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
Schülerstraße 9
02625 Bautzen

www.hiller-schleehuber.de

K U R Z E X P O S É

Aktenzeichen: 4 K 40/26





Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten Oststraße 3a 02763 Zittau		
Verkehrswert:	**185.000,00 €**	**Wertermittlungsstichtag**	**09.07.2026**
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Teil von Zittau, ca. 2,3 km vom Rathaus (mit Teilen der Stadtverwaltung) entfernt. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Zittau. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) sind fußläufig zu erreichen. Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine einfache Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zittau, Flurstück 1690 (490 m²)		
Baujahr:	um 1900 Umbau/Ausbau und grundhafte Modernisierung 1996		
Flächen:	Bruttogrundfläche: rd. 733 m²; Wohnfläche: rd. 353 m²		
Objektbeschreibung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1900 errichteten Mehrfamilienhaus bebaut. Das dreigeschossige Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Das Mehrfamilienhaus verfügt insgesamt über 7 Wohneinheiten, im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen pro Etage, das Dachgeschoss ist insgesamt als eine Etagenwohnung ausgebaut. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1996 um- und ausgebaut sowie grundhaft modernisiert. Diese Modernisierungsmaßnahmen umfassten unter anderem den Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern und Gasetagenheizungen (je Wohnung eine Therme), die Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus, die Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung inkl. Instandsetzung des Dachstuhls und des Schornsteins sowie die Modernisierung der Fassade und die Herstellung der Außenanlagen, unter anderem mit ca. 3 Kfz-Stellplätzen.		

	Für die jeweils linken Wohnungen im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss bestehen keine Mietverhältnisse, die übrigen vier Wohnungen sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss (links) wurde nach vorliegender Auskunft bis zur Inbesitznahme durch den Zwangsverwalter als Ferienwohnung genutzt, diese Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben. Die monatlichen, tatsächlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 1.052,62 €. Das Gebäude befindet sich überwiegend in dem Ausstattungsstandard des Modernisierungsjahres 1996, wesentliche Investitionen (mit Ausnahme der Innenputzerneuerung in Teilen der Erdgeschosswohnung links) fanden seitdem nicht statt. Der Gebäudezustand ist somit solide, insgesamt sind aber nach rd. 30 Jahren der Nutzung Auffrischungsmodernisierungen (Schönheitsreparaturen) erforderlich. Darüber hinausgehend sind in den Wohnungen im 1. und 2.OG links auf Grund des vorgefundenen Schimmelbefalls an den Innenseiten der Außenwände und den Fensterlichten in den Wohn-/Schlafzimmern stichtagsnah geeignete Sanierungsmaßnahmen erforderlich, welche zur dauerhaften Beseitigung des Baumangels führen. Dies kann z.B. durch Abschlagen der befallenen Putzflächen und das Aufbringen von Kalzium -Silikatplatten und anschließendem Neuverputz erfolgen. Der Werteinfluss dieser erforderlichen Maßnahmen wird pauschal bei der Bewertung berücksichtigt. Die Wohnung im Erdgeschoss links wurde bis zur Inbesitznahme als Ferienwohnung (gemäß Briefkasten Airbnb) angeboten / genutzt und ist vollständig möbliert. Für diese (mittlerweile aufgegebene) Nutzungsform wurden dem Sachverständigen jedoch weder eine bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung noch sonstige Unterlagen vorgelegt, aus denen sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit einer von der Wohnnutzung abweichenden Beherbergungs- bzw. gewerblichen Nutzung ergibt. Eine (aktive) Gewerbeanmeldung wurde ebenfalls nicht nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund wird diese Einheit im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht als rechtlich gesichert zulässige Beherbergungs- oder Kurzzeitvermietungseinheit, sondern im rechtlich vorsichtigen und nachhaltig orientierten Bewertungsansatz als Wohneinheit behandelt. Der Wertermittlung wird damit nicht die vormals ausgeübte Kurzzeitvermietung, sondern die wohnwirtschaftlich zulässige bzw. naheliegende Nutzung zugrunde gelegt. Dies entspricht dem in der Wertermittlung anzuwendenden Grundsatz, bei rechtlich nicht gesicherten oder problematischen Nutzungen ein legales bzw. rechtlich tragfähiges Szenario herzustellen Etwaige aus der Kurzzeitvermietung mögliche, gegenüber einer üblichen Wohnraumnutzung erhöhte Einnahmen werden daher nicht als nachhaltig gesicherte Erträge in Ansatz gebracht. Die Einheit wird vielmehr mit der für eine entsprechende Wohnung nachhaltig erzielbaren wohnwirtschaftlichen Nutzung bewertet. Die vollständige Möblierung der Einheit wurde zum Ortstermin dokumentiert. Mangels belastbarer Unterlagen zu einem marktüblichen, nachhaltig durchsetzbaren und rechtlich gesicherten Möblierungsmehrertrag sowie wegen der bei möblierten Vermietungen bestehenden besonderen Bewertungsunsicherheiten wird hieraus kein eigenständiger, über die übliche Wohnnutzung hinausgehender werterhöhender Ansatz abgeleitet. Soweit künftig durch Vorlage geeigneter Nachweise eine öffentlich-rechtlich zulässige und nachhaltig marktfähige Sondernutzung belegt werden sollte, könnte dies im Rahmen einer ergänzenden wertmäßigen Überprüfung gesondert zu würdigen sein. Im vorliegenden Gutachten war ein solcher Nachweis nicht gegeben.

	Grundsätzlich befindet sich das Mehrfamilienhaus (nach Mangelbeseitigung) in einem vermietbaren Zustand, die Folgenutzung als Vermietungsobjekt kann als gesichert angesehen werden. Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen zustandsnah. Die Wohnlage an der stark befahrenen Oststraße / Ecke Uhlandstraße ist als eher einfach einzuschätzen, diese Lagebesonderheiten sind in der Wertansätzen (Bodenwert, Mieten, Liegenschaftszinssatz, etc.) entsprechend berücksichtigt.