



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 84/25



Objekt:	Grundstück, 1. bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit angebautem Nebengebäude sowie einem ehemaligen Werkstattgebäude und weiteren baulichen Anlagen in 02763 Zittau, An der Roten Höhe 1 sowie 2. für das unbebaute Grundstück (Flurstück 2716/1) in 02763 Zittau, Lückendorfer Straße		
Verkehrswert:	1. 203.000,00 € 2. 2.040,00 €	Wertermittlungsstichtag	13.11.2025
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Eichgraben südlich von Zittau. Die Entfernung zur Stadtverwaltung beträgt ca. 4,2 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Zittau. Eine Bushaltestelle ist auf dem Teilgrundstück 2 vorhanden. Es handelt sich im Quervergleich der Gemeinde um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zittau, Flurstücke 2717 und 2716/1		
Grundstücksgröße:	Flurst. 2717 (1.560 m ²), Flurst. 2716/1 (249 m ²); gesamt: 1.809 m²		
Baujahr:	Wohnhaus um 1912; Anbau mit Garage 1989		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 452 m ² / Wohnfläche: rd. 206 m ² Anbau mit Garage: Bruttogrundfläche rd. 145 m ² / Nutzfläche: rd. 130 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Teilgrundstück 1: Das Teilgrundstück ist mit einem um 1912 errichteten Wohnhaus bebaut. Das zweigeschossige, vollunterkellerte Gebäude verfügt über ein teilausgebautes Dachgeschoss. An das Wohnhaus wurde ca. 1989 ein Werkstatt- und Garagenanbau angebaut. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine ehemalige Scheune (Errichtung vermutlich um 1900), welche zu einer Werkstatt mit Waschanlage umgebaut wurde. Das Objekt wurde ab ca. 1990 als Kfz-Werkstatt mit Autohandel genutzt, im Erdgeschoss des Wohnhauses befanden sich Lager- und einfache Büroräume und im Obergeschoss die Eigentümerwohnung. Mit Umzug an den neuen Autohausstandort Mitte der 1990er Jahre wurde der Gewerbebetrieb (Autohandel und Werkstatt) auf dem Teilgrundstück 1 eingestellt.</p> <p>Die Wohnung im Obergeschoss und Teile des Dachgeschosses wurden Anfang der 1990er Jahre modernisiert und werden weiterhin von einem Miteigentümer eigen genutzt. Im Dachgeschoss erfolgte 2023 der Einbau einer Sauna mit Dusche.</p>		



Die ehemaligen Lager- und Büroräume im Erdgeschoss des Wohnhauses wurden 2023 vollständig modernisiert und sind seit dem 01.01.2024 mit einem unbefristeten Mietverhältnis vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt hier 350,00 €, wobei in dieser Miete auch eine Garage inkludiert ist. Die tatsächliche Nutzungssituation des Wohnhauses stellt sich wie folgt dar:

Keller:

Abstell-, Heizungs- und sonstige Nichtwohnräume - ca. 71 m² Nutzfläche

Erdgeschoss:

3-Raum-Wohnung - ca. 67,5 m²

Obergeschoss:

2-Raum-Wohnung - ca. 72,5 m²

Dachgeschoss (Mitbenutzung durch das Obergeschoss)

Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Sauna, Flur (modernisiert / ausgebaut) - ca. 46 m²;
2 Kammern (nicht ausgebaut / nicht modernisiert) – ca. 20 m²

Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Wohnhaus in einem teilmodernisierten, aber insgesamt nutzbaren Zustand dar. Die Wohnung im Erdgeschoss besitzt einen modernen, zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Die Wohnung im Obergeschoss und zwei Zimmer im Dachgeschoss verfügen noch über den Ausbauzustand der 1990er Jahre, sind aber weiterhin nutzbar. Das 2023 modernisierte Saunazimmer mit Dusche weist ebenfalls einen modernen Standard auf. Die anderen Kammern im Dachgeschoss sind nicht ausgebaut. Die Haustechnik (Heizung / Leitungssysteme, etc.) stammt überwiegend aus den 1990er Jahren. Die Dacheindeckung wurde bisher nicht erneuert, am Dachstuhl war Anobienbefall erkennbar.

Modernisierungsarbeiten an der Fassade wurden bisher auch nicht durchgeführt, es waren tlw. Kältebrücken erkennbar. Das im Keller zusätzlich installierte Blockheizkraftwerk mit Pufferspeicher soll nach Auskunft beim Ortstermin nicht mehr funktionieren und eine Reparatur unwirtschaftlich sein. Final überprüfen lässt sich diese Angabe allerdings nicht, da aus dem Objekt inkl. der vorhandenen PV-Anlagen Einspeiserträge generiert werden, die auch bzw. zum Teil von dem Blockheizkraftwerk stammen könnten (vgl. Abschnitt mögliches Zubehör / PV-Anlagen).

Bei dem Wohnhaus bietet es sich an, das Dachgeschoss vollständig zu Wohnzwecken auszubauen, so entstünde eine ca. 138,5 m² große Hauptwohnung, welche sich über zwei Etagen erstreckt (OG / DG). Insgesamt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus bzw. Einfamilienhaus mit großzügiger Hauptwohnung im OG / DG und vermieteter Wohneinheit im EG. Die Wertermittlung stellt auf diese Nutzung bei unterstelltem vollständigem Dachgeschossausbau und weiteren erforderlichen Investitionen ab. Zu diesen Investitionen gehört auch die komplette Erneuerung der Dacheindeckung und Austausch des Dachflächenfensters, die fachgerechte Dämmung der Dachschrägen bzw. oberste Geschossdecke, die Beseitigung des Anobienbefalls an Teilen des Dachstuhls, den Einbau einer GEG-gerechten Heizungsanlage (inkl. Sanierung der Abgasanlage und hydraulischem Abgleich), die Modernisierung des Treppenhauses, Auffrischungsmodernisierungen in der Obergeschosswohnung sowie die Beseitigung von Kältebrücken im Außenwandbereich und Instandsetzung der Fassade. An das Wohnhaus wurde 2023 auch ein Lastenaufzug mit ebenerdigen Einstieg und Ausstieg im OG (nur ein Halt) angebaut, welcher mit einer Metall-Holzkonstruktion allseitig umschlossen und überdacht wurde. Nach Angaben beim Ortstermin wurde dieser ehemals gewerblich genutzte Aufzug gebraucht von einer Handwerksfirma erworben. Ob hierfür eine Baugenehmigung erteilt wurde, ist nicht bekannt. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob die erforderlichen Erst- und Wiederholungsprüfungen sowie regelmäßige Wartungsarbeiten durchgeführt wurden, eine Dokumentation bzw. sonstige technische Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Nach Einschätzung des Sachverständigen kann ohne dem Vorliegen der entsprechenden Dokumentationen diesem (Lasten)Aufzug kein zusätzlicher Wert beigemessen werden, da Zulässigkeit und Betriebssicherheit dieser Anlage nicht nachgewiesen sind.



Die weiteren, ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf dem Grundstück stehen mit Ausnahme der Garage leer bzw. sind ungenutzt. Der an das Wohnhaus angebaute, massive Werkstatthanbau mit 4 doppelflügligen Metalltoren könnte als Hobbywerkstatt, Lagerfläche oder zu sonstigen Zwecken genutzt bzw. an mögliche Garageninteressenten vermietet werden. Die zur Werkstatt mit Waschstraße umfunktionierte Scheune könnte ebenfalls zu Hobby- und Lagerzwecken genutzt werden. An der ehemaligen Scheune sind aber grundsätzlich Instandsetzungen an Dach und Fach erforderlich, die innerhalb der Bewertung berücksichtigt werden. Bei zwei weiteren, einfachen Holzschuppen wird innerhalb der Bewertung der Abriss unterstellt. Ebenfalls vorgefundene bauliche Nebenanlagen (z.B. ehem. Hundezwinger, Abstellgebäude, etc.) werden bei den Außenanlagen erfasst und bewertet. Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Zufahrt zum Teilgrundstück 1 (öffentlich gewidmete Straße „An der Roten Höhe“) aufgrund der geringen Fahrbahnbreite von 2,5 – 3,0 m eine Tonnageabgrenzung auf 2,5 t besteht und ein Ausbau nicht geplant ist. Insofern scheidet auch eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks weitestgehend aus, da bereits kleinere Betriebsfahrzeuge und Transporter eine Tonnage von über 2,5 t aufweisen.

Objektgröße / unrentierliche Flächen: Auf Grund der Objektgröße und der Gebäudeanzahl sind unrentierliche Flächen vorhanden, die zwar bewirtschaftet (unterhalten) werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich in Gänze benötigt werden. In der Wertermittlung bleiben diese unrentierlichen Flächen bei der Ermittlung der Gebäudesach- und Ertragswerte daher unberücksichtigt, die Bewertung beschränkt sich auf eine mit der üblichen Nutzung einhergehende Flächengröße. Andererseits müssen die Gesamtgebäude (und damit auch die unrentierlichen, normal nicht benötigten Flächenanteile) unterhalten werden (Versicherung, Instandhaltung und Instandsetzung, etc.), was zu zusätzlichen Bewirtschaftungsaufwendungen führt, die nicht umlagefähig und daher durch den Eigentümer zu tragen sind. Dieser erhöhte Bewirtschaftungskostenanteil wird mit rd. 3 % des Jahresrohertrags geschätzt und entsprechend bei der Wertermittlung zusätzlich berücksichtigt.

mögliches Zubehör: Auf dem Dach der ehemaligen Scheune und an dem Wohnhausanbau sind PV-Anlagen installiert. Da es sich bei PV-Anlagen um mögliches Zubehör i.S.d. § 97 BGB handelt, ist der diesbezügliche Wert grundsätzlich separat zu bestimmen und auszuweisen.

Dem Sachverständigen liegen Angaben zu diesen PV-Anlagen vor, welche tlw. durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und tlw. direkt bei dem Energieversorger recherchiert wurden. Die PV-Anlage auf dem Dach der ehemaligen Scheune mit insgesamt 46 Modulen wurde demnach am 16.07.2018 in Betrieb genommen und verfügt über eine Bruttoleistung von 7 kWp, die PV-Anlage an dem Wohnhausanbau ging am 05.05.2021 in Betrieb und hat eine Bruttoleistung von 1,73 kWp. Die Anlagen dienen nach Auskunft beim Ortstermin einerseits dem Eigenverbrauch, überschüssig produzierte Energie wird in das Netz eingespeist. Allerdings kann eine abschließende Bewertung dieser PV-Anlagen (PVA 1 und PVA 2) nicht vorgenommen werden, da die vorliegenden Informationen keine dezidierte Bewertung zu lassen. Dies hängt mit der Gesamtanlage und deren Schaltung zusammen, zumal innerhalb dieser Anlage auch noch ein Blockkraftheizwerk (BHKW 1) integriert ist, welches ebenfalls Energie einspeisen könnte.

Aufgrund dieser Schaltung erfolgt die Messung der eingespeisten Energie nur über einen gemeinsamen Zähler für die beiden PV-Anlagen und das BHKW, eine getrennte Auswertung nach jeweiliger PV-Anlage und BHKW bzgl. der Einspeisungsmenge ist insofern nicht möglich.

Zum Ortstermin wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass die PV-Module gebraucht gekauft wurden und am Wertermittlungstichtag ca. 19 Jahre alt seien.



Da die Anlage gebraucht gekauft wurde, lägen auch keine Belege vor. Auf Grund des Modulalters wäre der Wirkungsgrad auch nur noch sehr gering. Die große PV-Anlage auf dem ehemaligen Scheunendach funktioniere ohnehin nicht mehr, da die Zuleitung zum Wechselrichter durch Marderbiss beschädigt sei. Die neuere PV-Anlage an dem Wohnhausanbau (1,73 kWp) würde funktionieren, aber auch hier sind die Module gebraucht erworben worden. Das im Keller installierte BHKW wäre insgesamt nicht mehr gebrauchsfähig und produziert somit auch keinen Strom, der ins Netz eingespeist werden könnte. Nach Einschätzung des Miteigentümers kann den PV-Anlagen und dem BHKW daher kein wesentlicher Wert beigemessen werden.

In diesem Zusammenhang hat der Sachverständige Rücksprache mit dem Fachkoordinator Strom bei dem zuständigen Energieversorger gehalten, welcher auch die Anlage auf dem Bewertungsgrundstück kennt. Der beigefügte Anlagenschaltplan stammt von diesem Ansprechpartner. Hierbei wurden dem Sachverständigen auch die Zählerstände seit dem 31.12. 2023 bis zum 31.12.2025 (mit Monatswerten) aus dem Einspeisezähler übermittelt. Daraus ergibt sich, dass in diesen beiden Jahren rd. 8.140 kWh in das öffentliche Stromnetz eingespeist wurden, also rd. 4.070 kWh pro Jahr. Für diese Einspeisung erfolgt auch die entsprechende Vergütung. Auf Grund der vorab beschriebenen Schaltung der Anlage kann aber nicht verifiziert werden, wie sich diese Einspeiseleistung auf die einzelnen PV-Anlagen und das BHKW aufteilt (nur ein Zähler). Deutlich wird aber in jedem Fall, dass die (Gesamt)Anlage Strom produziert. Geht man davon aus (und von dem Miteigentümer so mitgeteilt), dass ein Teil des produzierten Stroms der Eigenversorgung dient bzw. den Eigenbedarf abdeckt und (nur) der Stromüberschuss in das öffentliche Netz eingespeist wird, sind die Einspeiseleistungen allenfalls etwas unterdurchschnittlich, aber insgesamt in nicht unbeachtlicher Höhe vorhanden. Daher müssen auch, neben der kleinen PV-Anlage mit 1,73 kWp, weitere Komponenten der Gesamtanlage (große PV-Anlage und/oder BHKW) funktionsfähig sein, da allein die kleine Anlage auf Grund ihrer Betriebsleistung diesen Einspeisestrom nicht produzieren kann.

Da, wie vorab beschrieben, keine Einzelermittlung der jeweiligen Einspeisevergütung möglich ist, wird der Wert der Gesamtanlage beispielhaft mit einer Überschusseinspeisung von rd. 4.000 kWh p.a. über die Restlaufzeit der zuerst installierten Anlage ermittelt (bis ca. 2038).

Teilgrundstück 2: Das unbebaute Flurstück 2716/1 befindet sich (ebenso wie das Teilgrundstück 1) im planungsrechtlichen Innenbereich von Zittau, befindet sich räumlich getrennt vom Teilgrundstück 1 und wurde ursprünglich als Stellplatzfläche für die ehemalige Autowerkstatt genutzt. Theoretisch handelt es sich hier auch um baureifes Land, allerdings lässt die geringe Grundstücksgröße keine vernünftige Bebauung unter Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu. Das Grundstück besitzt daher die Grundstücksqualität von (geordnetem) Rohbauland. Die Grundstücksqualität ist schon deshalb unterhalb von baureifem Land anzusiedeln, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer nicht bereit sein wird, für ein mangelbehaftetes Grundstück den vollen Baulandpreis zu bezahlen.

Das Grundstück ist mit Betonplatten befestigt und eingefriedet und eignet sich insofern als Stellplatzfläche. Zusätzlich besteht für die Stadt Zittau eine Nutzungsvereinbarung (aus 2001) über einen geringen Grundstücksteil zur Nutzung als Fläche für eine „Buswartehalle mit Umgrünung“, diese Nutzung wird auch am Wertermittlungsstichtag ausgeübt. Diese Nutzung sollte als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden, ist aber bisher nicht erfolgt. Insofern besteht keine privatrechtliche Sicherung.