



# 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 46/25



<b>Objekt:</b>	Wohnungseigentum mit 2 Kellerräumen, einer Abstellkammer, dem gesamten Dachboden sowie dem Zugang zum Dachboden in einem Mehrfamilienwohnhaus; Schützenstraße 5, 02826 Görlitz		
<b>Verkehrswert:</b>	<b>52.800,00 €</b>	<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>18.11.2025</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich von Görlitz. Die Stadtverwaltung befindet sich in ca. 3,1 km Entfernung. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Görlitz. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind fußläufig zu erreichen. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage.		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Görlitz, Flur 55, Flurstück 842 (287 m <sup>2</sup> )		
<b>Baujahr:</b>	um 1880 (gemäß Schätzung)		
<b>Wohnfläche:</b>	Wohnung Nr. 2: ca. 120 m <sup>2</sup>		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem Mehrfamilienhaus (Reihenmittelhaus), welches Teil eines innerstädtischen Gebäudeensembles ist. Die aus mehreren Wohnhäusern bestehende Gebäudezeile wurde gemäß Denkmalauskunft um 1880 errichtet. Auch wenn das Bewertungsobjekt selber nicht unter Denkmalschutz steht, sollte es in dem gleichen Baujahr wie die unmittelbar links und rechts befindlichen, denkmalgeschützten Wohnhäuser errichtet worden sein. Das Wohnhaus mit der zu bewertenden Wohnung liegt weiterhin innerhalb der Erhaltungssatzung „Innenstadt“ (Ensemble- und Milieuschutz), des Sanierungsgebiets „Innenstadt Ost/Brückenpark“ und dem Fördergebiet Stadtumbau Ost/WEP-Wachstum und nachhaltige Erneuerung/„Aufwertung neu“.</p> <p>Das Wohnhaus wurde mit Teilungserklärung vom 08.11.2016 in 4 Wohnungseigentume aufgeteilt (jeweils eine Wohnung pro Etage). Das Objekt verfügt über keine grundstückseigenen Kfz-Stellplätze, das Parken entlang der Schützenstraße ist aber zulässig.</p>		



Maßgebliche Modernisierungen des zum Zeitpunkt der Aufteilung weitestgehend unsanierten Objekts fanden allerdings nicht statt.

Mit dem Eigentümerwechsel von 2 Wohnungen Ende 2023 wurde eine (neue) WEG-Verwaltung eingesetzt, und damit begonnen, die Eigentümergemeinschaft zu strukturieren und notwendige Investitionen an dem Gebäude auf den Weg zu bringen. Gemäß der vorliegenden Beschlusssammlung wurde die umfassende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums „äußere Gebäudehülle“: Fassade (Straße und Hof), Dach und Außenfenster beschlossen. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen wurde eine Sonderumlage von insgesamt 100.000 € beschlossen, zu welcher jeder Eigentümer nach seinem entsprechenden Miteigentumsanteil seinen Beitrag zu leisten hat. Weiterhin wurde die Errichtung einer hofseitigen Balkonanlage durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen, das Bauantragsverfahren ruht aber.

Zum Wertermittlungsstichtag waren die Modernisierungen an der Gebäudehülle begonnen (Einbau von isolierverglasten Fenstern im EG, 2.OG und DG hofseitig, Modernisierung der Fassade hofseitig) sowie Elektroinstallationsarbeiten im Treppenhaus erkennbar. Straßenseitig wurde der Gashaisanschluss verlegt.

Vermutlich war auch in den nicht bewertungsgegenständlichen Wohnungen mit Innenausbauarbeiten begonnen worden.

Somit war zum Wertermittlungsstichtag aus dem Maßnahmenpaket „äußere Gebäudehülle“ noch die Dacheindeckung sowie die straßenseitigen Fenster und die Fassade zu modernisieren. Auf Grund der begonnenen Arbeiten und des geltenden Investitionsbeschlusses wird in der Bewertung die Fertigstellung dieser Maßnahmen unter Berücksichtigung der durch die Sondereigentümer zu erbringenden Sonderumlage unterstellt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass für das zu bewertende Wohnungseigentum bisher noch keine Sonderumlage bezahlt wurde und diese noch in voller Höhe zu erbringen ist.

Da der Bauantrag für die geplante hofseitige Balkonanlage ruht und insofern noch keine Baugenehmigung hierfür vorliegt, bleibt dieser in der Bewertung unberücksichtigt. Ein potentiell neuer Eigentümer weiß aber, dass diese Maßnahme zukünftig realisiert werden könnte, was zum einen zusätzliche Sonderumlage aber zum anderen auch eine Wertsteigerung bedingen könnte.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Abstellkammer mit einer Wohnfläche von rd. 120 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss. Weiterhin gehören zu der Wohnung noch zwei Kellerräume sowie der gesamte Dachboden inkl. Zugang im Sondereigentum.

Die Wohnung selber ist grundsolide, allerdings weitestgehend unmodernisiert (hinsichtlich Fenster, Heizung, Leitungssysteme). Gleichwohl befindet sie sich in einem renovierten und nutzbaren Zustand, vor ca. 5 Jahren wurde ein zeitgemäßes Bad eingebaut. Die Wohnung wird zum Stichtag durch den Eigentümer bewohnt. In der Wohnung wurde der ursprüngliche Charakter erhalten, neben der Ofenheizung verfügt die Wohnung über Holz-Dielenböden und die originalen, teils doppelflügeligen Holztüren sowie aufgearbeitete Holzfenster mit Einfachverglasung. Die Raumhöhen betragen ca. 3,80 m.

Der Wohnungseigentümer will den historischen Charakter der Wohnung erhalten und beteiligt sich nicht an dem beschlossenen Investitionspaket. Aus diesem Grund wurden auch die Fenster der Wohnung nicht getauscht. Daher wurde auch die Sonderumlage zur Modernisierung der Gebäudehülle nicht erbracht und steht mit einem Anteil von 26.100 € vollständig aus. Auch den Bau der geplanten Balkonanlage möchte er nicht unterstützen. Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt zustandsnah, d.h. es werden keine Modernisierungsmaßnahmen angesetzt, da die zur Bewertung herangezogenen Vergleichskaufpreise, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc. von nur gering- bzw. teilsanierten Wohnungen stammen und somit in diesen Marktdaten der (tatsächliche) Objektzustand hinreichend berücksichtigt ist.



	<p>Die noch offene Sonderumlage in Höhe von 26.100 € wird hingegen in voller Höhe berücksichtigt.</p> <p>Zum Sondereigentum gehören weiterhin zwei Abstellräume im Keller und der gesamte Dachboden inkl. Zugang. Demzufolge steht dem Wohnungseigentümer der Dachboden vollständig zur Verfügung, auf der anderen Seite geht dies auch mit erhöhten Bewirtschaftungskosten einher. Nach Einschätzung des Sachverständigen heben sich die diesbezüglichen Vor- und Nachteile auf.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, gerade auch wg. des originalen Charakters der Wohnung. Eine zukünftige Wohnungsnutzung kann als gesichert angesehen werden.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Da diese städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach einem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, fallen keine sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge an, es findet Kaufpreisprüfung statt. Die Eigentümer können nur zu Erschließungsbeiträgen gemäß § 127 BauGB für die im Zuge der Sanierung durchgeführten Erschließungsmaßnahmen herangezogen werden, diesbezügliche Beiträge sind zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.</p>
--	--