



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

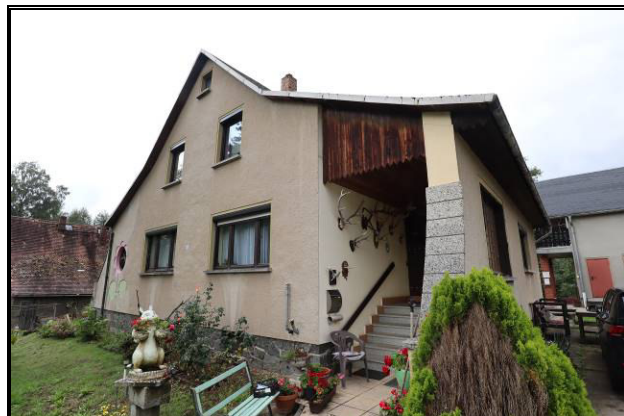
Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 112/21



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Typ EW 65B), einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus, einem Mehrzweckgebäude und einer Reihengarage; es besteht weiterhin eine nicht genehmigte Aufschüttung; Schulstraße 29 und 29a, 02747 Herrnhut OT Berthelsdorf
Verkehrswert:	30.000,00 € (nach Außenbesichtigung)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Berthelsdorf im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Entfernung zum Stadtzentrum Herrnhut mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 3 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Berthelsdorf, Flurstück 845
Grundstücksgröße:	5.920 m ²
Baujahr:	Fachwerkhaus: 1. Hälfte 19. Jhd. (gemäß Denkmalschutzauskunft) EFH (Typ EW 65B): um 1981 Mehrzweckgebäude: um 1991
Wohnfläche:	rd. 145 m ² (Einfamilienhaus EW 65B)
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück, welches insgesamt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Berthelsdorf liegt, besitzt nutzungstechnisch wie auch planungsrechtlich unterschiedliche Grundstücksqualitäten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 3 Bewertungsteilbereiche untergliedert und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. Vorbemerkung zur Grundstücksnutzung insgesamt: Seit den frühen 1990iger Jahren war das Grundstück eng verbunden mit Tätigkeiten im Bereich Handeln, Lagern, Ablagern, Entsorgen von Abfällen sowie Bau-/Abbruchunternehmertätigkeiten.



	<p>Die Grundstückseigentümer führten ein Unternehmen zur Durchführung eines Containerdienstes, Recycling von Abfallstoffen, Durchführung von Bagger- und Abrissarbeiten sowie Bau- und Instandsetzungsleistungen, Industrierverschrottung und Tiefbau. In diesem Zusammenhang entstanden auf dem Grundstück nicht genehmigte Ablagerungen und Aufschüttungen, welche Gegenstand bauordnungsrechtlicher Verfügungen sind (ausführlich vgl. Teilbereich C).</p> <p>Ortsbesichtigung: Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (Einfamilienhaus, Mehrzweckgebäude, Umgebendehaus und Garage) waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Bewertung wurde auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung und Annahmen des Sachverständigen, beruhend auf zahlreich bewerteten vergleichbaren Objekten, erstellt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Teilbereich A: Der Bewertungsteilbereich A mit ca. 1.500 m² ist mit einem in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichteten Fachwerkhaus, einem um 1981 gebauten Einfamilienhaus vom Typ EW 65B und einem ca. 1991 errichteten Mehrzweckgebäude (Werkstatt mit Personal-, Büro- und Lagerräumen) bebaut. Auf Grund der Bebauung handelt es sich bei dem Teilbereich A um faktisch baureifes Land.</p> <p>Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde gemäß Denkmalauskunft in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Augenscheinlich befindet es sich in einem seit mehreren Jahren unbewohnten und baufälligen Zustand. Aufgrund der Denkmaleigenschaft wird innerhalb der Bewertung der Erhalt der Bausubstanz trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise unterstellt (denkmalgeprägte Liquidation).</p> <p>Für das eigen genutzte Einfamilienhaus vom Typ EW 65B sind keine aussagekräftigen Bauunterlagen verfügbar, gemäß Vermerk in der Bauakte lagen Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1980 vor, das Baujahr (Fertigstellungszeitpunkt) wird mit 1981 angenommen. Soweit von außen ersichtlich und tlw. durch den Eigentümer mitgeteilt, befindet sich das Wohnhaus im Wesentlichen im (einfachen) Ausstattungsstandard der Errichtung, lediglich der Festbrennstoffkessel wurde durch eine Ölheizung Anfang der 1990iger Jahre ersetzt. Der Typenbau EW 65B wurde offensichtlich modifiziert und deutlich größer als im Standardprojekt vorgesehen ausgeführt (Standard: ca. 9,0 x 9,0 m; ca. 115 m² Wohnfläche).</p> <p>Bereits 1987 wurde ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrzweckschuppens gestellt, dieses Projekt wurde in Anpassung an die Erfordernisse 1991 überarbeitet und als Neubau einer Werkstatt mit Büro- und Aufenthaltsraum erneut zur Baugenehmigung eingereicht und errichtet. Inwieweit noch eine Nutzung des Mehrzweckgebäudes zum Wertermittlungsstichtag erfolgt, kann auf Grund der Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden. Gemäß Auskunft des Eigentümers werden nur noch die Werkstatträume im EG genutzt, die anderen Räume / Nutzungseinheiten sollen leer stehen. Gemäß Bauprojekt wird das Mehrzweckgebäude mit über die Ölzentralheizung des Einfamilienhauses versorgt.</p> <p>Soweit augenscheinlich ersichtlich, befinden sich Wohnhaus und Mehrzweckgebäude insgesamt in einem einfachen, aber soliden Gesamtzustand. Auf Grund der Einfamilienhausnachfrage und den mangelnden Angeboten kann die Wohnhausnutzung auch zukünftig als gesichert angesehen werden.</p>
--	---



	<p>Gerade für die DDR-Massivhäuser vom Typ EW 65 in einem un- bzw. nur teilmodernisierten Zustand besteht eine gestiegene Nachfrage, weil diese a) solide gebaut sind, b) über eine vernünftige Wohnfläche und Grundrisskonzeption verfügen und c) insbesondere auch für jüngere Familien auf Grund der günstigeren Preise gegenüber Neu- und Nachwendebauten finanzierbar sind.</p> <p>Für eine künftige Nutzung ist es allerdings erforderlich, die dezentrale Abwasserentsorgung durch Bau einer vollbiologischen Kleinkläranlage oder einer anderen zulässigen Entsorgungsform (z.B. normentsprechende Ausfahrgrube) umzusetzen.</p> <p>Teilbereich B: Der Teilbereich B mit ca. 3.120 m² stellt sich im Wesentlichen als hausnahe Garten- und Grünfläche dar und ist mit einer Reihengarage (3 Einstellplätze), vermutlich aus den 1970iger Jahren, bebaut. Der Entwicklungszustand ist als sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zu beurteilen die Wertigkeit liegt oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen.</p> <p>Teilbereich C: Der Teilbereich C umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m². Wie bei den Vorbemerkungen zur Grundstücksnutzung beschrieben, wurden speziell auf diesem Grundstücksbereich, vermutlich beginnend Anfang der 1990iger Jahre, umfangreiche Müll-, Bauschutt- und sonstige Ablagerungen / Aufschüttungen vorgenommen. Diesbezüglich besteht ein umfangreicher Schriftverkehr, der als Anlage Bestandteil dieses Gutachtens ist (Altlastenauskunft und Korrespondenz zu den nicht genehmigten Aufschüttungen).</p> <p>Zusammenfassend hierzu kann ausgeführt werden, dass das Grundstück hauptsächlich in den Jahren 1999 bis 2001 Gegenstand zahlreicher behördlicher Kontrollen und ordnungsrechtlicher Eingriffe sowie auch Ermittlungen und Verfahren der Strafverfolgungsbehörde (insbesondere auch wegen Umweltstraftaten) gewesen ist.</p> <p>Die Abfall- und Bodenschutzbehörde hat im Jahr 2000 eine Ersatzvornahme durchgeführt und ca. 800 m³ Abfälle unterschiedlichster Art und Schadstoffpotentiale entsorgt.</p> <p>Hinsichtlich der auf dem Grundstück vorhandenen, nicht genehmigten (Bauschutt)Aufschüttungen (ca. 5.000 m³) besteht immer noch eine rechtskräftige Beseitigungsanordnung (jederzeit vollstreckbar). Das staatliche Umweltamt hat diese Bauschuttmassen analysiert und festgestellt, dass im Sinne einer schadlosen Verwertung die belastete Fläche zu Sichern (Schaffung einer befahrbaren Oberfläche, Böschungsfäche mit einer Deck- und Rekultivierungsschicht versehen) oder die Aufschüttung zu beseitigen ist. Diese (erheblichen) Verpflichtungen gehen auf den potentiellen Erwerber über und sind daher mit einem entsprechenden Wert- und Risikoabschlag zu berücksichtigen (Entsorgungs- und Altlastenrisiko).</p>
--	--