



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

www.hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen

Schülerstraße 9

02625 Bautzen

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 1 K 78/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle, bestehend aus Wohnstallhaus, Stall und Scheune (Teilgrundstück 1) sowie 3 unbebaute Flurstücke (Landwirtschaft, Wald und sonstige Fläche – Teilgrundstück 2); Am Mühlgraben 1, 01917 Kamenz OT Zschornau		
Verkehrswert:	TG 1 - 217.000,00 € TG 2 – 11.700,00 €	Wertermittlungstichtag:	19.03.2026
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Zentrum von Zschornau. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie die Stadtverwaltung befinden sich in Kamenz, ca. 4 km entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	TG 1 – Gemarkung Zschornau, Flurstück 27/1 (3.259 m ²) TG 2 – Gemarkung Zschornau, Flurstücke 28, 1089/5, 277 (insgesamt 17.744 m ²)		
Baujahr:	um 1850 (Wohnhaus), 1901 (Stall), 1952 (Scheune – nach Brand)		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 464 m ² / Wohnfläche EG/OG/DG: rd. 254 m ² Stall: Bruttogrundfläche rd. 250 m ² / Nutzfläche rd. 210 m ² Scheune: Bruttogrundfläche rd. 219 m ² / Nutzfläche rd. 185 m ²		
Objektbeschreibung:	<u>Teilgrundstück 1:</u> Das Teilgrundstück 1 (ehemalige Hofstelle - Flurstück 27/1) mit einer Gesamtgröße von 3.259 m² besitzt unterschiedliche Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten. Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsarten wird das Teilgrundstück in 2 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt und einzeln bewertet, die Summe der Einzelwerte ergibt den Gesamtverkehrswert. <u>Teilbereich A:</u> Der Bewertungsteilbereich mit einer Fläche von ca. 1.500 m² ist mit einer ehemaligen Hofstelle (Wohnstallhaus, Stall und Scheune) bebaut; Lage im planungsrechtlichen Innenbereich, baureifes Land. <u>Teilbereich B:</u> Der Bewertungsteilbereich mit einer Fläche von ca. 1.759 m² ist unbebaut und stellt sich als hausnahe Garten- und Grünfläche dar; sonstige Fläche, planungsrechtlicher Innenbereich. Auf dem Bewertungsteilbereich A befinden sich ein ehemaliges Wohnstallhaus, ein Stall- sowie ein Scheunengebäude.		



Das Wohnstallhaus sowie die Scheune wurden vermutlich um 1850 errichtet, das Stallgebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen um 1901 errichtet und ein Jahr später um einen Wagenschuppenanbau auf südlicher Gebäudeseite erweitert. Im Jahr 1916 wurde an die westliche Stallgebäudenordseite ein Streuschuppen zum Aufstellen einer „Viehwaage“ angebaut, welche zum Wertermittlungsstichtag als Garage dient. Der ebenfalls im Jahr 1916 errichtete Holzschuppen an südwestlicher Seite der Scheune wird zum Wertermittlungsstichtag noch als Holzlager genutzt. Gemäß vorliegenden Bauunterlagen wurde das Stalldach im Jahr 1946 nach einem Brand wieder aufgebaut. Auch die Scheune brannte insgesamt ab und wurde mit Baugenehmigung vom 30.05.1952 an gleicher Stelle wieder neu errichtet.

Ab ca. 1998 begann der Ausbau des ehemaligen Wohnstallhauses mit Erneuerung des Dachstuhls sowie der Dacheindeckung. Diese Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, welche sich ausschließlich auf das Ober- und Dachgeschoss bezogen, wurden kontinuierlich fortgeführt (Einbau isolierverglaster Fenster sowie einer zentralen Gas-Heizungsanlage, Badmodernisierung, Modernisierung des Innenausbau, etc.), so dass sich das Gebäude (im Ober- und überwiegenden Teilen des Dachgeschosses) am Wertermittlungsstichtag in einem im Wesentlichen zeitgemäßen und zu Wohnzwecken nutzbaren Zustand mit einer Wohnfläche von ca. 198 m² befindet.

Der nicht abschließend ausgebaute Bereich des Dachgeschosses wird zu Abstellzwecken genutzt, auch hier wäre ein vollständiger Ausbau denkbar, ist aber wegen des insgesamt großzügigen Wohnflächenangebots nicht unbedingt erforderlich. In diesem Dachgeschossbereich war eine mangelhaft verlegte und nicht mehr funktionsfähige Dampfsperffolie erkennbar, welche in dieser Form inkl. der dahinter befindlichen Dachdämmung getauscht werden muss. Ebenso sind im ausgebauten (Wohn)Bereich des Dachgeschosses tlw. Dachflächenfenster zu wechseln, da hier die Mechanik nicht mehr funktioniert und für diese Fenster keine Ersatzteile mehr verfügbar sind.

Nach dem Kauf durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2014 wurden in den Folgejahren weitere Investitionen vorgenommen, dazu zählen Modernisierungen im Hauswirtschaftsraum (2017), die Modernisierung des Hauseingangsflures inkl. Fußbodenheizung und der Ausbau des Kinderzimmers im Dachgeschoss.

Im Schlafzimmer des Obergeschosses war an allen Fensterlichtern ein großflächiger Schimmelbefall erkennbar, welcher auf einen mangelhaften Einbau und dadurch bedingte Kältebrücken schließen lässt. Zur Beseitigung dieser Kältebrücken wird der Einbau von Wärmedämmelementen in den Fensterlichtern (z.B. Kalzium-Silikat-Platten oder glw.) empfohlen, ebenso sollten an den Fensteraußenseiten fachgerechte Wandanschlüsse hergestellt werden.

Das Erdgeschoss, welches früher auch als Wohnraum genutzt wurde, stellt sich mit Ausnahme des Hauseingangsflures in einem komplett modernisierungsbedürftigen Zustand dar. Die Holzbalkendecke in der ehemaligen Wohnstube weist einen derart starken Holzschädlingsbefall auf (Teile der Balken sind offensichtlich bis in den Kern angegriffen), dass eine dauerhafte Tragfähigkeit der Deckenbalken und somit der Zimmerdecke vermutlich nicht mehr gegeben ist. Nach Einschätzung des Sachverständigen, welche kein Bauschadensgutachten ersetzt, muss die gesamte Zimmerdecke entfernt und entsprechend neu aufgebaut werden, dies hat auch Auswirkungen auf das darüber befindliche Schlafzimmer im Obergeschoss (Beräumung Schlafzimmer, Ausbau der alten Decke, Abtransport und fachgerechte Entsorgung, Lieferung und Einbau neuer Holzbalken, Einbau einer Deckenaufgabe [Dielung, OSB-Platte, etc.], ggf. Verbesserung des Schallschutzes [Schüttung, etc.], Anschlussarbeiten an bestehende Bauteile, finaler Oberbelag).

Um Teile des Erdgeschosses wieder zu Wohnzwecken nutzen zu können (z.B. als Einliegerwohnung), müssen die zur Wohnnutzung vorgesehenen Räume (Wohnzimmer, Küche, Bad, hinterer Flur) vollständig modernisiert werden (alle Gewerke inkl. Fenster).



	Grundsätzlich scheint aber die Modernisierung des Erdgeschosses wirtschaftlich sinnvoll, da gerade Wohnformen wie das Mehrgenerationenhaus sich einer wachsenden Nachfrage erfreuen. In der durchzuführenden Bewertung wird daher unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer in seine Kaufpreiskalkulation die am Objekt erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung eines heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards, insbesondere im Erdgeschoss, berücksichtigt. Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Wohnhausnutzung (z.B. Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung im EG) kann nach Durchführung der unterstellten Modernisierungen als gesichert angesehen werden. An dem Stallgebäude erfolgte 2016 die Erneuerung der Dacheindeckung. Die Nutzung des ehemaligen Stallgebäudes stellt sich von Nord nach Süd wie folgt dar: ausgebauter Hobby-/Partyraum inkl. Festbrennstoffofen, für den Ausbau als zukünftiger (Pferde-)Stall vorbereiteter Raum (ausgeschachteter Fußboden, Wände - sichtbares Mauerwerk), 2 Garagen. Die Option einer zukünftigen Pferdehaltung nach vollständigem Ausbau des dafür vorgesehenen Bereiches im Stallgebäude ist gegeben und gerade im ländlichen Raum eine interessante und auch nachgefragte Nutzungsmöglichkeit. Die nach Brand 1952 komplett neu errichtete Scheune wird im Wesentlichen zu Abstellzecken genutzt, durch die nachträglich eingebauten Sektionaltore könnten hier auch ohne Weiteres Wohnmobile oder andere größere Fahrzeuge untergestellt werden. Durch den Miteigentümer wurde bei dem Ortstermin noch auf den vermutlich mangelhaften Überlauf der Kleinkläranlage hingewiesen, welcher die öffentliche Verkehrsfläche quert und in das Schwosdorfer Wasser einleitet. Hierzu wurde ein entsprechender Schriftverkehr mit der Stadtverwaltung Kamenz vorgelegt, der die Kostenträgerschaft bei einer erforderlichen Sanierung dieses Überlaufs dem Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstücks zuweist. Ebenso wurde ein Kostenangebot für die Durchführung dieser Kanalarbeiten inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten durch den Miteigentümer zur Verfügung gestellt, welches die Gesamtkosten für diese Maßnahme mit rd. 15.800 € beziffert. Durch den Sachverständigen kann nicht abschließend geklärt werden, ob, wann und in welchem Umfang die Sanierung bzw. Erneuerung des Überlaufs erforderlich ist. Grundsätzlich würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer, dem dieser mutmaßliche Mangel zur Kenntnis gelangt, hier einen zusätzlichen Wertabschlag an seinem Kaufpreisangebot vornehmen. Insofern wird in der Bewertung auch ein (zusätzlicher) Wertabschlag berücksichtigt, der von dem tatsächlichen Werteinfluss abweichen kann. <u>Objektgröße / unrentierliche Flächen:</u> Auf Grund der Objektgröße und der Gebäudeanzahl sind unrentierliche Flächen vorhanden, die zwar bewirtschaftet (unterhalten) werden müssen, jedoch keine nachhaltigen Erträge erzielen bzw. wirklich benötigt werden (insbesondere hinsichtlich der Scheunen- und Stallnutzung). 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. 5 % des Jahresrohertrags geschätzt und entsprechend bei der Wertermittlung zusätzlich berücksichtigt.
--	--



	<i>Teilbereich B:</i> Bei dem Teilbereich B handelt es sich um den südwestlichen Teil des Flurstücks 27/1 mit einer Größe von ca. 1.759 m². Der Teilbereich wird im Wesentlichen als Hausgarten und Wiesenfläche der Hofstelle genutzt. Der Teilbereich B ist ebenfalls dem planungsrechtlichen Innenbereich der Gemarkung Zschornau zuzuordnen und könnte (theoretisch) straßenbegleitend bebaut werden. Allerdings würde eine Bebauung dieses Teilbereichs den großzügigen Charakter des Grundstücks, der ja gerade wertbildend wirkt, schmälern. Insofern orientiert sich die Bewertung an der tatsächlichen Nutzung als hausnahes Garten- und Grünland. <u>Teilgrundstück 2:</u> <i>Teilbereich A:</i> Bei dem Teilbereich A handelt es sich um das Flurstück 28 der Gemarkung Zschornau mit einer Größe von 130 m². Das Flurstück befindet sich gegenüber der Grundstückszufahrt zum Teilgrundstück 1 direkt an der Straße Am Mühlgraben im planungsrechtlichen Innenbereich. Mit der Stadt Kamenz existiert eine Nutzungsvereinbarung über dieses Flurstück, welche besagt, dass die sich auf dem Teilbereich befindenden Bänke (als Ergänzung zu der angrenzenden öffentlichen Erholungsfläche auf Flurstück 1173/c) durch die Öffentlichkeit genutzt werden dürfen und die Stadt im Gegenzug nach „Bedarf die Kontrolle und Pflege der Bäume (2 Eichen) incl. des Beräumens des angefallenen Astmaterials“ übernimmt. Aufgrund der vorbeschriebenen Situationsgebundenheit stellt sich die Fläche als sonstige (Erholungs)Fläche gem. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 dar und wird auch als solche bewertet. Eine Bebauung oder sonstige höher wertigere Nutzung scheidet aus. <i>Teilbereich B:</i> Bei dem Teilbereich B handelt es sich um das Flurstück 1089/5 der Gemarkung Zschornau mit einer Größe von 9.494 m². Das Flurstück ist mit einem provisorischem Pferdeunterstand bebaut und stellt sich im Übrigen als Grünland dar. Laut Bodenschätzung handelt es sich um Ackerland. Gemäß Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin wird dieses Grundstück bereits mehr als 5 Jahre als Grünland genutzt. Wenn eine ursprünglich als Ackerland geführte Fläche bereits seit mehr als fünf Jahren ununterbrochen als Grünland (z.B. als Weide oder Wiese) genutzt wird, ist sie im Rahmen der Bewertung als Dauergrünland zu behandeln. Dies gilt unabhängig davon, wie die Fläche ursprünglich im Kataster oder in der Flächennutzungskartierung geführt wurde. Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung über einen längeren Zeitraum, typischerweise mindestens fünf Jahre. Für die Wertermittlung ist die aktuelle und nachhaltige Nutzung maßgeblich. Eine Fläche, die dauerhaft als Grünland genutzt wird, wird nach den Bewertungsmaßstäben für Dauergrünland beurteilt. Das bedeutet, dass die Ertragsfähigkeit, die Bonität und die Wertzahlen für Grünland anzusetzen sind, nicht mehr die für Ackerland. An dem Flurstück 1089/5 lastet im Bereich der Zuwegung eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 1099/4. Da dieser Bereich ohnehin nicht bebaubar und in seiner Funktion als Weg nicht eingeschränkt ist, entfaltet diese Abstandsflächenbaulast keinen wesentlichen Werteeinfluss, es wird daher nur ein geringer, pauschaler Wertabschlag berücksichtigt. <i>Teilbereich C:</i> Bei dem Teilbereich C handelt es sich um das Flurstück 277 der Gemarkung Zschornau mit einer Größe von 8.120 m². Das Flurstück 277 ist Teil einer größeren Waldfläche (Kiefernwald) und wird entsprechend als Fläche der Forstwirtschaft bewertet.
--	--