



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 98/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit diversen Anbauten und einem Carport; Birkenhain 3, Krummbach, 02708 Kottmar OT Ottenhain		
Verkehrswert:	61.500,00 €	Wertermittlungsstichtag	02.04.2025
Lage:	Lage im Bereich einer Klarstellungssatzung am westlichen Rand des Ortsteils Ottenhain an der Grenze zum planungsrechtlichen Außenbereich und nördlich von Kottmar. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Kottmar beträgt ca. 5,5 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Kottmar. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine gute Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Niederrottenhain, Flurstück 63		
Grundstücksgröße:	680 m ²		
Baujahr:	um 1899		
Flächen:	Bruttogrundfläche:	rd. 195 m ²	
	Wohnfläche:	rd. 112 m ²	
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück in unmittelbarer Grenzlage zum planungsrechtlichen Außenbereich ist mit einem ursprünglich um 1899 errichteten, in den 1950er und 1960er Jahren erweiterten und ab Anfang der 2000er Jahre modernisierten Einfamilienhaus bebaut. Das eingeschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss mit Gaube und einen nachträglich (um 2004) angebauten weiteren Raum im Erdgeschoss, welcher sich noch im Rohbauzustand befindet. Neben dem Wohnhaus wurde ein Carport mit Abstellbereich, vermutlich auch in den 2000ern, errichtet.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag sind Grundstück und Gebäude seit ca. 3,5 Jahren leerstehend und ungenutzt. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung erkennbaren Gebäudeausstattung fanden die wesentlichen Modernisierungen und Ausbauten um 2004 statt (Innenausbau, Badeinbau, Gaube im DG, etc.), die Heizungsinstallation (Ölzentralheizung) erfolgte bereits 1996.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung waren erhebliche Wasserschäden im gesamten Erdgeschoss und eine hohe, verbliebene Restfeuchte feststellbar.</p>		



Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Feuchtbiotop des Krummbachs, welcher südlich des Bewertungsgrundstücks verläuft. Das Grundstück selber (Wiese, Gebäudeumgriff) war sehr feucht, nahezu morastig. Es ist zu vermuten, dass hier grundsätzlich ein sehr hoher Grundwasserstand besteht und es bei Regen bzw. Starkregen zu einem weiteren Anstieg kommt, welcher dann auch in das Erdgeschoss des Wohnhauses drückt. Vermutlich passiert dies regelmäßig wiederkehrend.

Insofern muss der gesamte Erdgeschossfußboden inkl. Fußbodenaufbau (Unterbeton, etc.) bis unter die Fundamentsohle entfernt und nach erfolgter Abdichtung gegen drückendes Wasser wieder vollständig aufgebaut werden. Parallel ist eine vollständige, professionelle Trocknung des Erdgeschossmauerwerks, insbesondere im Sockelbereich, vorzunehmen. Die vorhandenen Einbauten im Erdgeschoss, wie das vermutlich 2004 eingebaute Bad, müssen entfernt und vollständig erneuert werden.

Im vorgefundenen Objektzustand ist das Wohnhaus nicht nutzbar. Neben der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss und der damit verbundenen Baderneuerung muss auch die 29 Jahre alte Heizung gegen eine GEG gerechte Anlage ausgetauscht werden. Ebenso ist eine grundsätzliche Modernisierung des Innenausbaus und die fachgerechte Dämmung der Dachschrägen erforderlich. Im Bereich von Anbau und Carport sind Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendig.

Der Werteinfluss dieser stichtagsnah notwendigen Modernisierungen und erforderlichen sonstigen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung nach durchgeführter Mangelbeseitigung und Modernisierung ist gesichert.

Besonderheiten - Grundstückszuwegung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über die Fremdfurstücke 58/1 und geringfügig 440. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privat-rechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht) noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung (Erschließungsbaulast). Die Zuwegung kann nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden. Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche die Zustimmung der Notwegnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwegerecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Der Eigentümer des durch den Notweg in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Allerdings besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine nicht unerhebliche Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da 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 Wertermittlungsstichtag nicht gegeben ist.

Dies führt zu einer enormen Einschränkung des Käuferkreises und damit zu erheblichen Verkauferschwernissen, da letztendlich nur Kaufinteressenten in Frage kommen, die für den Erwerb und die notwendigen Modernisierungsinvestitionen keine Finanzierung benötigen. Dies entspricht eher nicht dem Regelfall. Des Weiteren bestehen im bauordnungsrechtlichen Sinn grundsätzlich zusätzliche Erschwernisse bzw. Einschränkungen bei (zukünftigen) Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen, da diesbezügliche Genehmigungen bei dem Fehlen einer gesicherten Erschließung (hier Zuwegung) nicht erteilt werden dürfen.



	<p>Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser erheblichen Verfügungsbeeinträchtigung mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag an dem vorläufigen Objektwert auf Grund der Empfehlung von Sprengnetter [2] und eigener Auswertungen unter Berücksichtigung einer etwaigen Notwegerente mit rd. 15 % bestimmt.</p>
--	---