



Blick vom Mittelweg in westliche Richtung auf das zu bewertende Flurstück 2/2.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück Mittelweg 1 in Zittau OT Hirschfelde bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 2/2, ist 461 m² groß und mit einem historischen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Grundstück grenzt im Südwesten an die Schlegler Straße und im Süden und Osten an den Mittelweg an.

Das Gebäude Mittelweg 1 wurde laut Denkmalliste um 1877 als Gasthof errichtet. Wenige Sanierungsmaßnahmen fanden zuletzt vermutlich zu DDR-Zeiten und kurz nach der Wende statt. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude stark sanierungsbedürftig.

Das Flurstück 2/2 ist mit lediglich 461 m² Fläche etwas kleiner und wurde großflächig bebaut. Es gibt um das Gebäude herum einige Freiflächen, die aber mangels Pflege komplett zugewuchert sind. Es gibt weiterhin noch einen Anbau in nordöstliche Richtung, der aber komplett ruinös ist und abgebrochen werden sollte. Das Wohn- und Geschäftshaus besitzt neben dem Teilkeller noch das Erdgeschoss, ein Obergeschoss, das teilweise ausgebaute Dachgeschoss und einen unausgebauten Spitzboden darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 304 m² auf. Hiervon wurden zuletzt ca. 90 m² wohnlich und ca. 93 m² gewerblich genutzt. Bei dem gewerblichen Anteil handelt es sich um einen kleinen Jugendklub aus DDR-Zeiten, der auch eine Weile gastronomisch genutzt wurde. Im Dachgeschoss gibt es verschieden große Bodenräume und Dachkammern. Hier wird davon ausgegangen, dass die Fläche im Dachgeschoss auch zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird, weil das Gebäude ansonsten zu klein wäre, um eine rentierliche Sanierung zu ermöglichen.

Vor einer erneuten Nutzung ist das Objekt vollständig zu sanieren. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen, die Sanitärbereiche, Heizung, Türen, Fenster, Dach und Fassaden zu berücksichtigen.

Das Gebäude liegt im Ortsteil Rosenthal in einem hügeligen Umfeld. Nur etwa 300 Meter entfernt verläuft die Neiße als Grenzfluss zur Republik Polen. Die Umgebungsbebauung ist durch wohnlich genutzte Objekte oder auch durch ehemalige Hofstellen gekennzeichnet. Insgesamt handelt es sich aber um eine relativ ruhige und ländliche Wohnlage am Rande vom Hirschfelder Ortsteil Rosenthal.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Rosenthal mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 2/2



