



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

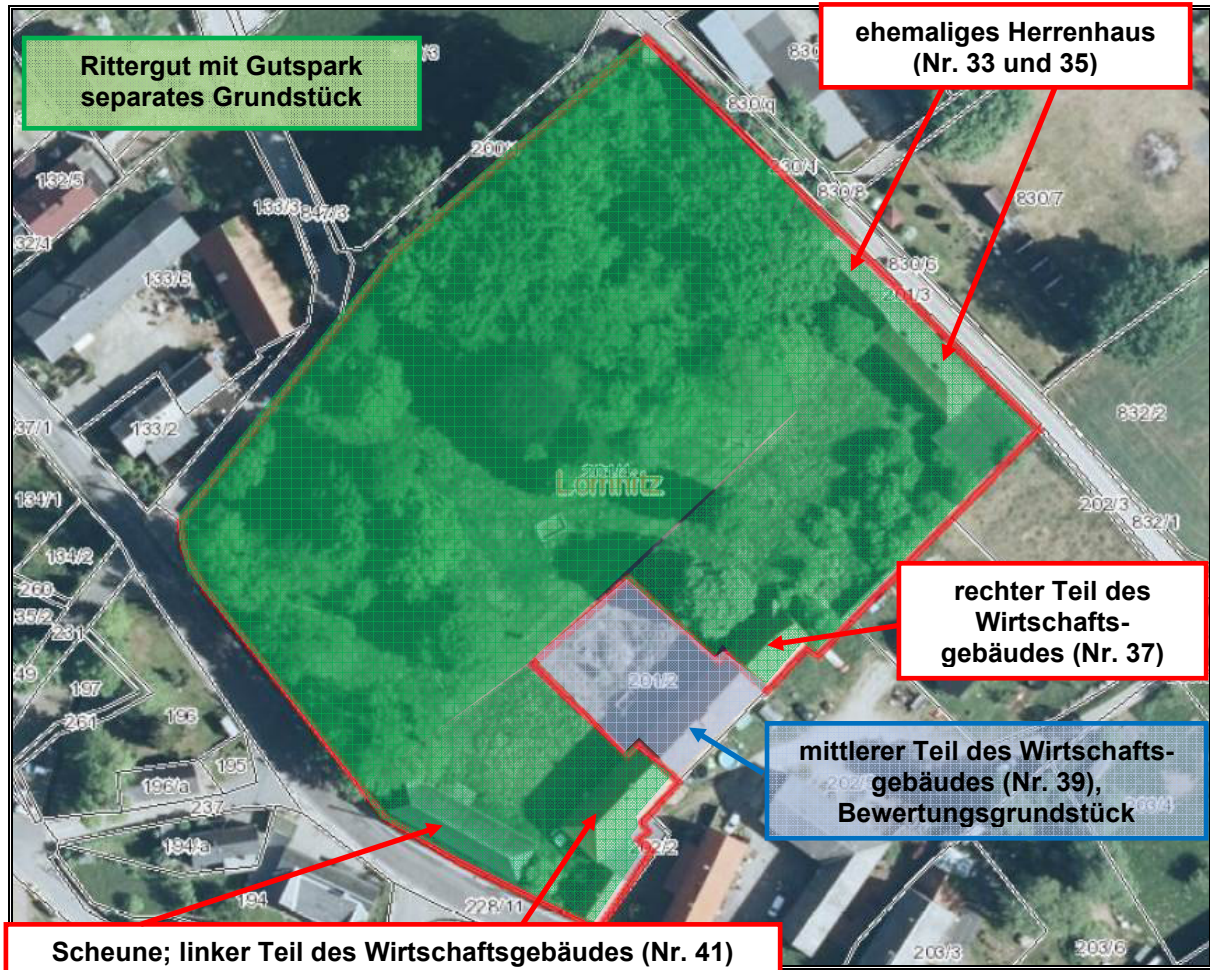
Aktenzeichen: 3 K 62/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Mittelhaus einer sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Gebäudegruppe eines ehemaligen Rittergutes in 01454 Wachau OT Lomnitz, Lomnitzer Hauptstraße 39 im Hinblick auf eine unterstellte Erhaltung und Komplettsanierung des Gebäudes		
Verkehrswert:	67.700 € (Außenbesichtigung)	Wertermittlungstichtag	04.02.2025
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Lomnitz. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Die Gemeindeverwaltung Wachau befindet sich in 3,8 km Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine ruhige Wohn- und Geschäftslage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Lomnitz, Flurstück 201/2		
Grundstücksgröße:	800 m ²		
Baujahr:	18./19. Jahrhundert (gemäß Denkmalauskunft) – erste Erwähnung im 14. Jhd.		
Flächen:	mögliche Wohnfläche (EG / OG / DG): ca. 440 m ² Bruttogrundfläche: ca. 647 m ²		



Vorbemerkung zur Grundstücksnutzung insgesamt: Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um einen geringen (Anteil)Teil des denkmalgeschützten Rittergutes Lomnitz. Dieser Herrnsitz wurde erstmals 1313 erwähnt und war ab 1696 ein eigenständiges Rittergut. Das auf dem ehemaligen Rittergut befindliche Gebäudeensemble besteht aus einem Herrenhaus, dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude, einer Scheune, einem Pavillon und diversen, nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden und Anbauten (Schuppen, Garage, etc.). Bewertungsgegenständlich ist aber nur der mittlere Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes mit Arrondierungsfläche, da dieser ein eigenständiges Grundstück bildet (Flurstück 201/2) (zur Grundstückssituation vgl. nachstehende Abbildung).



Ortsbesichtigung: Das (Gesamt)Grundstück ist mit einer Mauer und Zäunen umschlossen, an den Zugangstoren waren „Zutritt verboten“-Schilder angebracht. Zum Ortstermin waren somit das Grundstück und das darauf befindliche Gebäude (mittlerer Gebäudeteil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes) nicht zugänglich. Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer überwiegend einfachen Außenbesichtigung, recherchierbarer Unterlagen und Annahmen des Sachverständigen erstellt. Wertansätze und Ausstattungsbeschreibungen beruhen auf plausiblen Annahmen, Abweichungen sind durchaus möglich. Auf einen diesbezüglichen Außenbesichtigungsabschlag wird auf Grund des Zustands des Gebäudes verzichtet, da bei der Bewertung eine Komplettsanierung unterstellt wird.

Durch den Dresdner Architekten Andreas Hirt (www.hirt-architekten.de) wurde vor einigen Jahren ein Konzept zur Sanierung und Bebauung des ehemaligen Ritterguts entwickelt, bei welchem auch eine entsprechende Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation erfolgte. Mit ausdrücklicher Zustimmung des Architekturbüros werden diesem Gutachten der Flyer zu diesem Nachnutzungskonzept und einige der durch das Architekturbüro hirt.architekten zur Verfügung gestellte Fotos (insbesondere Innenaufnahmen) beigelegt, um potentiellen Biet-Interessenten zusätzliche Informationen bereitstellen zu können.



Das Bewertungsgrundstück ist mit einem leerstehenden, vermutlich sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Teil (Mittelteil) des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes bebaut. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude besteht aus den Gebäudeteilen / Hausnummern 37, 39 und 41, wobei nur der mit der Hausnummer 39 bebaute Grundstücksteil bewertungsgegenständlich ist. Der Großteil des ehemaligen Rittergut-Grundstücks (Flurstück 201/4) wird separat bewertet.

Das Gebäude, wie auch das gesamte Rittergut, steht seit Übernahme durch den jetzigen Eigentümer vor ca. 18 Jahren leer, eine Grundstücksbewirtschaftung und Nutzung findet augenscheinlich nicht statt. Das Objekt ist, soweit von außen und auf den zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen ersichtlich, sanierungsbedürftig. In dem jetzigen Gebäudezustand ist somit eine Nutzung, gleich welcher Art, nicht möglich. Bereits in den 1990er Jahren gab es ein Sanierungskonzept inkl. Baugenehmigung für das Wirtschaftsgebäude und somit auch für den Gebäudeteil Haus-Nr. 39, eine Umsetzung dieser Planung erfolgte nicht.

Auf Grund der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden (ca. 20 Autominuten entfernt), der Lage im Grünen, der Grundstücksgeschichte und dem Charm des ehemaligen Ritterguts, verbunden mit (zusätzlichen) steuerlichen Anreizen durch die Denkmaleigenschaft, besteht, gerade bei potentiellen Bauherren aus dem angrenzenden Dresden, Interesse an der Entwicklung und Wiedernutzung der Gebäude samt Grundstück.

Das in den Vorabschnitten angesprochene Nachnutzungskonzept von hirt.architekten aus Dresden sieht im Wesentlichen die Sanierung des Herrenhauses, die Errichtung von Reihenhäusern anstelle des Wirtschaftsgebäudes, die Schaffung von Gemeinschaftsräumen (z.B. in der Scheune) und den Abbruch der nicht denkmalgeschützten Bausubstanz vor, der weitläufige Gutsark wird in das Gesamtkonzept einbezogen. Die Realisierung soll durch eine Bauherrengemeinschaft erfolgen, welche die Umsetzung trägt.

Bei der Sanierung bzw. Neuerrichtung können großzügige Wohnungen mit Einfamilienhauscharakter, möglicherweise im Sondereigentum, in dem Gebäudeteil Haus-Nr. 39 entstehen. Nach Angaben von hirt.architekten wurde diese Planung mit der Gemeinde und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Grundsätzlich wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die denkmalgeschützte Bausubstanz des Wirtschaftsgebäudes erhalten, vollständig saniert und ca. 3 großzügige Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 440 m² geschaffen werden. Der Werteeinfluss des überschlägig ermittelten Realisierungsaufwandes wird dabei bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Weiterhin werden die mit der Denkmaleigenschaft einhergehenden Vermögensvor- und Nachteile, wie sie sich für den durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer darstellen, innerhalb der Bewertung berücksichtigt.

Insgesamt handelt es sich hierbei um eine komplexe Betrachtungsweise, welche in der im Gutachten beispielhaft skizzierten Form so nicht 1 : 1 umgesetzt werden muss und von den getroffenen Annahmen durchaus abweichen kann. Eine Veränderung der Ausgangsgrößen (Flächen, geschätzter Aufwand, etc.) führt zu einer Änderung des ermittelten Verkehrswerts. Gleichwohl dient die Wertermittlung der Orientierung für eine mögliche Folgenutzung und als Grundlage für eine Kalkulation eines angemessenen Grundstückskaufpreises.

Besonderheiten - Zuwegung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt entweder über das Fremdfurstück 202/5 (Lomnitzer Hauptstraße 43) oder über das Flurstück 201/4 (Lomnitzer Hauptstraße 33, 35, 37, 41). Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privat-rechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht) noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung (Erschließungsbaulast). Die Zuwegung kann 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 vorliegenden Fall am Wertermittlungsstichtag nicht gegeben ist.



Dies führt zu einer enormen Einschränkung des Käuferkreises und damit zu erheblichen Verkauferschwernissen, da letztendlich nur Kaufinteressenten in Frage kommen, die für den Erwerb und die notwendigen Modernisierungsinvestitionen keine Finanzierung benötigen. Dies entspricht eher nicht dem Regelfall. Des Weiteren bestehen im bauordnungsrechtlichen Sinn grundsätzlich zusätzliche Erschwerisse bzw. Einschränkungen bei (zukünftigen) Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen, da diesbezügliche Genehmigungen bei dem Fehlen einer gesicherten Erschließung (hier Zuwegung) nicht erteilt werden dürfen. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser erheblichen Verfügungsbeeinträchtigung 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 Fachliteratur, eigener Fallauswertungen und der im konkreten Fall großen Bedeutung der gesicherten Erschließung für die zukünftige Nutzung des Objekts unter Berücksichtigung einer etwaigen Notwegerente mit rd. 25 % bestimmt.