



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 70/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus sowie einer Garage Neusalzaer Straße 42, 02730 Ebersbach-Neugersdorf		
Verkehrswert:	81.500,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag	05.12.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Ebersbach-Neugersdorf. Die Entfernung zur Stadtverwaltung beträgt ca. 1,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen, Ärzte sowie ein Klinikum befinden sich in fußläufiger Entfernung, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) sind ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Ebersbach, Flurstücke 560/1 und 560/3		
Grundstücksgröße:	Flurst. 560/1 (917 m ²), Flurst. 560/3 (501 m ²); gesamt: 1.418 m²		
Baujahr:	Wohnhaus 1903; Garage 1976		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 407 m ² / Wohnfläche: rd. 153 m ² Garage: Bruttogrundfläche rd. 50 m ²		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken und besitzt nutzungstechnisch wie auch planungsrechtlich unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. Teilbereich A: Der Bewertungsteilbereich A (Flurstück 560/1) ist mit einem um 1903 errichteten teilunterkellerten Zweifamilienwohnhaus bebaut, welches vermutlich über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Des Weiteren befindet sich eine Garage mit 2 Einstellplätzen auf dem Grundstück (Baugenehmigung von 1976), wovon der linke Garagenteil (1 Einstellplatz) tlw. auf dem (fremden) Nachbargrundstück, Flurstück 564/2 liegt und von diesem auch genutzt wird (zu den diesbezüglichen Besonderheiten vgl. den Abs. Überbau / Grundstücksmitbenutzung).		

Zum Ortstermin waren das Zweifamilienhaus und die Garage nicht zugänglich, das Grundstück konnte besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher hinsichtlich der Gebäude auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung, auf Basis plausibler Annahmen und auf Grundlage der durch Eigentümer erteilten Auskünfte zum Bauzustand durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Zum Wertermittlungsstichtag steht die Wohnung im Erdgeschoss leer, die Wohnung im Obergeschoß soll durch einen Familienangehörigen genutzt werden, wobei hier nur die Nebenkosten gezahlt werden und keine sonstigen Mieteinnahmen bestehen. Die Garage (1 Einstellplatz, 1 Abstellraum) wird durch den Grundstückseigentümer genutzt.

Nachfolgend beschriebene (durchgeführte) Gebäudeinvestitionen sowie Informationen zum Innenausbau und Gebäudezustand / Baumängel beruhen im Wesentlichen auf Angaben des Eigentümers zum Ortstermin und konnten somit, insbesondere was den Zustand im Gebäudeinneren betrifft, durch den Sachverständigen nicht überprüft werden.

Die Objektmodernisierungen wurden in den 1990er Jahren durchgeführt und umfassten die Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung, den Einbau einer Gasheizungsanlage sowie den Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern. Das Zweifamilienhaus verfügt über keine WC's in den Wohnungen, diese befinden sich im Hausflur, die Bäder sollen noch aus DDR-Zeiten stammen. Die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss befindet sich derzeit nicht in einem vermietbaren Zustand, der Holzdielenboden ist in Folge von Braunfäule völlig zu erneuern. Ebenso befindet sich die an das Haus angebaute Eingangsüberdachung mit darüber befindlichen Holzbalkon in einem baufälligen Zustand und ist nicht mehr nutzbar. Hausumlaufend war im (erweiterten) Sockelbereich aufsteigende Feuchtigkeit ersichtlich, welche auch zu erheblichen Putzschäden an der Fassade geführt hat. Der teilunterkellerte Bereich soll ebenfalls starke Feuchtigkeitsschäden aufweisen.

Für eine wirtschaftliche Folgenutzung ist davon auszugehen, dass sehr umfangreiche Investitionen nötig sind, um das Gebäude in einen zeitgemäßen und vermietbaren Zustand zu versetzen. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Wohnlage und Objektart, eine Folgenutzung als Zweifamilienhaus nach durchgeführter Modernisierung kann als gesichert angesehen werden.

Überbau / Grundstücksmitbenutzung: Die auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Garage mit 2 Einstellplätzen ist tlw. auf das Nachbargrundstück, Flurstück 561, überbaut. Der linke Garageneinstellplatz wird auch von dem Eigentümer des Flurstücks 561 genutzt. Gleichzeitig befindet sich Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt tlw. auf dem Bewertungsgrundstück und tlw. auf dem Flurstück 561. Insofern bestehen zwischen den beiden Grundstücken wechselseitige Mitbenutzungen (Zufahrt / Garage), ohne dass hierüber eine dingliche Sicherung besteht (gegenseitige, im Grundbuch eingetragene Nutzungsregelungen). Nach Einschätzung des Sachverständigen heben sich die Vor- und Nachteile dieser gegenseitigen Grundstücksmitbenutzungen auf, eine zusätzliche Ermittlung etwaiger Werteinflüsse ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl sollten über diese Nutzungsbesonderheiten drittwirksame Regelungen vereinbart werden, um mögliche nachbarrechtliche Konflikte zu vermeiden.



Teilbereich B: Der Bewertungsteilbereich B (Flurstück 560/3) mit ca. 501 m² stellt sich im Wesentlichen als Hausgarten dar. Dieses Flurstück liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist nur über die davorliegenden Grundstücke erreichbar bzw. zugänglich. Eine dingliche Sicherung, z.B. in Form eines im Grundbuch eingetragenen Wegerechts, besteht nicht, es handelt sich somit um ein „Inselgrundstück“. Die Zuwegung zu diesem Grundstück, welches als Garten genutzt wird, kann nur über ein Notwegerecht „gesichert“ werden, hierfür wäre aber auch eine entsprechende Notwegerente an den oder die Eigentümer der in Anspruch genommenen Vorderliegergrundstücke zu zahlen. In der Bewertung wird für die nicht gesicherte Zuwegung ein pauschaler Abschlag von rd. 10 % des vorläufigen Grundstückswerts berücksichtigt. Bei dem Flurstück 560/3 handelt es sich um eine sonstige Fläche i. S. d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21, eine höhere wertigere Nutzung ist auf Grund der Lage und der nicht gesicherten Zuwegung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.