



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 111/23



Objekt:	Wohnungseigentum W 35 im OG rechts gelegen, <i>welche sich ohne Genehmigung auch in das darüber liegende, ausgebaute Dachgeschoss erstreckt</i> , und dem Kellerraum K 35; August-Bebel-Straße 6, 02827 Görlitz OT Hagenwerder
Verkehrswert:	36.200,00 € (nach Außenbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Hagenwerder und südlich von Görlitz. Die Entfernung zur Kernstadt sowie der Stadtverwaltung Görlitz beträgt ca. 12 km. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich tlw. im Stadtteil Hagenwerder und sonst in Görlitz (ca. 6 km entfernt). Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle; Bahnhof) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage.
Katasterangaben:	Gemarkung Hagenwerder, Flur 7, Flurstück 7/2
Grundstücksgröße:	4.823 m ²
Baujahr:	1958 / 1959 (gemäß Bauakte); Modernisierungen ab 1997 / 1998
Miteigentumsanteil:	2.216/100.000
Nutzfläche:	W 35: ca. 65 m ² im OG rechts zzgl. Kellerräume



<p>Objektbeschreibung:</p>	<p>Zur Ortsbesichtigung war die zu bewertende Eigentumswohnung und der dazugehörige Kellerraum nicht zugänglich, andere Gebäudeteile konnten besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer Außenbesichtigung erstellt. Durch die Mieter des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde aber eine umfangreiche, stichtagsnahe Fotodokumentation und eine Zustandsbeschreibung zur Verfügung gestellt, welche die Wohnungsausstattung hinreichend dokumentiert. Auf Grund dieser aussagekräftigen Unterlagen kann bei der Wertermittlung auf einen sonst üblichen Außenbesichtigungsabschlag verzichtet werden. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem unbefristeten Mietverhältnis vermietet, allerdings erstreckt sich dieses Mietverhältnis auch auf Gebäudeteile, welche nicht dem Eigentumsinhalt gemäß Wohnungsgrundbuch / Teilungserklärung unterliegen. Insofern ist die am Wertermittlungsstichtag gezahlte, tatsächliche Miete grundsätzlich nicht nachhaltig bzw. für die durchzuführende Verkehrswertermittlung nicht relevant. Das Mietverhältnis besteht seit ca. 11 Jahren. Bezüglich der erheblichen, wertrelevanten Abweichungen zwischen dem eigentumsrechtlichen Miteigentumsanteil gemäß Wohnungsgrundbuch sowie der tatsächlichen Nutzung und den damit verbundenen bewertungsrechtlichen Besonderheiten und Risiken wird in den Folgeabschnitten (Beschreibung des Wohnungseigentums) eingegangen.</p> <p>Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einer um 1958/59 errichteten Mehrfamilienwohnanlage (Flurstück 7/2), zu der zwei Mehrfamilienhäuser mit tlw. Ladeneinheiten im Erdgeschoss, bestehend aus 8 Hauseingängen (Karl-Marx-Straße 1-5 und August-Bebel-Straße 5, 5a und 6) mit insgesamt 35 Wohn- und Teileigentumseinheiten, gehören. Das Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Teilungserklärung vom 04.07.1997 begründet.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Kfz-Stellplätze. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem insgesamt gut unterhaltenen Gesamtzustand, stichtagsnahe Investitionen waren nicht ersichtlich oder in der Beschlussammlung aufgeführt. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine Sonderumlagen, welche die Eigentümergemeinschaft und somit den jeweiligen Miteigentümer betreffen könnten, zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich sind.</p> <p><i>Wohnungseigentum / Besonderheiten:</i> Die zu bewertende Eigentumswohnung W 35 wurde in der Teilungserklärung vom 04.07.1997 als 3-Raum-Wohnung im 1. Obergeschoss rechts im Haus August-Bebel-Straße 6 mit einer Größe von etwa 64,80 m² und einem Miteigentumsanteil von 2.216/100.000 beschrieben und auch so im Wohnungsgrundbuch gebucht. Zu dem Wohnungseigentum gehört noch ein Kellerraum, welcher im Aufteilungsplan mit Nr. K 35 bezeichnet.</p> <p>Tatsächlich ist der Wohnung neben den Wohnräumen im 1. Obergeschoss eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 40 m², bestehend aus Flur, Bad/WC und 2 Schlafzimmern im ausgebauten Dachgeschoss rechts, zugeordnet. Insofern handelt es sich um eine 5-Zimmer-Maisonettenwohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche, welche sich vom Ober- ins Dachgeschoss erstreckt. Der seit ca. 11 Jahren bestehende Mietvertrag sichert diese Wohnungseigenschaft (Wohnung im 1. Obergeschoss und ausgebauten Dachboden mit ca. 105,4 m²) zu, die vereinbarte und am Stichtag tatsächlich gezahlte Miete ist auf diesen vorbeschriebenen Wohnraum abgestellt. Die durch die Mieter übersandte Fotodokumentation bestätigt diese Nutzung / Wohnungsaufteilung mit innenliegender Treppe, welche die beiden Wohnebenen miteinander verbindet.</p>
-----------------------------------	---



	<p>Der ausgebaut Bereich des Dachbodens, welcher der Wohnung auf welcher Grundlage auch immer zugeordnet wurde, ist eigentumsrechtlich Teil des Gemeinschaftseigentums. Die Nutzungserweiterung / Wohnungsvergrößerung wurde nicht in der Teilungserklärung geändert und somit auch nicht im Wohnungsgrundbuch angepasst. Formal handelt es sich daher bei dem ausgebauten Dachbodenbereich immer noch um Gemeinschaftseigentum. Aus den dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen und Änderungen zur Teilungserklärung geht eine diesbezügliche Veränderung der Wohnungsgröße inkl. Ausbau des Dachgeschosses auch nicht hervor. Die Umwandlung eines Dachraumes stellt allgemein eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung sowie eine Änderung der nach der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung vorgegebenen Zweckbestimmung dar. Der Ausbau in einen Wohnraum bedarf deshalb der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, wenn dieser Raum nicht von vornherein für Wohnzwecke vorgesehen war. Dies ist nicht Fall. Nach Auskunft der WEG-Verwalter erfolgt die Abrechnung ausschließlich auf Grundlage der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile für die Wohnung im 1.OG. Ferner wurde durch die WEG-Verwaltung, nachdem der Sachverständige diese über die tatsächliche Wohnsituation informiert hat, mitgeteilt, dass durch die Wohnungseigentümergeinschaft jederzeit die Herstellung der in der Teilungserklärung festgelegten Aufteilungssituation gefordert und durchgesetzt werden kann, d.h. im konkreten Fall Rückbau sämtlicher Ausbauten im Dachboden, Rückbau der innenliegenden Treppe und Verschluss der Deckenöffnung. Dies entspricht geltendem WEG-Recht.</p> <p>Nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung ist für die Abgrenzung des Sondereigentums die Teilungserklärung / Aufteilungsplan maßgeblich. Der nach der tatsächlichen Bauausführung außerhalb des Sondereigentums gelegene Raum / Räume sind demzufolge nicht Gegenstand der Versteigerung. Deshalb darf sich auch die Verkehrswertermittlung nur auf die im Grundbuch verzeichneten Miteigentumsanteile und somit die Wohnung im 1.Obergeschoss mit ca. 64,80 m² erstrecken.</p> <p>In der durchzuführenden Bewertung wird daher im 1. Schritt der Wert der Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss gemäß Teilungserklärung und Grundbuch mit einem Miteigentumsanteil von 2.216/100.000 bestimmt. Nach Bestimmung dieses (vorläufigen) Werts müssen dann die unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaft verbundenen Risiken qualifiziert und mit einem entsprechenden Wertabschlag berücksichtigt werden, um den Verkehrswert bestimmen zu können. Diese Risiken stellen sich insbesondere wie folgt dar: a) Wiederherstellungsaufwand gemäß Teilungserklärung (Rückbau DG, ggf. Einbau eines Bades in der Wohnung OG [hier nur WC], etc.); b) (Schadensersatz)Forderungen des Bestandsmieters, der bei gefordertem Rückbau seine zugesagte Eigenschaft der Mietsache verliert (damit verbundene mögliche Mieterwechsel- und Mietausfallkosten); c) Aufwendungen Rechtsberatungen und mögliche Prozesskosten, etc. Diese vorgenannten Risiken, welche aber so auch nicht eintreten müssen aber können, sind insgesamt schwer quantifizierbar und können letztendlich nur im Weg der freien Schätzung bestimmt werden. Im vorliegenden Fall hält der Sachverständige einen Abschlag am vorläufigen Wert der Wohnung im 1. Obergeschoss von rd. 25 % für angemessen.</p>
--	---



	<p>Nach den Angaben der Mieter und der übergebenen, aussagekräftigen Fotodokumentation befindet sich die (Gesamt)Wohnung in einem soliden, teilweise aber nicht mehr ganz zeitgemäßen Gesamtzustand. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind, auch nur bezogen auf die Wohnräume im Obergeschoss, Instandsetzungen erforderlich, welche über das Maß der üblichen Schönheitsreparaturen hinausgehen. 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, Sachwertfaktoren, 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>Grundsätzlich ist eine zukünftige Wohnungsnutzung nur gesichert, wenn die erheblichen Probleme / Abweichungen zwischen Eigentumsinhalt (Miteigentumsinhalt) und tatsächlicher Nutzung rechtssicher gelöst werden.</p>
--	--