



# 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 106/24



|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Objekt:</b>             | Grundstück, bebaut mit einer denkmalgeschützten Wohnvilla („Haus in der Sonne“) und einer Doppelgarage; Hauptstraße 42, 02797 Kurort Oybin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                   |
| <b>Verkehrswert:</b>       | <b>186.000,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Wertermittlungstichtag</b> | <b>03.04.2025</b> |
| <b>Lage:</b>               | Das Bewertungsobjekt liegt am Rande des Ortzentrums von Oybin, die Entfernung zur Gemeindeverwaltung beträgt ca. 300 m. Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in Oybin sowie den umliegenden Gemeinden. Eine Bushaltestelle ist fußläufig entfernt. Es handelt sich im Quervergleich der Gemeinde um eine gute Wohnlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                   |
| <b>Katasterangaben:</b>    | Gemarkung Oybin, Flurstück 246                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                   |
| <b>Grundstücksgröße:</b>   | 1.990 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                   |
| <b>Baujahr:</b>            | um 1900 (gem. Baugenehmigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                   |
| <b>Flächen:</b>            | Bruttogrundfläche: rd. 403 m <sup>2</sup><br>Wohnfläche: rd. 272 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                   |
| <b>Objektbeschreibung:</b> | <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit einer um 1900 errichteten Wohnvilla bebaut. Gemäß Denkmalliste des Freistaats Sachsen wird das Objekt wie folgt beschrieben: <i>„Bauwerksname: Haus in der Sonne; Villa mit Treppenaufgang und Einfriedung, im Schweizerstil errichtet, reich verziert, baugeschichtlich und straßenbildprägend von Bedeutung.“</i></p> <p>Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 1899, um 1905 erfolgte die erste bauliche Erweiterung und um 1912 der Anbau der Balkonkonstruktion auf der Nord-Ost-Seite, welcher sich über sämtliche Etagen und fast die gesamte Giebelbreite erstreckt.</p> <p>Das geringfügig unterkellerte Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine um 1980 errichtete Doppelgarage.</p> <p>Die geschossweise Aufteilung der Nutzungseinheiten stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>geringfügig unterkellertes Bereich</u><br/>Heizungskeller</p> |                               |                   |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><u>Erdgeschoss:</u><br/>insgesamt: Wohnung - ca. 88,8 m<sup>2</sup></p> <p><u>Obergeschoss:</u><br/>insgesamt: Wohnung mit Balkonen - ca. 93 m<sup>2</sup></p> <p><u>Dachgeschoss</u><br/>insgesamt: Wohnung mit Balkonen - ca. 90,6 m<sup>2</sup></p> <p>Das seit ca. 2 Jahren leerstehende Gebäude wurde ab 1990 in Teilen modernisiert. Dies betrifft insbesondere den tlw. Einbau von isolierverglasten Holzfenstern (1991 und 2006), den Einbau eines zusätzlichen Bades in der DG-Wohnung (1997), den noch nicht abgeschlossenen Einbau eines Bades in die OG-Wohnung (2006 - zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand), die Entkernung zweier Zimmer in der EG-Wohnung inkl. Verlegung einer Fußbodenheizung in diesem Bereich (zum Wertermittlungsstichtag im Rohbauzustand), die überwiegende Erneuerung der Elektrik (separate Stromkreise je Etage), den Einbau einer Gasbrennwerttherme (2005), etc.</p> <p>Trotz der durchgeführten Teilmodernisierungen befindet sich die Wohnvilla, mit Ausnahme der im Wesentlichen fast bezugsfertigen Wohnung im Obergeschoss, in einem nicht sofort nutzbaren und auch nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Insbesondere die Wohnbereiche im Dach- und Erdgeschoss bedürfen umfangreicher Auffrischungsmodernisierungen und Fertigstellungsarbeiten. Der auf der Nord-Ost-Gebäudeseite angebaute Holzbalkon muss grundhaft saniert werden und wurde bisher nur provisorisch abgestützt. Hinsichtlich des Wasserschadens zwischen DG und OG ist eine Öffnung der Gebäudedecke in diesem Bereich mit ggf. durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen. An der nord-östlichen Gebäudeecke im Erdgeschoss sind Trockenlegungsarbeiten erforderlich.</p> <p>Es handelt sich aber um eine sehr nachgefragte Objektart und Wohnlage („Haus in der Sonne“), gerade für derartig individuelle (denkmalgeschützte) Villengebäude besteht nur ein geringes Angebot. Trotz der derzeit 3 Wohneinheiten stellt sich das Gebäude nicht als reines bzw. klassisches Vermietungsobjekt, sondern eher als eine Eigennutzungsimmobilie mit Renditeoption (z.B. innerfamiliäre Nutzung als Mehrgenerationenhaus und zusätzliche Vermietungsmöglichkeit) dar. Insofern orientiert sich die Bewertung sowohl an dem Substanz- wie auch dem Ertragswert, da beide Aspekte bei der Bestimmung des Verkehrswerts im Wesentlichen gleichbedeutend sind. Eine zukünftige Wohnnutzung nach durchgeführter Instandsetzung / Fertigstellung / Modernisierung kann als gesichert angesehen werden.</p> <p>Der Werteinfluss der erforderlichen Instandsetzungs-, Fertigstellungs- und Modernisierungsarbeiten wird innerhalb der Bewertung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.</p> <p><b>Denkmalschutz:</b> Das Objekt (Villa mit Treppenaufgang und Einfriedung) steht unter Denkmalschutz. Bei der Gebäudeunterhaltung sind die diesbezüglichen denkmalpflegerischen Auflagen zu berücksichtigen und einzuhalten. In der Regel führt dies zu erhöhten Aufwendungen gegenüber einem nicht denkmalgeschützten Objekt und somit zu Wertabschlägen. Andererseits bestehen für denkmalgeschützte Objekte verbesserte Abschreibungs- und ggf. Fördermöglichkeiten gegenüber nicht denkmalgeschützten Grundstücken, welche ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer, ebenso wie die mit dem Denkmalschutz verbundenen Mehraufwendungen, in seine Kaufpreiskalkulation einbeziehen wird. Nach Einschätzung des Sachverständigen heben sich die diesbezüglichen Vor- und Nachteile weitestgehend auf, eine zusätzliche Berücksichtigung bei der Bewertung ist insofern nicht erforderlich.</p> <p><b>weitere Grundstücksmerkmale:</b> Zum Ortstermin wurde mitgeteilt, dass der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 244 ein Wegerecht an dem Bewertungsgrundstück haben soll welches ihm zusichert, den nördlich verlaufenden Ritterweg mit zu benutzen. Da hierüber keine drittwirksame Vereinbarung besteht (z.B. in Form eines im Grundbuch eingetragenen Wegerechts), entfaltet diese (schuldrechtliche) Vereinbarung keinen Werteinfluss.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|