SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

Kurzexposé



Mehrfamilienhaus
(DDR-Typengebäude mit ca. 32 Wohnungen)

Dorfstraße 11, 11a, 11b, 11c
02708 Rosenbach OT Herwigsdorf

AZ: 1 K 50/25

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz	
	Ort: **Rosenbach OT Herwigsdorf**	
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag war das zu bewertende Objekt **nicht zugänglich.**	
Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem leerstehenden, modernisierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus (DDR-Typengebäude mit ca. 32 Wohnungen).	
Baujahr:	ca. 1986	
Wohnfläche:	ca. 1920 m²	
Kurzbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt umfasst ein 2.222 m² großes Grundstück, bebaut mit einem ca. 1986 errichteten Mehrfamilienhaus (DDR-Wohnungsbau). Das vollunterkellerte Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss unter einem Satteldach. Insgesamt sind 32 Wohneinheiten (überwiegend mit Balkonanlagen) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.920 m² vorhanden. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude vollständig leerstehend. Die Leerstandsdauer wird auf rund vier-fünf Jahre geschätzt. Aus dem Verkaufsexposé des Jahres 2021 ergibt sich, dass zu diesem Zeitpunkt lediglich sieben Wohneinheiten vermietet waren; die übrigen Einheiten befanden sich bereits damals in einem renovierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der langjährige Leerstand lässt auf zusätzliche Substanzschäden schließen, insbesondere Feuchtigkeits- und Folgeschäden. Auf dem Grundstück sind weder Garagen noch Stellplätze vorhanden. Im Umfeld bestehen zahlreiche, mutmaßlich öffentliche Parkmöglichkeiten. Aufgrund der Grundstücksgeometrie und Gebäudeanordnung ist die Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück grundsätzlich möglich. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung als Mehrfamilienhaus sind nach sachverständiger Einschätzung umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. (…) Weitere Informationen im Gutachten.	
grundbuchlich eingetragene Rechte:	• lfd.-Nr. 2, BV 1: Auflassungsvormerkung – auflösend bedingt (hier nicht wertrelevant) • lfd.-Nr. 5, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	nein	
Beeinträchtigungen/ sonstiges:	keine bekannt	
Erschließung:	Strom, Wasser, Abwasser, Telefonanschluss	
marktübliche Nettokaltmiete:	rd. 114.600, - €/Jahr (unterstellt)	
Verkehrswert (unbelastet):	**rd. 186.000, - €**	**Wertermittlungsstichtag:** 28.11.2025