



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: 4 K 23/24



Objekt:	Grundstück in direkter Lage an der Bahnstrecke Mittelherwigsdorf - Varnsdorf – Eibau, bebaut mit einem auffälligen ehemaligen Empfangsgebäude des Bahnhofs sowie einem abbruchreifen Nebengebäude und zwei weiteren Nebengebäuden Bahnhofstraße 1, 02782 Seifhennersdorf		
Verkehrswert:	1.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag	26.09.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt relativ zentral in der Stadt Seifhennersdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Seifhennersdorf sowie zur Stadtverwaltung beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich im Ort, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Zug) sind fußläufig erreichbar. Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Seifhennersdorf, Flurstück 1806/5		
Grundstücksgröße:	3.448 m ²		
Baujahr:	1874; Erweiterung 1907 (gemäß Denkmalauskunft)		
Flächen:	Bruttogrundfläche: rd. 2.670 m ² / Nutzfläche: rd. 1.500 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalauskunft ca. 1874 errichteten, denkmalgeschützten Bahnhof-Empfangsgebäude sowie drei massiven Nebengebäuden, die zu Lagerungszwecken genutzt wurden, bebaut. Zudem wurde das Gebäude gemäß Denkmalauskunft um 1907 erweitert. In der vorliegenden Denkmaldokumentation des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen wird das Empfangsgebäude wie folgt beschrieben: „Empfangsgebäude des Bahnhofs; repräsentatives Gebäude in mehreren Teilen, Eisenbahnstrecke Mittelherwigsdorf-Warnsdorf-Eibau (Mandaubahn, 6588; sä; MWE), baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung.“ Die massiven Nebengebäude sind gemäß der Darstellung in der Denkmalkarte nicht denkmalgeschützt.</p> <p>Zum Ortstermin war das Bahnhofempfangsgebäude nicht zugänglich, nur Teile der Nebengebäude konnte besichtigt werden. Partiiell konnte durch zerstörte Fenster Teile des zerstörten Gebäudeinneren des Empfangsgebäudes eingesehen werden. Die Bewertung wurde daher überwiegend auf Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung durchgeführt.</p>		



	<p>Auf einen diesbezüglichen Außenbesichtigungsabschluss wird auf Grund des Zustands des Gebäudes verzichtet, da bei der Bewertung eine (fiktive) Kernsanierung unterstellt wird.</p> <p>In der Nacht des 31.05.2023 wurde das Bahnhofempfangsgebäude durch ein Feuer (Brandstiftung) in großen Teilen zerstört, Teile des Daches, Dachstuhles, Geschossdecken, Fenster, Innenausbauten etc. stürzten ein.</p> <p>Seit der Nutzungsaufgabe und insbesondere nach dem Gebäudebrand 2023 und dem massiven Löschangriff steht das Objekt leer und verfällt. Das Empfangsgebäude befindet sich in einem baufälligen und vor Wind und Wetter ungeschützten Bauzustand. Gebäudeteile sind durch den Brand stark beschädigt und teilweise eingestürzt. Die zwei kleineren Nebengebäude zeigen sich zum Wertermittlungsstichtag in einem sanierungsbedürftigen aber soliden Gebäudezustand, der Abbruch des baufälligen größeren Nebengebäudes wird aufgrund des ruinösen Zustands unterstellt.</p> <p>Nach der überwiegend äußerlichen Inaugenscheinnahme zum Ortstermin am 26.09.2024 kann der Zustand des seit mehreren Jahren nicht mehr genutzten und sehr stark brandgeschädigten Empfangsgebäudes als „sehr schlecht“ bezeichnet werden. Das Gebäude wird in die Bauzustandsstufe (BZST) 6 bei einer sechsstelligen Bau- und Unterhaltungszustandsstufen-Skala eingeordnet.</p> <p>Allgemein kann der Bau- und Unterhaltungszustand mit</p> <ul style="list-style-type: none">– „ungenügend, sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig“ <p>beschrieben werden.</p> <p>Eine ausführlichere Erläuterung des Bauzustandes (sechsstellige BZST-Skala) vor Investition lautet:</p> <ul style="list-style-type: none">– ungenügender, extrem unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand– extrem hohe Verschleißerscheinungen– extrem hoher Instandhaltungsrückstau– umfassende Instandsetzung der Bausubstanz erforderlich– Zustand i.d.R. bei Objekten mit über Jahrzehnte nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung– Kernsanierung erforderlich – oder Abbruch. <p>Auf Grund der Gebäudegröße, der denkmalspezifischen Verpflichtungen und der notwendigen enormen Investitionen scheint eine Revitalisierung des Grundstücks unter wirtschaftlichen Aspekten nahezu ausgeschlossen. Zudem bestehen auf Grund der starken Brandschädigung (die Bauaufsichtsbehörde hat festgestellt, dass seit dem Brandereignis die denkmalgeschützte Bausubstanz sowie dessen Standsicherheit akut gefährdet ist) gegen den Eigentümer bereits behördlich angeordnete denkmalrechtlich Sicherungsaufforderungen, welche sich laut Auskunft der Denkmalbehörde auf mindestens 500.000 € belaufen. Diese Sicherungsmaßnahmen beinhalten nach vollständiger Beräumung / Rückbau / Schuttentsorgung neben einem vollständig das Gebäude einhausenden Gerüstes (inkl. Überdachung als temporärer Wetterschutz) die Wiederherstellung des Daches / Dachstuhls, Wiederherstellung der Fassade, Wiederherstellung der eingebrochenen Gebäudedecken, etc. Zur Durchsetzung dieser denkmalrechtlich Gebäudesicherung wurde bereits ein Zwangsgeld angedroht. Die Verpflichtung zur Durchführung dieser erheblichen Sicherungsmaßnahmen geht auf den neuen Eigentümer über.</p>
--	---



Somit ist ein potentieller Erwerber alternativlos verpflichtet, diese Sicherungsmaßnahmen oder anderenfalls eine über diese Maßnahmen hinausgehende Kernsanierung durchzuführen. Dies übersteigt nach Einschätzung des Sachverständigen, wenn sich denn überhaupt ein potentieller Käufer für dieses Objekt in diesem Zustand finden lässt, die danach zu erwartenden Gebäudeerträge um ein Wesentliches.

Denkbar ist auf Grund der Bedeutung des Empfangsgebäudes, dass hier vielleicht ein Verein oder eine Interessengemeinschaft, bei der der Erhalt der historischen Bausubstanz und nicht die Wirtschaftlichkeit im Vordergrund steht, in enger Zusammenarbeit mit nationalen und europäischen Behörden unter Einbeziehung maximaler Fördermöglichkeiten für die Erhaltung dieses ortsgeschichtlich bedeutsamen Empfangsgebäudes Sorge trägt. Bei diesem Szenario könnte das vorhandene Empfangsgebäude zukünftig als „Kulturbahnhof“, also für Veranstaltungen oder auch Museumszwecke genutzt werden. Dabei könnten die zwei kleineren Nebengebäude diese Nutzungsvorschläge bspw. als überdachte Fahrradstellplätze ergänzen. Der Abbruch des großen, baufälligen Nebengebäudes wird unterstellt. Das vorgenannte Szenario kann aber nur als Beispiel und nicht als abschließende Nutzungsmöglichkeit verstanden werden. Ob das Grundstück wirklich eine Folgenutzung / Revitalisierung erfährt, kann in diesem Gutachten nicht beantwortet werden.

Innerhalb des Gutachtens wird beispielhaft simuliert, welche geschätzten Aufwendungen erforderlich sind, um die Gebäude zu sanieren und welche (theoretischen) Erträge nach Sanierung erzielbar wären. Dabei wird deutlich, dass eine Sanierung auf Grund der immensen Kosten zu einem deutlich negativen Ergebnis führen, d.h. die Sanierungskosten übersteigen etwaige Erträge um ein Vielfaches.

Auf Grund der beschriebenen Besonderheiten wurde die Wertermittlung nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren durchgeführt, d.h., unterstellte denkmalgerechte Sanierung trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise (bei dem größeren Nebengebäude wird der Abbruch und die Entsorgung unterstellt, da dieses nicht unter Denkmalschutz steht).

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.

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 und der sehr hohen Gebäudesicherungskosten nach Brand am unteren Spannenwert orientiert und mit rd. 1.000 € bestimmt.