



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 17/23



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem hochmodernen und luxuriös ausgestatteten Wohnhaus („Villa Maria“), bestehend aus 4 großzügigen Wohnungen und einem Penthouse sowie einer Tiefgarage; Weingangstraße 1a, 02625 Bautzen
Verkehrswert:	2.100.000,00 €
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des Zentrums von Bautzen, wo sich sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtverwaltung) sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) befinden. Es handelt sich im Quervergleich der Stadt um eine gute Wohnlage (gemäß Wohnlagenkarte Mietspiegel).
Katasterangaben:	Gemarkung Bautzen, Flurstück 1273/1 (1.049 m ²)
Baujahr:	2016 (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Wohnfläche:	rd. 1.062 m ²
Objektbeschreibung:	<p>Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein im Jahr 2016 fertig gestelltes Wohnhaus mit 5 Nutzungseinheiten und einer Tiefgarage mit 9 Einstellplätzen. Bei dem neu errichteten Mehrfamilienhaus in der Tradition der klassischen Moderne handelt es sich um eines der modernsten und luxuriösesten Häuser der Region. Es entstanden im Erd- und Obergeschoss jeweils eine 3-Raum-Wohnung mit ca. 135 m² (inkl. Balkone / Terrassen) und eine 4-Raum-Wohnung mit ca. 212 m² (inkl. Balkone / Terrassen) pro Etage, das Penthouse im Dachgeschoss weist eine Wohnfläche von ca. 366 m² inkl. umlaufender Terrasse auf.</p> <p>Das dem Bauhaus-Stil ähnliche Gebäude setzt energetische Maßstäbe (KfW Effizienzhaus – Standard 55). Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Brennstoffzelle, die neben der Wärme auch Strom erzeugt. Das Haus verfügt über eine PV-Anlage mit Batteriespeicher. Alle Wohnungen sind mit einer zentralen Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Passivkühlung ausgerüstet. Zur Wohnungsausstattung gehören neben der Fußbodenheizung moderne Gaskamine sowie Saunen in den Bädern.</p>



	<p>Der Wohnungsstandard ist luxuriös, neben Eichenholzparkett und Marmorböden wurden ausschließlich hochwertige Materialien verbaut, raumhohe Fenster und große, wandbündige Türen prägen die Wohnungen, ebenso die großzügigen Grundrisse mit Ankleidezimmer und integrierten Einbauschränken.</p> <p>Das Objekt wurde komplett barrierefrei errichtet, von der Tiefgarage bis zum Penthouse führt ein Fahrstuhl. Die Tiefgarage ist mit einer Wall Box ausgestattet.</p> <p>Zum Wertermittlungsstichtag sind die 4 Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie 5 Tiefgaragenplätze vermietet, das Penthouse im DG und die dazu gehörigen TG-Stellplätze sind eigen genutzt. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt rd. 6.198 €. Die Miete einer 3-Raum-Wohnung liegt deutlich unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete, der Barwert der Mietdifferenz ist bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>An dem Objekt waren keine Mängel erkennbar, Investitionen sind nicht erforderlich (Ausnahme: Akku der PV-Anlage; vgl. die diesbezüglichen Erläuterungen unter mögliches Zubehör).</p> <p>Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein (nahezu) einmaliges, mit anderen Wohnhäusern der Region schwer vergleichbares Objekt. Daher ist es auch (fast) nicht möglich, Vergleichsdaten zu erhalten und ausreichend Marktdaten zu generieren, da derartige Objekte in den vergangenen Jahren schlichtweg nicht gehandelt wurden (im Bereich der Stadt Bautzen). Gleichwohl liegen belastbare Mieten vor, der marktüblich erzielbare Betrag kann mit hinreichender Genauigkeit bestimmt werden. Überregionale Liegenschaftszinssätze und sonstige Marktdaten sind, wenn auch nur in geringer Anzahl, verfügbar.</p> <p>Auch wenn für die Objektart / Objektwertigkeit der Käuferkreis eingeschränkt ist muss berücksichtigt werden, dass der Markt für gehobene Objekte aufgrund der ungleichen Vermögensverteilung der Gesellschaft und Mangel an Alternativen, auch im kleinstädtischen Bereich sowie ländlichen Regionen, wächst und zur „Flucht“ in Sachwerte führt. Insofern kann, wenn auch eingeschränkt, eine Nachfrage nach derartig hochwertigen Ertragsobjekten unterstellt werden, zumal das Objekt für eine Aufteilung in Wohnungseigentum prädestiniert ist und somit ein Wertsteigerungspotential bietet (möglicher Wohnungsverkauf nach Aufteilung unter Berücksichtigung der erforderlichen Teilungsaufwendungen).</p> <p><i>mögliches Zubehör:</i> Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage installiert, welche über eine Batteriespeicheranlage verfügt. Die PV-Anlage dient dem Eigenverbrauch, überschüssige Energie wird in das Netz eingespeist. Dem Sachverständigen liegen nur die Angebotsunterlagen zu dieser PV-Anlage vor, nicht jedoch die finalen Abrechnungsunterlagen. Nach Rücksprache mit dem Anlagenbauer soll die ausgeführte Anlage dem Angebot entsprechen, in der Bewertung wird auf diese Aussage abgestellt.</p> <p>Demnach handelt es sich um eine (Auf)Dachanlage mit einer Leistung von 7 kWp, bestehend aus 28 Solarmodulen, einem Hybridwechselrichter und einer Bleibatterie (42 kW). Als Inbetriebnahmezeitpunkt wird der 01.01.2016 unterstellt, das Inbetriebnahmeprotokoll wurde nicht vorgelegt. Es ist darauf hinzuweisen, dass Bleibatterien nach 10 Betriebsjahren ausgetauscht werden müssen, mithin in ca. 2 Jahren. Mittlerweile ist es Standard, anstelle von Bleibatterien entsprechende Lithium-Akkus zu verwenden, die Kosten für den Batteriewechsel werden mit rd. 10.000 € geschätzt. Unter Berücksichtigung der Erträge (Eigenverbrauch / Einspeisung) über den garantierten Vergütungszeitraum gemäß EEG (20 Jahre + Jahr der Inbetriebnahme = eine garantierte „Restlaufzeit“ von 13,6 Jahren), den erforderlichen Aufwendungen für den Batterietausch in ca. 2 Jahren und etwaiger Rückbaukosten nach Vertragsablauf ergibt sich der Wert der PV-Anlage mit rd. 6.600 €.</p>
--	---