

Kurzexposé



Mehrfamilienhaus (Mittelhaus)

Franz-Könitzer-Straße 17
02763 Zittau

Grundbuch von Zittau Blatt: 418 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Zittau Flurstück: 616 Fläche: 410 m²

AZ: 3 K 51/22

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Zittau (ca. 25.000 Einwohner)
Objektart:	Mehrfamilienhaus (Mittelhaus)
Baujahr:	ca. 1840
Wohnfläche:	rd. 345 m² (Schätzung; s. Erläuterungen im Gutachten)
Objektbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 410 m² großes Grundstück, bebaut mit einem um ca. 1840 erbauten, dreigeschossigen, teilweise unterkellerten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus (Mittelhaus) mit einem rückseitigen Seitenflügel im Hof. Aus den vorliegenden Gebäudeunterlagen geht hervor, dass im Erdgeschoss dieses Gebäudes sich bis zum Jahre 1999 noch eine kleine Gewerbeeinheit (Lagerraum o. ä) befunden hat. Die sonstigen Einheiten des Bewertungsobjekts standen bereits zu diesem Zeitpunkt mehrere Jahre leer. Es wurden augenscheinlich in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt vorgenommen. Das gesamte Anwesen (ehemals ca. 7 Vermietungseinheiten: 1 Gewerbe und 6 Wohnungen mit insgesamt ca. 345 m ² Wohn-/Nutzfläche) steht bereits seit ca. 25 - 30 Jahren leer und befindet sich dementsprechend in einem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Im Gutachten wird die Nutzung als Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten unterstellt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen und keine Kfz-Stellplätze. Aufgrund der Grundstücks- und Gebäudekonzeption ist eine Schaffung von Kfz-Stellplätzen nicht möglich.
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk, Sanierungsvermerk (s. u.)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	ja
Beeinträchtigungen/sonstiges:	Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Bewertungsgrundstück innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets lag (§ 142 Abs. 1 BauGB). Das Sanierungsgebiet wurde mit Wirkung vom 11.12.2021 aufgehoben . Bis zu diesem Zeitpunkt war die Erschließungsbeitragssatzung im betroffenen Bereich nicht anzuwenden. Mit dem Abschluss der Sanierung wird zukünftig ein Sanierungsausgleichsbetrag erhoben , welcher momentan ermittelt wird und zu dessen voraussichtlicher Höhe derzeit noch keine Aussagen seitens der Stadtverwaltung Zittau getroffen werden können. Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen!
Verkehrswert:	rd. 18.000,- €
	Wertermittlungstichtag: 15.09.2022