



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 4/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Überdachung / Carport und weiteren baulichen Nebenanlagen; Schleswig-Holstein-Straße 7, Oldenburgstraße, 02991 Lauta		
Verkehrswert:	107.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag:	12.08.2025
Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebiets Lauta, unweit vom Ortsteil Torno. Die Entfernung zum Zentrum von Lauta beträgt ca. 1,6 km, die Stadtverwaltung Lauta befindet sich ca. 2,8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Grundschule und eine Oberschule sowie Ärzte befinden sich im Ort, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortes um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Lauta, Flur 10, Flurstück 219 (1.047 m ²)		
Baujahr:	um 1939		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 150 m ³ / Wohnfläche: rd. 90 m ² überdachte Stellfläche: rd. 38 m ²		
Objektbeschreibung:	Zum Ortstermin war eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts trotz rechtzeitiger Terminmitteilung an den Eigentümer nicht möglich. Das Verkehrswertgutachten musste daher auf Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung, den verfügbaren Unterlagen, mündlicher Zusatzinformationen und auf Basis plausibler Annahmen durchgeführt werden. In solchen Fällen ist zu berücksichtigen, dass dem Sachverständigen wesentliche Informationen über den baulichen Zustand und mögliche Schäden im Gebäudeinneren fehlen. Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren besteht für potenzielle Erwerber ein erhöhtes Risiko, da sie das Objekt in der Regel „wie besehen“ erwerben und keine Möglichkeit haben, sich vorab ein umfassendes Bild vom Zustand des Innenbereichs zu machen. Insbesondere können verdeckte Baumängel oder Bauschäden, die von außen nicht erkennbar sind, nicht ausgeschlossen werden. Derartige Unsicherheiten führen dazu, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei seiner Kaufpreisbildung einen Risikoabschlag vornimmt, um potenzielle Kosten für die Beseitigung nicht sichtbarer Schäden und das allgemeine Bauschadensrisiko im Gebäudeinneren zu kompensieren.		

Im konkreten Bewertungsfall erscheint ein erhöhter Außenbesichtigungsabschlag in Höhe von rd. 15 % sach- und marktgerecht. Dieser Abschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass das Risiko nicht erkannter, möglicherweise erheblicher Bauschäden im Inneren des Gebäudes über das übliche Maß hinausgeht und sich somit wertmindernd auf den Verkehrswert auswirkt. Die Höhe des Abschlags orientiert sich an der in der Fachliteratur empfohlenen Bandbreite von 5 % bis 10 % für Fälle mit eingeschränkter Besichtigungsmöglichkeit und wird im vorliegenden Fall aufgrund besonderer Unsicherheiten und des vermuteten Bauschadensrisikos angemessen erhöht angesetzt.

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt offensichtlich genutzt / bewohnt, gemäß vorliegender Informationen wurde aber kein offizielles Mietverhältnis begründet. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Überdachung / Carport und weiteren baulichen Nebenanlagen (Schuppen in unterschiedlicher Größe und Ausführung) bebaut. Das Wohnhaus und die umgebende Wohnsiedlung wurden um 1939 errichtet. Beginnend Ende der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts kam es bedingt durch die Weltwirtschaftskrise verstärkt zu Kleinsiedlungseigenhaus- und Wohnungsbau in Selbsthilfe. Das Siedlungshaus mit Nutzgarten sollte der Selbstversorgung dienen und die Verbundenheit mit der „deutschen Erde“ stärken.

Die Häuser sind i.d.R. klein, einfach ausgestattet und auf die Grundformen des jeweiligen Häusertyps reduziert. Meistens erfolgten ein nachträglicher Dachausbau und eine mehr oder weniger gelungene Nachbesserung des Standards. Diese Häuser haben i.d.R. Wohnflächen von 70 bis 85 m² bei Hausabmessungen von etwa 6 auf 8 m.

<u>Gebäudebeschreibung</u> (nach Linhardt [1])		
Wohnungsstandard	einfach	gehoben
Wohnungsfläche	70 bis 90 m ²	um 140 m ²
Raumgrößen	ca. 10 bis 18 m ²	ab ca. 16 bis 25 m ²
Raumhöhe	um 2,50 m	ca. 2,70 m
Küche	Wohnküche	mit Speisekammer
Esszimmer	nein	separat
Bad (ursprünglich)	selten, dann sehr klein	ja
WC (ursprünglich)	ja	ja
Heizung (ursprünglich)	Einzelofen	Zentralkachelofen, teils Zentralheizung
Fenster (ursprünglich)	Einfachfenster	Verbundfenster, teils Einfachfenster
Innentüren	Profilholztüren, profilierte Zargen	
Außenwände	unterschiedlicher Baustoff, ca. 25 cm dick	Ziegelmauerwerk, 25 bis 38 cm dick
Innenwände	tragend, unterschied- liche Baustoffe	tragende, Ziegelmauer- werk, Fachwerkwände
Wandoberflächen	durchweg verputzt	
Geschossdecken	Holzbalken mit Die- lung	Holzbalken mit Parkett
Fußböden		
Küche, Bad, Eingang	Holzdielen	keramische Beläge
Unterkellerung	ja, mit Waschküche	ja, mit Waschküche
Grundstücke	oft 300 bis 400 m ²	große Grundstücke
Lage	häufig gut	gut bis sehr gut

Gebäudebeschreibung Einfamilienhäuser Ende 20er bis Ende 30er Jahre



	<p>Das eingeschossige Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und ist geringfügig unterkellert. Aus verlässlicher Quelle konnte der Sachverständige zusätzliche Objektinformationen erhalten. Das Einfamilienhaus wurde, soweit von außen ersichtlich und aus vorliegenden Informationen bekannt, überwiegend modernisiert. Maßgebliche Modernisierungen wurden vermutlich ab 2000 durchgeführt und umfassten Modernisierungsarbeiten an Fassade und Dacheindeckung sowie die Erneuerung der Fenster im Jahr 2008 (gemäß Prägung im Fensterzwischenraum). Nach Auswertung vorliegender Innenaufnahmen (durch einen Gläubiger zur Verfügung gestellt) aus vorangegangen Jahren wurden auch im Innenausbau Modernisierungen durchgeführt (erkennbare Heizungsinstallation, Fußbodenfliesen, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.). Grundsätzlich kann daher bei dem Objekt von einem nutzbaren Gebäudezustand ausgegangen werden.</p> <p>Gemäß verlässlicher Information wurden bei dem Einfamilienhaus zwischenzeitlich die Strom- und Wasserversorgung eingestellt sowie der Betrieb der Gas-Heizungsanlage auf Grund der mangelhaften Abgasanlage / Schornstein dauerhaft durch den Bezirksschornsteinfeger untersagt. Dies hat dazu geführt, dass über eine provisorische Wandöffnung Stromkabel und Wasserschlauch von außen in das Haus „verlegt“ wurden, um die Versorgung sicher zu stellen. Ohne die entsprechende Schornsteinsanierung darf die bestehende Heizungsanlage nicht wieder in Betrieb genommen werden. Beheizt wurde das Haus in der Heizungssaison über ein Dieselaggregat. Die Strom- und Wasserversorgung soll mittlerweile wieder regulär durch die Versorger hergestellt worden sein.</p> <p>Die erforderliche Sanierung des Schornsteins und der professionelle Verschluss der Mauerwerksöffnung auf der Gebäuferückseite werden bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p>Wegen der bekannten (temporären) Stilllegung durch die Medienversorger und der damit einhergehenden provisorischen Eigenversorgung ist ein erhöhtes Bauschadensrisiko im Gebäudeinneren nicht auszuschließen, möglicherweise erfolgten noch weitere Eingriffe in die Substanz. Insofern begründet sich auch der erhöhte Risikoabschlag in Höhe von 15 %.</p> <p>Die weiteren baulichen Nebenanlagen stellen sich als Schuppen dar. Auf dem Grundstück befinden sich ein Holzcarport, ein massiver Hundezwinger, ein kleines Holzgartenhaus sowie ein Wellblech-Schuppen, die, trotz des augenscheinlich instandsetzungsbedürftigen Zustands, auch weiterhin zu Lagerzwecken nutzbar sind.</p> <p>Auf Grund der Wohnlage, der bestehenden Nachfrage und der äußerlich an sich soliden Gebäudesubstanz (Bauweise) kann eine (zukünftige) Einfamilienhausnutzung als gesichert angesehen werden.</p>
--	--