



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 76/23



| | |
|----------------------------|--|
| Objekt: | Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus (mit insgesamt 42 Wohnungs- und Teileigentumen); Ludwigstraße 2 4, 6 und 8, 02763 Zittau |
| Verkehrswert: | 77.700,00 € |
| Lage: | Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Zittau. Das historische Stadtzentrum (Marktplatz mit Rathaus) ist fußläufig entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ebenfalls fußläufig entfernt. Es handelt sich um eine etwas unterdurchschnittliche Wohn- und durchschnittliche Geschäftslage. |
| Katasterangaben: | Gemarkung Zittau, Flurstücke 624/1 und 624/2 |
| Grundstücksgröße: | 410 m ² (Flurstück 624/1) 780 m ² (Flurstück 624/2) |
| Baujahr: | 1993 (Jahr der Fertigstellung) |
| Miteigentumsanteil: | 260/10.000 |
| Wohnfläche: | Wohnung Nr. 6: ca. 92 m ² |
| Objektbeschreibung: | <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1992 / 1993 errichteten, zusammenhängenden Gebäudeensemble mit insgesamt 4 Hauseingängen bebaut (bekannt als „Ludwigsbad“). Die Gebäudegruppe erstreckt sich entlang der Ludwigstraße, beginnend an der Parkanlage des Zittauer Innenstadtringes bis hin zur Neustadt / Ecke Franz-Könitzer-Straße. An das Ludwigsbad (entlang der Franz-Könitzer-Straße) schließt sich unmittelbar ein öffentliches Gebäude mit städtischem Ordnungsamt und Feuerwehr an, welches optisch eine Einheit mit der vorbeschriebenen Gebäudegruppe bildet (und auch zusammen mit dem Ludwigsbad errichtet wurde).</p> <p>Das Grundstück wurde (vor Baubeginn) mit Teilungserklärung vom 14.10.1991 in 42 Wohnungs- und Teileigentume aufgeteilt und im Wesentlichen an Investoren vor dem Hintergrund der damaligen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (einzeln) veräußert. Im Laufe der letzten 10 Jahre fanden zahlreiche Eigentumswechsel, zum Teil auch an Eigennutzer, statt.</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>Mittlerweile steht der größte Teil der Ladeneinheiten im Erdgeschoss, welche sich teilweise auch auf das Untergeschoss erstrecken, leer. In dem Haus Ludwigstraße 4, in welchem sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, sind von insgesamt 8 Wohnungs- und Teileigentumen nur 3 in Nutzung.</p> <p>Das Objekt verfügt über keine grundstückseigenen Kfz-Stellplätze, das Parken ist aber auf innerstädtischen, gebührenpflichtigen Parkplätzen möglich.</p> <p>Der Gesamtzustand der Wohnungs- und Teileigentumsanlage ist grundsätzlich solide, erforderliche Instandsetzungen und Instandhaltungen werden regelmäßig durchgeführt. Die in den Beschlussprotokollen der letzten 7 Jahre thematisierten, erforderlichen Investitionen am Gemeinschaftseigentum wurden im Wesentlichen realisiert. Notwendige Investitionen, welche die vorhandene Instandhaltungsrücklage übersteigen bzw. zu Sonderumlagen für die Eigentümer führen würden, sind nicht bekannt oder zeitnah zu erwarten. Der erforderliche Einbau von Rauchmeldern wurde durch Eigentümergemeinschaft beschlossen und soll demnächst umgesetzt werden.</p> <p>Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 6) im Dachgeschoss handelt es sich um eine 4-Raum-Wohnung mit rd. 92 m² Wohnfläche (inkl. kleinem Balkon), der ein Abstellraum im Keller (Sondernutzungsrecht) zugeordnet ist. Die zu bewertende Wohnung steht seit mehreren Jahren leer.</p> <p>Die Wohnung befindet sich zwar grundsätzlich in einem soliden Zustand, weist aber ein überdurchschnittliches Maß an erforderlichen Schönheitsreparaturen und Instandsetzungserfordernisse auf. Insbesondere muss eine grundhafte Auffrischungsmodernisierung im Bereich des Bades erfolgen und eine Beseitigung eines Bauschadens im Wohnzimmer, welcher zu einem starken Schimmelbefall geführt hat. Ursächlich könnte hierfür ein mangelhaft ausgebildeter Wandanschluss zum unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude Ludwigstraße 2 sein. Normalerweise werden die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd angesetzt, da diese bei allen Objekten vor Einzug anfallen, deshalb sind diese in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten. Im konkreten Fall übersteigen die erforderlichen Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsaufwendungen den üblichen Aufwand, insofern ist der mit rd. 18.000 € geschätzte Mehraufwand zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück lag innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 1 BauGB), welches mit Wirkung vom 11.12.2021 aufgehoben wurde. Zur Finanzierung der Sanierung hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung (nur) des Bodenwerts entspricht (§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dieser Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung zu entrichten.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme abgeschlossen, allerdings wurden die anfallenden Ausgleichsbeträge noch nicht final ermittelt. Durch den Gutachterausschuss im Landkreis Görlitz wurden aber bereits (vor Abschluss der Sanierung) Ausgleichbetragsermittlungen durchgeführt, welche hilfsweise bei der durchzuführenden Bewertung mangels Alternativen angewendet werden.</p> |
|--|---|



| | |
|--|--|
| | <p>Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass sich diese Beträge mit der abschließenden Berechnung noch ändern können oder werden und der diesbezüglich im Gutachten angesetzte, noch zu zahlende Ausgleichsbetrag demzufolge anzupassen ist.</p> <p>Grundsätzlich ist das Objekt nach § 153 Abs. 4 BauGB zu bewerten, das heißt, es ist der Grundstückswert unter Einbeziehung aller Werterhöhungen auf Grund aller Sanierungsmaßnahmen abzuleiten. Diese Maßgaben treffen grundsätzlich auch auf die Bodenwertermittlung zu, das heißt, der Bodenwert ist in dem Grundstückszustand gemäß § 154 Abs. 2 Satz 2 (Endwert = sanierungsbeeinflusst) anzusetzen.</p> <p>Bei der Ableitung des sanierungsbeeinflussten Verkehrswerts ist also darauf zu achten, dass sowohl bodenbezogene als auch gebäudebezogene sanierungsbedingte Werterhöhungen in den Verkehrswert einfließen. Insbesondere Mieten, Liegenschaftszinssätze, Bodenwerte, Sachwertfaktoren beziehen sich darauf, dass die Sanierung bereits (vollständig) durchgeführt und abgeschlossen wurde.</p> |
|--|--|