



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 66/25



Objekt:	Wohnungseigentum, verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz in einer Mehrfamilienwohnanlage; Sonnenblick 6, 02748 Bernstadt a. d. Eigen		
Verkehrswert:	29.100,00 €	Wertermittlungsstichtag:	11.12.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt am nord-westlichen Ortsrand der Stadt Bernstadt in einem überwiegend mit mehrgeschossigen Wohnhäusern (Wohnblöcke in geschlossener Bauweise) geprägten Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie eine Kindertagesstätte. Schulen und Ärzte sind fußläufig entfernt. Es handelt sich im Quervergleich des Gemeindegebiets um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben und Grundstücksgrößen:	Gemarkung Bernstadt, Flurstücke 280/12, 280/13, 280/17 (Gesamtgröße 6.514 m ²)		
Baujahr:	ca. 1986		
Miteigentumsanteil:	13,830 / 1.000		
Wohnfläche:	Wohnung Nr. 04: ca. 70,50 m ² (Wohnfläche)		



Objektbeschreibung:	<p>Zum Ortstermin war das zu bewertende Wohnungseigentum nicht zugänglich, das Mehrfamilienhaus selber und somit Teile des Gemeinschaftseigentums (Hausflur, Treppenhaus, Keller) konnten besichtigt werden. Die Bewertung des Wohnungseigentums wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung durchgeführt. Die Bewertung stützt sich auf die Bauunterlagen, Angaben zum Wohnungszustand eines Hausbewohners, plausible Annahmen sowie Erfahrungs- und Vergleichswerte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch den Sachverständigen in den letzten 5 Jahren einige Wohnungseigentume in dem Wohnblock bewertet wurden und somit ein hinreichender Kenntnisstand über das Objekt vorliegt. Trotzdem wird, um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück besteht aus 3 Flurstücken (Mehrfamilienhausgrundstück und zwei Stellplatzgrundstücke), welche unter einer lfd. Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs gebucht sind und eine wirtschaftliche Einheit bilden.</p> <p>Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einer Mehrfamilienwohnanlage (Flurstück 280/13), zu der zwei Mehrfamilienhäuser bestehend aus 8 Hauseingängen (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13) mit insgesamt 85 Wohneinheiten gehören. Bei der Wohnanlage handelt es sich um ein klassisches DDR-Neubaugebiet in Blockbauweise. Die Wohnung wird am Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.</p> <p>Abweichend zur Darstellung in der amtlichen Liegenschaftskarte bestehen hinsichtlich der Hausnummernverteilung Unterschiede zur tatsächlichen Nummerierung. Die Beschreibung stellt auf die in der Teilungserklärung aufgeführte Nummerierung ab, die der tatsächlich vorgefundenen Situation entspricht.</p> <p>An dem Objekt wurden bereits Modernisierungen durchgeführt (Wärmedämmung hof- und giebelseitig, Austausch der Wohnungseingangstüren und Fenster, Sanierung der Treppenhäuser, Erneuerung der Heizungsanlage). Gemäß Auskunft eines Nachbarn soll das zu bewertende Wohnungseigentum vor Verkauf an den jetzigen Eigentümer (2021) modernisiert worden sein (Bad, Wände, Decken, Fußböden, etc.). Innerhalb der Bewertung wird daher von einem überwiegend durchschnittlichen bis guten Ausstattungsstandard ausgegangen.</p> <p>Die im Aufteilungsplan mit Nr. 04 bezeichnete Wohnung befindet sich im Hauseingang Sonnenblick 6 im 1. Obergeschoss links. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon. Die Wohnfläche beträgt rd. 70,50 m², zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss (ebenfalls im Sondereigentum) sowie ein Stellplatz im Sondernutzungsrecht, im Aufteilungsplan mit Nr. 49 bezeichnet.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem insgesamt gut unterhaltenen Gesamtzustand, etwaige Investitionen, die zu einer Sonderumlage für die Wohnungseigentümer führen könnten, waren nicht erkennbar bzw. sind nicht bekannt.</p>
----------------------------	--