



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 80/23



Objekt:	Grundstück, unbebaut - Baulücke, Lage innerhalb eines B-Plan-Gebiets; 02747 Herrnhut, Löbauer Straße 8		
Verkehrswert:	27.500,00 €	Wertermittlungstichtag:	19.06.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Gemeindezentrum von Herrnhut, wo sich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie die Stadtverwaltung befinden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und gute Gewerbelage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Herrnhut, Flurstück 3/2 (928 m ²)		
Objektbeschreibung:	Das unbebaute Bewertungsgrundstück (Flurstück 3/2) befindet sich in der Stadtmitte von Herrnhut direkt an der Hauptverkehrsstraße (B178 alt). Der Stadtkern von Herrnhut steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz (Kern der im 18. Jahrhundert nach einem Plan gebauten Stadt). Auf dem Grundstück befand sich bis zur Zerstörung im II. Weltkrieg ein Wohn- und Geschäftshaus mit Drogerie und Apotheke. Ein Wiederaufbau des zerstörten Gebäudes nach 1945 erfolgte nicht, seitdem stellt sich das Grundstück als innerstädtische Baulücke dar. Das unregelmäßig geformte und ca. 59 m Tiefe Grundstück gliedert sich im Wesentlichen in 3 Bereiche; in den straßenbegleitenden Grundstücksteil (Baufenster), in den mittleren, schmalen Bereich (asphaltierte Stellplatzflächen) und den hinteren Grundstücksteil (private, bestockte Grünfläche).		



	<p>Der straßenbegleitende Grundstücksteil stellt sich als „Mini-Park“ mit Aufwuchs dar, welcher aktuell auch als innerstädtische Grünfläche mit Parkbank genutzt wird. Dieser Grundstücksteil wird beidseitig von befestigten Zufahrten (links zum Flurstück 2/2 asphaltiert, rechts zum Flurstück 4/2 gepflastert) flankiert, welche von der Löbauer Straße aus zu öffentlichen, städtischen Stellplatzflächen führen. Bei dem Ortstermin wurde festgestellt, dass der Eingangsanbau des Nachbargebäudes (Flurstück 4/2, Bäckerei) auf das Bewertungsgrundstück im Bereich der rechten Zufahrt überbaut ist. Die Besonderheiten und der Werteeinfluss dieser Überbauung werden in der Wertermittlung berücksichtigt.</p> <p>Der mittlere Grundstücksbereich ist asphaltiert und wird als Teil der öffentlichen, städtischen Stellplatzflächen mitgenutzt. Nutzungsregelungen hierüber sind nicht bekannt. Dieser Bereich kann auch zukünftig als Stellplatzfläche genutzt werden. Der hintere Grundstücksteil stellt sich als bestockte, private Grünfläche dar, hier ist eine zukünftige Nutzung als Hausgarten denkbar.</p> <p>Bei dem Grundstück innerhalb des B-Plan-Gebiets „Zinzendorfplatz“ handelt es sich um eine klassische Baulücke im planungsrechtlichen (beplanten) Innenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BauGB. Demzufolge ist eine Grundstücksbebauung mit einem Wohn- und/oder Geschäftsgebäude zulässig, das Grundstück besitzt die Entwicklungsstufe von baureifem Land (i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Wertermittlung stellt daher auf eine zukünftige Nutzung des Grundstücks als Bauparzelle ab. Unter Berücksichtigung der Vorgaben im B-Plan könnte ein Baukörper mit ca. 200 m² Grundfläche auf dem straßenbegleitenden Grundstücksteil errichtet werden, das entspricht bei einer zweigeschossigen Bebauung (wie im B-Plan festgelegt) einer möglichen Wohn- und Nutzfläche von ca. 410 m² inkl. Dachgeschossausbau. Die im Bodenrichtwert definierte wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,60 kann mit dieser Bebauung nahezu realisiert werden. Der mittlere Grundstücksteil ist im B-Plan als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen und der hintere Grundstücksteil als private Grünfläche ausgewiesen.</p>
--	--