



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 65/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Typ EW 65B), einem denkmalgeschützten Fachwerkhaus, einem ehemaligen Werkstattgebäude, einer Scheune und weiteren baulichen Nebenanlagen (Schuppen); Nebelschützer Straße 35, 01920 Nebelschütz		
Verkehrswert:	98.200,00 €	Wertermittlungstichtag:	21.10.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Nebelschütz im Ortsteil Wendischbaselitz. Die Entfernung zum Ortszentrum von Nebelschütz beträgt ca. 1,8 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung Nebelschütz) ca. 2 km entfernt; durchschnittliche Wohnlage (im Quervergleich des Ortes).		
Katasterangaben:	Gemarkung Wendischbaselitz, Flurstück 51/1 (1.580 m ²), Flurstück 51/2 (5.470 m ²), Flurstück 354 (4.940 m ²)		
Baujahr:	um 1980 (Wohnhaus); um 1900 (übrige Hofstelle)		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken, welche im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht sind und daher ein Gesamtgrundstück bilden. Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 11.990 m ² besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten und Entwicklungsstufen. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten / Entwicklungsstufen der Grundstücksteile wird das Bewertungsgrundstück in 4 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. Teilbereich A: Flurstück 51/1 mit einer Fläche von 1.580 m ² ; Der Bewertungsteilbereich ist mit einem Wohnhaus, einem Fachwerkhaus, einem Werkstattgebäude und weiteren Nebengebäuden bebaut; baureifes Land (Innenbereich). Teilbereich B: Teil des Flurstücks 51/2 mit einer Fläche von ca. 1.000 m ² ; Der Bewertungsteilbereich ist als hausnahe Garten- und Grünfläche genutzt. Lage im planungsrechtlichen Außenbereich.		



Teilbereich C: Teil des Flurstücks 51/2 mit einer Fläche von ca. 4.470 m²; Der Bewertungsteilbereich ist unbebaut und zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Ackerland verpachtet. Lage im planungsrechtlichen Außenbereich.

Teilbereich D: Flurstück 354 mit einer Fläche von 4.940 m²; Der Bewertungsteilbereich ist unbebaut, befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und wird überwiegend als Wald bewirtschaftet (Fläche der Land- und Forstwirtschaft).

Objekt- und Grundstücksbesichtigung: Bei der Objektbesichtigung am 21.10.2025 konnten das Einfamilienhaus vollständig und die vorhandenen Nebengebäude nur tlw. besichtigt werden. Nicht zugänglich waren das ruinöse, denkmalgeschützte Fachwerkhaus mit Anbau, hier konnte ich mir zum Teil durch zerstörte Fenster einen Eindruck über das Gebäudeinnere verschaffen. Der Bewertungsteilbereich B (ehemaliger Hausgarten) konnte wg. dem vollständigen Wildbewuchs auch nur von der Grundstücksgrenze aus eingesehen werden.

Teilbereich A: Der Bewertungsteilbereich A (Flurstück 51/1 mit 1.580 m²) ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (3-Seit-Hof) bebaut, deren Ursprünge in der Mitte des 19. Jahrhunderts liegen. Zu diesem Gebäudeensemble gehört ein denkmalgeschütztes, ehemaliges Wohnstallhaus (Fachwerk), an das später ein Werkstattgebäude (Tischlerei) angebaut wurde. Weiterhin sind Teil dieser Hofstelle ein Stallgebäude und eine Scheune. Die Nutzung dieser Hofstelle wurde vor vielen Jahren aufgegeben, seitdem verfallen die Gebäude. Insbesondere das denkmalgeschützte Wohn(stall)haus mit Werkstattanbau ist ruinös / baufällig.

Auf dem straßenzugewandten Grundstücksteil wurde, beginnend 1976, ein modifiziertes DDR-Typen-Haus EW 65B errichtet, welches in seinen Grundmaßen vom Typenprojekt deutlich abweicht (Standard: ca. 9,0 x 9,0 m; ca. 115 m² Wohnfläche; realisiert ca. 10,5 x 9,0 m; ca. 127 m² Wohnfläche). Die Fertigstellung dieses Einfamilienhauses erfolgte gemäß Auskunft beim Ortstermin um 1980.

Für das Einfamilienhaus vom Typ EW 65B sind keine aussagekräftigen Bauunterlagen verfügbar, die vorhandenen Bestandspläne für die ehemalige Hofstelle sind dem Gutachten beigelegt.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Einfamilienhaus im Wesentlichen im (einfachen) Ausstattungsstandard des Errichtungszeitraums, lediglich der Festbrennstoffkessel wurde durch eine Ölheizung vermutlich in den 1990iger Jahren ersetzt, ebenso wurden 2005 isolierverglaste Kunststoffenster inkl. einer neuen Hauseingangstür eingebaut sowie das Bad im EG in den 2000er Jahren erneuert. Eine sofortige Wohnnutzung des seit ca. 5 Jahren leerstehenden Einfamilienhauses scheint ohne durchgreifende Modernisierungen nicht möglich. Insofern sind zur Herbeiführung einer wirtschaftlichen Folgenutzung umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und sonstige Investitionen erforderlich.

Auf Grund der Einfamilienhausnachfrage und den mangelnden Angeboten kann die Wohnhausnutzung auch zukünftig als gesichert angesehen werden. Gerade für die DDR-Massivhäuser vom Typ EW 65 in einem un- bzw. nur teilmodernisierten Zustand besteht eine gestiegene Nachfrage, weil diese a) solide gebaut sind, b) über eine vernünftige Wohnfläche und Grundrisskonzeption verfügen und c) insbesondere auch für jüngere Familien auf Grund der günstigeren Preise gegenüber Neu- und Nachwendebauten finanzierbar sind.

Das im Wesentlichen noch intakte Scheunengebäude kann zukünftig als Garagen-, Lager- und Abstellgebäude wie auch als Hobbywerkstatt genutzt werden. Hier sind allgemeine Instandsetzungen an Dach und Fach erforderlich. Bei den übrigen, nicht denkmalgeschützten Gebäuden (ehem. Werkstatt, Schuppen, Stall) wird aufgrund des baulichen Zustands und der fehlenden Nutzungsperspektive innerhalb der Bewertung der Abriss unterstellt. Dies schafft zudem Möglichkeiten zur entsprechenden Außenanlagengestaltung.



Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus wurde gemäß Denkmalauskunft in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet. Das Vorhandensein von (echtem) Hausschwamm und sonstigen Bauteil zerstörenden Pilz- oder Insektenarten ist auf Grund des vorgefundenen Bauzustandes als sehr wahrscheinlich anzusehen. An dem Wohnhaus wurden in den letzten Jahrzehnten keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. In dem jetzigen, teils einsturzgefährdeten Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich.

Nach einer vollständigen Beräumung muss eine denkmalgerechte Sanierung des Fachwerkhauses durchgeführt werden. Daher erfolgt die Bewertung für dieses Gebäude nach dem denkmalgeprägten Liquidationswertverfahren, d.h., Gebäudeerhalt trotz unwirtschaftlicher Betrachtungsweise.

Objektgröße / unrentierliche Flächen: Trotz unterstelltem Abbruch einiger Nebengebäude sind auf Grund der Objektgröße unrentierliche Flächen vorhanden (Teile der Scheune / wg. der Denkmaleigenschaft zu erhaltendes Fachwerkhaus) die unterhalten werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich benötigt werden. 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. 5 % des geschätzten Jahresrohertrags ermittelt und entsprechend bei der Wertermittlung zusätzlich berücksichtigt.

Bewertungsteilbereich B: Der unbebaute Bewertungsteilbereich B (Teil des Flurstücks 51/2 mit ca. 1.000 m²) wurde überwiegend als Hausgarten genutzt, ist zum Stichtag aber völlig verwildert, zugewuchert und mit alten Obstbäumen bestockt. Um diesen Bereich wieder als Hausgarten nutzen zu können, muss der Wildwuchs entfernt werden, die diesbezüglichen Aufwendungen werden pauschal mit rd. 2.000 € geschätzt. Der Teilbereich B liegt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemarkung Wendischbaselitz. Der Entwicklungszustand ist als sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 zu beurteilen, die Wertigkeit liegt oberhalb der landwirtschaftlichen Flächen.

Bewertungsteilbereich C: Der Bewertungsteilbereich C besteht aus einem Teil des Flurstücks 51/2 mit einer Fläche von ca. 4.470 m² und stellt sich im Wesentlichen als Ackerland dar. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Ackerland mit folgenden Eigenschaften:

IS4D 38/40: lehmiger Sand der Zustandsstufe 4, auf Diluvium entstanden mit einer Bodenzahl von 38 und einer Ackerzahl von 40

Gemäß Auskunft im Ortstermin wird der Bewertungsteilbereich C als Ackerland von der örtlichen Agrargesellschaft bewirtschaftet.

Bewertungsteilbereich D: Bei dem Bewertungsteilbereich D (Flurstück 354 mit 4.940 m²) 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 Flurstück konnte zum Wertermittlungsstichtag 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 (Mit)Eigentümer nicht bekannt, der Sachverständige geht in der Bewertung insofern von einer unbelasteten Fläche aus.