



# 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



<b>Objekt:</b>	Grundstück, bebaut mit einem ehemaligen Neubauernhaus (Wohnhaus mit Scheunen- und Stallanteil) in 02708 Kottmar OT Dürrhennersdorf, Schönbacher Straße 3 (Teilgrundstück 1) sowie ein Waldgrundstück (Flurstück1381) in der Gemarkung Dürrhennersdorf (Teilgrundstück 2)		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>73.000 € (Flurstück 1423b)</b> <b>1.400 € (Flurstück 1381)</b>	<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>21.11.2024</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordwestlichen Bereich von Dürrhennersdorf am unmittelbaren Grenzbereich zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die Entfernung zum Gemeindezentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 500 m. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Dürrhennersdorf, Flurstück 1423b (2.989 m <sup>2</sup> ) und Flurstück 1381 (1.960 m <sup>2</sup> )		
<b>Baujahr:</b>	um 1949		
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	rd. 94 m <sup>2</sup> (Wohnfläche Wohnbereich) rd. 206 m <sup>2</sup> (Nutzfläche Stall- und Scheunenbereich)		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p><b>Teilgrundstück 1:</b> Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1949 errichteten Neubauernhaus bebaut. Bei diesen Objekten handelt es sich um ein im Wesentlichen standardisiertes 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.</p> <p>Das Teilgrundstück 1 wird auf Grund seiner Größe und der unterschiedlichen Nutzungsarten in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt, zum einen in den bebauten Grundstücksteil mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> und zum anderen in den als hausnahe Grünfläche genutzten Grundstücksteil (ca. 1.589 m<sup>2</sup>).</p>		



Das Wohnstallhaus besteht zu ca. 1/3 aus dem Wohnbereich (im EG / DG), der übrige (überwiegende) Gebäudeteil stellt sich als ehemaliger Stall und Scheune dar. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben, der ehemalige Stall- und Scheunenteil wird überwiegend zu Abstellzwecken genutzt bzw. steht leer, der Wohnbereich wird am Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.

Das Gebäude und hier insbesondere der zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeteil wurde in Teilen modernisiert (Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau isolierverglaster Fenster, Einbau einer Heizungsanlage im Erdgeschoss [Flüssiggas], Einbau eines Bades, Teilausbau des Dachgeschosses [allerdings ohne Heizung], etc.), ohne dass diese Investitionen abschließenden Charakter hatten. Die durchgeführten Maßnahmen sind mittlerweile überwiegend veraltet, Auffrischungsmodernisierungen in nahezu allen Bereichen sind erforderlich.

Insofern stellt sich der Wohnbereich zum Wertermittlungsstichtag in einem im Wesentlichen nicht mehr zeitgemäßen und überwiegend zu modernisierenden Ausstattungsstandard dar, der gesamte Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, Treppenhaus, Bad, etc.) muss, um einen modernen Wohnstandard herbeizuführen, grundlegend modernisiert werden. Der überwiegend leerstehende Stall- und Scheunenteil könnte zukünftig als Garage, Hobbywerkstatt, Kleintierstall und sonstigen Lagerzwecken genutzt werden, hier sind insbesondere an der Gebäudehülle Instandsetzungen stichtagsnah erforderlich.

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.

Grundstücksbesonderheiten *Zuwegung*: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Zuwegung erfolgt über das Fremdfurstück 1422/1. Für diese Inanspruchnahme besteht weder eine privatrechtliche Sicherung (im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht) noch eine öffentlich-rechtliche, wirksame Vereinbarung (Erschließungsbauast). Die Zuwegung kann nur über ein Notwegerecht nach § 917 BGB gesichert werden. Verweigert der Eigentümer der in Anspruch zu nehmenden Verkehrsfläche die Zustimmung der Notwegnutzung, ist der Notwegerechtsanspruch gerichtlich festzustellen und durchzusetzen. Grundsätzlich besteht dieser Anspruch, der auch als Notwegerecht im Grundbuch eingetragen werden kann. Der Eigentümer des durch den Notweg in Anspruch genommenen Grundstücks(anteil) ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Allerdings besteht durch das Fehlen einer gesicherten Erschließung eine nicht unerhebliche Grundstückswertminderung an dem Bewertungsgrundstück, da 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 enormen Einschränkung des Käuferkreises und damit zu erheblichen Verkauferschwernissen, da letztendlich nur Kaufinteressenten in Frage kommen, die für den Erwerb und die notwendigen Modernisierungsinvestitionen keine Finanzierung benötigen. Dies entspricht eher nicht dem Regelfall. Des Weiteren bestehen im bauordnungsrechtlichen Sinn grundsätzlich zusätzliche Erschwernisse bzw. Einschränkungen bei (zukünftigen) Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungen, da diesbezügliche Genehmigungen bei dem Fehlen einer gesicherten Erschließung (hier Zuwegung) nicht erteilt werden dürfen. Der Grundstücksmarkt reagiert wegen dieser erheblichen Verfügungsbeeinträchtigung mit Wertabschlägen, die in der Regel zwischen 10 – 30 % liegen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dieser Abschlag an dem vorläufigen Objektwert auf Grund der Empfehlungen in der Fachliteratur und eigener Auswertungen unter Berücksichtigung einer etwaigen Notwegerechte mit rd. 20 % bestimmt.



	<p><b>Teilgrundstück 2:</b> Bei dem Flurstück 1381 im planungsrechtlichen Außenbereich handelt es sich um den Teil eines Waldes und somit um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21. Das Grundstück konnte zum Wertermittlungstichtag nicht besichtigt werden, die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf der Basis der vorliegenden Unterlagen, Luftaufnahmen und sonstigen Informationen. Etwaig zusätzlich vorhandene Wertbeeinflussungen (z.B. Altablagerungen, Bodenkontaminationen, etc.) sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht bekannt, der Sachverständige geht in der Bewertung insofern von einer unbelasteten Fläche aus.</p>
--	---