



# 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 81/23



<b>Objekt:</b>	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten Umgebndewohnhaus mit Anbau und Nebengebäude sowie einem ungenutzten, großen Gewächshaus; Amtsgerichtsstraße 68, 02730 Ebersbach-Neugersdorf
<b>Verkehrswert:</b>	<b>90.000,00 € (nach Außenbesichtigung)</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich von Ebersbach. Die Entfernung zum Zentrum von Neugersdorf beträgt ca. 3,6 km, das Ortszentrum von Ebersbach ist ca. 3 km entfernt. Die Stadtverwaltung Ebersbach-Neugersdorf befindet sich ca. 2,2 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich auf Grund der stark frequentierten Kreuzungslage um eine einfache Wohnlage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Ebersbach, Flurstück 2320
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.250 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	Mitte 19. Jahrhundert (gemäß Denkmalauskunft)
<b>Wohnfläche:</b>	rd. 155 m <sup>2</sup>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Zum Ortstermin waren das Grundstück und das Wohnhaus sowie die sonstigen, baulichen Anlagen nicht zugänglich. Der Ortstermin wurde daher als einfache Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze aus durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalschutzauskunft in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Wohnhaus (Umgebnde) bebaut. In der vorliegenden Denkmaldokumentation des Landesamtes für Denkmalpflege wird das Wohnhaus wie folgt beschrieben: <i>Wohnhaus (Umgebnde); eingeschossiges Doppelstubenhaus, bau- und sozialgeschichtlich von Bedeutung, Datierung Mitte 19. Jahrhundert (Wohnhaus).</i></p>



	<p>Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück, soweit von außen ersichtlich, ein größeres Nebengebäude (Werkstatt / Garage / Lager?), ein sehr großes und offensichtlich nicht mehr genutztes Gewächshaus sowie der Rahmen eines kleinen Gewächshauses. Die aus dem Luftbild überschlüssig ermittelte Größe des Gewächshauses (ca. 126 m<sup>2</sup> Grundfläche) lässt darauf schließen, dass das Grundstück früher gewerblich (Gärtnerei, Gartenbaubetrieb, etc.) genutzt worden sein könnte. Augenscheinlich besteht diese Nutzung seit sehr vielen Jahren nicht mehr. Das von der Grundstücksgrenze aus einsehbare Gewächshaus stellt sich rein optisch in einem nicht mehr sofort nutzbaren Zustand dar. Bei einer reinen Wohnnutzung wäre dieses Gewächshaus auch schlichtweg überdimensioniert und beansprucht einen großen Teil der Außenanlagen, die somit nicht als Garten (hausnahes Gartenland) genutzt werden können. Die Bewertung stellt darauf ab, dass dieses leerstehende Gewächshaus abgebrochen und entsorgt wird.</p> <p>Das denkmalgeschützte Wohnhaus wurde, soweit von ersichtlich, in Teilen modernisiert, wobei die durchgeführten Modernisierungen vermutlich auch schon mehrere Jahre zurück liegen. Erkennbar waren die eingebauten, isolierverglasten Kunststoffenster und Rollläden, eine neue Haustür (Kunststoff mit Lichtausschnitt), die erneuerte Dacheindeckung auf der Wohnhausrück- bzw. Gartenseite (Schiefer) und die ebenfalls neu verschieferten Giebeldreiecke und ein Wandbereich des Anbaus und durchgeführte Putz- und Fassadenarbeiten. Es wird vermutet, dass das Gebäude über eine zentrale Heizungsanlage verfügt und auch die Haus- und Leitungstechnik erneuert wurde sowie erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Innenausbau (Wände, Decken, Fußböden, sanitäre Anlagen, etc.), zumindest teilweise, erfolgt sind. Der Sachverständige geht insofern von einem im Wesentlichen zeitgemäßem Innenausbau und somit sofort nutzbaren Wohnverhältnissen aus. Soweit von außen ersichtlich, sind an der Gebäudehülle fertig stellende Maßnahmen erforderlich, dies betrifft insbesondere Putzarbeiten an Teilen des Erdgeschosses auf der Gebäuderückseite.</p> <p>Die Bewertung stellt auf eine weiterführende Wohnhausnutzung ab, bei dem großen Gewächshaus wird der Abbruch und die Entsorgung unterstellt.</p> <p>Die mit der Denkmaleigenschaft des Wohnhauses verbundenen Werteeinflüsse (z.B. Mehrbewirtschaftungsaufwendungen) sind bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p>
--	---