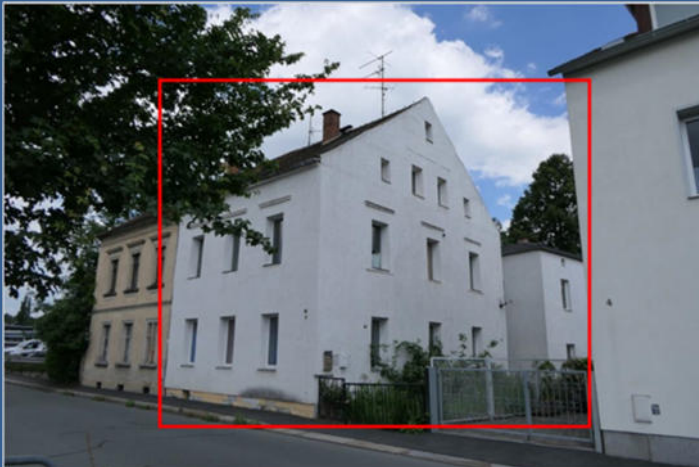


## Kurzexposé



Grundbuch von Zittau  
 Gemarkung: Zittau

Blatt: 5169  
 Flurstück: 1053 b

lfd. Nr.: 1  
 Fläche: 600 m<sup>2</sup>

**zwei Wohngebäude**

**Gasstraße 6  
 02763 Zittau**

**AZ: 1 K 105/23**

<b>Großräumige Lage:</b>	Bundesland: Sachsen; Landkreis: Görlitz; Ort: <b>Zittau</b>
<b>Objektart:</b>	zwei Wohngebäude und ein abbruchreifes Nebengebäude; unterstellte Nutzung: <b>zwei Zweifamilienhäuser</b>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1876-1889
<b>Wohnfläche:</b>	<b>rd. 276 m<sup>2</sup> (Annahme)</b>
<b>Außenbesichtigung:</b>	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und tlw. das Grundstück <b>nicht zugänglich</b> . Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wurde bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.
<b>Objektbeschreibung:</b>	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein <b>600 m<sup>2</sup></b> großes Grundstück, bebaut mit zwei nicht mehr bewohnten Wohngebäuden sowie mit einem abbruchreifen ehemaligen Waschhaus mit Schuppen. Der Gebäudekomplex ist seit ca. 2020/21 komplett leerstehend. Das <b>Vordergebäude</b> wurde, lt. Archivunterlagen, ca. 1876 errichtet. Es handelt sich hier um eine Doppelhaushälfte. (Die benachbarte Doppelhaushälfte ist leerstehend und sanierungsbedürftig.) Das Gebäude wurde vermutlich in der Zeit ca. Mitte der 1990er Jahre (und vermutlich auch später) tlw. saniert bzw. es wurde vermutlich mit einigen Sanierungsarbeiten begonnen. In dieser Zeit wurde eine Außendämmung angebracht, vermutlich die Fenster erneuert und geringfügig die Dacheindeckung erneuert. Die Außendämmung wurde scheinbar nicht fachmännisch und vermutlich auch nicht final angebracht. Demnach wurden tlw. die Regenfallrohre tlw. oder ganz mit der Dämmschicht „umhüllt“, der Dachüberstand ist nicht mehr vorhanden bzw. / die falsch angebrachte Dämmschicht ragt tlw. über das Dach hinaus. Die Tür- und Fensterlichter sind tlw. nicht fachmännisch verkleidet worden. Das <b>Hintergebäude</b> wurde, lt. Archivunterlagen, ca. 1889 errichtet. Es handelt sich hier um ein zweigeschossiges, längliches Gebäude, welches mit einem kleinen Verbindungsbau (vermutlich Funktions-/Abstellräume) mit dem Vordergebäude verbunden ist. Das Hintergebäude wurde vermutlich in der Zeit ab ca. Mitte der 1990er Jahre (und ggf. später) ebenfalls tlw. saniert. Ein Blick durch ein zerstörtes Fenster sowie Informationen aus einem ehemaligen Exposé (inkl. einige Bilder) zur Vermietung einer Wohnung, konnten einen inhaltsreicheren Überblick über dem Ausbaustandard dieses Wohngebäudes verschaffen. Im Zuge der Sanierung des Gebäudes wurde ebenfalls eine Außendämmung angebracht, vermutlich die Fenster erneuert und die Dacheindeckung inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre erneuert. Der Ausbaustandard der Wohnung im Erdgeschoss ist einfach und tlw. nicht mehr zeitgemäß. Es kann angenommen werden, dass das Gebäude über eine Zentralheizung verfügt (Heizkörper erkennbar). Der Ausbaustandard des Sanitärraums (lt. Exposé) entspricht weitestgehend einer einfachen, typischen Ausstattung der „Mitte der 1990er Jahre“. Aufgrund der zum Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse liegt die Vermutung nahe, dass in beiden Gebäuden mindestens ein Sanierungs- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich Fußbodenlege- und Malerarbeiten besteht. Darüber hinaus wurden im Hintergebäude Schäden durch Vandalismus festgestellt (Einbruchsspuren: eingeschlagenes Fenster und Graffiti-schäden in einem Wohnraum). Auf dem Grundstück, entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein teilmassives <b>ehemaliges Waschhaus mit Schuppen</b> . Dieses Gebäude befindet sich in einem desolaten, abbruchreifen Zustand. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit keine Garagen- oder Pkw-Stellplätze im Freien. (...)
<b>grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):</b>	Nießbrauchsrecht (in der Wertermittlung nicht enthalten); Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)
<b>Baulastenverzeichnis:</b>	keine Eintragungen
<b>Altlasten:</b>	nein
<b>Denkmalschutz:</b>	nein
<b>Beeinträchtigungen/sonstiges:</b>	keine erkennbar
<b>Erschließung:</b>	Strom, Trinkwasser, Gas, Abwasseranschluss, Telefonanschluss
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 89.000, - €</b>
	<b>Wertermittlungsstichtag: 06.06.2024</b>