



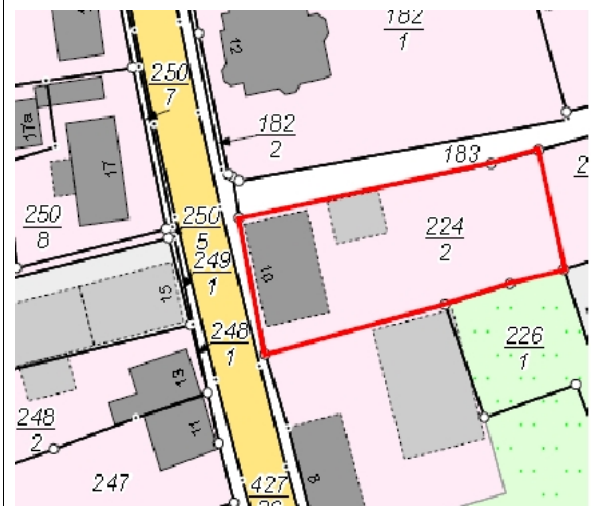
Blick auf die westliche Straßenfassade des zu bewertenden ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses  
Görlitzer Straße 10 in Zittau OT Hirschfelde.

Im vorliegenden Fall soll das Grundstück in Zittau OT Hirschfelde, Görlitzer Straße 10 bewertet werden. Das Grundstück besteht dabei aus dem Flurstück 224/2, ist 943 m<sup>2</sup> groß und mit einem historischen Wohn- und Geschäftshaus als Eckgebäude in einer offenen Bebauung bebaut. Das Grundstück grenzt im Norden und im Westen an die Görlitzer Straße an. Das Gebäude wurde laut Denkmalschutzauskunft um 1860/70 als Wohnhaus errichtet. Seitdem sind kaum Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein stark sanierungsbedürftiger bis ruinöser Zustand vor.

Das Flurstück 224/2 ist mit 943 m<sup>2</sup> Fläche im ländlichen Umfeld durchschnittlich groß. Es gibt eine separat befahrbare Hoffläche, die verwildert ist. Auf dem Hof gibt es auch noch das abbruchwürdige Nebengebäude, das starke Rissbildungen aufweist und auch ansonsten stärker ruinös ist als das Wohnhaus vorn an der Straße. Das Gebäude besitzt neben dem Teilkeller noch das Erdgeschoss, ein Obergeschoss, das nicht ausgebaute Dachgeschoss und einen unausgebauten Spitzboden darüber. Das Gebäude weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 237 m<sup>2</sup> auf. Da das Treppenhaus in der Mitte liegt, würde man vermutlich pro Etage eine Wohnung einrichten. Denkbar ist auch die Unterteilung des Gebäudes in vier kleinere Einheiten. Insgesamt scheint die Dachhaut noch halbwegs intakt zu sein. Vor einer erneuten Nutzung ist das Objekt vollständig zu sanieren. Dabei sind auch sämtliche Medienleitungen, die Sanitärbereiche, Heizung, Türen, Fenster, Dach und Fassaden zu berücksichtigen.

Auf dem Hof sollten PKW-Stellplätze oder Grünflächen geschaffen werden. Derzeit ist der Hof mit einem ruinösen, nicht mehr nutzbaren Nebengebäude bebaut, das in der vorliegenden Wertermittlung mit den Abbruchkosten berücksichtigt wird.

Die Umgebungsbebauung ist durch ähnliche Objekte gekennzeichnet, die zum Teil bereits saniert wurden. Insgesamt handelt es sich aber um eine laute und mäßige Wohnlage unweit des Ortszentrums. Der Verkehr der unmittelbar angrenzenden Bundesstraße ist sehr stark und wirkt wohnwertmindernd.



Ausschnitt aus der Flurkarte von Hirschfelde mit  
Kennzeichnung  
des zu bewertenden Flurstücks 224/2



