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
Schülerstraße 9
02625 Bautzen

www.hiller-schleehuber.de

K U R Z E X P O S É

Aktenzeichen: 3 K 33/26





Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem modernisierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Einfamilienhaus (Umgebindehaus) mit Anbau Hauptstraße 69, 02730 Ebersbach-Neugersdorf OT Ebersbach		
Verkehrswert:	**47.300,00 €**	**Wertermittlungsstichtag**	**07.08.2026**
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Ebersbach der Stadt Ebersbach-Neugersdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum inkl. der Stadtverwaltung beträgt ca. 1,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) befinden sich in fußläufiger Entfernung bzw. im Stadtzentrum. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage		
Katasterangaben:	Gemarkung Ebersbach, Flurstück 1464 (310 m²)		
Baujahr:	ursprünglich um 1850		
Flächen:	Bruttogrundfläche: rd. 187 m²; (mögliche) Wohnfläche: rd. 114 m²		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem ursprünglich um 1850 errichteten Umgebindehaus mit Anbau bebaut. Das eingeschossige Wohnhaus verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und ist nur geringfügig unterkellert. In der Dokumentation des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen wird das Objekt wie folgt beschrieben: „Wohnhaus (Umgebinde); eingeschossig, baugeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung.“ Zum Wertermittlungsstichtag sind Grundstück und Gebäude seit ungefähr 3 Jahren leerstehend und ungenutzt. In den letzten Jahrzehnten wurden nur punktuelle Modernisierungsmaßnahmen an dem Wohnhaus durchgeführt (z.B. Einbau von Kunststoff-Dachflächenfenstern (vorher Gauben) im Jahr 2023, die Modernisierung des Bads im Jahr 2007 sowie der Einbau von Gasaußenwandheizern, die Instandsetzung (Verschmieren) des Schornsteins, die tlw. Erneuerung der Elektroinstallationen/elektrischen Leitungen sowie Modernisierungen im Innenausbau vermutlich in den 1970er/80er Jahren, etc.), welche zu großen Teilen bereits wieder erneuerungsbedürftig sind. Das Objekt stellt sich überwiegend in einem einfachen Gesamtzustand dar, die Gebäudeausstattung entspricht im Wesentlichen einem veralteten Standard, die technische und funktionale Ausstattung ist überwiegend verbraucht.		

	Der aktuelle Zustand ist geprägt von einem typischen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, wie er bei älteren Bestandsobjekten häufig anzutreffen ist. Um das Gebäude auf einen zeitgemäßen Ausstattungs- und Komfortstandard zu heben, sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Dazu zählen die Erneuerung der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Heizung, Sanitär, Elektro), die Modernisierung von Fenstern und Türen, energetische Verbesserungen (z.B. Wärmedämmung der obersten Geschossdecke / Dachschrägen) sowie die vollständige Erneuerung des Innenausbaus (Bäder, Bodenbeläge, Wand- und Deckenoberflächen, Treppenhäuser, etc.). Darüber muss die Beräumung und Herstellung der Außenanlagen sowie der Abbruch sowie die Entsorgung des baufälligen Holzschuppens erfolgen, ebenso die Erneuerung der Giebeldreieckverkleidung auf der Gebäudenordseite Derartige Maßnahmen gehen weit über reine Schönheitsreparaturen hinaus und sind notwendig, um den heutigen Wohn- und Ausstattungsstandards zu entsprechen. Der Werteinfluss dieser Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurde pauschal ermittelt und bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Wertermittlung berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung nach durchgeführter Sanierung und Modernisierung kann als gesichert angesehen werden. Weiterhin ist anhand der örtlichen Gegebenheiten sowie der Darstellung im Luftbild eine mögliche Inanspruchnahme eines Randstreifens des Bewertungsgrundstücks (Teil der Außenanlagen) durch den Grundstücksnachbarn (Flurstück 1459) erkennbar. Sollte sich diese Inanspruchnahme als zutreffend erweisen wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund des Ausmaßes sowie der Art der möglichen Mitbenutzung (schmaler Streifen mit Hochbeeten des Nachbargrundstücks) kein erheblicher Werteinfluss für das Bewertungsobjekt ergibt, da ein jederzeitiges Rückbauverlangen entsprechend der tatsächlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem Nachbarn durchsetzbar ist. <u>weitere Besonderheiten - Denkmalschutz:</u> Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bei der Gebäudemodernisierung und -unterhaltung sind die diesbezüglichen denkmalpflegerischen Auflagen zu berücksichtigen und einzuhalten. In der Regel führt dies zu erhöhten Aufwendungen gegenüber einem nicht denkmalgeschützten Objekt, die bei dem Bewertungsobjekt mit ca. 3 %[1] des Rohertrags eingeschätzt werden. Die geschätzten Mehraufwendungen sind über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

[1] In der Regel belaufen sich die Mehraufwendungen zwischen 3 – 5 % des Rohertrags, es wurde der untere Spannenwert gewählt.