im Gutachten ausführlich dargelegt. Auf eine dezidierte Berechnung einer etwaigen Überbaurente und sonstiger Werteinflüsse für das Bewertungsgrundstück wird allerdings verzichtet, da es sich bei dem überbauten Bewertungsgrundstück um eine sonstige, nicht bebaubare Fläche handelt und somit eine nur sehr geringfügige Wertminderung für das überbaute Grundstück durch den Überbau entsteht. Diese Wertminderung wurde pauschal mit 100 € bestimmt.

**Bewertungsteilbereich B:** Der Bewertungsteilbereich B mit einer Fläche von ca. 700 m<sup>2</sup> stellt sich im Wesentlichen als Ackerland dar. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Ackerland mit folgenden Eigenschaften:

IS4D 40/41: lehmiger Sand der Zustandsstufe 4, auf Diluvium entstanden mit einer Bodenzahl von 40 und einer Ackerzahl von 41

Gemäß der örtlichen Aufnahme wird der Bewertungsteilbereich B als Ackerland bewirtschaftet. Ob hierüber ein Pachtvertrag besteht, ist nicht bekannt.