



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

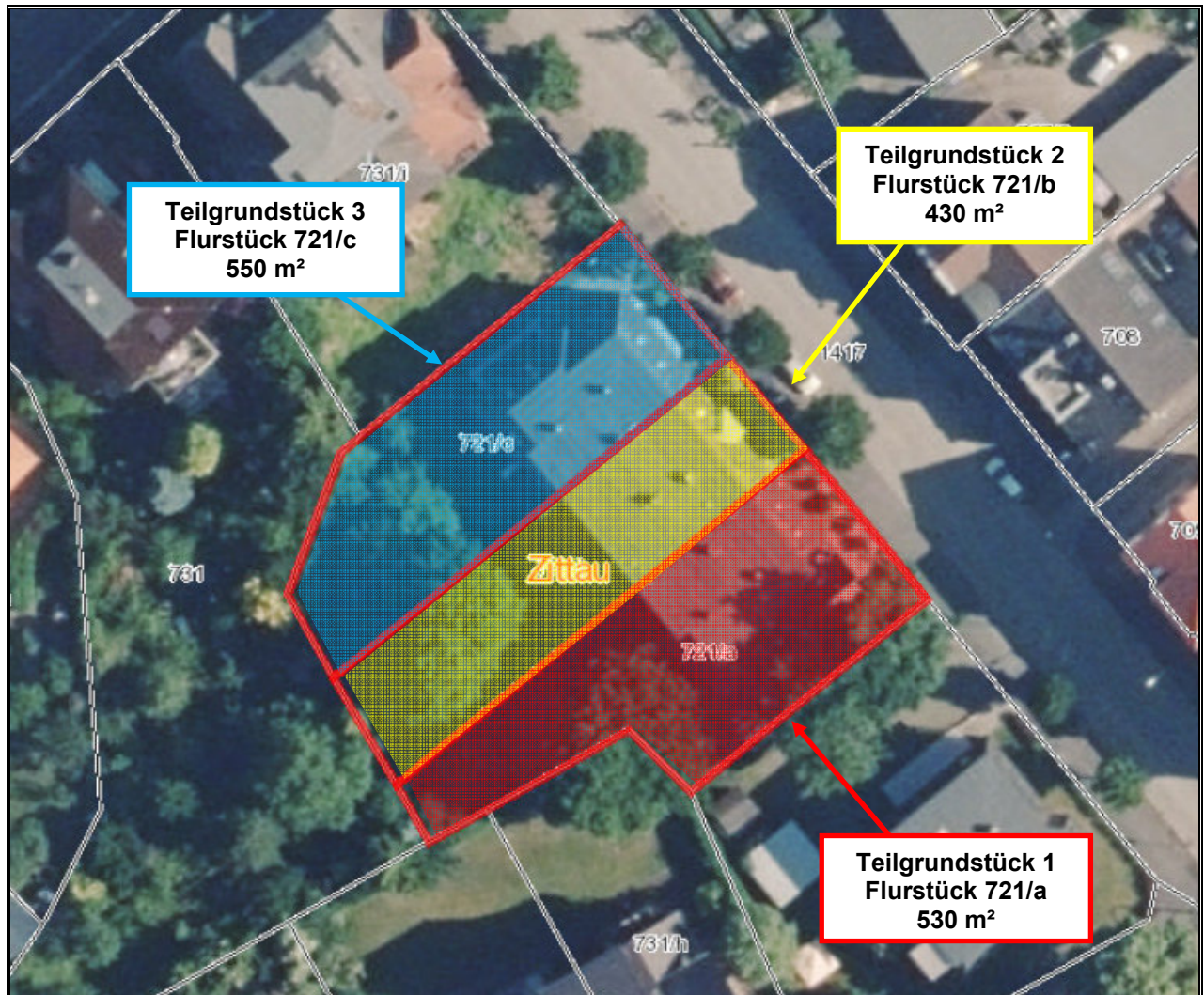
www.hiller-schleehuber.de

KURZEXPOSÉ

Aktenzeichen: 3 K 53/24



Objekt:	3 Grundstücke, bebaut mit einer zusammenhängenden Gebäudegruppe, ehemaliges Ärztehaus mit Wohnung im Erdgeschoss; Max-Müller-Straße 2, 02763 Zittau		
Verkehrswert:	101.000 € (Flurstück 721/a) 90.900 € (Flurstück 721/b) 112.000 € (Flurstück 721/c)	Wertermittlungstichtag	24.10.2024
Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich nahe des Zentrums von Zittau. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind fußläufig erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.		
Katasterangaben:	Gemarkung Zittau, Flurstück 721/a (530 m²), Flurstück 721/b (430 m²) und Flurstück 721/c (550 m²)		
Baujahr:	1897 (Jahr der Bauvollendung)		
Wohn-/Nutzfläche:	Flurstück 721/a:	rd. 292 m² (mögliche Wohnfläche)	
	Flurstück 721/b:	rd. 279 m² (mögliche Wohnfläche)	
	Flurstück 721/c:	rd. 327 m² (mögliche Wohnfläche)	
Objektbeschreibung:	Vorbemerkung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Zusammenhang genutztes Grundstück, welches sich über drei Flurstücke (= Grundstücke) erstreckt. Die Ursprünge dieses Grundstücks (Bebauung) liegen Ende des 19. Jahrhunderts, die ersten Bauakten datieren aus 1897 (Bauvollendungsanzeige). Das Gebäude wurde als Wohnhausgruppe mit 3 Hauseingängen und Brandmauern entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den jeweiligen Hauseinheiten errichtet, so dass es sich um jeweils eigenständige Gebäude handelt (3 Wohnhäuser als Reihenend- bzw. Reihennittelhaus). Eine zusammenhängende, häuser- und somit grundstücksübergreifende Nutzung erfolgte erst mit dem etagenweisen Durchbruch der Brandmauern (Türdurchbrüche auf allen Etagen) zwischen den Häusern um 1946. Seitdem wird das Objekt als wirtschaftliche Einheit genutzt.		



Auszug aus der Luftaufnahme mit Kennzeichnung der Teilgrundstücke

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Reihenendhaus als Teil einer zusammenhängenden Gebäudegruppe, bestehend aus 3 Hauseinheiten (3 Hauseingänge) bebaut (vgl. auch die diesbezüglichen Erläuterungen bei den Vorbemerkungen, erster Absatz). Bis zum Ende des 2. Weltkriegs erfolgte auch eine eigenständige Nutzung des Reihenendhauses (linker Gebäudeteil, Flurstück 721/a) als Wohnhaus.

Gesamtsituation: 1946 wurde die Genehmigung erteilt, die Brandmauern zwischen den Gebäuden mit Türdurchbrüchen auf allen Etagen zu versehen, seitdem erfolgte auch die gebäudeübergreifende Nutzung als Ärztehaus, welche im Wesentlichen bis zum Juni 2024 in Teilen Bestand hatte. Wesentliche Umbauten und Modernisierungen erfolgten ab 1991 kontinuierlich (Baugenehmigung zum Einbau von Arztpraxen, Umbau Dachgeschoss für Arztpraxis mit Therapie-Gruppenraum, etc.). 2015 wurde dann eine moderne, gebäudeübergreifende Wohnung im mittleren und rechten Gebäudeteil des Erdgeschosses eingebaut und mit der Modernisierung des Obergeschosses im mittleren Gebäudeteil begonnen. Die Wohnung im Erdgeschoss wird zum Wertermittlungsstichtag eigen genutzt, der Großteil des Gebäudes steht leer.

Bei der Gebäude- und Nutzungssituation handelt es sich nicht um einen Überbau, da die Bebauung für jeweils eine eigenständige, abgeschlossene Gebäudeeinheit je Grundstück mit Reihenhausharakter erfolgte. Die nachträglichen Durchbrüche der Brandmauer erfüllen auch nicht den Überbaubestand, sondern stellen eine Nutzungsbesonderheit dar.



Bei der Bewertung muss also davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke bei einzelner Versteigerung an unterschiedliche Eigentümer fallen und somit die Selbständigkeit der ursprünglich eigenständigen Gebäude wieder hergestellt werden muss. Die Bewertung stellt daher auf diese grundstücks- und gebäudekonkrete Betrachtung ab, d.h. die Wanddurchbrüche in den Brandmauern sind zu verschließen und jede Gebäudeeinheit ist hinsichtlich erforderlicher Investitionen und (Folge)Nutzungen für sich zu betrachten.

Teilgrundstück 1 - linker Gebäudeteil (Reihenendhaus Flurstück 721/a): Das ursprünglich als selbständiges Reihenendhaus genutzte Wohngebäude steht zum Wertermittlungsstichtag vollständig leer. Die letzte Arztpraxis im Obergeschoss (Zahnarzt) ist 2023 ausgezogen. Das Erdgeschoss wird überwiegend zu Lager- und Abstellzwecken durch den Wohnungsnutzer der Erdgeschosswohnung (mittlerer und rechter Gebäudeteil) mitbenutzt. Das ausgebaute Mansardgeschoss steht ebenfalls leer. Das Gebäude ist auf allen Etagen über Wanddurchbrüche mit dem mittleren Gebäudeteil verbunden.

Das Gebäude befindet sich am Stichtag in einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard, die wesentlichen Modernisierungen fanden in den 1990er Jahren statt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine zukünftige Nutzung als Ärztehaus oder sonstiges Gewerbeobjekt eher auszuschließen, da eine diesbezügliche Nachfrage nicht mehr besteht. Definitiv besteht in Zittau aber eine Nachfrage nach großzügigen Mehrraumwohnungen (4- oder 5-Raum), hier gibt es nur ein sehr geringes Angebot. Auf Grund der jeweiligen Etagengröße von ca. 100 m² wäre diese (nachgefragte) Wohnungsnutzung realisierbar. Das Grundstück mit seinem nach Süd-Westen ausgerichteten Hausgarten und die gute infrastrukturelle Lage (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe) sprechen auch für eine reine Wohnnutzung. Die Bewertung stellt daher auf eine zukünftige Nutzung des derzeit leerstehenden Gebäude(teils) als 3-Familienhaus mit jeweils einer Etagenwohnung ab.

Zur Herbeiführung dieser Nutzung sind aber nicht unerhebliche Investitionen erforderlich, dies betrifft zuerst den Verschluss der Tüрдurchbrüche zum mittleren Gebäudeteil, den Einbau von Bädern je Etage, die Modernisierung des Innenausbau, die Optimierung der Grundrissgestaltung, der Heizungsanlage, der Leitungssysteme, etc., um entsprechende Wohnraumstandards zu erfüllen. Das Objekt verfügt über einen Fernwärmeanschluss, diesbezüglich müssen bei einer getrennten, grundstücksbezogenen Betrachtung auch Nutzungsregelungen gefunden werden, da es nur eine Übergabestation im Gebäude gibt. Der Werteeinfluss dieser erforderlichen Investitionen wird innerhalb der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Teilgrundstück 2 - mittlerer Gebäudeteil (Reihenmittelhaus Flurstück 721/b): In dem ursprünglich als selbständiges Reihenmittelhaus genutzten Wohngebäude befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Erdgeschoss der Teil einer gebäudeübergreifenden, eigengenutzten Wohnung, Ober- und Mansardgeschoss stehen leer. Das Gebäude ist auf allen Etagen über Wanddurchbrüche mit dem linken und rechten Gebäudeteil verbunden.

Das Gebäude befindet sich am Stichtag in einem teilweise gehobenen Ausstattungsstandard (Wohnungsteil im Erdgeschoss) und teilweise in einem einfachen Ausbauzustand (Obergeschoss, Teile des Mansardgeschosses). Die wesentlichen Modernisierungen an der Gebäudehülle fanden in den 1990er Jahren statt. Die großzügige Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 197 m² (mittlerer Gebäudeteil ca. 84 m², ca. 113 m² dieser Wohnung befinden sich im rechten Gebäudeteil) wurde 2015 eingebaut und verfügt über einen modernen Wohnstandard. Bei eigenständiger, grundstückskonkreter Betrachtung / Bewertung muss der Wanddurchbruch zum rechten Gebäudeteil verschlossen werden, eine zukünftige, eigenständige Nutzung als Wohnung ist auf Grund der vorhandenen Grundrissgestaltung (Bad / Küche liegen im mittleren Gebäudeteil) auch zukünftig möglich.

Im Obergeschoss wurde mit Modernisierungsarbeiten begonnen, hier bedarf es der Fertigstellung. Das Mansardgeschoss ist tlw. ausgebaut, in einigen Bereichen wurden nur Rückbauarbeiten durchgeführt, hier sind umfassende Modernisierungen erforderlich. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine zukünftige Nutzung als Ärztehaus oder sonstiges Gewerbeobjekt in Ober- und Mansardgeschoss eher auszuschließen, da eine diesbezügliche Nachfrage nicht mehr besteht. Definitiv besteht in Zittau aber eine Nachfrage nach großzügigen Mehrraumwohnungen (4- oder 5-Raum), hier gibt es nur ein sehr geringes Angebot. Auf Grund der jeweiligen Etagengröße von ca. 93 m² und 102 m² wäre diese (nachgefragte) Wohnungsnutzung in den Obergeschossen ebenfalls realisierbar.



Das Grundstück mit seinem nach Süd-Westen ausgerichteten Hausgarten und die gute infrastrukturelle Lage (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe) sprechen auch für eine reine Wohnnutzung. Die Bewertung stellt daher auf eine zukünftige Nutzung des Gebäude(teils) als 3-Familienhaus mit jeweils einer Etagenwohnung ab.

Zur Herbeiführung dieser Nutzung sind aber nicht unerhebliche Investitionen erforderlich, dies betrifft zuerst den Verschluss der Türrückbrüche zum linken und rechten Gebäudeteil, den Einbau von Bädern im Ober- und Mansardgeschoss, die Modernisierung des Innenausbau und den Austausch der Fenster auf der Gebäuderückseite (OG / DG), die Optimierung der Grundrissgestaltung, der Heizungsanlage, der Leitungssysteme, etc., um entsprechende Wohnraumstandards zu erfüllen. Das Objekt verfügt über einen Fernwärmeanschluss, diesbezüglich müssen bei einer getrennten, grundstücksbezogenen Betrachtung auch Nutzungsregelungen gefunden werden, da es nur eine Übergabestation im Gebäude gibt. Der Werteeinfluss dieser erforderlichen Investitionen wird innerhalb der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Teilgrundstück 3 - rechter Gebäudeteil (Reihenendhaus Flurstück 721/b): In dem ursprünglich als selbständiges Reihenendhaus genutzten Wohngebäude befindet sich zum Wertermittlungsstichtag im Erdgeschoss der Teil einer gebäudeübergreifenden, eigengenutzten Wohnung, Ober- und Mansardgeschoss stehen leer. Das Gebäude ist auf allen Etagen über Wanddurchbrüche mit dem mittleren Gebäudeteil verbunden. Die im Obergeschoss befindliche Arztpraxis wurde im Juni 2024 aufgegeben, das Mansardgeschoss steht schon länger leer.

Das Gebäude befindet sich am Stichtag in einem teilweise gehobenen (Wohnungsteil im Erdgeschoss) und teilweise mittleren Ausstattungsstandard (Ober- und Mansardgeschoss). Die wesentlichen Modernisierungen an der Gebäudehülle und im Innenausbau (außer Erdgeschoss) fanden in den 1990er Jahren und tlw. danach statt. Die großzügige Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 197 m² (rechter Gebäudeteil ca. 113 m², ca. 84 m² dieser Wohnung befinden sich im mittleren Gebäudeteil) wurde 2015 eingebaut und verfügt über einen modernen Wohnstandard. Bei eigenständiger, grundstückskonkreter Betrachtung / Bewertung muss der Wanddurchbruch zum mittleren Gebäudeteil verschlossen werden, eine zukünftige, eigenständige Nutzung als Wohnung ist auf Grund der vorhandenen Grundrissgestaltung und Medienanschlüsse auch zukünftig möglich, allerdings muss dann ein Bad in diese Erdgeschosswohnung eingebaut (im Bereich des jetzigen Hauswirtschaftsraum / WC) und ein Raum zur Küche umgenutzt werden.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine zukünftige Nutzung als Ärztehaus oder sonstiges Gewerbeobjekt in Ober- und Mansardgeschoss eher auszuschließen, da eine diesbezügliche Nachfrage nicht mehr besteht. Definitiv besteht in Zittau aber eine Nachfrage nach großzügigen Mehrraumwohnungen (4- oder 5-Raum), hier gibt es nur ein sehr geringes Angebot. Auf Grund der jeweiligen Etagengröße von ca. 107 m² und 101 m² wäre diese (nachgefragte) Wohnungsnutzung in den Obergeschossen ebenfalls realisierbar. Das Grundstück mit seinem nach Süd-Westen ausgerichteten Hausgarten und die gute infrastrukturelle Lage (Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe) sprechen auch für eine reine Wohnnutzung. Die Bewertung stellt daher auf eine zukünftige Nutzung des Gebäude(teils) als 3-Familienhaus mit jeweils einer Etagenwohnung ab.

Zur Herbeiführung dieser Nutzung sind aber nicht unerhebliche Investitionen erforderlich, dies betrifft zuerst den Verschluss der Türrückbrüche zum mittleren Gebäudeteil, den Einbau von Bädern je Etage, die Modernisierung des Innenausbau (OG / DG), die Optimierung der Grundrissgestaltung, der Heizungsanlage, der Leitungssysteme, etc., um entsprechende Wohnraumstandards zu erfüllen. Das Objekt verfügt über einen Fernwärmeanschluss, diesbezüglich müssen bei einer getrennten, grundstücksbezogenen Betrachtung auch Nutzungsregelungen gefunden werden, da es nur eine Übergabestation im Gebäude gibt. Der Werteeinfluss dieser erforderlichen Investitionen wird innerhalb der Bewertung entsprechend berücksichtigt.