



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 107/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem stark sanierungsbedürftigen, ehemaligen Wohnhaus mit Gaststätte im Erdgeschoss; Klosterstraße 17, 02899 Ostritz		
Verkehrswert:	7.500,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag	17.09.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Ostritz nahe der Grenze zu Polen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit sämtlichen infrastrukturellen Einrichtungen sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 500 m. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine eher einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Ostritz, Flur 3, Flurstück 132		
Grundstücksgröße:	540 m ²		
Baujahr:	um 1900 (geschätzt)		
Wohnfläche:	rd. 370 m ² (möglich)		
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem vermutlich um 1900 errichteten ehemaligen Wohnhaus mit Gaststätte im EG bebaut. Die im Erdgeschoss befindliche Gaststätte war auf Grund der Gebäudelage zwischen Klosterstraße und Altstädter Dorfbach als „Die Insel“ bekannt und bei Einheimischen beliebt. Später wurden die Gasträume als Betriebskantine durch die LPG genutzt, im Ober- und Dachgeschoss befanden sich vermutlich Wohnräume. Das zweigeschossige Gebäude verfügt vermutlich über ein ausgebautes Dachgeschoss und Teilunterkellerung. An das Hauptgebäude ist noch ein eingeschossiges, massives Schuppengebäude angebaut, welches augenscheinlich später als das Hauptgebäude errichtet wurde.</p> <p>Zum Ortstermin waren Haupt- und Nebengebäude nicht zugänglich. Der Ortstermin wurde daher als einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Auf einen diesbezüglichen Außenbesichtigungsabschlag wird auf Grund des Zustands des Gebäudes verzichtet, da bei der Bewertung eine (fiktive) Komplettsanierung unterstellt wird.</p>		



Nach Auskunft eines Grundstücksnachbarn soll das Objekt seit mehr als 2 Jahrzehnten leer stehen und ist offensichtlich dem Verfall preisgegeben. Auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet und dem direkt das Grundstück begrenzenden Altstädter Dorfbach war das Objekt in der Vergangenheit mehrmals von Hochwassereinflüssen (Überschwemmungen) betroffen, massive Wasserschäden im Objekt sind daher zu vermuten. Die teils starke Rissbildung an der Fassade lässt darauf schließen, dass Gründungsprobleme, möglicherweise einhergehend mit den Schädigungen durch Hochwassereinflüsse, bestehen. An dem Wohnhaus wurden in den letzten Jahrzehnten, soweit von außen ersichtlich, keine werterhaltenden Instandsetzungen bzw. substanzverbessernde und restnutzungsdauerverlängernden Modernisierungen durchgeführt. Letzte Investitionen stammen vermutlich aus DDR-Zeiten (z.B. Holzverbundfenster, etc.).

Nach äußerer Inaugenscheinnahme zum Ortstermin am 17.09.2024 kann der Zustand des Gebäudes als „schlecht“ bis „sehr schlecht“ bezeichnet werden. Das Gebäude wird in die Bauzustandsstufe (BZST) 5 bis 6 bei einer sechsstelligen Bau- und Unterhaltungszustandsstufen-Skala eingeordnet.

Allgemein kann der Bau- und Unterhaltungszustand mit

- „mangelhaft, erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten erforderlich“ bis
- „ungenügend, sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig“ beschrieben werden.

Eine ausführlichere Erläuterung des Bauzustandes (sechsstellige BZST-Skala) vor Investition lautet:

- ungenügender, extrem unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand
- extrem hohe Verschleißerscheinungen
- extrem hoher Instandhaltungsrückstau
- umfassende Instandsetzung der Bausubstanz erforderlich
- Zustand i.d.R. bei Objekten mit über Jahrzehnte nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung
- Komplettsanierung erforderlich – oder Abbruch.

Das Gebäude weist neben den umfangreichen Bau- und Feuchteschäden außerdem erhebliche Mauerwerksrisse auf, wobei die Rissbilder an der westlichen Gebäudeseite nach Einschätzung des Sachverständigen eine weitergehende Untersuchung mit anschließender, geeigneter Rissanierung erforderlich machen. Die diesbezüglichen Maßnahmen sind bei der Bewertung (in den Komplettsanierungskosten) pauschal berücksichtigt. *Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der unterzeichnende Sachverständige keine statischen Untersuchungen oder Berechnungen angestellt hat und im Zusammenhang mit dieser Verkehrswertermittlung nur eine allgemeine, sachverständige Einschätzung abgeben kann. Es wird daher empfohlen, einen Statiker zur Beurteilung der Gebäuderisse hinzu zu ziehen, der a) Ursache, Ausmaß und Auswirkung feststellt und b) geeignete Sanierungsmaßnahmen vorschlägt.*

In dem jetzigen, augenscheinlich baufälligen Zustand ist eine Objektnutzung nicht möglich. Nach einer statischen Ertüchtigung muss anschließend eine Komplettsanierung des Gebäudes durchgeführt werden.

Dabei stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Folgenutzung des Bewertungsobjekts. Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich, eine zukünftige Nutzung nach Sanierung wäre grundsätzlich zulässig.



Eine (teil)gewerbliche Nutzung (Gaststätte, etc.) ist sicherlich auszuschließen, in Ostritz besteht kein diesbezüglicher Bedarf, die meisten Geschäfte und Gaststätten sind geschlossen. (Theoretisch) Denkbar wäre die Umnutzung in ein reines Mehrfamilienhaus, hier könnten nach Komplettsanierung ca. 370 m² Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss geschaffen werden. Vor dem Hintergrund des Wohnungsleerstands in Ostritz und der speziellen Objektlage scheint dies aber auch fraglich.

Die Kosten für die Komplettsanierung werden überschlägig mit rd. 760.000 € geschätzt, der Werteeinfluss dieser Investitionen unter Berücksichtigung von Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlägen, regionaler Baukostenanpassung, Steuerersparnisse und eingesparten Schönheitsreparaturen beträgt rd. 461.000 €. Im Ergebnis dieser Bewertung mit den vorgenannten Wohnflächen und dem ermittelten Werteeinfluss der erforderlichen Investitionen wird deutlich, dass eine wirtschaftliche Sanierung und Folgenutzung nicht möglich ist, d.h., nach Einschätzung des Sachverständigen übersteigen die notwendigen Investitionen die danach zu erwartenden Gebäudeerträge wesentlich.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde somit die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben, um ggf. eine effektive Neubebauung des Grundstücks zu realisieren. Daher stellt die Bewertung auf einen zeitnahen Abbruch des Gebäudes ab, der Verkehrswert ist nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln. Das Bewertungsmodell nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21 stellt sich wie folgt dar:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\ - & \text{Freilegungsaufwendungen} \\ \hline = & \text{Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren} \end{aligned}$$

Die Freilegungsaufwendungen (Abbruch und Entsorgung der Gesamtgebäudes) wurden überschlägig mit rd. 56.000 € ermittelt. Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die Freilegungskosten den Bodenwert des freigelegten Grundstücks übersteigen.

In der Region des Bewertungsobjekts gibt es eine begrenzte Nachfrage und somit ein messbares Marktgeschehen in Bezug auf vergleichbare Immobilien, die theoretisch einen negativen Wert aufweisen. In der Praxis werden derartige Objekte in der Regel zu Preisen zwischen 1.000 – 10.000 € veräußert, der vorläufige Wert für das Bewertungsgrundstück wird entsprechend diesem Marktverhalten im oberen Drittel dieser Spanne orientiert und mit rd. 7.500 € bestimmt.