



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: 3 K 129/19



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem leerstehenden Mehrfamilienwohnhaus mit Anbauten (Doppelhaushälfte); Weißenberger Straße 9, 02708 Löbau
Verkehrswert:	1.000,00 € (nach Außenbesichtigung)
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Teil der Stadt Löbau nahe des Stadtzentrums. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Markt) sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 1 km. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Löbau, Flurstück 316/1
Grundstücksgröße:	722 m ²
Baujahr:	um 1889 (gemäß Bauakte)
Wohnfläche:	rd. 745 m ² (mögliche Wohnfläche)
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt ist mit einem um 1889 (gemäß Bauakte) errichteten dreigeschossigen Wohnhaus bebaut, welches nachträglich mit diversen Anbauten versehen wurde. Das Wohnhaus stellt sich als Doppelhaushälfte dar und ist einseitig an das Wohnhaus Weißenberger Straße 7 angebaut.</p> <p>Zum Ortstermin waren Grundstück und Gebäude nicht zugänglich. Es konnte nur ein kleiner Teil des Erdgeschosses durch die zerstörten Fenster in Augenschein genommen werden. Der Ortstermin wurde daher als einfache Außenbesichtigung durchgeführt.</p> <p>Soweit ersichtlich, ist die (Wohn-)Nutzung seit vielen Jahren aufgegeben, das Gebäude steht leer und ist dem Verfall preisgegeben. Instandsetzungen oder Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Im Erdgeschoss war durch die Fenster ein Gebäudebrandschaden erkennbar.</p>



	<p>Da dies üblicherweise mit Löscharbeiten verbunden ist, kann durch den diesbezüglichen Feuchtigkeitseintrag auch davon ausgegangen werden, dass diverse Löschsäden den Gebäudezustand insgesamt noch verschlechtern haben. Das Vorhandensein von Hausschwamm und sonstigen Bauschädlingen ist zu vermuten. In dem jetzigen Zustand ist das Bewertungsobjekt nicht nutzbar.</p> <p>Um überhaupt eine Folgenutzung herbeiführen zu können, ist eine Komplettsanierung der Bausubstanz erforderlich. Ob in der Lage des Bewertungsobjekts an der stark befahrenen Weißenberger Straße, umgeben von überwiegend einfacher Bausubstanz ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bereit ist, ein derartiges Modernisierungsrisiko vor dem Hintergrund des Wohnungsleerstands in Löbau und der nicht nachgefragten Wohnlage zu tragen, ist eher zu bezweifeln. Gleichwohl wurde im Rahmen der Bewertung eine Kompletmodernisierung bei Realisierung der wahrscheinlichsten Folgenutzung, ein Wohnhaus mit 8 – 10 Wohnungen, durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Modernisierung und Folgenutzung nicht möglich ist. D.h., nach Einschätzung des Sachverständigen übersteigen die notwendigen Modernisierungskosten die danach zu erwartenden Gebäudeerträge wesentlich. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde somit die alsbaldige Freilegung des Grundstücks anstreben, um eine effektive Neubebauung des Grundstücks zu realisieren.</p> <p>Daher stellt die Bewertung auf einen zeitnahen Abbruch der baulichen Anlagen (Wohnhaus inkl. Anbauten) ab, der Verkehrswert ist nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln.</p> <p>Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren führt im konkreten Bewertungsfall zu einem wirtschaftlich negativen Ergebnis, da die Freilegungskosten den Bodenwert des freigelegten Grundstücks übersteigen.</p> <p>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 100 – 2.000 € veräußert, der Wert für das Bewertungsgrundstück wird entsprechend diesem Marktverhalten am mittleren Spannenwert orientiert und mit rd. 1.000 € bestimmt.</p> <p><i>weitere Besonderheiten:</i> Das Nachbarobjekt Weißenberger Straße 7 (Flurstück 316/r) nutzt vermutlich den Brandgiebel des Bewertungsobjekts mit, diese Nutzung ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Selbst wenn diese Dienstbarkeit im Rahmen der Zwangsversteigerung untergehen sollte, bleibt der bauliche Zusammenhang bestehen. Bei dem (unterstellten) Gebäudeabbruch des Bewertungsobjekts wäre daher dafür Sorge zu tragen, dass diese Brandwand so erhalten / verstärkt wird, dass keine Schäden an dem Nachbargebäude Weißenberger Straße 7 im Bereich dieses Brandgiebels verursacht werden. Diesbezüglich wird ein pauschaler Wertabschlag angehalten. Inwieweit dieser gemeinsame Brandgiebel tatsächlich besteht, kann aber nur bei einer entsprechenden Innenbesichtigung mit Bauteilöffnung final ermittelt werden.</p>
--	--