



# Hiller-Schleehuber

Immobilienbewertung

Knut Hiller-Schleehuber

Von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Büro Zittau  
Ludwigstraße 4  
02763 Zittau

Fon 03583 / 51 26 41

Fax 03583 / 51 26 29

Mail mail@hiller-schleehuber.de

Büro Bautzen  
Dr. -Peter-Jordan-Straße 23  
02625 Bautzen

Fon 03591 / 60 79 22

Fax 03591 / 60 79 21

www.hiller-schleehuber.de

## KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 110/23



<b>Objekt:</b>	Teileigentum (Ladenlokal, gastronomische Nutzung) L 32 im Erdgeschoss einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten, August-Bebel-Straße 6, 02827 Görlitz OT Hagenwerder
<b>Verkehrswert:</b>	<b>62.400,00 €</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	28.05.2024
<b>Lage:</b>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Hagenwerder und südlich von Görlitz. Die Entfernung zur Kernstadt sowie der Stadtverwaltung Görlitz beträgt ca. 12 km. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich tlw. im Stadtteil Hagenwerder und sonst in Görlitz (ca. 6 km entfernt). Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle; Bahnhof) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.</p> <p>Es handelt sich im Quervergleich des Ortsteils um eine durchschnittliche Wohn- und Gewerbelage.</p>
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Hagenwerder, Flur 7, Flurstück 7/2
<b>Grundstücksgröße:</b>	4.823 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1958 / 1959 (gemäß Bauakte); Modernisierungen ab 1997 / 1998
<b>Miteigentumsanteil:</b>	4.923/100.000
<b>Nutzfläche:</b>	L 32: ca. 144 m <sup>2</sup> im EG zzgl. Kellerräume



<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) befindet sich in einer um 1958/59 errichteten Mehrfamilienwohnanlage (Flurstück 7/2), zu der zwei Mehrfamilienhäuser mit tlw. Ladeneinheiten im Erdgeschoss, bestehend aus 8 Hauseingängen (Karl-Marx-Straße 1-5 und August-Bebel-Straße 5, 5a und 6) mit insgesamt 35 Wohn- und Teileigentumseinheiten, gehören. Das Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Teilungserklärung vom 04.07.1997 begründet. Auf dem Grundstück befinden sich zahlreiche Kfz-Stellplätze. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem insgesamt gut unterhaltenen Gesamtzustand, stichtagsnahe Investitionen waren nicht ersichtlich oder in der Beschlussammlung aufgeführt. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine Sonderumlagen, welche die Eigentümergemeinschaft und somit den jeweiligen Miteigentümer betreffen könnten, zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich sind.</p> <p>Das zu bewertende Teileigentum (Ladenlokal) ist am Wertermittlungsstichtag mit einem unbefristeten Mietverhältnis als Gaststätte (Betrieb einer gastronomischen Einrichtung) vermietet, die monatliche Nettokaltmiete beträgt 393,75 €. Das Mietverhältnis besteht seit 16 Jahren.</p> <p>Das zu bewertende Teileigentum L 32 wird als „Imbiss-Kiosk-Treff“ betrieben und befindet sich im Haus(eingang) August-Bebel-Straße 6 im Erdgeschoss. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 144 m<sup>2</sup>, weiterhin gehört zu der Gewerbeeinheit noch ein Kellerraum (K 32) im Sondereigentum. Weitere Kellerräume werden durch die Gewerbeeinheit mit genutzt, ohne dass hierüber Regelungen zu dieser Mitbenutzung bekannt sind. Die Kellerräume sind über eine innenliegende Treppe direkt von der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erschlossen. Sämtliche Einrichtungsgegenstände und gastronomische Betriebsmittel wurden von der Mieterin eingebracht, weitere Einbauten und auch der Fettabscheider wurden ebenfalls durch die Mieterin bewirkt. Die als Gaststätte genutzte Gewerbeeinheit verfügt über einen Eingangs- und Tresenbereich, zwei getrennte Gasträume, entsprechende Damen- und Herrentoiletten sowie ein Behinderten-WC und Büro-, Lager- und Abstellbereiche.</p> <p>Die Ausstattung ist im Wesentlichen zeitgemäß, stichtagsnah erforderliche Investitionen waren nicht ersichtlich, die Fortführung der bestehenden Nutzung oder eine etwaige Umnutzung sind, bezogen auf den Gesamtzustand des Teileigentums, jederzeit möglich. Da die Gewerbeeinheit über zwei Eingänge von der August-Bebel-Straße aus verfügt, wäre auch eine (zukünftige) Teilung in zwei Gewerbeeinheiten / Ladenlokale denkbar.</p> <p>Die tatsächlich vereinbarte Miete liegt unter der (theoretisch) marktüblich erzielbaren (Gewerbe)Miete. Dies ist der schwierigen Vermietungssituation für Gewerberäume in Hagenwerder, speziell in diesem Quartier, geschuldet. Der überwiegende Teil der in den Erdgeschossen befindlichen Gewerberäume entlang der Karl- Marx-Straße und August-Bebel-Straße stehen seit Jahren leer, eine Nachfrage ist de facto nicht vorhanden. Bei Nutzungsaufgabe einer Gewerbeeinheit wird in der Regel hier kein Nachmieter gefunden. Insofern wird es nach Einschätzung des Sachverständigen auch schwierig, die (theoretisch) jederzeit mögliche Mietanpassung der jetzigen, geringen Miete an die marktübliche Miete zeitnah durchzusetzen, ohne dabei den Auszug des Mieters und damit einen (längeren) Leerstand zu riskieren. Insofern wird bei der Bewertung auch unterstellt, dass die Anpassung der Miete erst in ein paar Jahren erfolgt, um zumindest den Status quo zu sichern. Mittelfristig besteht ein gewisses Entwicklungspotential des Standorts Hagenwerder und somit auch des Bewertungsobjekts durch die unmittelbare Nähe zum Berzdorfer See und die Nähe zur polnischen Grenze mit potentiellen polnischen Wohnungs- und Gewerbenietern.</p>
----------------------------	--