



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 72/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem baufälligen und zum Teil einsturzgefährdeten Wohnhaus (Reihenmittelhaus) Klostergasse 1, 01877 Bischofswerda		
Verkehrswert:	1.000,00 €	Wertermittlungsstichtag	14.11.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenstadtbereich von Bischofswerda, unweit vom Marktplatz. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 900 m sowie zur Stadtverwaltung ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) befinden sich überwiegend in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Bischofswerda, Flurstück 176		
Grundstücksgröße:	70 m ²		
Baujahr:	um 1876		
Flächen:	Bruttogrundfläche rd. 188 m ³ / Wohnfläche: rd. 80 m ²		



Objektbeschreibung:	<p>Kurzbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Bauakte um 1876 errichteten, denkmalgeschützten Wohnhaus (Reihenmittelhaus) bebaut. Das Haus wurde früher als Wohn- und Geschäftshaus genutzt, im Erdgeschoss befand sich eine kleine Ladeneinheit. In der vorliegenden Denkmaldokumentation des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen wird das Wohnhaus wie folgt beschrieben: <i>Wohnhaus in geschlossener Bebauung; baugeschichtlich und stadtentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung.</i></p> <p>Zum Ortstermin konnten nur Teile des Gebäudes besichtigt werden, das Obergeschoss war aufgrund der eingebrochenen Treppe und Decke nicht zugänglich.</p> <p>Das denkmalgeschützte Wohnhaus ist seit Jahren offensichtlich ungenutzt, zum Teil einsturzgefährdet und verfällt zusehends. Das Vorhandensein von (echtem) Hausschwamm und sonstigen Bauteil zerstörenden Pilz- oder Insektenarten ist auf Grund des vorgefundenen Bauzustandes (tlw. durchgebrochene Decken und zerstörte Balkenköpfe, partieller Befall von Dachbalken, etc.) als sehr wahrscheinlich anzusehen. An dem Wohnhaus wurden in den letzten Jahrzehnten keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. In dem jetzigen, baufälligen Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach einer vollständigen Bäumung muss eine denkmalgerechte Kernsanierung des Wohnhauses durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen, wenn sich denn überhaupt ein potentieller Käufer für dieses Objekt in diesem Zustand finden lässt, übersteigen nach Einschätzung des Sachverständigen die danach zu erwartenden Gebäudeerträge um ein Wesentliches. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde daher die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind ein Gebäudeabriss und eine effiziente Neubebauung nicht möglich bzw. zulässig.</p> <p>Ein Grundstückseigentümer unterliegt der sozialpflichtigen Bindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG), und ist daher verpflichtet, das Gebäude zu erhalten bzw. zu modernisieren, auch wenn dies insgesamt eine wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zulässt. Für die durchzuführende Wertermittlung wird daher unterstellt, dass das Wohnhaus zukünftig nach statischer Ertüchtigung und Komplettanierung als Einfamilienhaus mit ca. 80 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss genutzt wird.</p> <p>Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten wurde die Wertermittlung nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren durchgeführt, d.h., unterstellte denkmalgerechte Sanierung trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise (bei den massiven Stall- und Scheunengebäuden wird der Abbruch und die Entsorgung unterstellt, da diese nicht unter Denkmalschutz stehen).</p> <p>Der Ertragswert nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die denkmalgeprägten Mehraufwendungen den Bodenwert zzgl. denkmalspezifischer Vermögensvorteile und möglicher Fördermittel übersteigen.</p> <p>In der Region des Bewertungsobjekts gibt es eine begrenzte Nachfrage und somit ein messbares Marktgeschehen in Bezug auf vergleichbare Immobilien, die theoretisch einen negativen Wert aufweisen. In der Praxis werden derartige Objekte in der Regel zu Preisen zwischen 1.000 – 10.000 € veräußert, der Verkehrswert wird wegen des sehr schlechten Gesamtzustandes am unteren Spannenwert orientiert und mit rd. 1.000 € bestimmt.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt, die dabei anfallenden Ausgleichsbeträge aber bereits ermittelt wurden. Insofern wurde bei der Bewertung der sanierungsbeeinflusste Verkehrswert ermittelt.</p>
----------------------------	---