



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 63/24

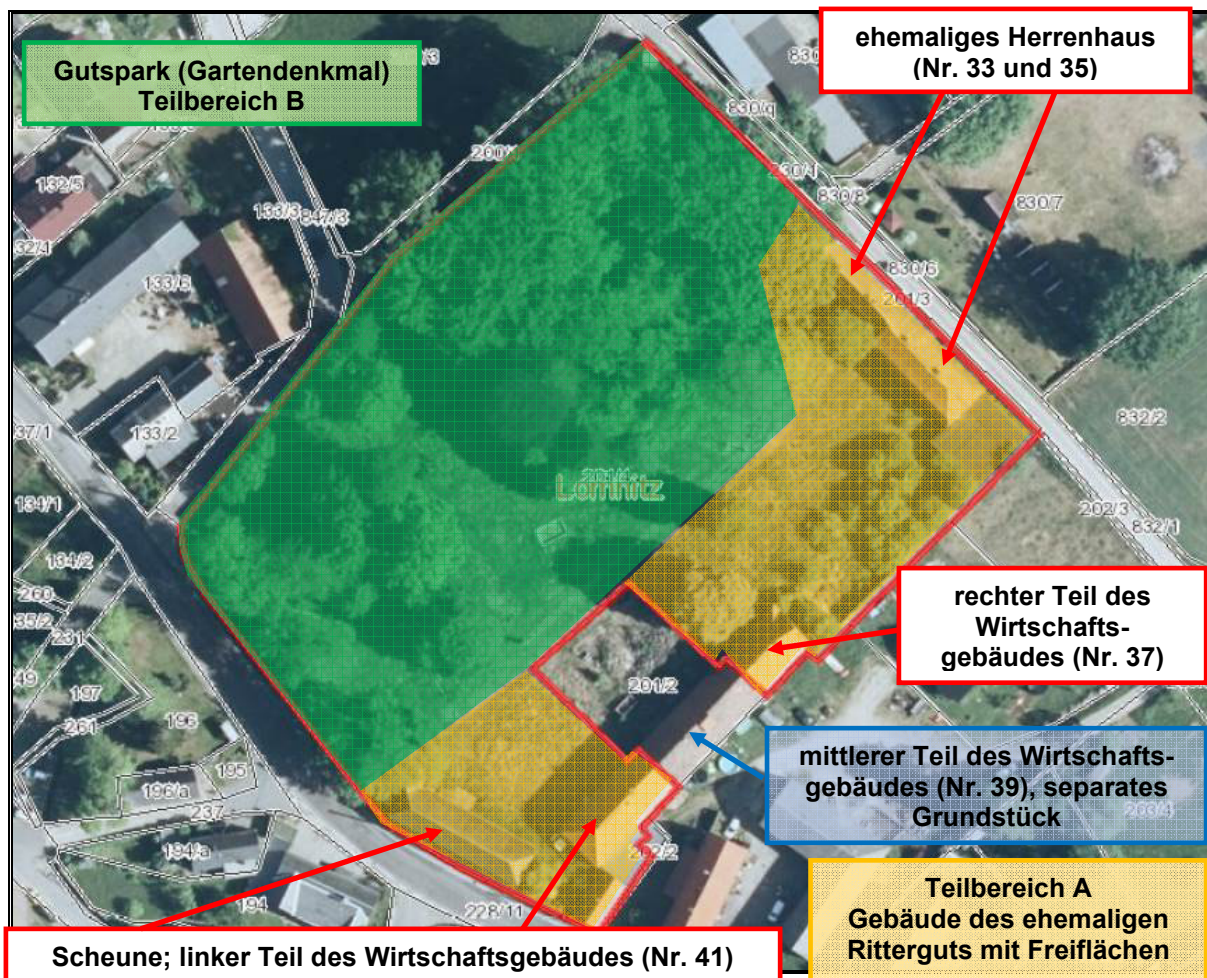


Objekt:	Grundstück, bebaut mit dem überwiegenden Teil eines sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten ehemaligen Rittergutes mit großflächiger Parkanlage in 01454 Wachau OT Lomnitz, Lomnitzer Hauptstraße 33, 35, 37 und 41 im Hinblick auf eine unterstellte Erhaltung und Komplettsanierung der Gebäude		
Verkehrswert:	312.000 € (Außenbesichtigung)	Wertermittlungstichtag	04.02.2025
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Lomnitz und wird von der Lomnitzer Hauptstraße im Süden, von der Straße Am Mühlberg im Nordwesten sowie von der Straße Feldweg im Nordosten erschlossen. 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 201/4		
Grundstücksgröße:	13.222 m ²		
Baujahr:	18./19. Jahrhundert (gemäß Denkmalauskunft) – erste Erwähnung im 14. Jhd.		
Flächen:	mögliche Wohnfläche (EG / OG / DG):	ca. 1.405 m ²	
	Bruttogrundfläche:	ca. 2.074 m ²	



Kurzbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 13.222 m² besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert.

Vorbemerkung zur Grundstücksnutzung insgesamt: Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um den überwiegenden Teil des denkmalgeschützten Rittergutes Lomnitz mit Gutspark (Gartendenkmal). Dieser Herrnsitz wurde erstmals 1313 erwähnt und war ab 1696 ein eigenständiges Rittergut. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäudeensemble besteht aus einem Herrenhaus, dem linken und rechten Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes, einer Scheune, einem Pavillon und diversen, nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden und Anbauten (Schuppen, Garage, etc.). Der mittlere Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes mit Arrondierungsfläche bildet ein eigenständiges Grundstück und ist somit Gegenstand einer separaten Verkehrswertermittlung und nicht Bestandteil dieses Gutachtens (zur Grundstückssituation vgl. nachstehende Abbildung).



Ortsbesichtigung: Das Grundstück ist mit einer Mauer und Zäunen umschlossen, an den Zugangstoren waren „Zutritt verboten“- Schilder angebracht. Zum Ortstermin waren somit das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude 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 der Gebäude 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.

Teilbereich A: Teil des Flurstücks 201/4 mit einer Fläche von ca. 4.300 m²; Der Bewertungsteilbereich ist mit leerstehenden, vermutlich stark sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Ritterguts bebaut. Bei den prägenden Gebäuden handelt es sich um das ehemalige Herrenhaus (Haus-Nr. 33 und 35), das ehemalige Wirtschaftsgebäude (Haus-Nr. 37 und 41 [Haus-Nr. 39 bildet ein separates Grundstück]) und eine Scheune. Weiterhin befinden sich diverse Anbauten und Nebengebäude auf dem Grundstücksteil, welche aber nicht denkmalgeschützt sind.

Die Gebäude stehen seit Übernahme durch den jetzigen Eigentümer vor ca. 18 Jahren leer, eine Grundstücksbewirtschaftung und Nutzung findet augenscheinlich nicht statt. Alle Gebäude sind, 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, 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 Gutspark 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, entstehen, Nebengasse und sonstige Freiflächen sind der gemeinschaftlichen Nutzung (Gemeinschaftseigentum) vorbehalten. 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 (Herrenhaus und Wirtschaftsgebäude) erhalten, vollständig saniert und ca. 12 großzügige Wohnungen bzw. Reihenhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.405 m² geschaffen werden. Des Weiteren wird unterstellt, dass die Scheune als Mehrzweck- und Abstellgebäude (z.B. für Kfz) grundhaft instandgesetzt und die nicht denkmalgeschützte Bausubstanz (Schuppen, Nebengebäude, Garage, etc.) abgerissen wird. 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.

Teilbereich B: Teil des Flurstücks 201/4 mit einer Fläche von ca. 8.922 m²; Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich um den Gutspark als Gartendenkmal. Dieser Gutspark verfügt über einen gewachsenen Baum- und Pflanzenbestand und ist von einer denkmalgeschützten Mauer umfriedet. An der nördlichen Grundstücksecke befindet sich, quasi wie ein kleiner Wachturm, der ebenfalls denkmalgeschützte Pavillon, unmittelbar daneben eine Garage aus DDR-Zeiten. Bei diesem Gutspark handelt es sich um eine sonstige Fläche i. S. d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21. Auf diesem Teilbereich, aber außerhalb der Umfriedung, steht an der westlichen Grundstücksecke eine Trafostation.