



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 41/24



Objekt:	zwei Grundstücke , bebaut mit einem Wohnhaus als Teil eines ehemaligen Neubauernhauses und Nebengebäude sowie einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude (Tischlereiwerkstatt) Ring 31,33, 01877 Demitz-Thumitz OT Medewitz		
Verkehrswert:	Ring 31 (TG ¹ 1 - Flurstück 553/8): 131.000,00 € Ring 33 (TG 2 - Flurstück 553/6): 31.400 €	Wertermittlungsstichtag	26.11.2024
Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich östlich von Demitz-Thumitz in der Gemarkung Medewitz. Die Entfernung zum Gemeindezentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 3,5 km. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Medewitz, Flurstücke 553/8 und 553/6		
Grundstücksgröße:	1.112 m ² (Flurstück 553/8); 670 m ² (Flurstück 553/6); gesamt: 1.782 m ²		
Baujahr:	1.Hälfte des 19. Jahrhunderts (Wohnhaus) // Umbau um 1986 (Werkstattgebäude)		
Flächen:	BGF Wohnhaus: ca. 310 m ² // BGF Werkstattgebäude: 571 m ² Wohnfläche: ca. 132 m ² (OG / DG) // Nutzfläche: ca. 350 m ² (EG) Nutzfläche Wohnhaus: ca. 20 m ² (EG)		

¹ TG = Teilgrundstück



<p>Objektbeschreibung:</p>	<p>Vorbemerkung: Das Bewertungsobjekt besteht aus 2 Grundstücken (Flurstücke 553/8 und 553/6), die unter unterschiedlichen laufenden Nummern im Grundbuch gebucht sind, deshalb ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG eine getrennte Bewertung erforderlich, es erfolgt daher eine Aufteilung und Bewertung von 2 Teilgrundstücken.</p> <p>Teilgrundstück 1: Das Bewertungsgrundstück ist mit dem Teil eines ursprünglich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichteten Wirtschaftsgebäudes, welches ein Bestandteil des Gesamtgebäudeensembles Rittergut Medewitz war, bebaut. 1949 wurde dieses Wirtschaftsgebäude zu einem Neubauernhaus (Objekt mit Wohn-, Stall- und Scheunenbereich, welche als Neubauernstellen im Zuge der Bodenreformbewegung in der damaligen sowjetischen Besatzungszone errichtet wurden) grundhaft umgebaut. In dem bewertungsgegenständlichen Gebäudeteil war dabei die Scheune integriert. Dieser als Scheune genutzte Gebäudeteil wurde dann 1989/1990 in ein Wohnhaus umgebaut, der umfassende Umbau entsprach im Wesentlichen einer Kernsanierung, bei welcher nur die Gebäudehülle erhalten wurde.</p> <p>Gemeinsam mit dem anderen, nicht bewertungsgegenständlichen Gebäudeteil stellt sich das Bewertungsobjekt quasi als Doppelhaushälfte dar. Das nach Umbau / Kernsanierung entstandene, nicht unterkellerte Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich neben einer integrierten Garage ein ehemals als Büro genutzter Raum, der Heizungs- und Hauswirtschaftsraum und sonstigen Nebenflächen, der eigentliche Wohnbereich mit einer Wohnfläche von ca. 132 m² erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss.</p> <p>Das zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzte Bewertungsobjekt stellt sich, abgesehen von regelmäßig durchgeführten Schönheitsreparaturen, dem Badeinbau im DG (2005) und der Heizungsmodernisierung im Jahr 2015, im Wesentlichen in dem Ausstattungsstandard der Umbaujahre (1989 / 1990) und somit nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber nutzbaren Zustand dar. Die Bewertung erfolgt daher zustandsnah unter Berücksichtigung nur unbedingt erforderlicher Instandsetzungen (hier: Verputzarbeiten an der Fassade im EG hausumlaufend).</p> <p>Das Bewertungsgrundstück wurde in wirtschaftlicher Einheit als Wohnhausgrundstück mit Tischlerwerkstatt auf dem Teilgrundstück 2, Flurstück 553/6, genutzt. Durch die getrennte Bewertung (Einzelausgebot) entstehen Bau- und Nutzungsbesonderheiten, welche bei einer zusammenhängenden Betrachtung ohne Belang waren. Das Werkstattgebäude auf Teilgrundstück 2 wurde 1993 um einen Anbau erweitert, welcher mit einer Grundfläche von ca. 54 m² auf das Bewertungsgrundstück überbaut ist. Insofern sind die diesbezüglichen Werteinflüsse durch diesen Überbau sachgerecht zu berücksichtigen. Das Werkstattgebäude wird außerdem über das Bewertungsgrundstück erschlossen (Medien, Zufahrt), ohne dass hierfür (dingliche) Regelungen bestehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage auf dem Bewertungsgrundstück, an welche auch die Abwasserentsorgung der anderen Doppelhaushälfte (Haus-Nr. 29, Flurstück 553/15) mit angebunden ist. Auch hierüber bestehen keine dinglichen Regelungen.</p> <p>Die zustandsnahe Bewertung stellt auch auf eine zukünftige Nutzung als Wohnhaus unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksbesonderheiten ab, es handelt sich um eine nachgefragte Objektart.</p> <p>Teilgrundstück 2: Das Teilgrundstück 2 (Flurstück 553/6) ist mit einem ehemaligen Gewerbegebäude bebaut, welches als Tischlerwerkstatt genutzt wurde. Der Umbau des eingeschossigen, teilunterkellerten Gebäudes erfolgte 1986, 1993 wurde die Gewerbehalle um einen Anbau erweitert, welcher mit ca. 54 m² seiner Grundfläche auf das Teilgrundstück 1 (Flurstück 553/8) überbaut ist. Da die Werkstatt in wirtschaftlicher Einheit mit dem Wohnhausgrundstück (Teilgrundstück 1) genutzt wurde, erfolgte auch die Erschließung nicht getrennt, sondern über dieses Teilgrundstück 1 (Medien, Zufahrt, etc.).</p>
-----------------------------------	--



Bei getrennter Betrachtung (Einzelausgebot, vgl. auch diesbezüglichen Erläuterungen zum Teilgrundstück 1) müssen hier verbindliche Regelungen herbeigeführt werden, um eine zukünftige Nutzung zu sichern. Der Gewerbebetrieb als Tischlerwerkstatt wurde vor einigen Jahren aufgegeben, sämtliche Maschinen und Betriebseinrichtungen befinden sich aber noch innerhalb dieses Gebäudes. Der unterkellerte Bereich mit einer Nutzfläche von ca. 100 m² wurde zu Abstellzwecken, das Erdgeschoss mit ca. 350 m² Nutzfläche als Tischlerwerkstatt mit Personalbereich genutzt.

Das Gebäude befindet sich in einen grundsoliden Gesamtzustand und ist für eine weitere / zukünftige gewerbliche Nutzung als Werkstatt- und Lagergebäude geeignet, allerdings sind für eine wirtschaftliche Folgenutzung Regelungen bzgl. der Erschließung und Zuwegung zu treffen.

Besonderheiten Zuwegung und Erschließung: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über die Fremdfurstücke 553/8 (Teilgrundstück 1) und 553/15, die Erschließung über das Flurstück 553/8. Für diese Inanspruchnahme bestehen weder privat-rechtliche Sicherungen in Form von im Grundbuch eingetragenen Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten noch eine öffentlich-rechtliche Sicherung in Form von Erschließungsbaukosten. Somit kann die Zuwegung nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden, gleiches gilt für die mediale Erschließung (als sogenannte Noterschließung). Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche bzw. Erschließungsanlagen die Zustimmung der Notwege- und Noterschließungsnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch bzw. Noterschließungsanschluss gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwege- und -erschließungsrecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Der Eigentümer des durch den Notweg und die Erschließungsmitbenutzung in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Höhe der sogenannten Notwegerechte (gleiches gilt für die Noterschließung) errechnet sich aus der Wertminderung des belasteten Grundstücks zum Zeitpunkt der Entstehung des Notwege- und -erschließungsrechts. Im vorliegenden Fall wird die Wertminderung des belasteten Grundstücks pauschal innerhalb des Wertabschlags für das Fehlen einer gesicherten Zuwegung / Erschließung berücksichtigt (vgl. die diesbezüglichen Erläuterungen im Folgeabsatz).

Des Weiteren besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da zum Bsp. i. S. d. Beleihungswertverordnung das Bewertungsobjekt nicht beleihbar ist. Grundvoraussetzung einer jeden Finanzierung ist unter anderem das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung, die gerade im vorliegenden Fall am Wertermittlungsstichtag nicht gegeben ist. Dies führt zu einer Einschränkung des Käuferkreises und damit zu Verkauferschwernissen. Weitere, erhebliche Verfügungsbeeinträchtigungen bestehen bei genehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 29 BauGB (Nutzungsänderung, bauliche Erweiterungen, etc.), da auch hierfür eine gesicherte Erschließung (Zuwegung / Medienerschließung) erforderlich ist. Fehlt die gesicherte Erschließung, wird dem Vorhaben die Genehmigung versagt. Gerade unter dem Verkehrswertaspekt stellt dies eine beträchtliche Einschränkung dar, da der Verkehrswert auf einen Weiterverkauf und somit einen neuen Nutzer abstellt. Soll dann eine (abweichende) Nutzung erfolgen, welche vom Bestandsschutz nicht abgedeckt ist, bestehen in jedem Fall Genehmigungsverhalte / Risiken, die ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen würdigen wird.

Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser vorbeschriebenen Verfügungsbeeinträchtigungen (keine gesicherte Erschließung, genehmigungsrechtliche Vorbehalte, etc.) mit erheblichen Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 25 % des Objektwerts liegen.



Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag wg. der Summe der Einschränkungen mit rd. 20 % bestimmt, dieser Abschlag berücksichtigt auch eine etwaig zu zahlende Notweigerente.

Besonderheiten Überbau: Wie in den Vorabschnitten beschrieben ist, das Werkstattgebäude mit ca. 54 m² auf das Flurstück 553/8 (Teilgrundstück1) überbaut. Die diesbezüglichen Regelungen zum Überbau gemäß § 912 BGB ff (Überbaurente, Grundstücksnutzung, etc.) sind bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

mögliches Zubehör: Auf dem Bewertungsgrundstück wurde eine Tischlerei betrieben, diese Nutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben und das Gewerbe abgemeldet. In dem (ehemaligen) Werkstattgebäude befinden sich noch sämtliche Maschinen und Betriebseinrichtungen. Da der Gewerbezweck nicht mehr besteht, erfüllen die im Gebäude befindlichen Einrichtungsgegenstände und Maschinen auch nicht mehr die Zubehöreigenschaft nach § 97 BGB, insofern erfolgt auch keine diesbezügliche, separate Bewertung.