



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 25/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem teilmodernisierten, großen Wohnhaus mit Anbau und einer freistehenden Doppelgarage (Flurstück 242) sowie ein unbebautes Grundstück (Flurstück 244); Dorfstraße 99, 02899 Schönau-Berzdorf a. d. Eigen OT Kiesdorf		
Verkehrswert:	87.500,00 €	Wertermittlungstichtag	31.07.2025
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im nord-östlichen Bereich des Ortsteils Kiesdorf der Gemeinde Schönau-Berzdorf a. d. Eigen. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 3 km entfernt. Außer einer Kindertagesstätte und öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle) im Ort befinden sich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen in der nahegelegenen Gemeinde Bernstadt a. d. Eigen oder in Görlitz. Es handelt sich im Quervergleich des Ortes um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Kiesdorf, Flurstücke 242 und 244		
Grundstücksgröße:	780 m ² (Flurstück 242); 300 m ² (Flurstück 244); insgesamt: 1.080 m²		
Baujahr:	vermutlich 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts		
Flächen:	Bruttogrundfläche: rd. 441 m ² Wohnfläche: rd. 210 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Kurzbeschreibung: Das Bewertungsgrundstück besteht aus 2 Flurstücken (242 u. 244). Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten bzw. Grundstücksqualitäten wird das Grundstück ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollen.</p> <p>Teilbereich A: Der Bewertungsteilbereich A (Flurstück 242) ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau sowie einer freistehenden Doppelgarage bebaut. Das gemäß Angaben des Miteigentümers ca. 200 Jahre alte Wohnhaus wurde vermutlich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Bis Ende der 1970er Jahre befand sich neben der Wohneinheit eine Bäckerei inklusive Verkaufsfläche, Backstube, Mehlboden etc. in diesem Gebäude.</p>		



	<p>Das nicht unterkellerte Wohnhaus inkl. rückseitigen Anbau verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnfläche von ca. 80 m² und eine Nutzfläche von ca. 50 m², im Obergeschoss / Dachgeschoss des Anbaus über ca. 80 m² Wohn - sowie ca. 45 m² Nutzfläche (ehemaliger Mehlboden). Über dem ursprünglichen Gebäudeteil (Wohnhaus ohne Anbau) befindet sich ein nicht ausgebauter Dachboden, welcher Lagerzwecken dient. An dem Wohnhaus mit Anbau wurden beginnend in den 1990er Jahren, aber im Wesentlichen ab 2009, zum Teil grundlegende Modernisierungen vorgenommen.</p> <p>Dies betraf den überwiegenden Austausch des Mauerwerks im Obergeschoss straßen- und giebelseitig, die Erneuerung des Fassadenputzes mit Ausnahme der Gebäuderückseite, den Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern tlw. 1990er Jahre und tlw. 2009 (außer Gebäuderückseite), die tlw. Erneuerung von Balken des Satteldachs sowie die Erneuerung der Dacheindeckung insgesamt, die tlw. Erneuerung der elektrischen Leitungen im Gebäude (2009), die Modernisierung der Bäder (2009 im EG und später im OG) sowie Maßnahmen im Innenausbau (bspw. tlw. Abhängen von Decken). In die Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen im Gebäudeinneren wurden im Wesentlichen der Wohnhausteil sowie Teile des Anbaus einbezogen, ca. 50 m² im Erdgeschoss (Anbau) und ca. 45 m² im Dachgeschoss (ehemaliger Mehlboden) sind nicht ausgebaut und stellen sich als einfache Lager- und sonstige Räume dar. Der Bereich des ehemaligen Mehlbodens kann wg. der geringen Raumhöhe auch nicht Wohnzwecken ausgebaut werden.</p> <p>Rein äußerlich (mit Ausnahme der nicht von der Straße einsehbaren Gebäuderückseite) stellt sich das Wohnhaus in einem modernisierten Zustand dar. Im Gebäudeinneren waren aber umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse erkennbar, welche stichtagsnah durchzuführen sind. Im Wesentlichen befindet sich das Gebäude in einem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandard.</p> <p>Im Dachboden des Wohnhauses hängt die Unterspannbahn in Teilen herunter und muss wieder sachgerecht angearbeitet werden. Bei dem Austausch von Balken wurde eine vorher durchgehende Mittelpfette unterbrochen, hier sollte die Tragfähigkeit geprüft werden. Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.</p> <p>Im Ober- bzw. Dachgeschoss sind die Ausbau- und Modernisierungsarbeiten noch nicht abgeschlossen, hier besteht Fertigstellungsbedarf. Im ehemaligen Mehlboden sind Holzschutzmaßnahmen zur Beseitigung des erkennbaren Anobienbefalls erforderlich. Das Haus verfügt über keine zentrale Heizungsanlage, die Befuerung erfolgt über (Öl)Einzelöfen. Im Erdgeschoss sind in dem bereits zu Wohnzwecken genutzten Bereich Auffrischungsmodernisierungen notwendig, das Bad muss vollständig modernisiert werden. Der überwiegend unausgebaute Teil des Anbaus muss komplett saniert werden, hier bietet sich ein weiterer Ausbau zu Wohnzwecken an. Die Elektroinstallation im gesamten Haus muss geprüft, optimiert und in Teilen erneuert werden.</p> <p>Die ehemalige Klärgrube wurde vermutlich nicht sachgerecht verfüllt bzw. abgedichtet, hier kommt es zu erheblichen Geruchsbelästigungen. Die sanitären Anlagen im Gebäude sind nicht (über Dach) entlüftet, damit kommt es zu zusätzlichen Geruchsbelästigungen. Im Sockel- bzw. erdberührenden Bereich des Gebäudes waren hausumlaufend Nässeinwirkungen erkennbar, hier muss eine vertikale und horizontale Feuchtigkeitsabdichtung angebracht bzw. eingebaut werden. Der Gebäudesockel ist nach Abdichtung zu verputzen. Die Nässeinwirkungen hängen sehr wahrscheinlich auch mit der speziellen Objektlage in einer Senke unmittelbar an dem Dorfbach, der Gaule zusammen.</p> <p>Insgesamt besteht an dem Gebäude, trotz der durchgeführten Teilmodernisierungen, ein erheblicher Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, welcher so von außen nicht zu vermuten ist.</p>
--	---



	<p>Der Werteinfluss dieser stichtagsnah erforderlichen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Nach Durchführung der erforderlichen Investitionen kann von einer nachhaltigen Wohnhausnutzung unter Berücksichtigung der Lagebesonderheiten ausgegangen werden.</p> <p>Die Garage (Fertigarage aus Blech) wurde, soweit aus der Chronologie der Luftbilder erkennbar, in zwei Abschnitten errichtet. Insofern handelt es sich um zwei aneinandergereihte Einzelgaragen mit unterschiedlichen Baujahren (1990er Jahre und um 2010). Die Garage ist mit ca. 60 % der Grundfläche auf das Nachbargrundstück (Flurstück 800/9, Teil der Verkehrsfläche) überbaut.</p> <p><u>Überbau:</u> Gemäß Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte sowie Luftbilddarstellung wurden ca. 60 % der zum Bewertungsobjekt gehörigen Doppelgarage auf das Fremdfurstück 800/9 überbaut. Ebenso ist erkennbar, dass auch die süd-östliche Dachkante über die Grundstücksgrenze hinausragt, so dass auch hier ein Überbau auf das Fremdfurstück 801/4 zu vermuten ist. Wie groß sich die tatsächliche Überbaufläche darstellt, kann mangels genauer Unterlagen nicht abschließend festgestellt werden. Es wäre vermutlich auch möglich, die eine Garagenzelle (es handelt sich um zusammengestellte Einzel-Fertig-Garagen, welche üblicherweise mit dem Streifenfundament verschraubt sind) auf dem Grundstück umzusetzen, um den Überbau hinsichtlich der Garagen zu beseitigen. In der Bewertung wird daher nur ein pauschaler Wertabschlag für die anfallende Überbaurente wg. der Inanspruchnahme eines Fremdgrundstücks berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich sind bei einem Überbau folgende Regelungen maßgeblich:</p> <p>Der Überbau ist gesetzlich im § 912 BGB geregelt:</p> <p>(1) "Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat."</p> <p>(2) "Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend."</p> <p>Die Überbaurente ist nach § 912 BGB auf der Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus zu ermitteln. Die Überbaurente ist grundsätzlich über die gesamte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zu leisten.</p> <p>Da die Überbaurente über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude zu bemessen ist, erlischt demzufolge der Rentenanspruch nach deren Ablauf bzw. bei vorzeitigem Abriss des betreffenden Gebäudes bzw. Gebäudeteils.</p> <p><u>Werteinfluss durch die PV-Anlage:</u> Auf der Gebäuderückseite (Süd-Ostseite) über dem Anbau befindet sich eine PV-Anlage, welche im Fremdeigentum steht und ausdrücklich nicht bewertungsgegenständlich ist. Der Pachtvertrag über diese Anlage läuft noch bis zum April 2033. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen können von einer auf dem Dach installierten PV-Anlage im Fremdeigentum weitere Wertefflüsse auf das Grundstück bzw. das Gebäude ausgehen. Diese sind bei der Verkehrswertermittlung zu beachten, da sie die Marktgängigkeit, Nutzbarkeit und Attraktivität des Objekts ggf. beeinflussen.</p> <p>Die Existenz der PV-Anlage kann die Nutzungsmöglichkeiten des Daches einschränken, z. B. bei geplanten Dachausbauten, dem Einbau von Dachflächenfenstern, Dachgauben oder einer Aufstockung. Die Präsenz der Anlage kann die Flexibilität für bauliche Veränderungen mindern. Die PV-Anlage kann zu technischen Problemen führen, etwa durch Undichtigkeiten am Dach, zusätzliche Belastung der Dachkonstruktion oder Erschwernisse bei Wartung und Instandhaltung des Daches.</p>
--	---



Im Schadensfall kann die Beseitigung aufwändiger und teurer sein, insbesondere wenn die Anlage dem Eigentümer nicht gehört. Bei Ablauf der Nutzungsdauer oder bei baulichen Veränderungen können Rückbau- und Entsorgungskosten entstehen. Ist die PV-Anlage im Fremdeigentum, ist zwar grundsätzlich der Betreiber verantwortlich, dennoch können Unsicherheiten oder Streitigkeiten über die Kostentragung entstehen.

Die vorgenannten Werteeinflüsse (optische Beeinträchtigung, Nutzungseinschränkung, technische Risiken, Rückbaukosten, etc.) werden in der Praxis als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (boG) im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Sie werden entweder als pauschaler oder individuell geschätzter Abschlag vom ermittelten Wert angesetzt. Im konkreten Bewertungsfall wird der Werteeinfluss bzw. die Wertminderung mit rd. 2 % des marktangepassten Grundstückswerts geschätzt.

Werteeinfluss durch die spezielle Lage – Wasserproblematik / Mehrbewirtschaftung:

Das Grundstück liegt in einer Senke direkt am Dorfbach (Gaule). Obwohl das Grundstück nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, kommt es bei Starkregen wiederkehrend zu Überschwemmungen des Grundstücks. Das Wasser soll dabei regelmäßig bis kurz unter der Eingangsschwelle stehen. Der Miteigentümer hat dem Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung zahlreiche Fotos mit unterschiedlichem Aufnahmedatum vorgelegt, welche diese wiederkehrenden Überschwemmungen bestätigen. Auch wenn das Haus nicht direkt von den Überschwemmungen betroffen ist, muss die Außenanlagen des Grundstücks regelmäßig instandgesetzt werden. Dies führt insgesamt zu einem Mehrbewirtschaftungsaufwand gegenüber einem nicht von der Wasserproblematik betroffenen Grundstück, welcher sachgemäß bei der Bewertung zu berücksichtigen ist. Die diesbezüglichen Bewirtschaftungsmehraufwendungen sind zu schätzen, über die Restnutzungsdauer zu kapitalisieren und als Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen. Im konkreten Bewertungsfall wurde der Bewirtschaftungsmehraufwand mit rd. 1% des Jahresrohertrags geschätzt.

Teilbereich B: Es handelt sich bei dem Teilbereich B (Flurstück 244) um einen, im wertermittlungsrelevanten Sinne, unbebauten Grundstücksteil mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten. Der Grundstücksteil stellt sich gemäß § 3 ImmoWertV 21 teilweise als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (tlw. bestockte Grünfläche) und teilweise als sonstige Fläche dar. Auf dem Flurstück befinden sich eine Umspannstation sowie ein Pumpwerk inkl. Schaltelektrik, die im Eigentum der jeweiligen Versorgungsträger stehen.