



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

www.hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen
Schülerstraße 9
02625 Bautzen

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 4 K 37/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einem angebauten Nebengebäude (Teilgrundstück 1) sowie ein mit einem abbruchreifen Schuppen bebautes baureifes Grundstück (Teilgrundstück 2); Waldstraße 9, 01904 Steinigtwolmsdorf OT Ringenhain		
Verkehrswert:	TG 1 - 143.000,00 € TG 2 - 19.300,00 €	Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortsteil Ringenhain der Gemeinde Steinigtwolmsdorf. Die infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im Ort (Bäckerei, Fleischerei, Kindergarten etc.) oder in umliegenden Gemeinden. Die Entfernung zur Gemeindeverwaltung beträgt ca. 2 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine gute Wohnlage.		
Katasterangaben:	TG 1 - Gemarkung Ringenhain, Flurstück 238/6 (1.024 m ²) TG 2 - Gemarkung Ringenhain, Flurstück 238/37 (1.150 m ²)		
Baujahr:	um 1977		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 290 m ² / Wohnfläche EG/DG: rd. 118 m ² / Nutzfläche KG rd. 75 m ² ; Garage mit NG: Nutzfläche rd. 48 m ² (nach Teilabbruch)		
Objektbeschreibung:	<p>Teilgrundstück 1: Auf dem Teilgrundstück 1 befinden sich ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie ein angebautes Nebengebäude. Das eingeschossige Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Kellergeschoss ragt auf der Gebäuderückseite (Südansicht) um etwa 2,50 m hervor. Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus 1977 bezugsfertig gestellt, das angebaute Nebengebäude wurde vermutlich zur gleichen Zeit errichtet. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um keinen Standard-Typ der üblichen DDR-Modellreihe (z.B. EW 65 B, etc.), sondern um ein individuell geplantes Wohnhaus.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag wird das Objekt eigengenutzt, sonstige Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.</p> <p>Seit der Errichtung wurde das Einfamilienhaus (nur) geringfügig modernisiert. Dabei ist insbesondere die Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Einbau eines Gaskessels, die Erneuerung des Festbrennstoffkessels sowie der Einbau von Warmwasserspeichern im Jahr 2012 zu benennen.</p>		



Weiterhin wurden die Abwassergrundleitung und der Hauswasseranschluss erneuert und Modernisierungen im Innenausbau durchgeführt (v.a. Aufarbeiten der Holzfußböden). Die wesentliche Objektausstattung (Heizkörper, Elektroinstallation, Bäder/WC's, Fenster, Innentüren, Dacheindeckung) entspricht noch dem Herstellungsjahr. Insofern stellt sich das Gebäude am Wertermittlungsstichtag in einem im Wesentlichen nicht mehr zeitgemäßen Zustand dar. Vor einer nachhaltigen Folgenutzung als Einfamilienhaus sind daher umfangreiche Modernisierungen erforderlich.

Das Nebengebäude wurde westlich an das Wohnhaus angebaut und beinhaltet 3 Garagen-/Werkstatträume und einen Abstellraum. Durch die Hanglage des Bewertungsgrundstücks verfügt das Nebengebäude auf östlicher Seite über einen ebenerdigen Zugang, wohingegen es auf westlicher Seite fast vollständig vom Erdreich umschlossen wird und sich als klassischer Keller darstellt. An dem Nebengebäude wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Das Dach des Nebengebäudes ist vom Erdgeschoss begehbar und sollte ursprünglich als Terrasse dienen, dies wurde jedoch nicht abschließend umgesetzt. Die vorbereiteten Oberlichter in der Dach-/Deckenkonstruktion wurden lediglich provisorisch mit Wellblechplatten und Steinen verschlossen. Beim Ortstermin war ersichtlich, dass die Decke Feuchtigkeitsschäden aufweist, die auf eine unzureichende Dachabdichtung schließen lassen. Die freiliegenden Stahlträger im Bereich der Garagen 3 und 4 zeigen starke Korrosion, die sich auch auf die restlichen Deckenbereiche erstreckt. Weiterhin waren an der erdangrenzenden Außenwand einer Garage (4) Feuchtigkeitsschäden inkl. Schimmelbefall erkennbar, die vermutlich durch eine mangelhafte oder veraltete Bauwerksabdichtung bedingt wurden.

Da die Anzahl der vorhandenen Garagen / Nebengelasse für eine Einfamilienhausnutzung überdimensioniert ist, wird innerhalb der Bewertung der Teilabbruch des Nebengebäudes im Bereich der Garagen 3 und 4 unterstellt. Auch nach Abbruch verfügt das Bewertungsgrundstück über eine in das Wohnhaus integrierte Garage sowie eine Garage mit angrenzendem Lagerraum im Nebengebäude. Der verbleibende Teil des Nebengebäudes kann nach erfolgter Sanierung des Daches als Terrassenbereich in Verbindung mit dem vorgezogenen Dach der integrierten Garage genutzt werden. Der Zugang erfolgt über die bereits vorhandene Terrassentür im Erdgeschoss. Auf Grund der Objektlage und der bestehenden Einfamilienhausnachfrage kann die Wohnhausnutzung auch zukünftig nach durchgeführter Modernisierung als gesichert angesehen werden. Gerade für die DDR-Massivhäuser besteht eine gesteigerte Nachfrage, weil diese a) solide gebaut sind, b) in der Regel über eine vernünftige Wohnfläche und Grundrisskonzeption verfügen und c) insbesondere auch für jüngere Familien auf Grund der etwas günstigeren Preise gegenüber Neu- und Nachwendebauten finanzierbar sind.

Teilgrundstück 2: Bei dem Teilgrundstück 2 handelt es sich um das Flurstück 238/37 mit einer Größe von 1.150 m². Das zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzte Grundstück, welches unmittelbar an das Teilgrundstück 1 angrenzt, ist mit einem abbruchreifen Schuppen bebaut. Bei dem Flurstück 238/37 handelt es sich auf Grund der Lage im planungsrechtlichen Innenbereich um baureifes Land i. S. d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 und somit eine klassische Baulücke. Das Grundstück ist für eine zukünftige Ein- oder Zweifamilienhausbebauung prädestiniert.

Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung fehlt noch die Erschließung (Medienübergabepunkte) auf dem Grundstück. Somit müssten vor einer baulichen Nutzung noch die Anschlüsse bzw. Übergabepunkte für Strom, Wasser und Abwasser auf dem Grundstück hergestellt werden. Weiterhin befinden sich Bauschutt bzw. Altmaterialien auf dem Grundstück, die sich teilweise als Sondermüll darstellen. Für das Grundstück wird eine zukünftige bauliche Nutzung nach Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Schuppen und Altmaterialien sowie Herstellung der Medienübergabepunkte unterstellt, der diesbezügliche Aufwand wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.