



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 73/24



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Garage sowie weiteren baulichen Nebenanlagen; Am Pflanzgarten 11, 02999 Lohsa		
Verkehrswert:	318.000,00 € (nach Außenbesichtigung)	Wertermittlungsstichtag:	16.09.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Lohsa. Die Entfernung zum Zentrum von Lohsa sowie der Gemeindeverwaltung beträgt ca. 1,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Ärzte befinden sich umliegend, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um eine durchschnittliche – gute Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Lohsa, Flur 2, Flurstück 216/27 (827 m ²)		
Baujahr:	um 1994		
Flächen:	Wohnhaus: Bruttogrundfläche rd. 334 m ³ / Wohnfläche EG/DG: rd. 162,4 m ² Nutzfläche UG: rd. 50 m ²		
Objektbeschreibung:	<p>Zum Ortstermin waren das Grundstück und die aufstehenden Gebäude nicht zugänglich, dem Sachverständigen wurde der Zutritt ausdrücklich untersagt. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze aus durchgeführt. Die Bewertung stützt sich auf die vorhandenen Bauunterlagen, plausible Annahmen und Erfahrungswerte. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Soweit bekannt, wird das bebaute Grundstück zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb des seit 1994 rechtskräftigen B-Plan-Gebiets „Am Pflanzgarten“, welche ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauungen festsetzt.</p> <p>Das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche, großzügige Einfamilienhaus und die freistehende Garage wurden vermutlich ebenfalls um 1994 errichtet, auf den Luftaufnahmen von 1995 ist das Objekt bereits ersichtlich.</p>		



	<p>Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen verfügt das vollunterkellerte Einfamilienhaus über eine Wohnfläche von ca. 162,4 m² im EG und DG. Aus den Grundrissen ist ersichtlich, dass das Wohnhaus im EG und DG über jeweils eine Küche und Bad verfügt. Vermutlich wurde / wird das Objekt innerfamiliär als Mehrgenerationenhaus genutzt (2 Wohnbereiche). Im Untergeschoss befinden sich vermutlich auch höher wertig ausgebaute Räume, zumindest sind in den Planungsunterlagen ein Hobbyraum, Sauna mit Dusche, etc. verzeichnet. Von einer planungsadäquaten Bauausführung wird in der Bewertung ausgegangen.</p> <p>Nach dem äußeren Anschein befinden sich Wohnhaus, Nebengebäude und Grundstück in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Es handelt sich um eine nachgefragte Wohnlage und Objektart, die Bewertung stellt auf eine weiterführende Einfamilienhausnutzung ab. Stichtagsnah erforderliche Investitionen waren, soweit von außen ersichtlich, nicht erkennbar. Auf dem Luftbild sind auf dem Nebengebäude PV- oder Solarthermiemodule ersichtlich. Auf Grund fehlender Unterlagen kann hier nicht abschließend eingeschätzt werden, um welche Form der Energiegewinnung es sich hierbei handelt.</p>
--	--