



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 84/21



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Kampa-Fertighaus); Lindenweg 9, 01458 Ottendorf-Okrilla OT Cunnersdorf
Verkehrswert:	293.000,00 €
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Bereich von Ottendorf-Okrilla im Ortsteil Cunnersdorf in einem B-Plan-Gebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser). Die Entfernung zum Zentrum sowie der Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla beträgt ca. 1,3 km. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in der umliegenden Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche - gute Wohnlage.
Katasterangaben:	Gemarkung Cunnersdorf, Flurstück 239/71
Grundstücksgröße:	649 m ²
Baujahr:	2002 (Jahr der Bezugfertigkeit)
Wohnfläche:	rd. 118 m ²
Objektbeschreibung:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einem im Jahr 2002 bezugsfertig gestellten Einfamilienhaus der Firma Kampa bebaut. Die Fertighäuser der Firma Kampa werden in Holzrahmenbauweise errichtet.</p> <p>Das Einfamilienhaus wurde als so genanntes Ausbauhaus erworben, d.h. nach Rohbauerstellung sind die maßgeblichen Ausbaurbeiten im Wesentlichen durch die Eigentümer / Bauherren in Eigenleistung erstellt worden. Dementsprechend wurde dieser Gebäudeausbau in Heimwerkerqualität erbracht. Im Unterschied zu der Ausführung durch gewerkespezifische Fachfirmen fließen bei dem Eigenausbau die individuellen Möglichkeiten der Bauherren ein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige der Arbeiten zum ersten Mal durchgeführt werden und der Bauherr in der Regel kein ausgebildeter Individualfachmann ist.</p> <p>Demzufolge befindet sich das Wohnhaus grundsätzlich in einem soliden Zustand, weist aber aufgrund des hohen Eigenleistungsanteil tlw. (fachliche) Mängel und ein überdurchschnittliches Maß an erforderlichen Schönheitsreparaturen (im Sinne des Verkehrswerts = Wert für den potentiellen Erwerber) auf.</p>



	<p>Der Werteeinfluss der vorgefundenen Mängel und Instandsetzungserfordernisse 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 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 den üblichen Aufwand, insofern ist der geschätzte Mehraufwand zusätzlich wertmindernd zu berücksichtigen.</p> <p>Das Einfamilienhausgrundstück ist am Wertermittlungsstichtag eigen genutzt.</p> <p>Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich noch eine Metall-Fertig-Garage. Nach Auskunft eines Miteigentümers wurde diese durch ihn im Jahr 1998 erworben und auf einem anderen Grundstück aufgebaut. Ca. 2005 wurde dann diese Garage auf das Bewertungsgrundstück umgesetzt und mit diesem fest verbunden, nachdem zuvor entsprechende Streifenfundamente und ein tragfähiger Unterbau geschaffen wurden. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist diese Garage somit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit bewertungsgegenständlich. Der Umstand, dass diese Garage aber bereits schon einmal auf einem anderen Grundstück montiert war, wieder auseinanderggebaut und auf einem anderen Grundstück wieder (neu) errichtet wurde, wird hinsichtlich der zu erwartenden Qualitätsbeeinträchtigung mit einem Wertabschlag berücksichtigt.</p>
--	---