



# 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](mailto: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](http://www.hiller-schleehuber.de)

## KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 83/23



<b>Objekt:</b>	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Doppelgarage; Paulsdorfer Straße 167b, 02894 Sohland a. R.
<b>Verkehrswert:</b>	<b>172.000,00 €</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteils Sohland am Rotstein und südlich von Reichenbach/O.L. Die Entfernung zum Zentrum sowie der Stadtverwaltung Reichenbach beträgt ca. 4,2 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Reichenbach. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohnlage.
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Sohland, Flurstück 2002/4
<b>Grundstücksgröße:</b>	1.049 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1995 (bezugsfertig)
<b>Wohnfläche:</b>	rd. 120 m <sup>2</sup>
<b>Objektbeschreibung:</b>	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1995 bezugsfertig gestellten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer 1995 errichteten Doppelgarage bebaut. Das Gesamt-Doppelhaus wurde als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Haushälften und jeweils eigenem Grundstück konzipiert und innerfamiliär durch zwei Generationen genutzt (Paulsdorfer Straße 167a und 167b). Die bewertungsgegenständliche Haushälfte Paulsdorfer Straße 167b steht nunmehr seit ca. 2 Jahren leer. Durch die gemeinsame (innerfamiliäre) Planung und Bebauung bestehen wechselseitige Grundstücksmitbenutzungen. So verläuft die gesamte Regenentwässerung des Bewertungsgrundstücks über das Nachbargrundstück (Flurstück 2002/3, Paulsdorfer Straße 167a), wohingegen der gemeinsame Abwasserschacht auf dem Bewertungsgrundstück liegt.



Da die Doppelhausgrundstückshälften durch eine Familie genutzt wurden, gab es für die wechselseitigen Mitbenutzungen (nur) schuldrechtliche Vereinbarungen bzw. Absprachen, jedoch keine dingliche Sicherung in Form von Leitungsrechten, welche auch gegenüber Dritten eine Rechtswirkung entfalten. Die Eigentümerin der Pausdorfer Straße 167a strebt daher eine finale Klärung dieser Situation an (z.B. durch Erwerb des mit dem Abwasserschacht bebauten Grundstückstreifens). Diese Klärung kann aber nur mit dem neuen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks herbeigeführt werden.

An das Wohnhaus wurde 2002 eine seitliche Terrassenüberdachung in Form eines (beheizbaren) Wintergartens angebaut. Gebäude und Grundstück befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden soliden Gesamtzustand. Gleichwohl handelt es sich um ein ca. 28 Jahre altes Gebäude, im Wesentlichen in der Ausstattung des Baujahres. Das Wohnhaus weist einige Baumängel und ein überdurchschnittliches Maß an Schönheitsreparaturen auf. Insbesondere waren diverse, horizontale Rissbildungen erkennbar, die im Bereich der Schlafzimmergiebelwand im Dachgeschoss nach Einschätzung des Sachverständigen eine weitergehende Ursachenermittlung und Mängelbeseitigung erfordern. Nach Auskunft der Miteigentümerin besteht zwischen den Doppelhaushälften (zweischalige Brandmauer) keine Schalldämmung, was zu einer verstärkten Geräuschübertragung führen soll. Dies konnte zum Ortstermin nicht überprüft werden.

Die Balkonabdichtung im Dachgeschoss ist offensichtlich verbraucht, hier müsste eine entsprechende Neuabdichtung mit einem neuen Oberbelag erfolgen, weiterhin muss noch eine Balkonbrüstung angebracht werden. Der Keller stand während des Hochwassers (2010 oder 2013) unter Wasser und wurde nach Auskunft der Miteigentümerin nicht professionell getrocknet. Im gesamten Keller sind auch deutliche Feuchtigkeitsschäden erkennbar. Insbesondere in dem ausgebauten Gäste- oder Hobbyzimmer muss der Sockelbereich saniert werden, um dieses Zimmer auch zukünftig in der angedachten Form weiter nutzen zu können. Des Weiteren ist die Erneuerung der Heizungsanlage inkl. hydraulischem Abgleich erforderlich. Der Küchenkamin im Erdgeschoss darf nur weiterbetrieben werden, wenn ein entsprechend neuer Filtereinsatz in die Abgasanlage eingebaut wird. Der Werteeinfluss der erforderlichen Investitionen wird bei der Bewertung entsprechend berücksichtigt. Normalerweise werden die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd angesetzt, da diese bei allen Objekten vor Einzug anfallen, deshalb sind sie in den Vergleichsobjekten / Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktdaten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, etc.) und somit in den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten. Im konkreten Fall übersteigen die erforderlichen Schönheitsreparaturen den üblichen Aufwand deutlich, insofern ist der geschätzte Mehraufwand zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.

Insgesamt handelt es sich aber um eine nachgefragte Objektart und Lage, so dass eine zukünftige Nutzung als Einfamilienhaus nach durchgeführten Investitionen (Mangelbeseitigung / Instandsetzung / Durchführung von überdurchschnittlichen Schönheitsreparaturen) gesichert ist. Die Doppelgarage konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden, befindet sich aber augenscheinlich in einem soliden und nutzbaren Gesamtzustand.