



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

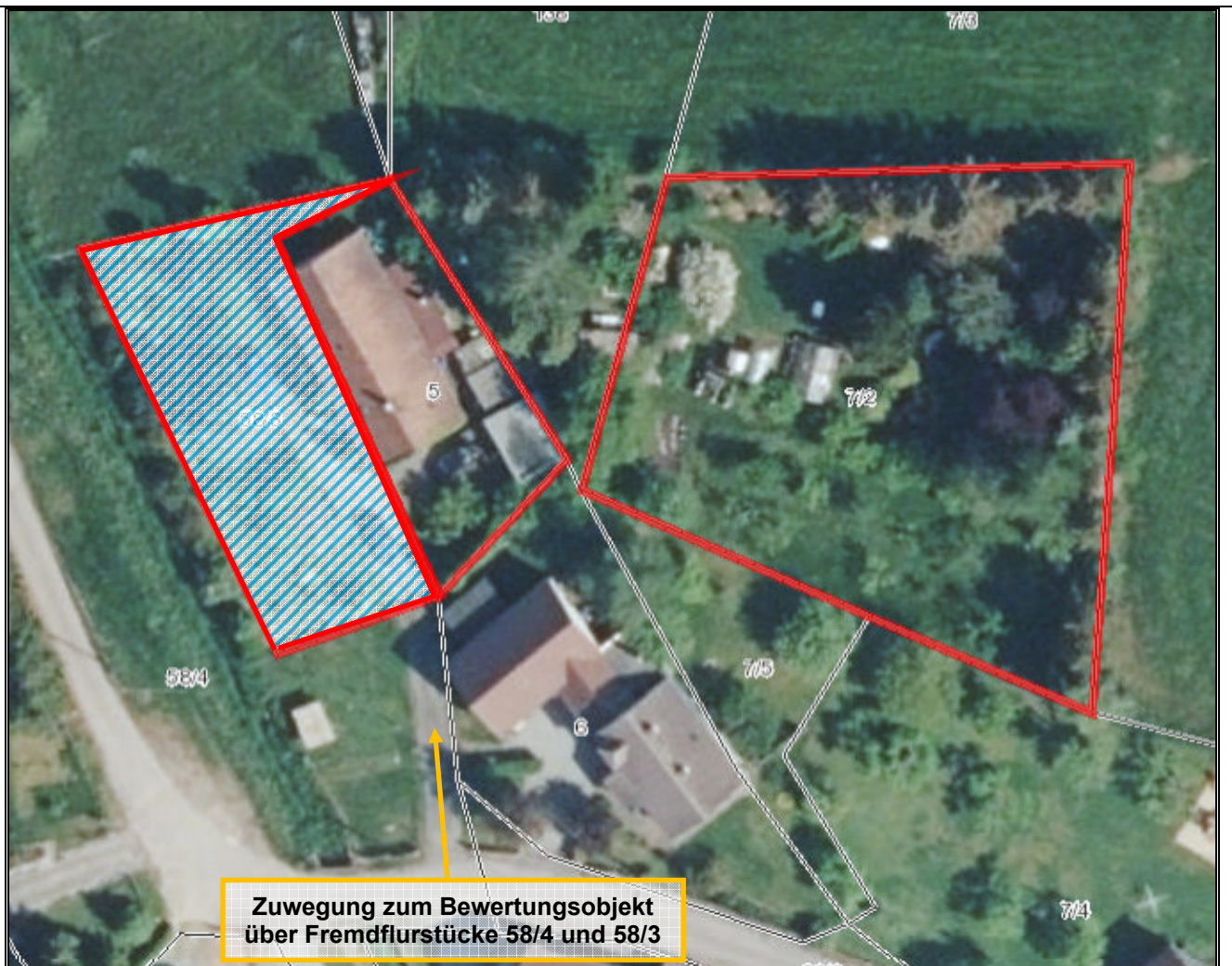
Aktenzeichen: 3 K 83/23



Objekt:	Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken); bebaut mit einem ehemaligen Wohnstallhaus und einer Doppelgarage sowie einem unbebauten Grünflächengrundstück; An den Horken 10, 02694 Malschwitz OT Dubrauke
Verkehrswert:	49.600,00 €
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in relativ zentraler Ortslage an der Grenze zum Außenbereich. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in den umliegenden Gemeinden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung Malschwitz) ca. 10,2 km entfernt; durchschnittliche Wohnlage (im Quervergleich des Ortes)
Katasterangaben:	Gemarkung Dubrauke, Flurstücke 5 und 7/2
Grundstücksgröße:	389 m ² (Flurstück 5) 1.510 m ² (Flurstück 7/2)
Baujahr:	um 1909 (gemäß Eigentümergegenäußerung)
Wohnfläche:	rd. 175 m ² (möglich)
Vorbemerkung:	Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 5 (An den Horken 10) und 7/2 (hausnahe Grün- und Gartenfläche) und bildet eine Wirtschafts- und Nutzungseinheit mit dem Flurstück 58/3, welches dem Flurstück 5 (Wohnhausgrundstück) unmittelbar vorgelagert ist (schraffierte Fläche). Da das Flurstück 58/3 in einem separaten Grundbuch verzeichnet ist (trotz Eigentümeridentität und ebenfalls der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unterliegend, allerdings in einem eigenen Verfahren), muss auf Grund der separaten Verwertungsmöglichkeit auch eine getrennte Bewertung erfolgen.



D.h., die Verkehrswerte der Flurstücke 5 (mit 7/2) und 58/3 werden jeweils getrennt in einem Gutachten ermittelt und dargestellt. Konkret bedeutet das für die Wertermittlung, dass sich bei getrennter Betrachtung erhebliche Einschränkungen und Zwangspunkte bei der Nutzung ergeben, da das Flurstück 5 nur über das Flurstück 58/3 erreichbar und erschlossen ist, das Wohnhaus unmittelbar auf der Flurstücksgrenze steht bzw. tlw. sogar überbaut ist (Hausingangsanbau) und auch nur über einen sehr geringen Gebäudeumgriff verfügt. Dies führt zu erheblichen Wertabschlägen, da weder diese Form der Zuwegung noch der Erschließung drittwirkend gesichert sind. Da die Zufahrt zu dem vorgelagerten Flurstück 58/3 auch nicht gesichert ist, potenzieren sich die diesbezüglichen Nachteile für das Bewertungsobjekt. Das Flurstück 7/2 stellt sich ebenfalls als Inselgrundstück ohne gesicherte Erschließung dar.



Darstellung der Grundstückssituation

Objektbeschreibung:

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken, welche im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht sind und daher ein Gesamtgrundstück bilden. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 1.899 m² besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert.



<p>Teilbereich A:</p>	<p>Den Teilbereich A bildet das Flurstück 5 (An den Horken 10) mit 389 m². Das Flurstück ist mit einem um 1909 errichteten, ehemaligen Wohnstallhaus und einer massiven Doppelgarage (Baujahr 1988) bebaut, weitere (untergeordnete) Nebengelasse und Anbauten sind ebenfalls vorhanden. Das Flurstück ist nahezu vollständig baulich ausgenutzt und besitzt wg. der vorbeschriebenen Grundstücksbesonderheiten nur einen sehr geringen Gebäudeumgriff, was zu Zwangspunkten und erheblichen Nutzungseinschränkungen führt. Der Zugang zum Wohnhaus führt (nur) über das vorgelagerte Flurstück 58/3, der Hauseingangsvorbau ist auf dieses Flurstück überbaut. Die (veraltete) Abwasserausfahrgrube befindet sich ebenfalls auf dem Flurstück 58/3, ebenso die Medien (Elt und Trinkwasser), welche das Bewertungsobjekt erschließen. Die diesbezüglichen Besonderheiten (Überbau und nicht gesicherte Erschließung) sind in den Folgeabschnitten beschrieben und in der Bewertung mit entsprechenden Wertabschlägen berücksichtigt.</p> <p>Das ehemalige Wohnstallhaus wurde Anfang der 1990iger Jahre geringfügig modernisiert (Kunststofffenster, Elektroinstallation im EG, tlw. Verbesserungen im Innenausbau), stellt sich aber im Wesentlichen in einem nicht mehr zeitgemäßen und auch nicht (sofort) nutzbaren Zustand dar. Das Dachgeschoss ist nur zu ca. 1/3 zu Wohnzwecken teilausgebaut, im Erdgeschoss werden ca. 2/3 der Grundfläche zu Wohnzwecken genutzt. Der größere, nicht ausgebaute Teil des Dachbodens wird als Abstellboden und Teil der ehemaligen Scheune genutzt, der nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Teil im Erdgeschoss dient ebenfalls als Lager- und Hobbywerkstattfläche.</p> <p>Um das Objekt in einen nachhaltig nutzbaren und zeitgemäßen Zustand zu versetzen, sind vollumfängliche Modernisierungsarbeiten an allen Bauhaupt- und -ausbaugewerken (Ausnahme Fenster) erforderlich. Bei der notwendigen, umfangreichen Gebäudemodernisierung bietet es sich an, das Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken auszubauen um somit eine großzügige Wohnfläche zu schaffen. Ebenso ist eine grundstückseigene, vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten, da die vorhandene Ausfahrgrube nicht mehr zugelassen ist und sich auf dem Flurstück 58/3 befindet. Die Bewertung stellt auf eine Folgenutzung als großzügiges Einfamilienhaus nach vollständiger Modernisierung und Dachgeschossausbau ab, der Werteinfluss der erforderlichen Investitionen wird dabei entsprechend berücksichtigt.</p> <p><i>Besonderheiten - Erschließung:</i> Das Flurstück 5 stellt sich als Inselgrundstück mit nur sehr geringem Gebäudeumgriff dar und verfügt über keine gesicherte Anbindung (Zuwegung) an eine öffentliche Verkehrsfläche sowie keine gesicherte Medienschließung. Die (ungesicherte) Zuwegung und der Gebäudezugang selber verläuft über das Flurstück 58/3, die Medienschließung erfolgt ebenfalls über das umliegende Grundstück. Für diese Inanspruchnahme bestehen weder privatrechtliche Sicherungen in Form von im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form von Erschließungsbaulasten.</p> <p>Somit kann die Zuwegung nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden, gleiches gilt für die mediale Erschließung (als sogenannte Noterschließung). Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche bzw. Erschließungsanlagen die Zustimmung der Notwege- und Noterschließungsnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch bzw. Noterschließungsanschluss gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwege- und -erschließungsrecht im Grundbuch eingetragen werden kann.</p> <p>Der Eigentümer des durch den Notweg und die Erschließungsmitbenutzung in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Höhe der sogenannten Notwegerechte (gleiches gilt für die Noterschließung) errechnet sich aus der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Entstehung des Notwege- und -erschließungsrechts.</p>
------------------------------	---



	<p>Im vorliegenden Fall wird die Wertminderung des belasteten Grundstücks pauschal innerhalb des Wertabschlags für das Fehlen einer gesicherten Zuwegung / Erschließung berücksichtigt (vgl. die diesbezüglichen Erläuterungen im Folgeabsatz).</p> <p>Des Weiteren besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da zum Bsp. 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 Wertermittlungstichtag nicht gegeben ist. Dies führt zu einer Einschränkung des Käuferkreises und damit zu Verkauferschwernissen.</p> <p>Weitere, erhebliche Verfügungsbeeinträchtigungen bestehen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 29 BauGB (Nutzungsänderung, bauliche Erweiterungen, etc.), da auch hierfür eine gesicherte Erschließung (Zuwegung / Medienserschließung) erforderlich ist. Fehlt die gesicherte Erschließung, wird dem Vorhaben die Genehmigung versagt. Gerade unter dem Verkehrswertaspekt stellt dies eine beträchtliche Einschränkung dar, da der Verkehrswert auf einen Weiterverkauf und somit einen neuen Nutzer abstellt. Soll dann eine (abweichende) Nutzung erfolgen, welche vom Bestandsschutz nicht abgedeckt ist, bestehen in jedem Fall Genehmigungsvorbehalte / Risiken, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen würdigen wird.</p> <p>Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser vorbeschriebenen Verfügungsbeeinträchtigungen (keine gesicherte Erschließung, genehmigungsrechtliche Vorbehalte, etc.) mit erheblichen Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 25 % des Objektwerts liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag wg. der Summe der Einschränkungen am oberen Drittel des Spannenwerts orientiert und mit rd. 20 % bestimmt.</p> <p>Hinsichtlich der (nicht gesicherten) Wegerschließung wird darauf hingewiesen, dass zurzeit Straßenschlussvermessungen von privat genutzten Teilflächen durchgeführt werden und diese anschließend den Anliegern zum Erwerb angeboten werden. Da dem Flurstück 5 (An den Horken 10) das Flurstück 58/3 vorgelagert ist, würde ein etwaiger Erwerb einer Straßenteilfläche, wenn er denn überhaupt zu Stande kommt, nur die Zuwegung zum Flurstück 58/3 und nicht zum Flurstück 5 regeln. Dies könnte nur über privat-rechtliche Geh- und Fahrtrechte wirksam vereinbart werden, worauf aber kein Rechtsanspruch besteht.</p>
Teilbereich B:	<p>Der Bewertungsteilbereich B (Flurstück 7/2 mit 1.510 m²) stellt sich als hausnahe, private Grünlandfläche im planungsrechtlichen Außenbereich dar. Eine Bebauung oder sonstige höher wertige Nutzung des im Außenbereich gelegenen Grundstücksteils ist derzeit und auch zukünftig nicht abzusehen, zumal das Flurstück 7/2, ebenso wie das Flurstück 5, über keine gesicherte Zuwegung oder sonstige Erschließung verfügt. Das Flurstück 7/2 besitzt die Entwicklungsstufe von sonstigen Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21. Das Flurstück ist eingefriedet, tlw. bestockt und zum überwiegenden Teil als Grünfläche genutzt. Ebenso wie bei dem Teilbereich A wird wg. der nicht gesicherten Zuwegung / Erschließung ein Wertabschlag in Höhe von rd. 20 % berücksichtigt.</p>