



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 26/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Wohnstallhaus mit angebaute Scheune Wilthener Straße 2, 02692 Doberschau-Gaußig OT Arnsdorf		
Verkehrswert:	139.000,00 €	Wertermittlungsstichtag	09.09.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich von Doberschau-Gaußig und im nordwestlichen Bereich von Arnsdorf im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrum von Doberschau-Gaußig beträgt ca. 6,1 km. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 5,4 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Es handelt sich um eine durchschnittliche – gute Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Arnsdorf, Flurstück 399/a		
Grundstücksgröße:	1.003 m ²		
Baujahr:	2. Hälfte des 18. Jahrhunderts (als Teil einer Rittergutes) // Umbau um 1948 zum Neubauernhof		
Flächen:	BGF Wohnhaus: ca. 422 m ² // BGF Scheune: 473 m ² Wohnfläche: ca. 200 m ² (EG / OG)		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Außenbereich war Teil des Rittergutes Arnsdorf, welches im Kern gemäß Denkmalauskunft um 1770 datiert. Das Bewertungsobjekt selber besteht aus einem ehemaligen Wohnstallhaus mit angebaute Scheunengebäude. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Eigentümerfamilie enteignet und das Rittergut in Einzelgrundstücke aufgeteilt und an Neubauern verteilt. Gemäß der vorliegenden Bauakte wurden die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück 1948 zu einem Neubauernhof um- und ausgebaut (Baugenehmigung vom 06.01.1948).		



Bei diesen Objekten handelt es sich um einen tlw. standardisierten Gebäudetyp, bestehend aus einem Wohn-, Stall- und Scheunenbereich, welche im Zuge der Bodenreformbewegung als Neubauernstellen in der damaligen sowjetischen Besatzungszone errichtet wurden. Dabei entstanden rd. 210.000 Neubauernstellen mit einer durchschnittlichen Größe von 8 Hektar.

Die Bewertungsgebäude, insbesondere das ehemalige Wohnstallhaus, erfuhren bereits, vermutlich in den späten 1970iger Jahren, weitere Ausbau- und Modernisierungsarbeiten. Dabei wurde unter anderem die Dacheindeckung erneuert (Betondachsteine = entspricht auch noch der heutigen Dacheindeckung, wobei die Dächer auf beiden Gebäuden einen soliden Eindruck vermitteln und die vorhandene Dacheindeckung nach Einschätzung des Sachverständigen mittelfristig nicht erneuert werden muss) und die sanitären Anlagen modernisiert sowie Holzverbundfenster eingebaut. In den 1990iger Jahren installierte der Voreigentümer eine zentrale Ölheizungsanlage.

Durch den jetzigen Eigentümer wurden dann ab 2021 umfangreiche Modernisierungsarbeiten in dem ehemaligen Wohnstallhaus vorgenommen. Neben dem Einbau von isolierverglasten Fenstern (tlw. mit Dreifachverglasung), der Neuinstallation von Heizkörpern und Heizleitungen, der vollständigen Erneuerung der Elektroanlage und Modernisierungen im Innenausbau erfolgte auch der Einbau eines modernen Bades und eines separaten Gäste-WC im Obergeschoss. Die Innenausbauarbeiten in den Wohnräumen, welche sich vom EG ins Obergeschoss erstrecken, sind zu ca. 80 % abgeschlossen.

Mit der Durchführung der erforderlichen Fertigstellungsarbeiten kann eine zeitnah nutzbare Wohnfläche von ca. 200 m² geschaffen werden, welche im Erdgeschoss ca. 75 m² und im Obergeschoss ca. 125 m² beträgt. Mit dieser Aufteilung und den 2 separaten Treppenhäusern könnten auch zwei abgeschlossene Wohnungen entstehen und somit das ehemalige Wohnstallhaus als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss (Stichwort: Mehrgenerationenhaus) genutzt werden. Auch wenn das Objekt von außen einen eher einfachen Eindruck vermittelt, ist der Innenausbau fortgeschritten und im Wesentlichen zeitgemäß.

Mittlerweile wurde die Elektroversorgung vorübergehend stillgelegt und damit auch die Öl-Heizungsanlage, verbunden mit der Verbindungstrennung zur Abgasanlage, außer Betrieb genommen. Eine Wiederinbetriebnahme dieser Heizungsanlage ist wegen dem Alter der Anlage und dem Heizungstyp vermutlich nicht zulässig. Bei der Bewertung wird daher unterstellt, dass eine neue, moderne Heizungsanlage eingebaut werden muss (z.B. Holzvergaser- oder Pelletheizung, etc.) und die diesbezüglichen Aufwendungen vor einer unterstellten Wohnnutzung zusätzlich zu berücksichtigen sind. Auf Grund des großzügigen Nebengelasses sind ausreichend Brennstoff-Lagermöglichkeiten für diesen Heizungstyp vorhanden.

Das ehemalige, an das Wohnstallhaus angebaute und mit Durchgängen verbundene Scheunengebäude eignet sich als Garage (auch für größere Fahrzeuge, z.B. Wohnmobile), Hobbywerkstatt und sonstige Lagerzwecke. Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Gebäudeart im ländlichen Raum, eine zukünftige Nutzung als Wohnhaus mit großzügigem Nebengelass kann, die erforderlichen Investitionen unterstellt, als gesichert angesehen werden. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt noch eigen genutzt, soll aber bestandsfrei übergeben werden.

Denkmalschutz - Sachgesamtheit: Das Bewertungsgrundstück steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz, die Gebäude sind jedoch nicht als Einzeldenkmal festgesetzt. Auf Grund der Sachgesamtheit und der diesbezüglichen denkmalpflegerischen Auflagen bestehen Abstimmungserfordernisse, welche zu Mehraufwendungen bei der Grundstücksgestaltung gegenüber einem nicht denkmalgeschützten Objekt führen können. Diese Mehraufwendungen werden bei dem Bewertungsobjekt mit ca. 1 % des Rohertrags eingeschätzt, über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



	<p><u>Objektgröße / unrentierliche Flächen:</u> Auf Grund der Objektgröße sind unrentierliche Flächen vorhanden, die zwar bewirtschaftet (unterhalten) werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich benötigt werden (insbesondere hinsichtlich der Scheunennutzung). In der Wertermittlung bleiben diese unrentierlichen Flächen bei der Ermittlung der Gebäudesach- und Ertragswerte daher unberücksichtigt, die Bewertung beschränkt sich auf eine mit der üblichen Nutzung einhergehende Flächengröße. Andererseits müssen die Gesamtgebäude (und damit auch die unrentierlichen, normal nicht benötigten Flächenanteile) unterhalten werden (Versicherung, Instandhaltung und Instandsetzung, etc.), was zu zusätzlichen Bewirtschaftungsaufwendungen führt, die nicht umlagefähig und daher durch den Eigentümer zu tragen sind. Dieser erhöhte Bewirtschaftungskostenanteil wird mit rd. 3 % des Jahresrohertrags geschätzt und entsprechend bei der Wertermittlung zusätzlich berücksichtigt.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Es erfolgt die abwassertechnische Erschließung durch eine vorhandene Kleinkläranlage mit Anschluss an den Teilortskanal der Gemeinde. Die wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten in den Teilortskanal ist seit dem 14.04.2025 abgelaufen und muss bei der Gemeinde neu beantragt werden.</p>
--	--