



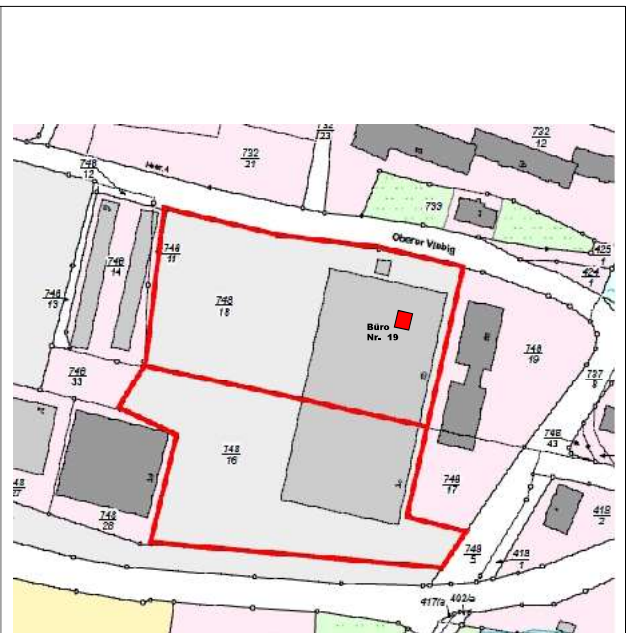
Blick in südliche Richtung auf das Bürogebäude, in dem sich die zu bewertende Büroeinheit Nr. 19 befindet.

Im vorliegenden Fall soll die Büroeinheit Nr. 19 des Einkaufs- und Gewerbecenters Oberer Viebig 2 b/2 c in Olbersdorf bewertet werden. Die Gewerbeeinheit liegt dabei im Bürotrakt des Gebäudes im 2. Obergeschoss links.

Das Einkaufs- und Gewerbecenter wurde Anfang der 1990er Jahre erbaut. Dabei unterteilt es sich in mehrere Bereiche. Zum einem gibt es einen Einkaufsbereich mit einer Passage, kleineren Gewerbeeinheiten und einem Lebensmittelmarkt. Zum anderen besitzt das Gesamtgebäude einen dreigeschossigen Bürotrakt. In diesem sind mehrere Gewerbeeinheiten und Büroeinheiten vorhanden, die u.a. auch als Arztpraxen genutzt werden. Im Bürogebäude sind mehrere Einheiten vermietet. Anders sieht es im Bereich des Einkaufscenters aus. Hier stehen zahlreiche Einheiten leer. Auch der vorhandene Lebensmittelmarkt nutzt scheinbar nur einen Teil der Gesamtfläche. Das Einkaufscenter wurde an den Rand eines Wohngebietes gebaut. Damals waren die Wohnungen in der Umgebung noch zahlreich vermietet. Somit wurde ein solches Einkaufs- und Gewerbecenter gut angenommen. Durch den Wegzug der Bevölkerung stehen die umliegenden Wohnungen leer und das Umfeld passt sich an die geringeren Bevölkerungszahlen an. Somit ist es schwierig für ein solches Center Mieter zu finden.

Auch die zu bewertende Einheit steht leer und ist vermutlich nicht vermietet. Die Einheit Nr. 19 ist lt. Teilungserklärung nur ca. 18 m<sup>2</sup> groß und liegt im 2. Obergeschoss links des Bürogebäudes Oberer Viebig 2 b. Die Einheit ist in einen ca. 14 m<sup>2</sup> großen Büroraum, einen kleinen Flur und eine Toilette unterteilt. Die Einheit konnte zum Ortsbesichtigungstermin nicht von innen besichtigt werden. Somit ist keine Aussage bezüglich des Ausstattungsstandards und des Zustandes möglich.

Das Grundstück, auf dem die Büroeinheit liegt, befindet sich im mittleren Bereich von Olbersdorf. Die Gemeinde Olbersdorf liegt nur etwa 4 km vom Zittauer Stadtzentrum entfernt.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Olbersdorf mit Kennzeichnung der Flurstücke 748/16 und 748/18 und Markierung der zu bewertenden Einheit Nr. 19



