



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

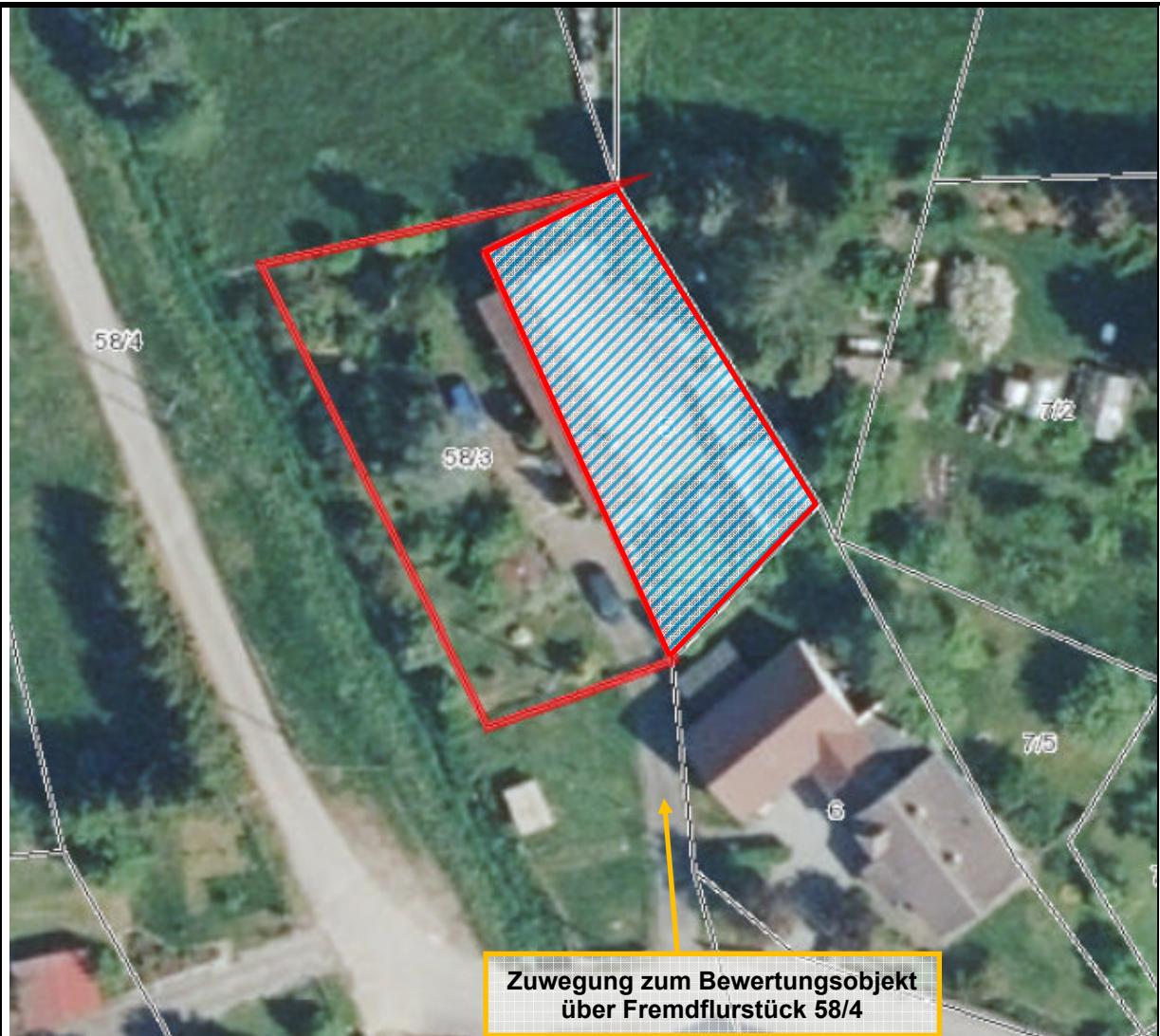
Aktenzeichen: 3 K 84/23



Objekt:	Grundstück; bebaut mit einem Nebengebäude; Nutzung als Vorgarten An den Horken 10, 02694 Malschwitz OT Dubrauke
Verkehrswert:	4.900,00 €
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, Flurstück 58/3
Grundstücksgröße:	556 m ²
Vorbemerkung:	Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 58/3) bildet eine Wirtschafts- und Nutzungseinheit mit dem Flurstück 5 (An den Horken 10, schraffierte Fläche), welches mit einem Wohngebäude bebaut ist und unmittelbar an das Bewertungsgrundstück grenzt. Das Bewertungsgrundstück dient quasi als Vorgarten und Erschließungsfläche für das Wohnhausgrundstück (Flurstück 5), das Wohnhaus steht unmittelbar auf der Grundstücksgrenze, der Windfang ist auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Da das Flurstück 5 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 58/3 und 5 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 58/3 als Erschließungsfläche dient und durch die Grenzbebauung unter Beachtung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht vernünftig bebaut werden kann.



Hinzu kommt, dass die Zuwegung zu dem Flurstück 58/3 nicht drittwirkend gesichert ist (es gibt kein dingliches Wegerecht oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung) und somit für das Bewertungsgrundstück ohnehin kein Anspruch auf Bebauung besteht. Dies führt zu erheblichen Wertabschlägen, zum einen für die nicht gesicherte Zuwegung und zum anderen für die Nichtbebaubarkeit des Grundstücks.



Darstellung der Grundstückssituation

Objektbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 58/3) liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und ist mit einem Nebengebäude bebaut. Das Grundstück dient als Vorgarten und Erschließungsfläche dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 5, mit dem es eine Nutzungseinheit bildet. Auf Grund der vorbeschriebenen Grundstücksbesonderheiten ist aber eine eigenständige Grundstücksbewertung (ohne dem Flurstück 5) durchzuführen und dementsprechend ausschließlich auf die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks abzustellen.



	<p>Demzufolge verfügt das Bewertungsgrundstück über keine gesicherte Zuwegung an eine öffentliche Verkehrsfläche und kann wg. der unmittelbaren Grenz- und tlw. Überbauung durch das Wohnhaus auf Flurstück 5 unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen auch baulich nicht vernünftig genutzt werden. Theoretisch handelt es sich wegen der Innenbereichslage um baureifes Land, auf Grund der fehlenden Erschließung besteht aber kein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Baugenehmigung (ein Anspruch besteht nur bei einer gesicherten Erschließung). Insofern kann dem Grundstück nur die Entwicklungsstufe von Rohbauland i. S. d. § 3 Abs. 3 ImmoWertV 21 beigemessen werden (Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, <u>deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist</u> oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind).</p> <p>Die Bewertung des Flurstücks 58/3 stellt daher auf die Entwicklungsstufe Rohbauland ab. Der Wert derartiger Flächen liegt unterhalb von baureifem Land, da eine Bebauung (noch) nicht möglich ist. Da es keine geeigneten Kaufpreise oder Bodenrichtwerte in der Bewertungsregion gibt, wird der Wert des Rohbaulands mit einem Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor (ausgehend von baureifem Land) bestimmt.</p> <p>Da aber auch das Grundstück in seiner derzeitigen Form als Vorgarten und Erschließungsfläche durch die nicht gesicherte Zufahrt grundsätzlich in der Nutzung eingeschränkt ist, müssen zusätzliche Wertabschläge berücksichtigt werden. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser 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 mit rd. 15 % 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. Somit könnte das Problem der fehlenden bzw. gesicherten Wegerschließung gelöst werden. Ob es aber letztendlich dazu kommt, kann am Wertermittlungsstichtag nicht beurteilt werden, es ist insofern auf die bestehende Situation abzustellen.</p>
--	---