



# 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 38/24



<b>Objekt:</b>	Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschützten Dreifamilienhaus; Schillerstraße 18, 01896 Pulsnitz		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>296.000 €</b>	<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>28.11.2024</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich von Pulsnitz. Die Entfernung zum Stadtzentrum sowie der Stadtverwaltung beträgt ca. 1 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen (Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) befinden sich ebenfalls in Pulsnitz. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine gute Wohnlage.		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Pulsnitz OS, Flurstück 905 (610 m <sup>2</sup> )		
<b>Baujahr:</b>	um 1910 (gemäß Denkmalliste)		
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	rd. 281 m <sup>2</sup>		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem gemäß Denkmalauskunft um 1910 errichteten Mehrfamilienhaus (Villa) bebaut. Gemäß Denkmalliste des Freistaats Sachsen wird das Objekt wie folgt beschrieben: <i>„Die zweigeschossige Villa wurde um 1910 erbaut. Die Fenster im glatt verputzten Erdgeschoss und Obergeschoss haben profiliertes Sandsteingewände. Einige große Fenster des Erdgeschosses haben einen rundbogenförmigen Abschluss. Das Gebäude besitzt hölzerne Loggien und trägt oberhalb eines einfachen, aber markanten Traufgesimses ein lebhaft gegliedertes Dach mit mehreren Dachhäuschen, die wechselnd verspringend als Schleppgaupen und Giebelgaupen mit Walmdach oder Satteldach gestaltet sind. Die Giebelseiten sind hierbei verbrettert. Das architektonisch authentische Gebäude repräsentiert authentisch die prosperierende Entwicklung der Stadt und den damit verbundenen Villenbau am Anfang des 20. Jahrhunderts und ist aus diesem Grunde städtebaulich von Bedeutung.“</i></p> <p>Das vollunterkellerte Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss, der darüber befindliche Dachboden ist nicht ausgebaut. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Kfz-Stellplatz.</p>		



	<p>Die geschossweise Aufteilung der Nutzungseinheiten stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>Kellergeschoss</u> Abstell- und Technikräume / Heizungskeller</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> insgesamt: 4-Raum-Wohnung mit Veranda - ca. 100 m<sup>2</sup> (eigengenutzt)</p> <p><u>Obergeschoss:</u> insgesamt: 4-Raum-Wohnung mit Veranda - ca. 100 m<sup>2</sup> (leer, nicht fertig gestellt)</p> <p><u>Dachgeschoss</u> insgesamt: 3-4 Raum-Wohnung - ca. 81 m<sup>2</sup> (vermietet)</p> <p>Der Werteeinfluss dieser stichtagsnah notwendigen Auffrischungsmodernisierungen und erforderlichen sonstigen Investitionen wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entsprechend berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Einfamilienhausnutzung (bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ist gesichert, ebenso die Nutzung des Nebengebäudes als Garage, Hobbywerkstatt und zu sonstigen Lagerzwecken.</p> <p>Die Dacheindeckung des Wohnhauses wurde 1993 erneuert, in diesem Zeitraum fand auch die Modernisierung der Dachgeschosswohnung statt. Die grundlegende Modernisierung der Wohnung im Erdgeschoss erfolgte 2014, hierbei wurde der komplette Innenausbau inkl. Bad und Leitungssysteme erneuert. Die umfassende Modernisierung der Etagenwohnung im Obergeschoss wurde 2018 begonnen, jedoch nicht abgeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich diese Wohnung in einer Art „Edelrohbau“ dar, vor Nutzung / Vermietung sind in dieser Wohnung umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Dies betrifft insbesondere den Fußbodenaufbau, die Fertigstellung der Leitungsinstallationen, die Wand- und Deckenbekleidungen sowie Bodenbeläge, den Einbau von Innentüren und einer Wohnungseingangstür und die Fertigstellung der zur Wohnung gehörenden Veranda.</p> <p>2023 wurde eine neue Gasbrennwertheizung in das Objekt eingebaut.</p> <p>Somit verfügt das Objekt über unterschiedliche Ausstattungsstandards in den Etagen; zeitgemäß im Erdgeschoss, fertig zu stellender Rohbau im Obergeschoss (danach modern) und Anfang der 1990er Jahre im Dachgeschoss.</p> <p>Es handelt sich um eine nachgefragte Objektart und Wohnlage, gerade für die großzügigen Etagenwohnungen im Erd- und Obergeschoss besteht Bedarf. Insofern kann eine nachhaltige und wirtschaftliche Folgennutzung, die Fertigstellung der Obergeschosswohnung vorausgesetzt, als gesichert angesehen werden.</p> <p>Die mitgeteilte Miete der Dachgeschosswohnung liegt unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete in Pulsnitz für Wohnungen vergleichbarer Größe und Ausstattung. Hier wird eine Anpassung der Miete nach den gesetzlichen Möglichkeiten schrittweise unterstellt, der Barwert der Mietabweichungen (Mindermiete) wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unterstellt, ebenso der Werteeinfluss der erforderlichen Fertigstellungs- und Modernisierungsarbeiten in der Wohnung im Obergeschoss.</p> <p>Das Objekt steht unter Denkmalschutz. Bei der Gebäudeunterhaltung 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. 4 % des Rohertrags eingeschätzt werden. Die geschätzten Mehraufwendungen sind über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.</p>
--	--