



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: 4 K 36/25



Objekt:	Grundstück, bebaut mit einem leerstehenden Mehrfamilienhaus (Reihenendhaus); Görlitzer Straße 7, 02763 Zittau		
Verkehrswert:	48.700,00 €	Wertermittlungsstichtag	25.11.2025
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich von Zittau. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Rathaus mit Teilen der Stadtverwaltung ist ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine einfache bis durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zittau, Flurstück 1754 (770 m ²)		
Baujahr:	um 1900 (gemäß Schätzung), um 1934 grundhaft um- und ausgebaut		
Flächen:	Bruttogrundfläche:	ca. 778 m ²	
	Wohnfläche:	ca. 536 m ²	
Objektbeschreibung:	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein um 1900 errichtetes Mehrfamilienhaus (Reihenendhaus), welches sich als Teil eines Mehrfamilienhauskomplexes (Fünfhäusergruppe), bestehend aus 5 Gebäudeteilen (Hausnummern 1, 1b, 3, 5, 7), darstellt. Das zu bewertende Mehrfamilienhaus wurde gemäß den vorliegenden Bauakten um 1934 grundhaft ausgebaut und um zwei zusätzliche Etagen erweitert. Das Wohnhaus ist tlw. unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss mit darüber liegendem Dachboden, welcher allerdings nicht zugänglich war.</p> <p>Das Objekt steht offensichtlich seit vielen Jahren leer, werterhaltende Investitionen oder Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen wurden seit Jahrzehnten nicht durchgeführt.</p> <p>Die Bausubstanz kann nur als bedingt solide eingeschätzt werden, das Objekt ist vollständig sanierungsbedürftig und nicht mehr nutzbar. Durch Dachfehlstellen und zerstörte Fenster konnte Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere dringen, großflächig sind durch Nässeeinwirkungen Decken über mehrere Etagen durchgebrochen. Die Bildung von (vermutlich echtem) Hausschwamm war zum Ortstermin offensichtlich. Die betroffenen Bereiche müssen unverzüglich beseitigt / saniert werden.</p>		



	<p>In den Wohnungen waren schadhafte Boden- und Wandbeläge erkennbar. Ebenso mangelt es dem Gebäude an zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen, Elektroinstallationen sowie Heizungsanlagen. Die diesbezüglich vorhandene Ausstattung ist technisch überaltert bzw. zerstört und komplett zu erneuern, wie auch die Dacheindeckung und die Fassade (inkl. Dämmung).</p> <p>Eine Neuvermietung der leerstehenden Wohnungen im derzeitigen Zustand ist nicht möglich. Um die nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des Mehrfamilienhauses zu gewährleisten, sind vollumfängliche (alle Gewerke) und energetische Sanierungsmaßnahmen sowie eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich wäre zu überlegen, die Wohneinheiten etagenweise zusammen zu legen, um großzügige Mehrraumwohnungen, welche in Zittau stark nachgefragt sind, zu schaffen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Kfz-Stellplätze auf dem hinteren Grundstücksteil anzulegen.</p> <p>Trotz der umfangreichen Investitionserfordernisse und der Immissionen durch den Straßenverkehr handelt es sich um eine zentrumsnahe Wohnlage mit sämtlichen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, eine zukünftige Vermietung nach Ausbau und Objektmodernisierung ist realistisch. Die nachfolgende Wertermittlung stellt daher auf eine zukünftige Nutzung als Mehrfamilienhaus mit großzügigen Etagenwohnungen unter Berücksichtigung der durchzuführenden Komplettsanierung und Schaffung von grundstückseigenen Stellplätzen ab.</p> <p><i>merkantiler Minderwert:</i> Aufgrund des offensichtlichen Hausschwammbefalls haftet trotz unterstellter Schadenbeseitigung (Schwammsanierung) ein Restverdacht wg. möglicherweise verbliebener bzw. wiederkehrender Mängel am Objekt (nicht vollständige Hausschwammbeseitigung). In der Regel führt bereits ein (möglicher) Verdachtsmoment zu gedanklichen Wertabschlägen, die bei der Bewertung sachgemäß zu berücksichtigen sind. Dieser gedankliche Wertabschlag wird als merkantiler Minderwert bezeichnet. Derartige Wertabschläge liegen in der Praxis, je nach Umfang des Befalls und des Sanierungsaufwandes, bei rd. 1 – 10 % des Grundstückswerts, wobei höhere Abschläge möglich sind. Dieser merkantile Minderwert wird als Wertabschlag an dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.</p>
--	---