



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 40/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen und mit erheblichen statischen Mängeln (gefährdete Standsicherheit) belasteten Wohnhaus (Doppelhaushälfte) und einem sanierungsbedürftigen Nebengebäude Karlststraße 1, 02763 Zittau		
Verkehrswert:	5.000,00 €	Wertermittlungstichtag	17.10.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Zittau. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km sowie zur Stadtverwaltung ca. 2,3 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zittau, Flurstück 1513 b		
Grundstücksgröße:	500m ²		
Baujahr:	Wohnhaus 1878; Nebengebäude 1896		
Flächen:	Bruttorauminhalt rd. 937 m ³ / Wohnfläche: rd. 242 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1878 errichteten zweigeschossigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Nebengebäude bebaut. Gemäß Unterlagen aus der Bauakte wurde das Wohnhaus früher als Zwei- oder Mehrfamilienhaus genutzt. Das Nebengebäude wurde ursprünglich um 1896 zur Nutzung als Stall- und Wirtschaftsgebäude errichtet. Vor der Nutzungsaufgabe wurde das Objekt als Wohnhaus mit integrierten Büroräumen (Architekturbüro) genutzt. Nach Auskunft der Grundstücksnachbarin soll das Objekt seit ca. 2 - 3 Jahren leer stehen. Seitdem verwildern die Außenanlagen, der Gesamtzustand von Wohnhaus und Nebengebäude hat sich auf Grund des Leerstandes kontinuierlich verschlechtert.</p> <p>Bereits bei der äußeren Inaugenscheinnahme fällt auf, dass das Wohnhaus (Doppelhaushälfte) auf allen 3 Gebäudeseiten mit sehr starken Rissen, welche unterschiedliche Rissbilder und Stärken aufweisen, überzogen ist. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Hohlraumgebiet nach § 7 SächsHohlVO, bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wurde in diesem Gebiet Bergbau betrieben.</p>		



Dem Sachverständigen sind aus anderen Begutachtungen in dem Gebiet entlang der Neusalzaer Straße / Karlstraße diesbezügliche Problematiken bekannt. Auf Grund dieser schwierigen und unsicheren Baugrundverhältnisse wurden die Gebäude in diesem Gebiet mit Pfahlgründungen versehen. Bei fast allen Objekten kam es zu Bergbaufolgeschäden mit massivsten Rissbildungen, welche aufwendige Sanierungsverfahren nach sich zogen.

Bei dem Bewertungsobjekt (Wohnhaus) setzen sich die äußerlich festgestellten Rissbilder im Gebäudeinneren fort (d.h. das Mauerwerk ist insgesamt durchgerissen), teilweise sind diese Risse zentimeterstark. Die Risse verteilen sich über alle Gebäudeseiten und Etagen (vgl. nachfolgende Abbildungen mit Außen- und Innenaufnahmen). **Auf Grund dieser Rissbilder geht der Sachverständige davon aus, dass die Standsicherheit des Gebäudes gefährdet ist.** Die Zugwirkung des Bewertungsobjekts führt auch dazu, dass die angebaute Doppelhaushälfte (Karlstraße 3), bei welcher bereits aufwendige Rissanierungen durchgeführt wurden, auch weiterhin beeinträchtigt wird und es immer wieder zu neuen Schadensbildern kommt.

An dem Wohnhaus selber wurden in den 2000er Jahren partielle Modernisierungen durchgeführt, die unter anderem den Einbau von 3-fach verglasten Holzisolerfenstern und die Dämmung des Gewölbes im Kellergeschoss mit Styroporplatten sowie die Anbringung einer Unterspannbahn am (alten) Dach inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke umfassen. Ebenso wurde ein Bad und WC's eingebaut, eine zentrale Gasheizung, welche aber nicht alle Räume umfasst, installiert und Teilmodernisierungen im Innenausbau vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt noch vollständig eingerichtet / möbliert.

Grundsätzlich könnte (*ohne Berücksichtigung der Rissbildung*) und aufbauend auf die begonnenen Modernisierungsarbeiten, eine vollständige bzw. weiterführende Gebäudemodernisierung mit anschließender Wohnhausnutzung erfolgen. Die diesbezüglichen Aufwendungen / Investitionen wären zwar erheblich, aber nach Einschätzung des Sachverständigen insgesamt noch wirtschaftlich.

Allerdings lässt die vorab beschriebene, starke Rissbildung darauf schließen, dass aufgrund der Lage im Hohlraumgebiet nicht geklärte Gründungsverhältnisse bestehen und die Standsicherheit mutmaßlich gefährdet ist. Eine Gebäudemodernisierung würde daher nur Sinn machen, wenn die Ursachen für diese massive Rissbildung erkundet und behoben werden sowie eine geeignete Rissanierung bei Wiederherstellung der Gebäudestandsicherheit durchgeführt wird.

Es gilt: Konstruktionsbedingte Risse und Ihre Ursachen müssen als erste Maßnahmen vor allen anderen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Daher müssen im ersten Schritt die diesbezüglichen Aufwendungen (überschlägig) qualifiziert und quantifiziert und im zweiten Schritt die ohnehin erforderlich Modernisierungsaufwendungen zur Herstellung einer möglichen Folgenutzung ermittelt werden. Erst dann kann abgeschätzt werden, ob die erforderlichen Gesamtinvestitionen (Herstellen der Standsicherheit / Rissanierungen / Modernisierung) überhaupt wirtschaftlich sinnvoll sind. Unabhängig davon sollte unbedingt einen Statiker zur Beurteilung der Gebäudesituation hinzugezogen werden, der a) Ursache, Ausmaß und Auswirkung qualifiziert feststellt und b) geeignete Sanierungsmaßnahmen vorschlägt.

1. Schritt: Beispielhafte Beschreibung und Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen zur Rissanierung für das Bewertungsobjekt:

- Voruntersuchung zur Bestimmung von Ausmaß und Umfang (Hohlraumgröße), Bodengutachten, etc. – ca. 5.000 €
- Vorarbeiten / Gebühren: Genehmigungskosten, Freilegungs- und Rückbaumaßnahmen (z.B. Außenanlagen) – ca. 10.000 €



	<ul style="list-style-type: none">• abschnittsweise Fundamentunterfangung durch Einpressen von Beton, ggf. Pfahlnachgründungen oder Einbringen von Mikropfählen – ca. 65.000 €• Anbringen einer hausumlaufenden Feuchtigkeitsabdichtung vom Sockelbereich bis unter die Kellersohle – ca. 12.000 €• Einbau einer nachträglichen Bodenplatte aus Stahlbeton, wasserundurchlässig im Bestandsgebäude (Keller) – ca. 8.000 €• verbleibende Restrisiken / merkantiler Minderwert – pauschal ca. 10.000 € <p>Die erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung der Standsicherheit / Rissanierung inkl. bestehender Restrisiken werden überschlägig mit rd. 110.000 € eingeschätzt, wobei der diesbezügliche Aufwand auch deutlich höher ausfallen kann.</p> <p><u>2. Schritt:</u> Erforderliche Modernisierungsmaßnahmen nach Rissanierung zur Herbeiführung einer wirtschaftlichen Folgenutzung (Wohnhaus) – ohne Anspruch auf Vollständigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erneuerung der Dacheindeckung und der Dachentwässerung• Dämmung des Daches• Sanierung der Außenwände inkl. Fenster- und Türgewände, mit anschließender Dämmung der Außenwände bspw. durch Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems• Trockenbau-, Mauerwerks- und Innenputzarbeiten; Grundrissoptimierung• Erneuerung der Fußbodenaufbauten• Optimierung / Ergänzung sämtlicher Leitungssysteme• GEG gerechte Optimierung der vorhandenen Heizungsanlage• fachgerechte Aufarbeitung sämtlicher Fenster, tlw. Austausch erforderlich• Sanierung der Bäder inkl. Fliesenarbeiten• vollständige Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Wände, Fußböden und Treppenhaus• Erneuerung sämtlicher Außen- und Innentüren <p><i>sonstige Maßnahmen / Investitionen</i></p> <ul style="list-style-type: none">• grundlegende Instandsetzung des Nebengebäudes zur Weiternutzung• Errichtung eines Abwasserübergabeschachts <p>Die Gesamtwerteinfluss aus Rissanierung und Gebäudemodernisierung / sonstiger Investitionen beläuft sich auf rd. 399.000 €.</p> <p>Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde somit ggf. die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben, um ggf. eine effektive Neubebauung des Grundstücks zu realisieren. Daher stellt die Bewertung auf einen zeitnahen Abbruch des Gebäudes ab, der Verkehrswert ist nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln.</p> <p>Die Freilegungsaufwendungen (Abbruch und Entsorgung der baulichen Anlagen) wurden überschlägig mit rd. 59.000 € ermittelt, die Freilegungserlöse pauschal mit rd. 5.000 € bestimmt. Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die Freilegungsaufwendungen, auch unter Berücksichtigung etwaiger Freilegungserlöse, den Bodenwert des freigelegten Grundstücks übersteigen.</p> <p>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 vorläufige Wert für das Bewertungsgrundstück wird entsprechend diesem Marktverhalten am mittleren Spannenwert orientiert und mit rd. 5.000 € bestimmt.</p>
--	--