



# 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: 4 K 64/25



<b>Objekt:</b>	2 Wohnungseigentume mit Kellerräumen und Garage in einem Wohnhaus mit Praxis im Erdgeschoss; Otto-Simm-Straße 2a, 02782 Seifhennersdorf		
<b>Verkehrswerte (nach Außenbesichtigung):</b>	<b>134.000,00 € (ETW 2)</b> <b>66.700,00 € (ETW 3)</b>	<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>28.10.2025</b>
<b>Lage:</b>	Das Bewertungsgrundstück liegt relativ zentral in der Stadt Seifhennersdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Seifhennersdorf sowie zur Stadtverwaltung beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte befinden sich im Ort, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Zug) sind fußläufig erreichbar. Es handelt sich um eine durchschnittliche Lage.		
<b>Katasterangaben und Grundstücksgröße:</b>	Gemarkung Seifhennersdorf, Flurstück 1096/b (2.190 m <sup>2</sup> )		
<b>Baujahr:</b>	um 1936 (gemäß Auskunft des Verwalters) 1998 grundlegende Modernisierung des Gebäudes		
<b>Miteigentumsanteil:</b>	40/100 (ETW 2) 25/100 (ETW 3)		
<b>Wohnfläche:</b>	Wohnung Nr. 2: ca. 182 m <sup>2</sup> (Wohnfläche) Wohnung Nr. 3: ca. 72 m <sup>2</sup> (Wohnfläche)		
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Zum Ortstermin waren das Grundstück und das aufstehende Gebäude nicht zugänglich, dem Sachverständigen wurde der Zutritt untersagt. Die Bewertung wurde daher auf der Grundlage einer einfachen Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze aus durchgeführt. Die Bewertung stützt sich auf die vorhandenen Bauunterlagen, plausible Annahmen und Erfahrungswerte. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.</p> <p>Soweit bekannt, wird das zu bewertende Wohnungseigentum im OG zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt, die Praxis im EG und die Wohnung im DG werden vermutlich auch eigen genutzt, Mietverhältnisse sind nicht bekannt.</p>		



	<p>Das Grundstück ist mit einem um 1936 errichteten, großzügigen Wohnhaus mit seitlichem Garagenanbau bebaut. Inwieweit historisch schon im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung stattgefunden hat oder ob das Objekt ursprünglich als reines Wohnhaus genutzt wurde, ist nicht bekannt. Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und eine Vollunterkellerung, in der angebauten Garage befinden sich 2 Kfz-Einstellplätze.</p> <p>Mit Teilungserklärung vom 22.12.1997 wurde das Objekt in zwei Wohnungseigentume (OG und DG) und ein Teileigentum (Praxis im EG) aufgeteilt und gemäß vorliegenden Unterlagen im Jahr 1998 grundhaft modernisiert. Nach Verkauf im Jahr 2011 wurden durch die neuen Eigentümer weitere Investitionen durchgeführt, z.B. die Errichtung eines großzügigen Wintergartens über der Garage ca. 2015. Weitere Maßnahmen im Gebäudeinneren sind zu vermuten, aber nicht belegbar.</p> <p>Auf dem östlichen Teil des Grundstücks wurde eine weitere bauliche Anlage errichtet, bei der es sich vermutlich um ein Schwimmbad handelt. Besondere Regelungen zur Grundstücks- und Außenanlagennutzung gehen nicht aus der Teilungserklärung hervor. Soweit von der Grundstücksgrenze aus erkennbar, befindet sich das Wohnhaus mit Praxis in einem zeitgemäßen Gebäudezustand, möglicherweise sind aber an der angebauten Holzloggia mit aufliegender Terrasse Instandsetzungen erforderlich (Abplatzungen an der Holzkonstruktion erkennbar). Weitere Investitionserfordernisse sind nicht bekannt.</p> <p><b>Wohnung 2:</b> Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 2) im Obergeschoss handelt es sich um eine 3-Raum-Wohnung mit rd. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. kleinem Balkon sowie großem Wintergarten über der Garage), der zwei Abstellräume im Keller sowie eine Garage im Sondereigentum zugeordnet sind. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Wohnungseigentum auf Grund des eigen genutzten Zustands in einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard befindet. Garage und Kellerräume sollten ebenfalls ohne weiteres nutzbar sein.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Nutzung als Wohnung kann als gesichert angesehen werden.</p> <p><b>Wohnung 3:</b> Zur Ortsbesichtigung, der aktuellen Nutzung und zur Beschreibung / Zustand des Gemeinschaftseigentums vgl. die gleichlautenden Erläuterungen bei der Beschreibung der Wohnung 2.</p> <p>Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 3) im Dachgeschoss handelt es sich um eine 3-Raum-Wohnung (vermutlich Wohnküche) mit rd. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der ein Abstellraum im Keller im Sondereigentum zugeordnet ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich das Wohnungseigentum auf Grund des eigen genutzten Zustands in einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard befindet. Der Keller sollte ebenfalls ohne weiteres nutzbar sein.</p> <p>Grundsätzlich handelt es sich um eine nachgefragte Objektart, eine zukünftige Nutzung als Wohnung kann als gesichert angesehen werden.</p>
--	--