



# 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 82/23



<b>Objekt:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundstück (Flurstück 2359), bebaut mit einem Wohnhaus (ursprünglich Wohnstallhaus) mit Nebengebäude Amtsgerichtsstraße 66, 02730 Ebersbach-Neugersdorf</li><li>2. tlw. vom Wohnhaus überbautes Grundstück (Flurstück 2360) in 02730 Ebersbach-Neugersdorf, Amtsgerichtsstraße</li><li>3. unbebautes Grundstück (Flurstück 2362) in 02730 Ebersbach-Neugersdorf, Amtsgerichtsstraße</li></ol>
<b>Verkehrswert:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>30.700,00 € (Flurstück 2359 - nach Außenbesichtigung)</b></li><li>2. <b>750,00 € (Flurstück 2360)</b></li><li>3. <b>3.070,00 € (Flurstück 2362)</b></li></ol>
<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 um eine einfache Wohnlage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Ebersbach, Flurstück 2359 (540 m <sup>2</sup> ), Flurstück 2360 (200 m <sup>2</sup> ), Flurstück 2362 (480 m <sup>2</sup> )
<b>Baujahr:</b>	Mitte 19. Jahrhundert (gemäß Schätzung)
<b>Wohnfläche:</b>	rd. 140 m <sup>2</sup>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Das Teilgrundstück 1 (Flurstück 2359) mit insgesamt 540 m<sup>2</sup> ist mit einem ehemaligen Wohnstallhaus und einem Nebengebäude (Lager / Schuppen) bebaut. Das Baujahr für das Wohnhaus wird auf Mitte des 19. Jahrhunderts geschätzt, erste Bauakten verzeichnen den Einbau eines Schornsteins im Jahr 1893. Das Nebengebäude (massiver Teil) wurde gemäß Bauakten um 1927 errichtet, der erweiternde Anbau als Holzkonstruktion erfolgte später.</p> <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.</p>



	<p>Die Bewertung wurde auf der Grundlage dieser einfachen Außenbesichtigung, der recherchierten Unterlagen und plausiblen Annahmen erstellt, Abweichungen sind möglich. Auf einen Außenbesichtigungsabschlag wird verzichtet, da bei der Bewertung eine Komplettmodernisierung des Wohnhauses unterstellt wird.</p> <p>Inwieweit das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag genutzt wird, ist nicht (sicher) bekannt. Optisch wirkt es ungenutzt, nach Auskunft einer Grundstücksnachbarin sollen aber Innenausbauarbeiten an dem Wohnhaus durch einen Miteigentümer in nicht bekanntem Umfang ausgeführt worden sein. Von außen wirkt das Wohnhaus unbewohnbar, über dem Hauseingangsbereich ist eine starke Verformung der Dachhaut mit Schädigungen an der Dacheindeckung erkennbar. Der gesamte Hauseingangsbereich mit provisorisch abgedichtetem Türsturz wirkt baufällig.</p> <p>Nach Auskunft der Grundstücksnachbarin soll durch einen Miteigentümer das Dach auf der Gebäudesüdwestseite angehoben worden sein, was auch zu dieser Bruchkante am Dach auf der Hauseingangsseite geführt haben kann. Die Anhebung des Daches war von der Grundstücksgrenze aus erkennbar, ebenso 3 mit Wellblechplatten verschlossene Fensterbereiche. Ob diese Anhebung des Daches und die damit einhergehende Dachstuhlveränderung statisch geprüft und fachlich mangelfrei ausgeführt wurde, kann ohne Innenbesichtigung und konkrete Nachweise nicht geprüft werden, ein gewisses Ausführungsrisiko besteht.</p> <p>Auf Grund des Äußeren Anscheins wird vermutet, dass sich das Wohnhaus insgesamt in einem sehr einfachen und nicht nutzbaren Zustand befindet. Zur Herbeiführung einer wirtschaftlichen Folgenutzung sind nach Einschätzung des Sachverständigen vollumfängliche Modernisierungsarbeiten erforderlich, welche alle Bauhaupt- und Bauausbaugewerke betreffen. Der Werteinfluss dieser (vermuteten) Investitionen wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Nach grundlegender Gebäudemodernisierung dürfte eine Folgenutzung als Einfamilienwohnhaus gesichert sein.</p> <p>Das Wohnhaus ist mit einer Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup> auf das Teilgrundstück 2 (Flurstück 2360) überbaut. Die diesbezüglichen Besonderheiten sind bei der Bewertung berücksichtigt. Das Teilgrundstück 1 ist dabei als Stammgrundstück anzusehen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen besteht dieser Überbau mehr als hundert Jahre (auf dem Lageplan von 1927 ist die Grundstücksteilung, damals noch mit anderen Flurstücksnummern, bereits vorhanden).</p> <p>Das Teilgrundstück 2 mit einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> wird geringfügig (ca. 6 m<sup>2</sup>) von dem Wohnhaus des Teilgrundstücks 1 (Flurstück 2359) überbaut und ist sonst unbebaut. Es stellt sich im Wesentlichen als Teil des Hausgartens zu dem Wohnhaus von Teilgrundstück 1 dar. Auf Grund der Lage im planungsrechtlichen Innenbereich handelt es sich theoretisch um baureifes Land, allerdings lässt die geringe Grundstücksbreite keine vernünftige Wohnbebauung unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu, zumal durch den Überbau nochmals eine Reduzierung des möglichen Baufensters erfolgt.</p> <p>Das Teilgrundstück besitzt daher die Grundstücksqualität von (geordnetem) Rohbauland. Die Grundstücksqualität ist schon daher unterhalb von baureifem Land anzusiedeln, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer nicht bereit sein wird, für ein mangelbehaftetes Grundstück den vollen Baulandpreis zu bezahlen.</p> <p>Der Werteinfluss durch den Überbau (eingeschränkte Nutzbarkeit) wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p>
--	---



	<p>Das unbebaute Flurstück 2362 befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich der Gemarkung Ebersbach und erstreckt sich als schmaler Grundstücksstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Teilgrundstücke 1 und 2. Das Teilgrundstück dient ebenfalls als Teil des Hausgartens. Theoretisch handelt es sich auf Grund der Innenbereichslage auch hier um baureifes Land, allerdings lässt die geringe Grundstücksbreite keine vernünftige Wohnbebauung unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu (unter Beachtung der Mindestgrenzabstände von jeweils 3 Metern kann das Grundstück nur in einem ca. 2 – 3 Meter breiten Baufenster bebaut werden, dies schließt eine Wohnbebauung aus).</p> <p>Das Teilgrundstück besitzt daher ebenfalls die Grundstücksqualität von (geordnetem) Rohbauland.</p>
--	---