



# 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](mailto: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](http://www.hiller-schleehuber.de)

## KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 4 K 88/23



<b>Objekt:</b>	Einfamilienwohnhaus (Inselgrundstück auf einem ehemaligen Gewerbehof – Dr.-Peter-Jordan-Straße 8)
<b>Verkehrswert:</b>	<b>224.000,00 €</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des Zentrums von Bautzen, wo sich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtverwaltung) sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) befinden. Es grenzt im Süden unmittelbar ans Gelände der Deutschen Bahn. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine einfache Wohnlage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Bautzen, Flurstück 1528/2 (300 m <sup>2</sup> )
<b>Flächenangaben:</b>	Bruttogrundfläche: ca. 162 m <sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p><b>Kurzbeschreibung:</b> Das Bewertungsgrundstück entstand als Teil eines ehemaligen Gesamtbetriebs- und Wohngrundstücks eines Fuhrunternehmens (Flurstück 1528 – Dr.-Peter-Jordan-Straße 8) nach Teilungsvermessung. Das nach Teilung neu entstandene Bewertungsgrundstück (Flurstück 1528/2) mit einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> befindet sich am südlichen Ende des ehemaligen Gesamt(betriebs- und wohn)grundstücks und liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, es handelt sich mithin um ein Inselgrundstück. Im Zuge der Grundstücksteilung wurden allerdings dem Bewertungsgrundstück umfassende Grunddienstbarkeiten (Geh-/Fahrt-/Hofmitbenutzungs- sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrechte) eingeräumt, welche die privat-rechtliche Nutzung der Zuwegung und Erschließung über das ehemalige Gesamtgrundstück (jetzt Flurstück 1528/1) sichern.</p> <p>Auf dem nach Teilung entstandenen Bewertungsgrundstück wurde (gemäß Baugenehmigungsunterlagen) 1980 eine LKW-Garage als Teil des auf dem (Gesamt)Grundstück befindlichen Fuhrunternehmens errichtet.</p>



Diese LKW-Garage wurde unter Beibehaltung der Außenmaße und Grundkonstruktion im Jahr 2015 in ein Einfamilienhaus umgebaut / umgenutzt. Dabei wurde die vorhandene Gebäudehülle umfassend modernisiert und energetisch ertüchtigt.

Das am Stichtag eigen genutzte Einfamilienhaus entspricht den energetischen Anforderungen und heutigen, modernen Wohnstandards. Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, welche über eine Erdwärmepumpe gespeist wird. Die Ausstattung ist zeitgemäß, das Objekt kann ohne wesentliche Investitionen (außer den üblichen Schönheitsreparaturen vor Bezug) zu Einfamilienhauswohnzwecken genutzt werden.

Lediglich im Bereich der (von der Fläche her überschaubaren) Außenanlagen besteht Fertigstellungsbedarf, diese haben nur provisorischen Charakter. Nach Auskunft im Ortstermin muss weiterhin eine technische Überprüfung / Instandsetzung der vorhandenen Abwasserhebeanlage erfolgen, hier sollen Funktionsmängel bestehen. Das Einfamilienhaus ist voll erschlossen, die Erschließung erfolgt über das umgebende Flurstück 1528/1. Da es sich um eine innerfamiliäre Nutzung handelt, wurden keine separaten Verbrauchserfassungen (Zähler) eingebaut, diese befinden sich alle auf dem Flurstück 1528/1, von wo aus die Erschließung / Versorgung des Bewertungsobjekts erfolgt. Hier müssen bei einer separaten Veräußerung (im Sinne des Verkehrswerts) objektbezogene Zählereinrichtungen für sämtliche Medien eingebaut werden. Die vorgenannten Maßnahmen (Fertigstellung der Außenanlagen / Reparatur der Abwasserhebeanlage / Einbau von entsprechenden Zählern) sind bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die Umnutzung und der Umbau der LKW-Garage in ein Einfamilienwohnhaus stellt ein genehmigungspflichtiges Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB dar, diese Baugenehmigung wurde nicht beantragt und demzufolge auch nicht erteilt. Eine Baugenehmigung ist aber zwingend erforderlich (unter der Fiktion eines Eigentümerwechsels = Verkehrswert). Nach Rücksprache mit dem Bauamt und Stadtplanungsamt der Stadt Bautzen handelt es sich bei dem konkreten Objekt grundsätzlich um ein nachträglich genehmigungsfähiges Vorhaben, d.h. eine Baugenehmigung für das umgenutzte Objekt in dem vorgefundenen Bestand kann beim Vorliegen der hierfür erforderlichen Voraussetzungen erteilt werden. Hierfür muss ein Bauantrag gestellt werden, der neben den Eingabepanung die erforderlichen statischen und Wärmeschutznachweise, etc. beinhaltet. Die Kosten für die mit diesem Bauantrag verbundenen Unterlagen- und Nachweiserstellung durch entsprechend vorlageberechtigten Personen (Bauingenieur, Architekt, etc.) sowie behördliche Genehmigungsgebühren werden mit einem Wertabschlag ebenfalls bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Eine weitere Voraussetzung für die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung ist ein entsprechender Stellplatznachweis und die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung. Die Erschließung wurde durch entsprechende Grunddienstbarkeiten privat-rechtlich gesichert, was aber für die bauordnungsrechtliche Beurteilung erst einmal ohne Belang ist, hierfür bedarf es der Eintragung einer Erschließungsbaulast, bei welcher der Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks (Flurstück 1528/1) zwingend mitwirken muss. Vor dem Hintergrund der Zwangsversteigerung und dem (möglichen) Erwerb des Bewertungsgrundstücks durch Dritte nicht unbedingt eine Option.

Allerdings lässt sich unter bestimmten Voraussetzungen (Deckungsgleichheit der Baulast in Inhalt und Umfang mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit) in solchen Fällen aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis, das zwischen den Grundstückseigentümern durch die eingetragene Grunddienstbarkeit begründet ist, eine Nebenpflicht ableiten, die Baulast zu übernehmen.



	<p>Das entspricht gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung. Wenn sich der betreffende Grundstückseigentümer außergerichtlich nicht zur Abgabe der Baulasterklärung motivieren lässt, kann er gerichtlich auf Abgabe der Baulasterklärung in Anspruch genommen werden. Mit Rechtskraft des (obsiegenden) Urteils gilt die Baulasterklärung dann gegenüber der Baubehörde als abgegeben (§ 894 S. 1 ZPO).</p> <p>Insofern kann die Eintragung der erforderlichen Baulast (Erschließung / Zuwegung / Stellplätze) gerichtlich durchgesetzt werden, was allerdings auch ein zusätzliches Zeit- und Kostenrisiko bedeutet. Dieses nicht unerhebliche Risiko wird bei der Ableitung des Verkehrswerts mit einem zusätzlichen Risikoabschlag, welcher in freier Schätzung mit rd. 5 % bestimmt wurde, berücksichtigt.</p> <p><i>weitere Besonderheiten:</i> Bei der (nachträglichen) Grundstücksteilung und Vermessung entstand vermutlich ein geringfügiger Überbau (i. S. d. §§ 912 ff BauGB) der südwestlichen Gebäudeecke auf das Flurstück 1528/1. Dieser mutmaßliche Überbau wird mit einem pauschalen Wertabschlag, welcher in freier Schätzung mit rd. 500,00 € bestimmt wurde, gewürdigt. In der Eintragungsbewilligung zur Bestellung der Dienstbarkeiten für die Wege-, Mitbenutzungs- und Erschließungsrechte wird geregelt, dass die Eigentümer des dienenden (Flurstück 1528/1) und des herrschenden (begünstigten) Grundstück (Bewertungsobjekt) die Kosten der Instandhaltung / Instandsetzung der Hoffläche sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen je zur Hälfte tragen. Insofern entstehen für den Eigentümer des Bewertungsgrundstück wiederkehrende, zusätzliche Bewirtschaftungsaufwendungen, die ebenfalls wertbeeinflussend zu berücksichtigen sind. Die zusätzlichen Bewirtschaftungsaufwendungen werden in freier Schätzung mit rd. 5 % des Rohertrags ermittelt, über die Objektrestnutzungsdauer kapitalisiert und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.</p> <p><i>Gesamteinschätzung Lage und Grundstückssituation; weitere marktübliche Abschläge:</i> Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus handelt es sich, isoliert betrachtet, um ein modernes, sofort nutzbares Gebäude. An einem üblichen Wohn- oder Einfamilienhausstandort würde sich dieses Gebäude einer hohen Nachfrage erfreuen. Auf Grund der speziellen Lage als Inselgrundstück ohne wesentlichen Gebäudeumgriff inmitten eines ehemaligen Gewerbegrundstücks, umgeben von Bebauungen in unmittelbarer Nähe der Gleisanlagen der Deutschen Bahn schränkt sich nach Einschätzung des Sachverständigen der Kreis potentieller Erwerber erheblich ein. Es bestehen erhebliche Zwangspunkte bei der Nutzung und (ständige) Abstimmungserfordernisse mit dem Eigentümer des dienenden (Hof)Grundstücks, die auf Grund der bestehenden Verwertungssituation zusätzliche Risiken bergen. Insofern ist nach sachverständiger Einschätzung ein weiterer Wertabschlag gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 erforderlich, da diese Besonderheiten nicht in den für die Wertermittlung verwendeten Daten enthalten sind (bzw. auch nicht sein können). Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird nicht bereit sein, den „vollen“ Kaufpreis bei einem derart Mangel behafteten Grundstück zu bezahlen. Dieser zusätzliche Marktabschlag wird in freier Schätzung mit rd. 10 % des vorläufigen Verfahrenswerts bestimmt.</p> <p>Grundsätzlich ist eine zukünftige Einfamilienhausnutzung, ob zu Eigennutzungs- oder Vermietungszwecken, unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Grundstücksbesonderheiten und der erforderlichen Erteilung einer (nachträglichen) Baugenehmigung möglich.</p>
--	--