



# 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 53/25



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                   |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Objekt:</b>             | Grundstück, bebaut mit einer leerstehenden, stark sanierungsbedürftigen, teils baufälligen, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (3-Seit-Hof mit Anbauten), bestehend aus Wohnstallhaus mit Stallanbau, Scheune und Stall mit Anbau; Oberförstchen 4, 02633 Göda OT Oberförstchen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                   |
| <b>Verkehrswert:</b>       | <b>66.800,00 €</b><br>(nach Außenbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Wertermittlungsstichtag:</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 Wohnlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                   |
| <b>Katasterangaben:</b>    | Gemarkung Oberförstchen, Flurstück 6 (5.130 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                   |
| <b>Baujahr:</b>            | um 1900 (gesamte Hofstelle)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                   |
| <b>Flächen:</b>            | Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 636 m <sup>2</sup> / mgl. Wohnfläche EG/OG: rd. 265 m <sup>2</sup><br>Stall: Bruttogrundfläche rd. 148 m <sup>2</sup> (nur EG)<br>Scheune: Bruttogrundfläche rd. 274 m <sup>2</sup> (nur EG)<br>Abbruchvolumen abzureißender Gebäude/ Gebäudeteile: ca. 2.780 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                   |
| <b>Objektbeschreibung:</b> | <p>Zum Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich, das Erdgeschoss des Wohnhauses konnte tlw. durch die Fenster eingesehen werden, Scheunen- und Stallgebäude waren ebenfalls verschlossen. Der Ortstermin wurde daher als einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Auf einen diesbezüglichen Außenbesichtigungsabschlag wird auf Grund des Zustands des Gebäudes verzichtet, da bei der Bewertung eine Komplettsanierung unterstellt wird.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 5.130 m<sup>2</sup> besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 3 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert.</p> |                                 |                   |



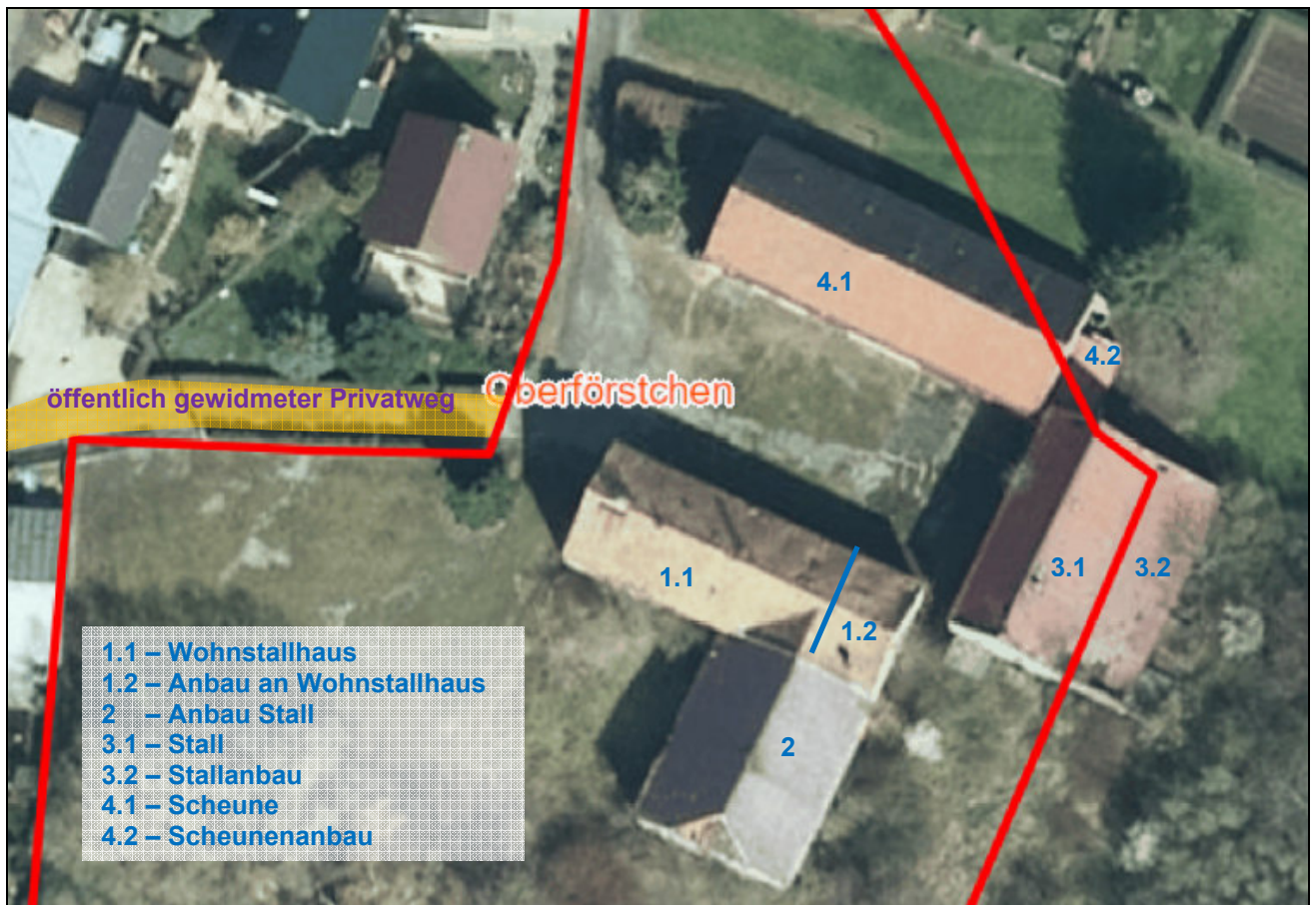
**Teilbereich A:** Der Bewertungsteilbereich mit einer Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> ist mit einer ehemaligen Hofstelle (Wohnstallhaus, Stallanbau, Stall mit Anbau und Scheune) bebaut; Lage im planungsrechtlichen Innenbereich, baureifes Land.

**Teilbereich B:** Der Bewertungsteilbereich mit einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist unbebaut und stellt sich als baureifes Land (Baulücke) dar; planungsrechtlicher Innenbereich.

**Teilbereich C:** Der Bewertungsteilbereich mit einer Fläche von ca. 1.430 m<sup>2</sup> ist unbebaut und stellt sich als hausnahe Garten- und Grünfläche dar; sonstige Fläche (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21).

*Zuwegung zum Bewertungsgrundstück:* Die Zuwegung zu dem Bewertungsobjekt führt über Privatgrundstücke. Nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Göda handelt es sich hierbei um den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg EW 9, die Zuwegung ist somit öffentlich-rechtlich gesichert. Die Verkehrswertermittlung stellt auf diese Auskunft der Gemeinde hinsichtlich der gesicherten Zuwegung ab.

**Teilbereich A - Bestand und Folgenutzung:** Das Bewertungsgrundstück ist mit einer um 1900 (gemäß Schätzung) errichteten, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Das zweigeschossige Wohnstallhaus mit nachträglich angebautem Stall verfügt vermutlich über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist nur geringfügig unterkellert. Weiterhin befinden sich ein Stallgebäude mit Anbau sowie eine Scheune auf dem Grundstück.



Kennzeichnung der Grundstückssituation mit Gebäudenummerierung



Das Bewertungsobjekt steht seit vielen Jahren leer und verfällt. Durch die tlw. bereits eingebrochene Dachkonstruktion im östlichen Gebäudeteil sowie die schadhafte Dacheindeckung im übrigen Bereich kann Nässe regelmäßig in das Gebäude eindringen. Durch ein Fenster des Wohnstallhauses war zu erkennen, dass ein Teil der Geschossdecke zwischen Erd- und Obergeschoss, vermutlich aufgrund von Feuchtigkeit und/oder Hausschwammbefall, durchgebrochen ist.

An dem Wohnhaus wurden in den letzten Jahrzehnten, soweit von außen ersichtlich, keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. Letzte Investitionen stammen vermutlich aus DDR-Zeiten.

In dem jetzigen, augenscheinlich baufälligen Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach Schwamm- und Bauschädlingsbeseitigung sowie einer erforderlichen statischen Ertüchtigung muss anschließend eine Komplettsanierung des Wohnhauses durchgeführt werden. Dabei stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, eine zukünftige Nutzung nach Sanierung wäre grundsätzlich zulässig. Denkbar wäre die Weiternutzung als großzügiges Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus, hier könnten nach Sanierung ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss geschaffen werden.

Dabei wird davon ausgegangen, dass auf Grund des (nicht benötigten) Gebäudevolumens und des desolaten Zustands einzelner Gebäude- und Gebäudeteile auch Rückbau- und Entsorgungsaufwendungen zu berücksichtigen sind. Insbesondere wird bei der Bewertung unterstellt, dass der Wohnhausanbau (1.2), der am Wohnhaus angebaute Stall (2), der eigenständige Stallanbau (3.2.) und der baufällige Anbau an der Scheune (4.2) ersatzlos abgerissen werden. Die verbleibenden Gebäude sind für eine zukünftige Nutzung immer noch mehr als ausreichend.



Luftbild mit Kennzeichnung der abzubrechenden Gebäudeteile



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Bei den Gebäuden 3.1 (Stall) und 4.1 (Scheune) sind, um diese weaternutzen zu können, ebenfalls (umfangreiche) Instandsetzungen an Dach und Fach erforderlich. Gerade der Stall weist hier dem äußeren Anschein nach einen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf (z.B. Dach) auf.</p> <p>Die Wertermittlung stellt auf eine weitere Nutzung des Objekts als großzügiges Wohnhaus (Stichwort: Mehrgenerationenhaus) mit Nebengelassen (welche bspw. wieder als Ställe [Stichwort: Eigenversorger] und/oder Garagen, Hobbywerkstatt und Lager genutzt werden könnten) nach durchgeführter Sanierung, Instandsetzung und Freilegungsarbeiten ab. Gerade im ländlichen Raum sind Grundstücksnutzungen mit einer Kombination aus Wohnen (mehrere Generationen in einem Objekt) / Nutztierhaltung / Obst- und Gemüseanbau – also insgesamt ein Nutzungskonzept zur nachhaltigen Eigenversorgung im Einklang mit den vorhandenen Ressourcen – verstärkt nachgefragt.</p> <p><i>Objektgröße / unrentierliche Flächen:</i> Auf Grund der Objektgröße sind unrentierliche Flächen vorhanden, die zwar bewirtschaftet (unterhalten) werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich benötigt werden (insbesondere hinsichtlich der Scheunen- und Stallnutzung).</p> <p>In der Wertermittlung bleiben diese unrentierlichen Flächen bei der Ermittlung der Gebäudesach- und Ertragswerte daher unberücksichtigt, die Bewertung beschränkt sich auf eine mit der üblichen Nutzung einhergehende Flächengröße.</p> <p>Andererseits müssen die Gesamtgebäude (und damit auch die unrentierlichen, normal nicht benötigten Flächenanteile) unterhalten werden (Versicherung, Instandhaltung und Instandsetzung, etc.), was zu zusätzlichen Bewirtschaftungsaufwendungen führt, die nicht umlagefähig und daher durch den Eigentümer zu tragen sind. Dieser erhöhte Bewirtschaftungskostenanteil wird mit rd. 3 % des Jahresrohertrags geschätzt und entsprechend bei der Wertermittlung zusätzlich 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 Nachbargrundstück (Flurstück 107/1) hinein. Bei diesen Überbauungen handelt es sich bei dem Stallanbau (4.1) um einen eigenständigen Gebäudeteil und somit keinen Überbau. In der Bewertung wird unterstellt, dass dieser eigenständige Gebäudeteil ohnehin abgerissen wird und keine zukünftige Bewertungsrelevanz hat. Gleiches gilt für den Scheunenanbau (4.2), bei welchem ebenfalls der Abriss unterstellt wird.</p> <p>Um einen (klassischen) Überbau handelt es sich hingegen bei der östlichen Gebäudeecke der Scheune (4.1), welche mit ca. 20 m<sup>2</sup> auf das angrenzende Flurstück 107/1 überbaut ist.</p> <p>Die Gebäude der Hofstelle wurden gemäß Schätzung um 1900 errichtet, was vermutlich auch dem Zeitpunkt des Überbaus entspricht. Da das überbaute Flurstück 107/1 (früher 107) auch im Eigentum des Hofstellengrundstückseigentümers steht, liegt hier ein Eigengrenzüberbau vor.</p> <p>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 Flurstück 107/1 um eine sonstige, nicht bebaubare Fläche handelt und somit eine nur sehr geringfügige Wertminderung für das überbaute Grundstück durch den Überbau entsteht. Andererseits erhält das (bebaute) Bewertungsgrundstück mit der Überbauung einen Nutzungsvorteil durch die erhöhte Ausnutzung des Grundstücks, welcher über dem Nachteil (Überbaurente an das betroffene Grundstück) liegen dürfte. Dieser Überbauvorteil wurde pauschal mit rd. 300 € ermittelt.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**Bewertungsteilbereich B:** Bei dem Teilbereich B mit einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> handelt es sich auf Grund der Lage im planungsrechtlichen Innenbereich um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 und somit eine potentielle Baulücke. Dieser Grundstücksbereich ist für eine zukünftige Ein- oder Zweifamilienhausbebauung prädestiniert. Hinsichtlich der Zuwegung gelten die in Abs. 1 auf Seite 5 getroffenen Feststellungen.

Gemäß Erkenntnissen aus den vorliegenden Leitungsplänen müssten vor einer baulichen Nutzung noch die Anschlüsse bzw. Übergabepunkte für Strom und Wasser sowie eine dezentrale Abwasserentsorgung (biologische Kleinkläranlage oder Ausfahrgrube) auf dem Grundstück realisiert werden, deren Herstellung entsprechend bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen ist.

Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstücksteil (Teilbereich B) wurde von einem Grundstücksnachbarn geäußert, dass dort in der Vergangenheit Hausmüll und sonstiger Unrat entsorgt bzw. vergraben worden sein sollen. Diese Aussage konnte anhand der im Rahmen der Wertermittlung vorliegenden Erkenntnisse nicht objektiv bestätigt werden. Weder die eingeholte Altlastenauskunft noch die Auskunft der Gemeinde noch die planungsrechtlichen Unterlagen noch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ergaben hierfür einen belastbaren Hinweis. Die nachbarliche Mitteilung wird daher im Rahmen dieses Gutachtens als nicht hinreichend verifizierter Sachverhalt eingeordnet; ein gesonderter Wertabschlag wird insoweit nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung und Bewertung des Grundstücks hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen, Auffüllungen, Altablagerungen oder Altlasten war nicht Gegenstand des Gutachtenauftrags. Es wurden keine weitergehenden technischen Untersuchungen des Untergrunds vorgenommen. Eine Haftung für tatsächlich vorhandene, im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erkennbare oder nicht nachgewiesene Bodenbelastungen wird daher nicht übernommen. Sollten künftig gesicherte Erkenntnisse oder Untersuchungsergebnisse vorliegen, kann dies eine abweichende wertmäßige Beurteilung erforderlich machen.

**Bewertungsteilbereich C:** Der Bewertungsteilbereich C (Teil des Flurstücks 6 mit ca. 1.430 m<sup>2</sup>) wird zum Wertermittlungsstichtag im Wesentlichen als Wiese / hausnahe Grün- und Gartenfläche genutzt und auch als solche bewertet. Dieser Grundstücksteil liegt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Oberförstchen. Eine höherwertige Nutzung kann auf diesem Grundstücksteil nicht realisiert werden, es handelt sich um eine sonstige Fläche i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21.