

# GEMEINDE KURORT JONSDORF

LANDKREIS GÖRLITZ  
OBERLAUSITZ

Staatlich anerkannter Luftkurort



Gemeindeverwaltung Kurort Jonsdorf  
Auf der Heide 1, 02796 Kurort Jonsdorf

Kurort Jonsdorf, 01.11.2022

Telefon: 035844 / 810 -0

Telefax: 035844 / 810 -20

Bearbeiter: Frau Wenzel/Herr Bürger

Aktenzeichen: Kurpark-Cafè Kurort Jonsdorf  
(bitte bei Antwort angeben)

E-Mail: gv-jonsdorf@olbersdorf.de

(kein Zugang für elektronisch signierte sowie  
für verschlüsselte elektronische Dokumente)

Steuernummer : 208/149/00550



## Ausschreibung Mehrzweckgebäude mit Kurpark-Cafè im Erbbaupachtverhältnis

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf schreibt pacht- und mietfrei zum 01.03.2023 vorerst zur Pacht und voraussichtlich ab 01.07.2023 (zumindest mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages) folgende Immobilie (ohne Inventar) im Erbbaupachtverhältnis auf 33 Jahre aus:

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf ist staatlich anerkannter Kur- sowie Luftkurort und familienfreundlicher Ort. Die Gemeinde ist touristisch geprägt und verfügt über eine Kureinrichtung (z. Z. in Erweiterung), Freizeiteinrichtungen (z. B. Sparkassenarena/Eishalle/Tobeland, Waldbühne, Schmetterlingshaus, Oberlausitzer Bauerngarten, Vogelvoliere, Naturpark- Trimm-Dich-Pfad, gepflegte Parkanlagen, Wassertretbecken, Spielplätze, gepflegte Wanderwege usw.), mehrere Hotels, Pensionen und Ferienhäuser und -wohnungen. Das ausgeschriebene Objekt befindet sich in zentraler Lage des Kurparkes direkt im Ortszentrum.

Das ausgeschriebene Objekt ist ein Mehrzweckgebäude mit Kurpark-Cafè zuzüglich Außenflächen. Das Gebäude wird derzeit als Kurpark-Cafè genutzt. Gemäß Aussage der Bauaufsicht des Landkreises Görlitz kann im 1. OG eine Betriebswohnung eingerichtet werden. Die Nutzung des 1. OG als Betriebswohnung beschränkt sich ausschließlich auf die Betreiber und endet spätestens mit Ablauf des Erbbaurechtsverhältnisses.

Das Objekt liegt in zentraler Lage des Kurparkes im Kurort Jonsdorf. Es weist gemäß Gutachten vom 21.09.2021 zur Zeit einen Reparaturrückstau von ca. 200 T€ netto aus. Dem Erbbaugrundstück soll vom Flurstück 398/4 eine Teilfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> zugeordnet werden.

Gemäß EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vom 24. Mai 2016 in Verbindung mit dem Sächsischen Datenschutzdurchführungsgesetz (SächsDSGDG) vom 24.05.2018 werden die von Ihnen uns mitgeteilten, ermittelten bzw. überlassenen personenbezogenen Daten (z. B. Name, Vorname, Anschrift, E-Mailadressen, Telefonnummern, Bankverbindungen usw.) gespeichert. Die mit dem jeweiligen Verwaltungsvorgang erfassten personenbezogenen Daten (Name, Vorname, E-Mailadresse, Anschrift, Telefonnummer, usw.) werden unter Beachtung des Datenschutzes entsprechend aufgezeichnet.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten durch öffentliche Stellen ist zulässig, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Verantwortlichen liegenden Aufgabe oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde, erforderlich ist.

Gemeindeverwaltung  
Kurort Jonsdorf  
Auf der Heide 1  
02796 Kurort Jonsdorf

Internet  
www.jonsdorf.de  
E-Mail:  
gv-jonsdorf@olbersdorf.de

Bankverbindung  
IBAN: DE56 8505 0100 3000 0183 00  
SWIFT-BIC: WELADED1GRL



Der Zuschlag erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Kurort Jonsdorf in öffentlicher Sitzung voraussichtlich am 21.12.2022.

Den 3 besten Bietern wird die Möglichkeit gegeben, ihr Betreiberkonzept im Gemeinderat vorzustellen. Die Vorauswahl über die 3 besten Bieter trifft der nichtöffentliche Ausschuss.

Zuschlagskriterien sind:

1. Pachtzins (mind. 500,- €/mtl. + Mwst.) mit einer jährlichen Steigerung von 1% ab dem 2. Jahr
2. Betreiberkonzept – Nutzung als gastronomische Einrichtung ist verpflichtend
3. Sanierungs- und Instandhaltungsplan

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf fordert zur Ausschreibung ein ausführliches Betreiberkonzept, welches dem Kurortentwicklungskonzept entspricht. D. h. der zukünftige Betreiber verpflichtet sich, mind. 12 entsprechende kulturelle Veranstaltungen jährlich (z. B. Kurkonzerte, Musikabende, Spiele-Nachmittage, ...) durchzuführen.

Für jede nicht durchgeführte Veranstaltung wird eine Vertragsstrafe in Höhe einer Monatspacht erhoben.

#### **Folgende Mitnutzung ist zu beachten:**

Das Objekt befindet sich im Kurpark der Gemeinde Kurort Jonsdorf und darf nicht eingezäunt oder anderweitig abgetrennt werden. Es muss ganzjährig frei zugänglich sein. Im Gebäude befinden sich Medienanschlüsse, welche auch für den Kurpark genutzt werden. Diese müssen auch weiterhin für die Medienträger und die Gemeinde Kurort Jonsdorf nutz- und erreichbar sein.

**Bewerbungsfrist:** Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind bis zum  
**01.12.2022/ 12.00 Uhr**

schriftlich und mit eigenhändiger Unterschrift bei der Gemeinde Kurort Jonsdorf,  
z. Hd. Bürgermeisterin K. Wenzel, Auf der Heide 1, 02796 Kurort Jonsdorf einzureichen.

Anlagen:

Auszüge aus dem Verkehrswertgutachten vom 13.10.2022

Sachverständigengutachten vom 21.09.2021

Kurort Jonsdorf, den 01.11.2022

Kati Wenzel  
Bürgermeisterin

Gemeindeverwaltung  
Kurort Jonsdorf  
- die Bürgermeisterin -  
Auf der Heide 1 \* 02796 Kurort Jonsdorf

Dipl.- Ing. (FH) **Martin Kirschner**

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)

Ingenieurbüro  
Martin Kirschner  
Hofeweg 8  
02785 Olbersdorf

Telefon: 03583/ 704850  
Telefax: 03583/ 704052  
Mobil: 0172 3711849

E-Mail:  
[info@sachverstaendiger-kirschner.de](mailto:info@sachverstaendiger-kirschner.de)  
[www.sachverstaendiger-kirschner.de](http://www.sachverstaendiger-kirschner.de)

## **SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN**

**Geschäfts-Nr.: 4821/1**

**Auftraggeber:** Jonsdorfer Kur- und Tourismus GmbH  
Herr Tempel  
Zittauer Str. 20  
02796 Jonsdorf

**Gegenstand des Gutachtens:**  
Gebäude Kurparkkaffee Jonsdorf



Olbersdorf, 21.09.2021

## **Inhalt des Gutachtens:**

- 1. Vorbemerkung**
- 2. Aufgabenstellung**
- 3. Ortstermin**
- 4. Feststellungen**
  - 4.1 Innenräume Erdgeschoss**
  - 4.2 Innenräume Obergeschoss**
  - 4.3 Außenbereich/ Fassade**
- 5. Einschätzung/ Ursachen**
  - 5.1 Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**
  - 5.2 Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen**
  - 5.3 Bauwerksschäden mit statisch- konstruktiven Ursachen**
  - 5.4 Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**
- 6. Empfehlungen zur Beseitigung/ Sanierung**
  - 6.1 Sanierungsempfehlung Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**
  - 6.2 Sanierungsempfehlung Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbed. Ursachen**
  - 6.3 Sanierungsempfehlung Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen**
  - 6.4 Sanierungsempfehlung Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**
- 7. Kosten**
  - 7.1 Kosten Sanierung Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**
  - 7.2 Kosten Sanierung Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen**
  - 7.3 Kosten Sanierung Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen**
  - 7.4 Kosten Sanierung Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**
  - 7.5 Kosten für Planung und Umsetzung**
  - 7.6 Gesamtkosten**
- 8. Zusammenfassung**

### **1. Vorbemerkung:**

Das Gebäude wurde 1997 als Mehrzweckgebäude errichtet. Am Gebäude und den Außenanlagen sind Schäden unterschiedlichster Art sichtbar. Momentan befindet sich im Erdgeschoss eine gastronomische Einrichtung mit Gastraum, Küche, Lager und Sanitärräumen. Die Obergeschossräume werden als Lager- und Abstellräume genutzt.

Während des Ortstermins wurden keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

## 2. Aufgabenstellung:

Durch Herrn Tempel, Jonsdorfer Kur- und Tourismus GmbH, wurde ich wie folgt beauftragt.

1. Gutachtenerstellung zur Erfassung baulicher Schäden am Gebäude
2. Ursachenermittlung zu den dokumentierten Schäden
3. Erarbeitung von Sanierungslösungen
4. Kostenschätzung zur Sanierung

## 3. Ortstermin:

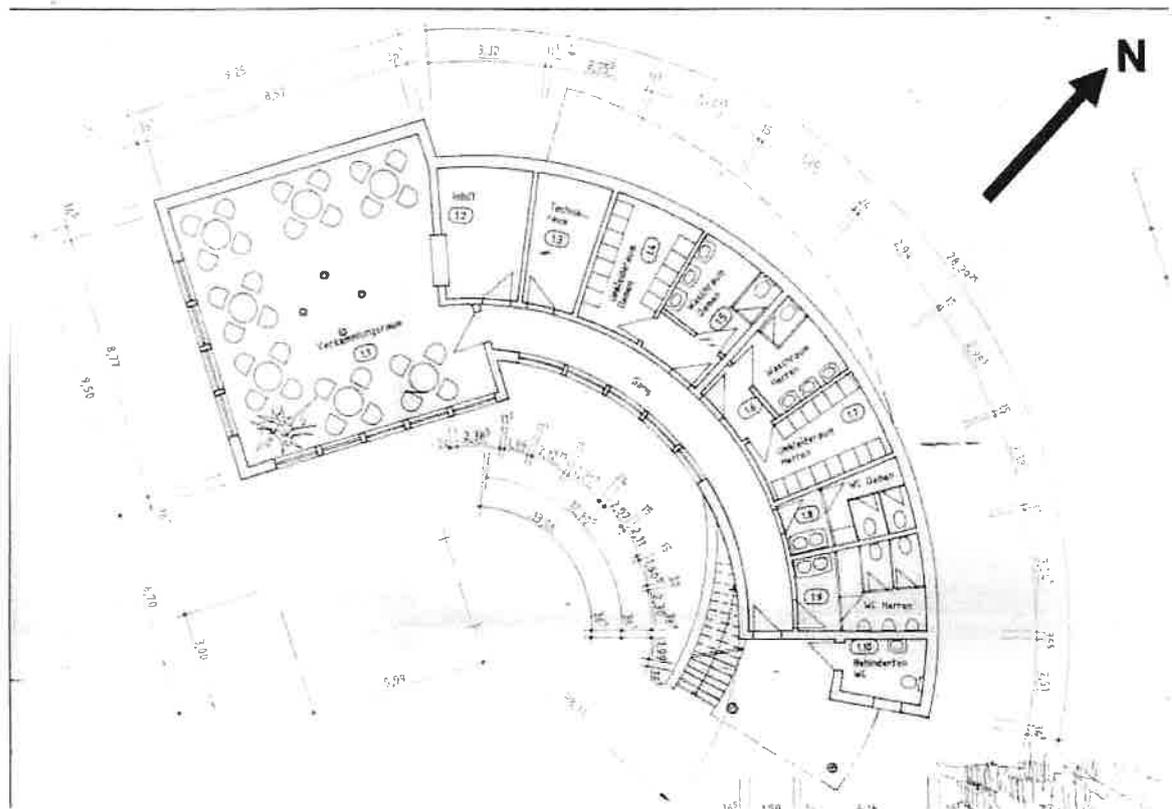
Der Ortstermin fand am 22.07.2021 in der Zeit von 08:00 bis 11:00 Uhr statt.

Ort: Gebäude und Außenbereich Kurparkkaffee Zittauer Str. 56 in 02796 Jonsdorf

Anwesende: Herr Palm (Nutzer)  
Herr Kirschner (SV)

## 4. Feststellungen

### 4.1 Innenräume Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

### Gastraum (1.1)

In der westlichen Raumecke ist bis etwa 30 cm über Fußboden eine deutliche Schimmelpilzbildung fest zu stellen (Bild 1).

Die östliche Raumecke zeigt unmittelbar über der Sockelfliese feuchtebedingte Ausblühungen und Farbablösungen (Bild 2). An dieser Gebäudeecke löst sich der Sockelputz außen partiell ab (Bild 3), eine vertikale Abdichtung ist außen nicht zu erkennen.



Bild 1 Gastraum Ecke west

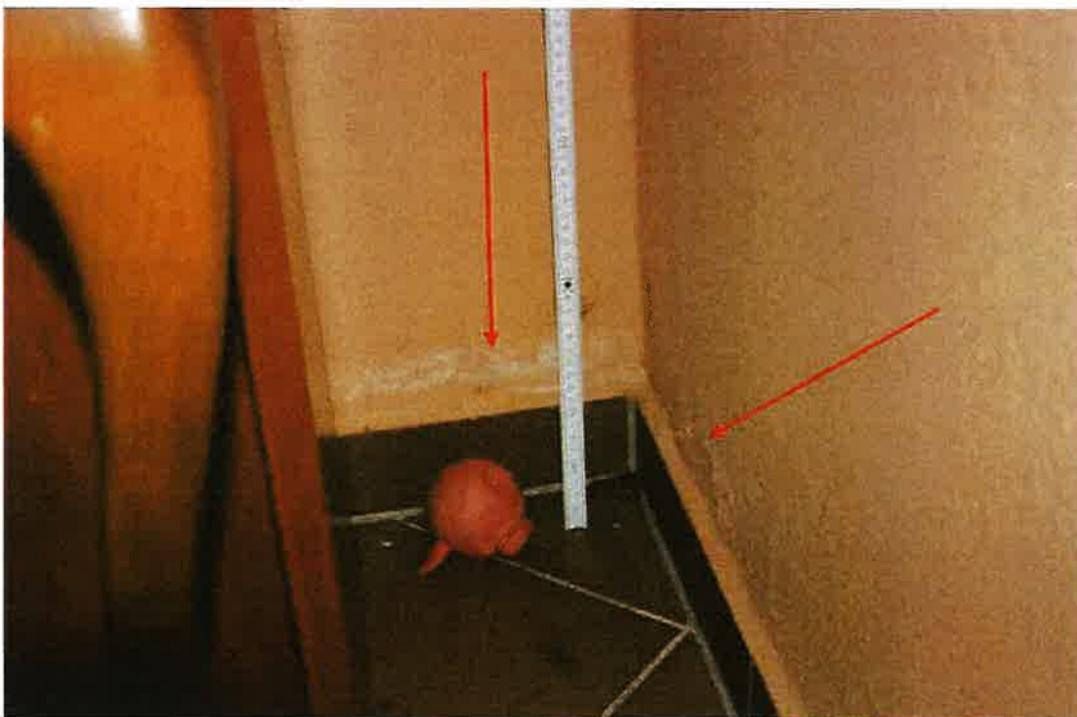


Bild 2 Gastraum Ecke ost



Bild 3 Gastraum Gebäudeecke ost

### Küche (1.2)

An der Außenwand N/W sind unmittelbar unterhalb der Zimmerdecke Feuchtflecken und Ausblühungserscheinungen sichtbar (Bild 4).



Bild 4 Küche Außenwand N/W

Der Sockelbereich der Außenwand NW ist unterhalb der sichtbaren horizontalen Mauerwerkssperrschicht massiv durchfeuchtet, die Sockelfliese löst sich auf der kompletten Wandlänge ab (Bild 5).



Bild 5 Küche Außenwand NW

In der Raumecke S/W sind ebenfalls Durchfeuchtungen des Wandsockels sichtbar (Bild 6), die auch auf der Wandseite zum Gastraum feststellbar sind (Bild 7).



Bild 7 Küche Raumecke S/W

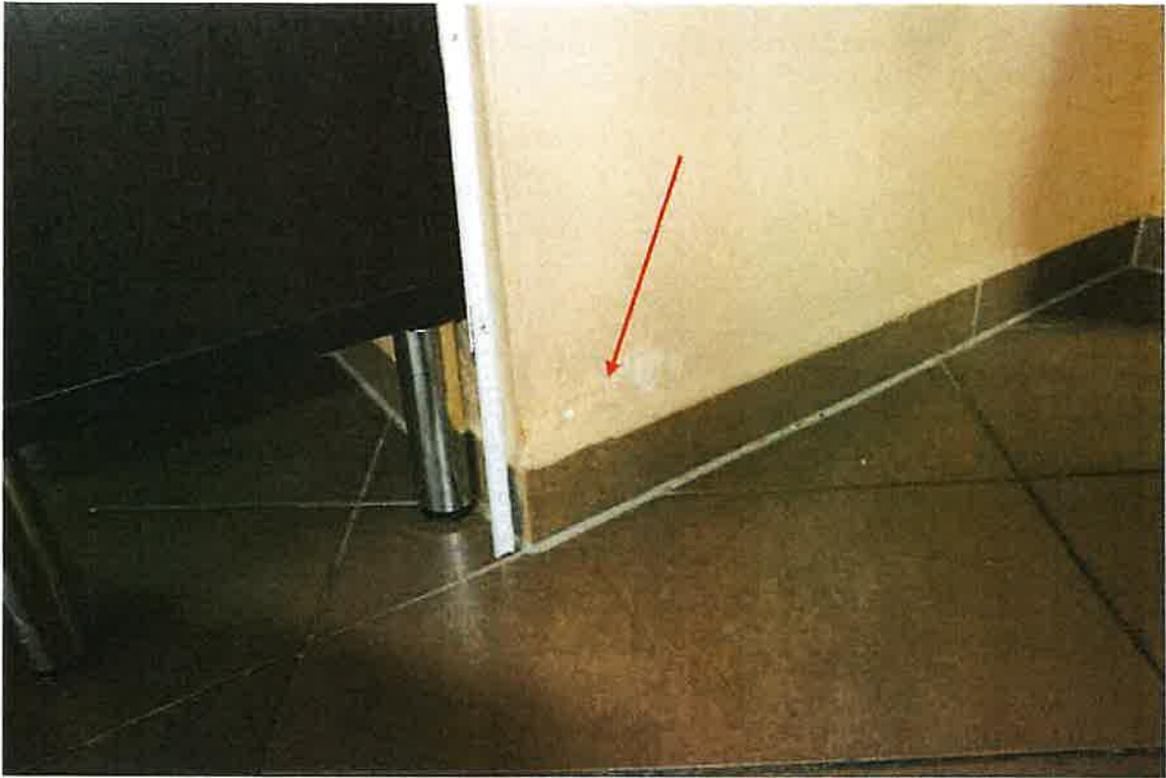


Bild 8 Gastraum Raumecke zur Küche

In der nord- westlichen Randfuge des Fußbodens wurde zum Ortstermin eine Feuchtemessung mittels Dielektrizitätsmethode vorgenommen. Die Messsonden wurden dabei 13 cm tief in die Randfuge eingeführt, was auf einen entsprechend starken Fußbodenaufbau schließen lässt. Die Messung ergab einen Messwert von 91,9 Digits, was als massiv feucht/ nass gewertet wird (Bild 9).

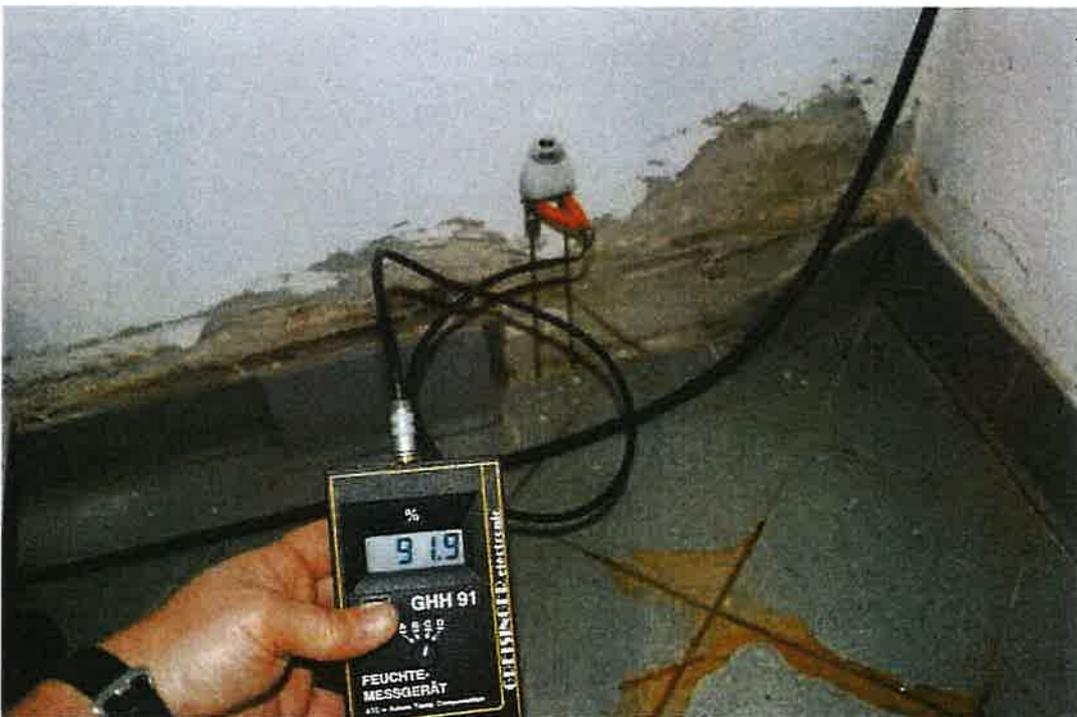


Bild 9 Küche Außenwand N/W

In der Küche ist kein Heizkörper vorhanden, Fußbodenheizung gibt es nach Aussage des Nutzers in keinem Raum im Gebäude. Eine Zwangslüftung über Ventilator, Abluftgebläse oder dergleichen ist in der Küche nicht vorhanden.

### **Lager (1.5)**

Im Anschlussbereich Decke zur Außenwand nord ist eine horizontale Trockenbauverkofferung vorhanden, in der haustechnische Leitungen geführt sind. Die Verkofferung zeigt an der Unterseite Feuchtflecken (Bild 10).



Bild 10 Lager Außenwand nord

Die Außenwand nord weist außerdem oberhalb der gefliesten Wandflächen eine deutliche Schimmelpilzbildung auf (Bild 11).



Bild 11 Lager Außenwand nord

In der Decke zum Obergeschoss ist ein nicht verschlossener Deckendurchbruch in der Stahlbetondecke vorhanden, der oberseitig durch den Fußbodenaufbau im Obergeschoss abgedeckt ist. An den unterseitigen Randbereichen der Öffnung sind Feuchtflecken und Ablaufspuren von Flüssigkeit zu erkennen (Bild 12). Der Durchbruch liegt unmittelbar an der südlichen Wand zum Gang.



Bild 12 Lager Deckendurchbruch Stahlbetondecke

Die Wand zum Lager (1.6) weist einen Mauerwerksriss diagonal verlaufend auf (Bild 13).



Bild 13 Lager Wand zu Raum 1.6

### Lager (1.6)

Der im Raum 1.5 festgestellte Mauerwerksriss in der Wand zu Raum 1.6 ist auch vom Raum 1.6 aus sichtbar und setzt sich im Anschluss Decke Wand in nördlicher Richtung fort (Bild 14).

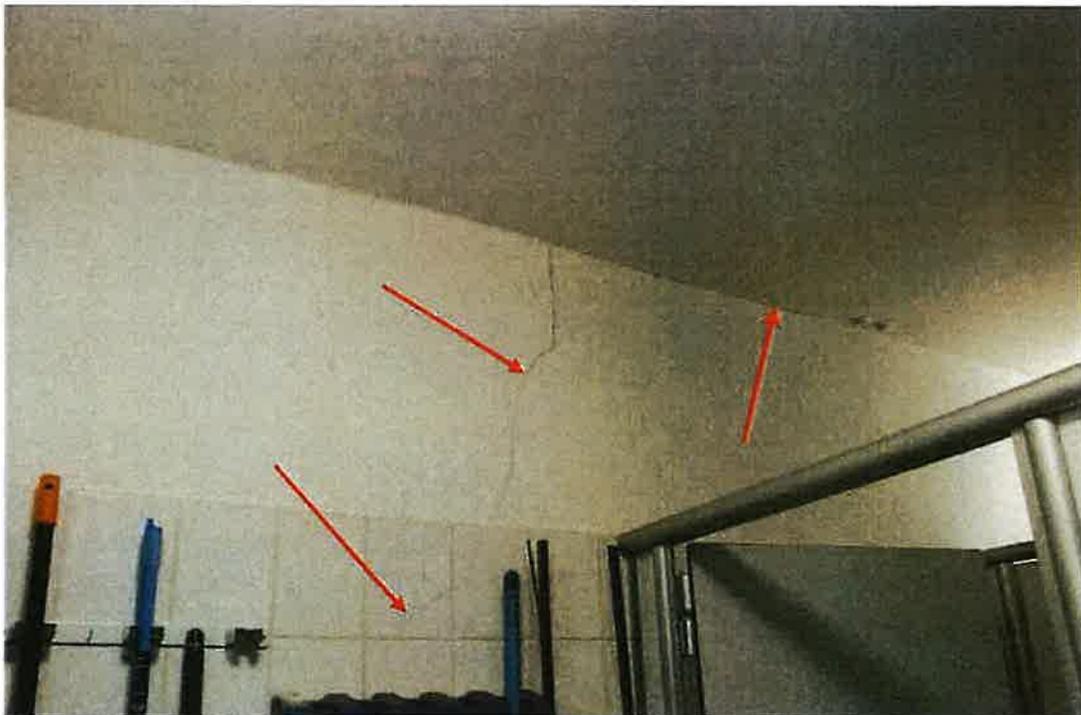


Bild 14 Lager 1.6 Wand zu Raum 1.5

Am nördlichen Bereich der Raumdecke und den Anschlüssen Wand zur Decke in diesem Bereich ist eine beginnende Schimmelpilzbildung sichtbar (Bild 15).



Bild 15 Lager 1.6 Decke nördlicher Bereich

#### Lager (1.7)

An der Außenwand nord und dem Übergang Wand zur Decke nord ist eine flächige Schimmelpilzbildung sichtbar (Bild 16).

In der Wand zu Raum 1.8 sind am nördlichen Wandende Putzrisse, dem Verlauf der Mauerwerksfugen folgend (Steinputzrisse) sichtbar (Bild 16).

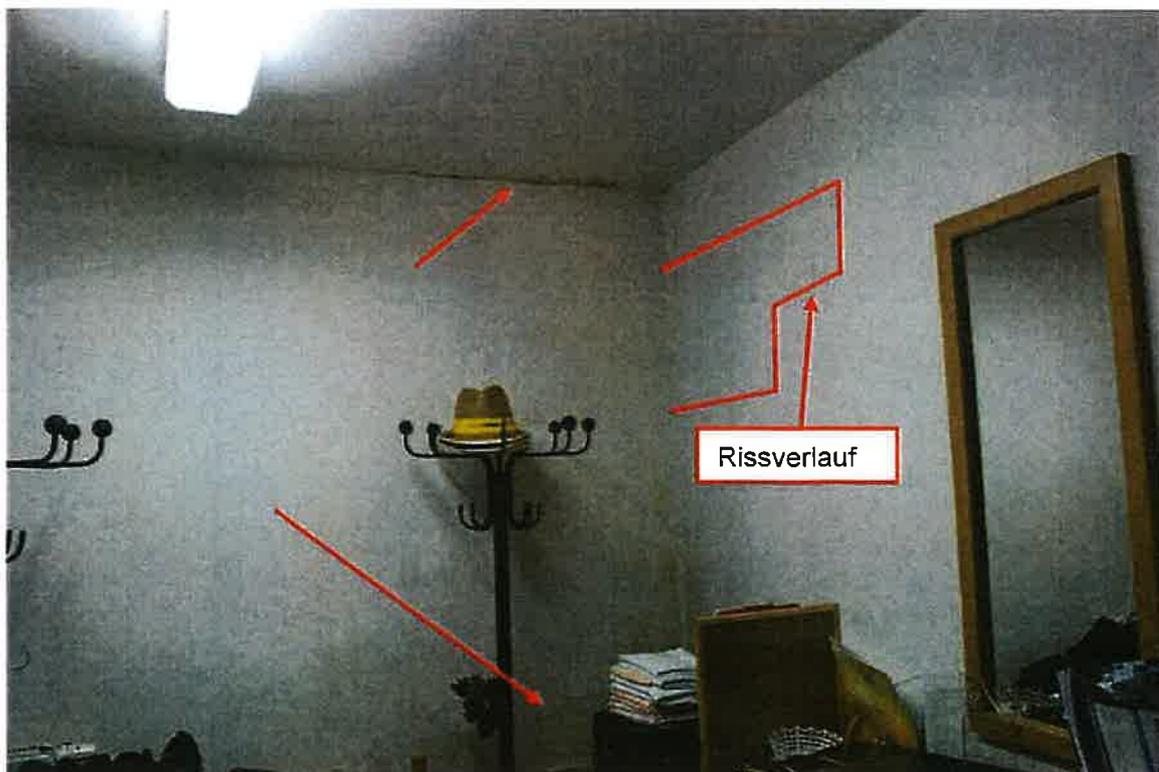


Bild 16 Lager 1.7 Außenwand nord und Wand zu Raum 1.8

### WC (1.8)

An der Raumdecke sind flächige Schimmelpilzbildungen fest zu stellen (Bild 17).



Bild 17 WC 1.8 Raumdecke

### WC (1.9)

An der Raumdecke sind Schimmelpilzbildungen in kleineren Flächen und partiell Farbablösungen sichtbar (Bild 18).

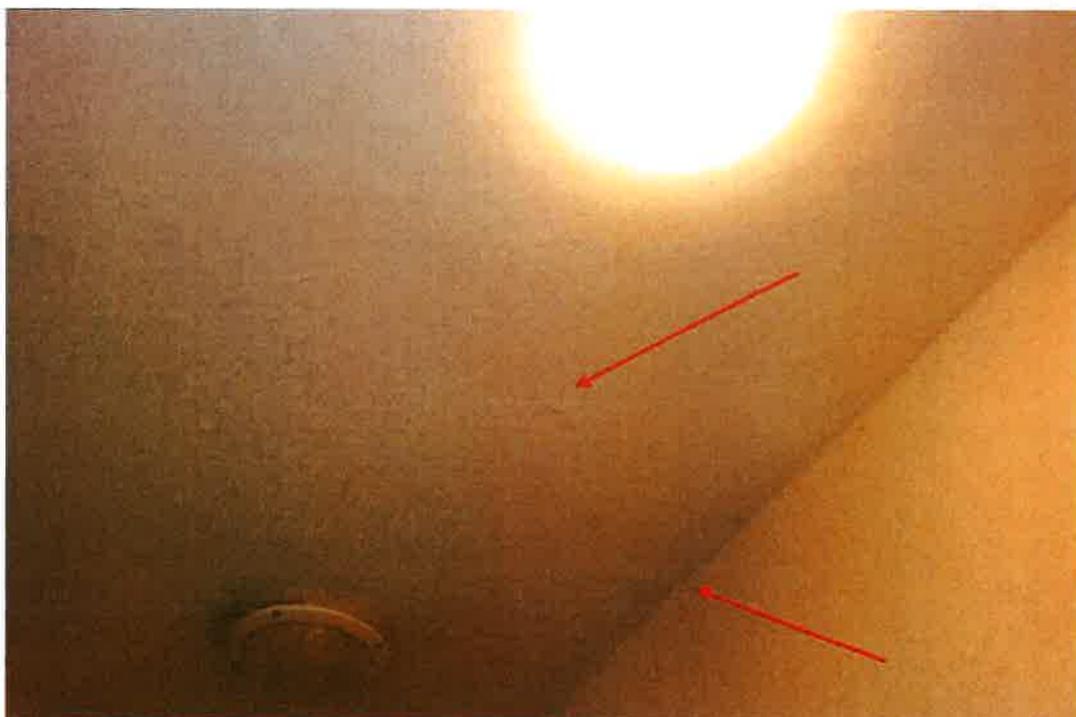


Bild 18 WC 1.9 Raumdecke

### Beh. WC (1.10)

In der Innenwand zu Raum 1.9 verschiedene Putz- / Mauerwerksrisse fest zu stellen.  
Der Hauptriss verläuft diagonal von oben N/O nach unten S/W (Bild 19).

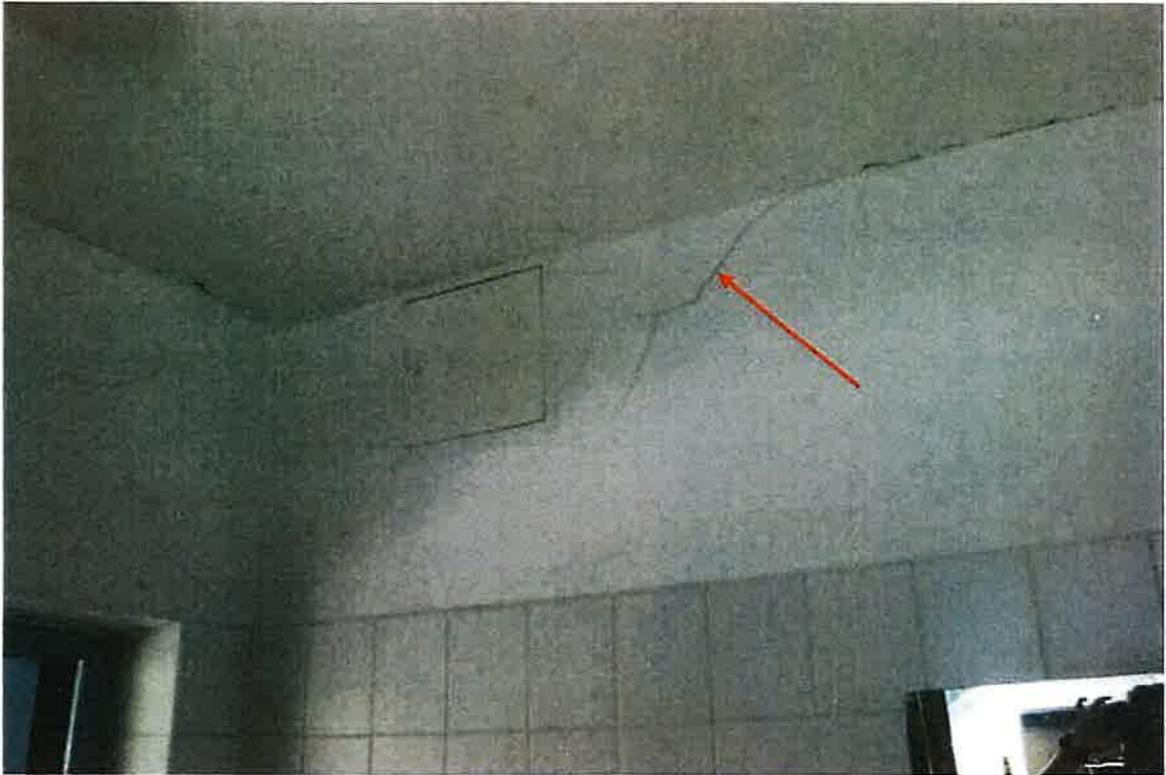


Bild 19 Beh. WC 1.10 Innenwand zu Raum 1.9

Die gegenüberliegende Außenwand S/O zeigt ebenfalls verschiedene Rissverläufe,  
der Hauptriss verläuft auch hier diagonal von oben N/O nach unten S/W (Bild 20).



Bild 20 Beh. WC Außenwand S/O

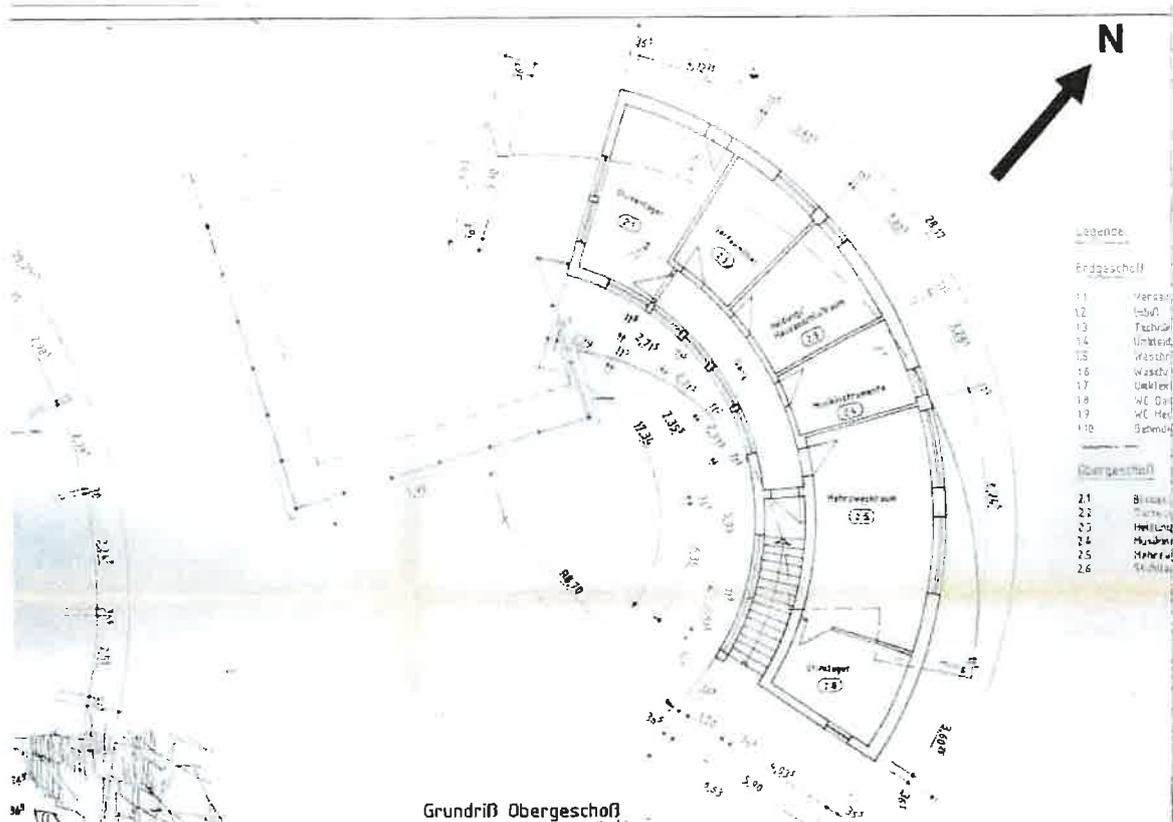
An der Türwand S/W sind oberhalb der Fliesenflächen netzartige Putzrisse sichtbar (Bild 21).



Bild 21 Beh. WC Türwand S/W

Der Anschluss Decke zur Wand zeigt bei allen 4 raumumschließenden Wänden horizontale Rissverläufe.

## 4.2 Innenräume Obergeschoss



Grundriß Obergeschoss

Die Räume 2.5 und 2.6 waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

### Gang Obergeschoss

In der nord-östlichen Raumecke Türwand/ Verglasung/ Decke ist eine massive Schimmelpilzbildung sichtbar (Bild 22).



Bild 22 Gang OG Decke/ Außenwand S/O

In der Türwand zu Raum 2.1 ist im Mauerwerk links der Tür in etwa 1,60 m Höhe ein horizontaler Mauerwerksriss sichtbar (Bild 23).

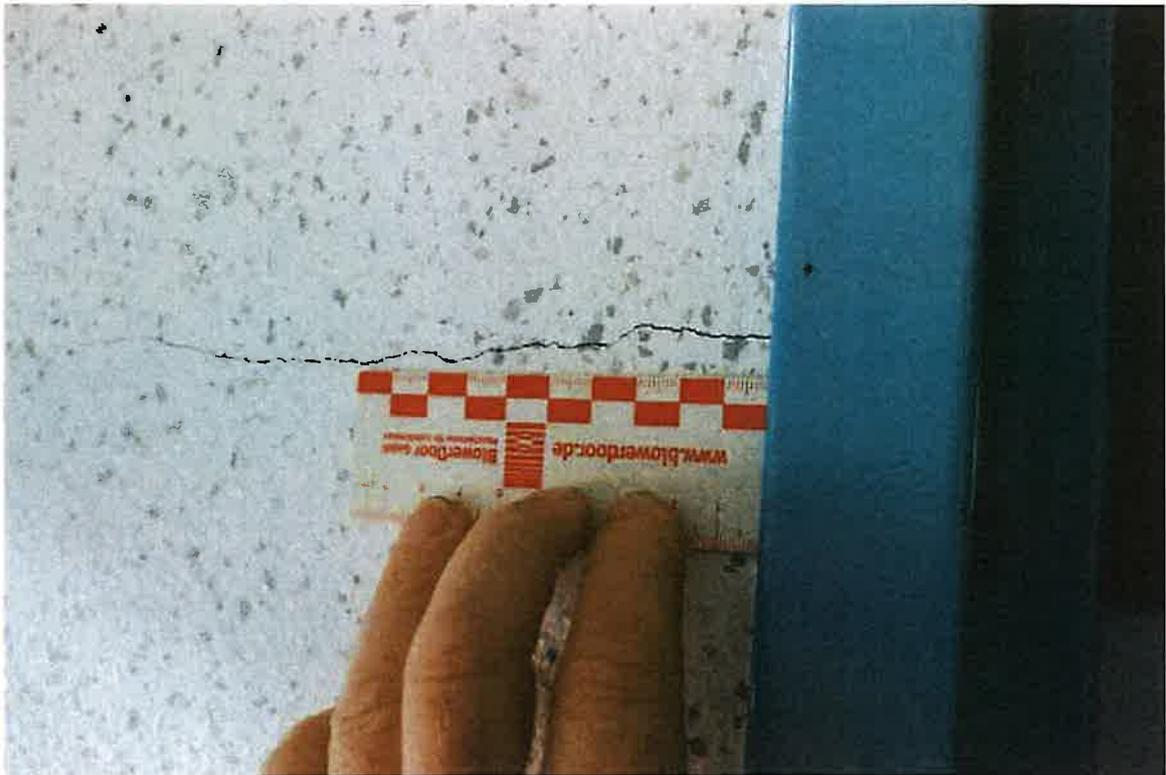


Bild 22 Gang OG Türwand zu Raum 2.1

### **Lager (2.1)**

In den Gebäudeaußenecken süd und west sowie an den Übergängen Decke/ Außenwand sind umlaufend massive Schimmelpilzbildungen vorhanden (Bild 24 und 24).

Die Außenwand S/O zeigt etwa 40 cm unterhalb der Decke einen horizontalen Mauerwerksriss (Bild 23). Die Fensterwand S/W weist ebenfalls diesen Horizontalriss auf. Außerdem Diagonalrisse am südlichen Wandende von oben süd nach unten nord verlaufend und am westlichen Wandende von oben nord nach unten süd verlaufend (Bild 23 und 24).

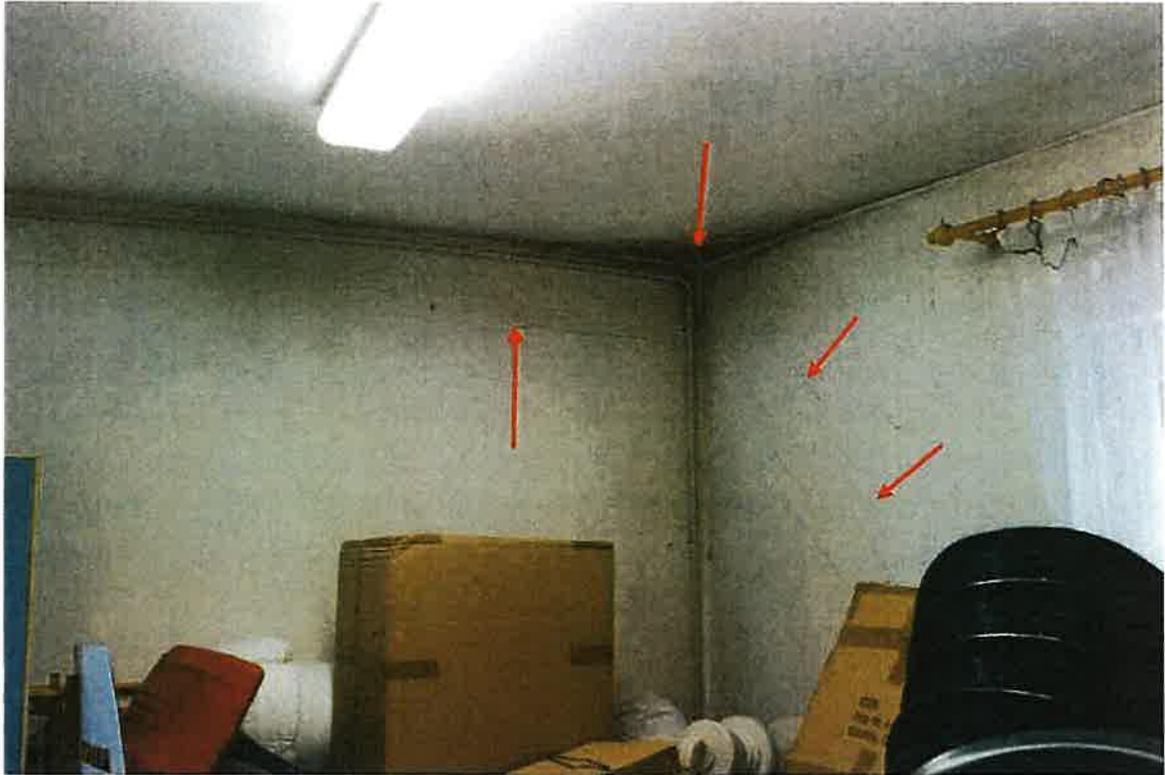


Bild 23 Raum 2.1 Außenwanddecke süd



Bild 25 Raum 2.1 Außenwanddecke west

### Heizung (2.2)

Die Außenwand nord und die Innenwand zu Raum 2.3 zeigen großflächige Schimmelpilzbildungen (Bild 26 und 27).



Bild 26 Heizung 2.2 Außenwand nord/ Innenwand zu Raum 2.1



Bild 27 Heizung 2.2 Innenwand zu Raum 2.3 und Wand zum Gang

In der Innenwand zum Gang ist etwa 40 cm unterhalb der Raumdecke ein horizontaler Rissverlauf sowie ein diagonal Riss von der oberen Türecke aus fest zu stellen (Bild 28).

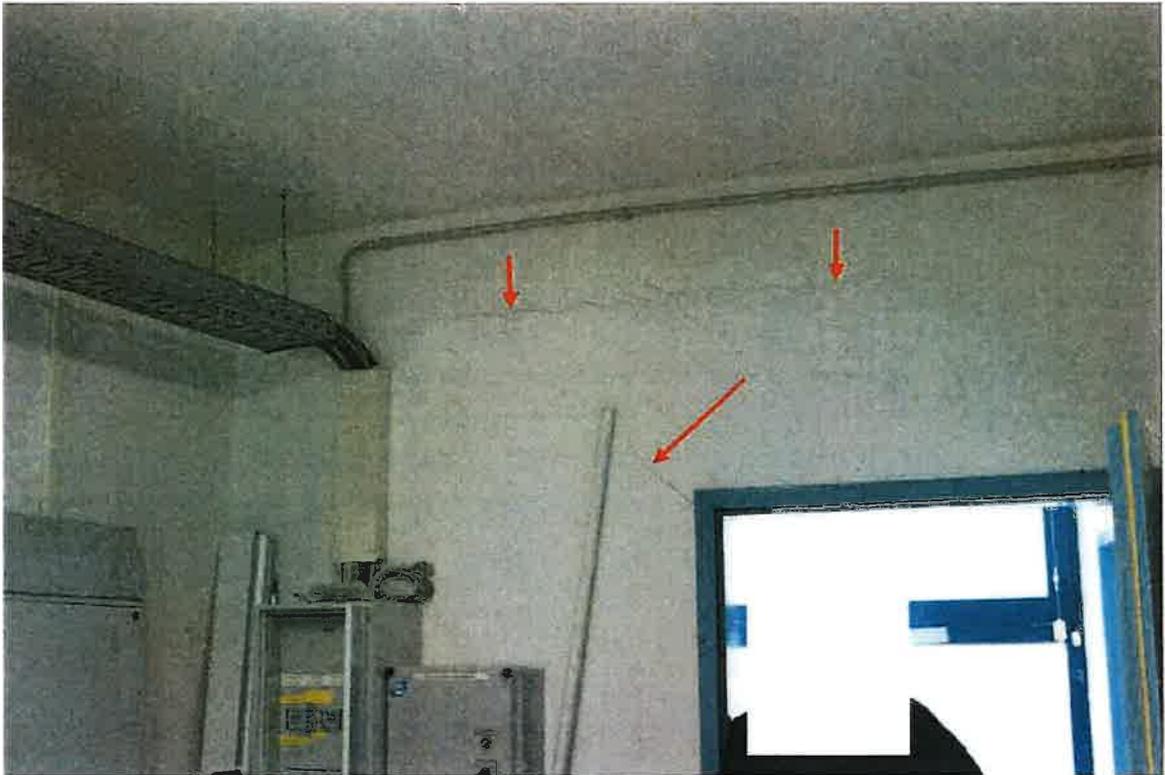


Bild 28 Heizung 2.2 Decke und Wand zum Gang

### Lager Raum 2.3

In der Durchgangswand zu Raum 2.4 ist etwa 40 cm unterhalb der Raumdecke ein horizontaler Rissverlauf vorhanden (Bild 29).

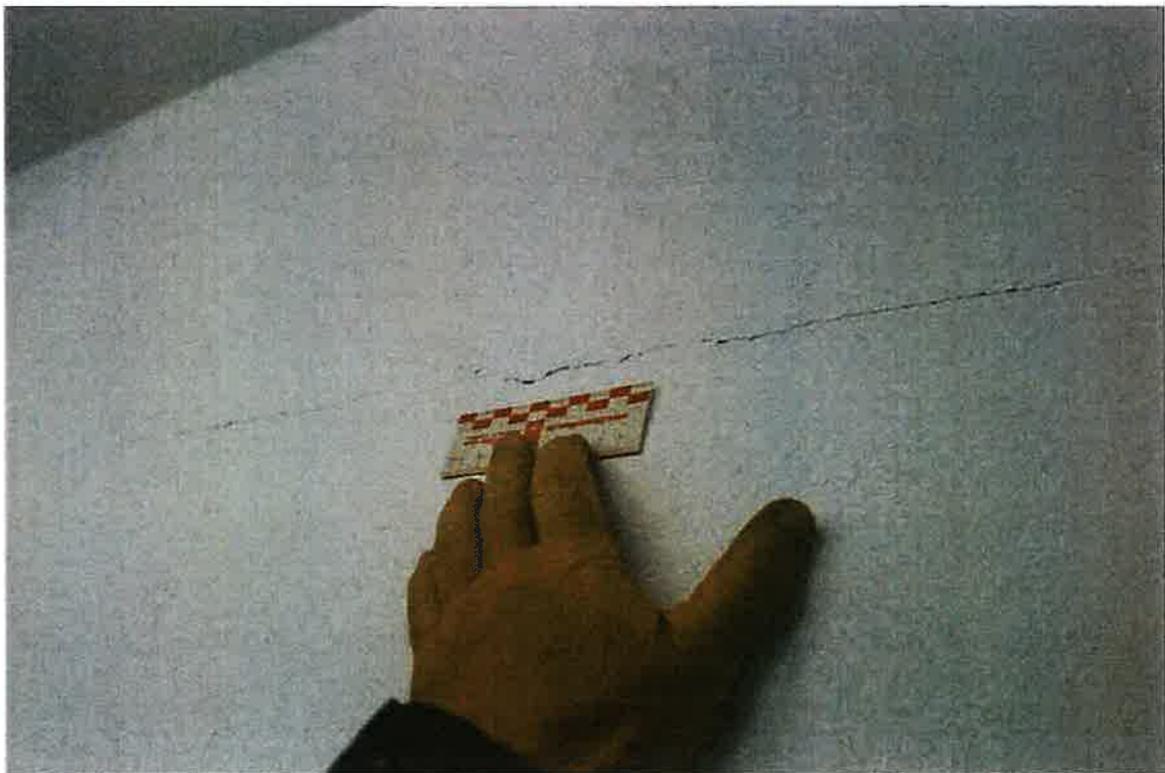


Bild 29 Raum 2.3 Wand zu Raum 2.4

## Lager 2.4

Am Übergang Außenwand/ Decke nord sind massive Schimmelpilzbildungen sichtbar (Bild 30).

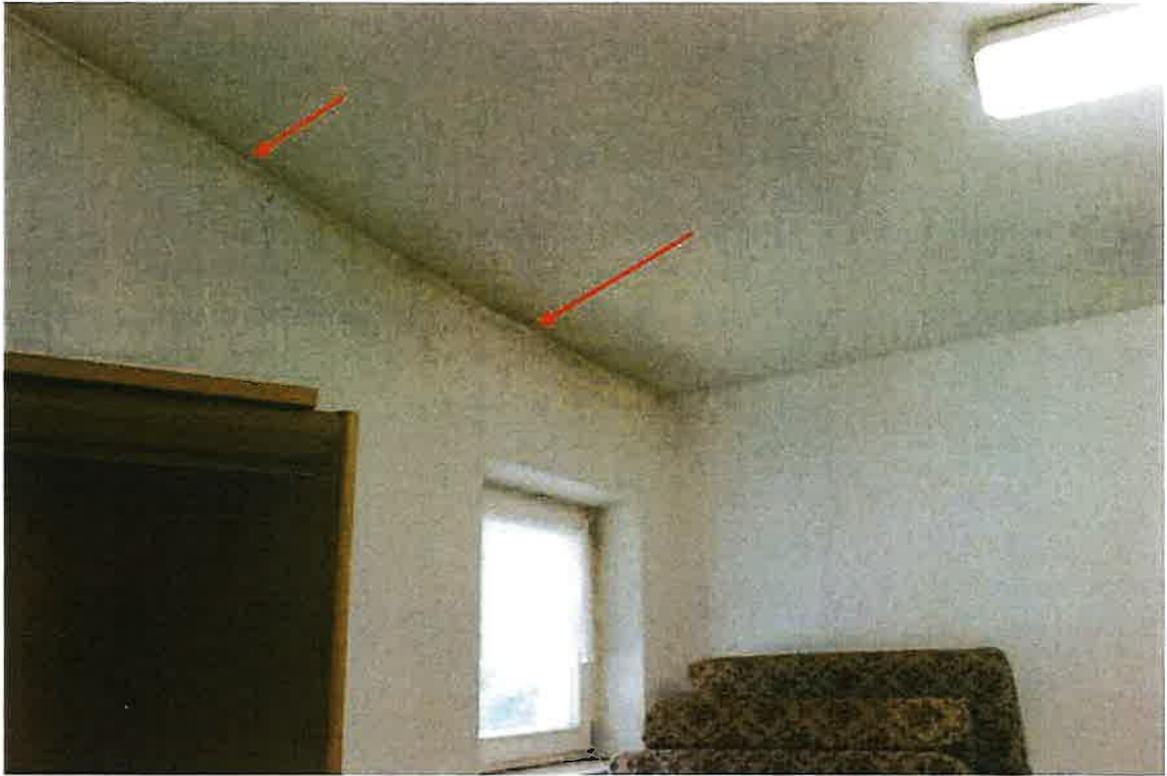


Bild 30 Raum 2.4 Außenwand nord

In der Innenwand zu Raum 2.5 und zum Gang ist etwa 40 cm unterhalb der Raumdecke ein horizontaler Rissverlauf sichtbar (Bild 31).



Bild 31 Raum 2.4 Innenwand zu Raum 2.5 und zum Gang

### 4.3 Außenbereich/ Fassade

#### Terrasse über Gastraum

Die Terrassenfläche selbst zeigt einen unterschiedlich starken Bewuchs in den Plattenfugen. Die in der Fläche integrierte Entwässerungsrinne (Bild 32) ist stark verunreinigt und teilweise mit Bewuchs gefüllt, so dass eine bestimmungsgemäße Funktion nicht möglich ist (Bild 33).



Bild 32 Terrasse über Gastraum mit Entwässerungsrinne



Bild 33 Terrasse über Gastraum Entwässerungsrinne mit Bewuchs

### Außenwand Küche Erdgeschoss

Die Außenwand N/W der Küche im Erdgeschoss ist komplett erdberührt. Eine vertikale Außenwandabdichtung ist nicht erkennbar (Bild 34). In der süd- westlichen Gebäudeecke zum Gastraum ist eine Fehlstelle in der Bauwerkshinterfüllung fest zu stellen, in welche Niederschlagswasser ungehindert ablaufen kann (Bild 35).



Bild 34 Außenwand N/W der Küche Erdgeschoss ohne Abdichtung



Bild 35 Gebäudeecke Küche/ Gastraum offene Bauwerkshinterfüllung

### Ableitung Regenentwässerung

Die Fallrohre der Dachentwässerung gießen in westliche und nördliche Richtung frei über dem Gelände aus. Zur Weiterleitung des Niederschlagswassers sind Betonmuldensteine verlegt. Die Muldensteine liegen teilweise nicht mehr im Gefälle vom Gebäude weg oder sind für die anfallende Wassermenge zu klein dimensioniert. Beidseits der Muldensteine sind Ausspülungen und damit einhergehende Schäden an den Wegeflächen fest zu stellen (Bild 36 und 37).



Bild 36 Fallrohr Ecke west



Bild 37 Fallrohr nord

Das Fallrohr an der östlichen Gebäudeecke endet frei auf dem Gründach über Erdgeschoss, unmittelbar vor einer Rohrdurchführung durch die nord-östliche Attika. Der Zwischenraum ist mit Laub und Pflanzenresten verstopft, so dass ein freier Wasserablauf nicht möglich ist (Bild 38).



Bild 38 Gründach über Erdgeschoss N/O

### **Fassade**

In den Fassadenputzflächen kehren die in Räumen des Obergeschoss vorgefundenen Rissbilder in unterschiedlich starker Ausprägung wieder.

An der westlichen Gebäudeecke sind am Übergang zum Dach deutliche Feuchteschäden sichtbar, die nach Aussage des Nutzers durch einen defekten Flachdachablauf verursacht sind (Bild 39).

Die Fassade zeigt partiell Veralgung, vor allem an der senkrechten Putzfläche der Flachdacheinfassung.



Bild 39 Gebäudeecke west, Feuchteschaden und Veralgung

An der Terrasseneinfassung zur süd- westlichen Böschungstreppe ist ein deutlicher Rissverlauf der Geometrie der Erdgeschossdecke folgend fest zu stellen (Bild 40).



Bild 40 Einfassung Terrasse an der Böschungstreppe SW

## **5. Einschätzung/ Ursachen**

Am Gebäude wurden verschiedene Schäden und Mängel festgestellt, die in vier Hauptgruppen gegliedert werden können.

1. Feuchtebedingte Schäden mit baulichen, teilweise konstruktiven Ursachen
2. Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen
3. Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen
4. Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung

Da bei einzelnen Schäden neben einer Hauptursache noch weitere Ursachen Einfluss auf den Schaden haben, ist eine klare Abgrenzung der vorgenannten Hauptgruppen nicht immer möglich. Ich werde mich aber im Folgenden an diesen Hauptgruppen orientieren und im Einzelfall auf entsprechende Ursachenüberschneidungen hinweisen.

### **5.1 Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**

Die vorgefundene Situation in der Küche im Erdgeschoss lässt mit großer Wahrscheinlichkeit darauf schließen, dass eine defekte Vertikalabdichtung an der Außenwand NW schadensursächlich ist. Das eindringende Wasser hat sich bereits unter dem Fußbodenaufbau verteilt und die Umfassungswände des Küchenraumes von unten bis zur horizontalen Mauerwerkssperrschicht durchfeuchtet. Der Schaden ist in den angrenzenden Nachbarräumen entsprechend feststellbar (Bild 5, 7, 8, 9).

Die Feuchteschäden am Innenputz über Fußboden im Gastraum Ecke Ost haben Ihre Ursache in der fehlenden Vertikalabdichtung des Sockelmauerwerkes. Die Pflasterfläche des Außenbereiches schließt ohne sichtbare Abdichtung an den Mauerwerkssockel an, Niederschlagswasser und Bodenfeuchtigkeit können ungehindert in die Außenwand eindringen (Bild 2 und 3).

### **5.2 Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen**

Das Gebäude wurde 1997 als Mehrzweckgebäude errichtet. Eine gastronomische Nutzung in der Form wie sie zum Ortstermin vorgefunden wurde, war offensichtlich damals nicht geplant. Aufgrund ihrer bauphysikalischen Eigenschaften sind die teilweise fensterlosen Räume im Erdgeschoss ohne Heizung und Lüftung für die bestehende gastronomische Nutzung ungeeignet. Ungünstige Raumtemperaturen und zeitweise extrem hohe, relative Luftfeuchtigkeiten sind die Hauptursache für die massive Schimmelpilzbildung in den Erdgeschossräumen. Zwar haben auch vorhandene konstruktive Wärmebrücken im Bereich der Stahlbetondecke und der Aussteifungspfeiler der Erdgeschossaußenwand NW darauf einen Einfluss, diese würden aber bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebäudes weniger ins Gewicht fallen.

In den Räumen im Erdgeschoss und im Obergeschoss, die als Lager- und Abstellräume genutzt werden, wurden teils erhebliche Schimmelpilzbildungen festgestellt. Ursächlich dafür ist im Wesentlichen falsches oder fehlendes Heizen und Lüften dieser Räume. Zum Ortstermin waren in mehreren Räumen die vorhandenen Wandheizkörper mit eingelagerten Materialien und Geräten so zugestellt, dass eine Zirkulation der Raumluft als Voraussetzung für die ordnungsgemäße Funktion des Heizkörpers nicht möglich war. In den fensterlosen Erdgeschossräumen ist Lüften nur über die Türöffnungen zum Gang möglich. Dabei wird allerdings die erhöhte relative Luftfeuchtigkeit aus dem gastronomischen Bereich in diese Räume geleitet, was hier durch zu geringe Beheizung und die bauphysikalisch ungünstigen Eigenschaften der Wände und Decken zu den vorgefundenen Schimmelpilzbildungen führt. Im Obergeschoss deuten Spinnweben und Verschmutzungen an Fenstern darauf hin, dass diese schon länger nicht und damit vermutlich auch nicht regelmäßig geöffnet waren. Die zeitweise hohe relative Luftfeuchtigkeit im Gebäude und die mangelhafte Temperierung der Räume im Obergeschoss führen zu den hier vorgefundenen Schimmelpilzbildungen.

### **5.3 Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen**

Am bogenförmigen, zweigeschossigen Gebäudeteil stehen die Etagengrundrisse nicht lotrecht übereinander. Die Grundrisse sind gegeneinander verdreht und verschoben. Dadurch bedingt, stehen sowohl tragende Außen- als auch tragende Innenwände des Obergeschosses teilweise nicht direkt über den lastabtragenden Erdgeschosswänden. Das führt einerseits zu Durchbiegungsverformungen an der Erdgeschossdecke, andererseits zu Überlastungen von Erdgeschosswänden in Bereichen, in denen sich die Wandverläufe von Erdgeschoss und Obergeschoss überschneiden. Die Rissbildungen in den Erdgeschossräumen 1.5, 1.6, 1.7 und 1.10 sowie teilweise auch im Obergeschoss Giebelwand Raum 2.1 sind auf diese konstruktiv bedingten Verformungen zurückzuführen. Nordwestlich krägt das Obergeschoss über das Erdgeschoss hinaus. Zur Abfangung dieser Auskragung wurde ein Streifenfundament angeordnet, dessen Gründungssohle etwa 2 m oberhalb der eigentlichen Gründungsebene des Gebäudes im Bereich der verfüllten Baugrube liegt. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass dieses Fundament eine Setzungsdifferenz zur übrigen Gebäudegründung aufweist, was zu entsprechenden Verformungen führt und die vorgefundenen Rissverläufe in der Giebelwand West im Obergeschoss begründet.

Die massive Rissbildung an der Terrasseneinfassung oberhalb der Böschungstreppe S/W (Bild 40) wird durch gegensätzliche Bewegungen zwischen Betondecke über Erdgeschoss und der Mauerwerkswand verursacht. Die Stahlbetondecke ist auf der, hinter der Terrasseneinfassung liegenden Außenwanddecke der Gaststube aufgelagert. Die normale Durchbiegung der Decke im Bereich des Gastraumes bedingt ein Anheben der auskragenden Deckenränder und führt zum Abheben der Decke von der außen stehenden Wand.

Vorgefundene horizontale Risse in den oberen Wandbereichen des Obergeschosses werden im Wesentlichen durch temperaturbedingte Längenänderungen und oder lastabhängige Formänderungen der Decke über Obergeschoss verursacht.

#### **5.4 Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**

Im Dach- und Obergeschossbereich der Gebäudeecke West ist ein massiver Feuchteschaden festzustellen (Bild 39). Nach Aussage des Nutzers war ein defekter Flachdacheinlauf ursächlich, der aber zwischenzeitlich repariert sein soll. Die Feuchteschäden an Fassade und Dachüberstand sind noch vorhanden. Flachdacheinläufe sind regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen. Nicht funktionierende oder verstopfte Einläufe (Bild 33 und 38) führen zum Aufstauen von Niederschlagswasser auf dem Dach, im Extremfall bis zur Höhe der Notüberläufe. Das aufgestaute Wasser erzeugt erhebliche Lasteinträge in die darunter liegende bauliche Konstruktion, was die unter 5.3 beschriebenen statisch- konstruktiven Schäden verstärken kann.

Die Ableitung des Regenwassers vom Gebäude erfolgt auf der Nord- und Westseite über Fallrohre, die über der Geländeoberfläche frei ausgießen. Die zur weiteren Ableitung vorgesehenen Rinnsteine aus Beton sind durch Frostdruck und Vegetation verdrückt, das Wasser wird nicht mehr geführt abgeleitet, so dass es zu Ausspülungen am umliegenden Pflaster und zusätzlichen Bewässerung des nordwestlichen Außenwand- und Gründungsbereiches kommt (Bild 36 und 37).

### **6. Empfehlungen zur Beseitigung/ Sanierung**

Unter Punkt 5 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die vorgefundenen Schäden oft nicht einer einzelnen Schadensursache zuzuordnen sind. In den meisten Fällen haben mehrere Ursachen schadensrelevanten Einfluss. Daher wird empfohlen, die nachfolgend beschriebenen Sanierungsarbeiten durch Einbeziehung entsprechender Fachplaner ganzheitlich zu betrachten und zu planen. Nur so ist es möglich, die sich in ihrer Wirkung überschneidenden Schadensursachen wirksam zu beseitigen und einen Sanierungserfolg zu erzielen.

#### **6.1 Sanierungsempfehlung Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**

Zur endgültigen Klärung und Beseitigung der Feuchteursachen an der nordwestlichen Außenwand Raum 1.2 (Küche) muss diese bis unter die Fußbodenebene Erdgeschoss freigelegt werden. Die Abdichtung der Außenwand muss fachgerecht saniert werden. Der Kellerlichtschacht ist auf seine Eignung zu prüfen und eventuell auszutauschen. Wanddurchführungen für Lüftung und dergleichen sind fachgerecht einzudichten. An der Außenwand sollte eine Perimeterdämmung eingebaut werden um die unter 5.2 beschriebene Kondensatbildung zu vermeiden. Die vorhandene Drainage ist auf ihre

Funktionsfähigkeit zu kontrollieren, eventuell zu spülen und im Zuge der Bauwerkshinterfüllung wieder fachgerecht herzustellen.

In den übrigen Außenwandbereichen sind die anliegenden Pflasterbeläge, Rasenflächen, Treppenstufen und Wegebefestigungen soweit zurück zu bauen, dass die Sockelbereiche bis zur vertikalen Mauerwerksabdichtung, so diese vorhanden ist, freigelegt sind. Die Mauerwerksflächen sind fachgerecht zu reinigen, zu verputzen und bis über Oberkante Gelände abzudichten. Dabei ist auf einen dichten Anschluss an die vorhandene Vertikalabdichtung zu achten. Nach Möglichkeit sollten Traufstreifen zur Trennung der Rasenflächen vom Sockel ausgebildet werden.

Im Innenbereich muss beginnend im Raum 1.5 (Küche) der Fußbodenaufbau geöffnet und bei Feststellung der zu erwartenden Durchfeuchtung der Aufbauschichten, ausgebaut werden. Der Ausbau der Fußböden kann sich in den Flur und Gastraum ausweiten, je nach vorgefundener Durchfeuchtung ausgehend von der Küche. Beim Ausbau des Fußbodens kann es zu Beschädigungen an der horizontalen Flächenabdichtung auf der Gründungsplatte kommen.

Diese müssen vor Einbau eines neuen Bodenaufbaus fachgerecht instand gesetzt werden. An den Umfassungswänden ist der durchfeuchtete Innenputz zu entfernen. Eventuell müssen einzelne Wandbereiche nach dem Freilegen technisch getrocknet werden. Nach Abstellen der Feuchteursachen wie im oberen Teil des Abschnitts beschrieben und Trocknung der Wand- und Bodenflächen kann der Innenputz mit einem Sanierputz wieder hergestellt und ein neuer Fußbodenaufbau fachgerecht eingebaut werden.

## **6.2 Sanierungsempfehlung Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen**

Die Erdgeschossräume sind wie unter 5.2 beschrieben unter bauphysikalischer Betrachtung für die derzeitige gastronomische Nutzung nicht geeignet. Die Räume können nicht ausreichend gelüftet und beheizt werden. Um die gastronomische Nutzung zu ermöglichen, ist eine Zwangslüftung über eine Lüftungsanlage mit entsprechender Luftwechselrate aus Sicht des Unterzeichners unumgänglich. Die Anlage sollte durch einen Fachplaner geplant werden und nach Möglichkeit auch die Obergeschossräume mit umfassen.

An den Wand- und Deckenflächen an denen eine Schimmelpilzbildung festzustellen ist muss aus hygienischen Gründen der Putz fachgerecht entfernt und neu aufgebracht werden.

Dabei ist darauf zu achten, dass für Neuputz und Farbanstrich Materialien mit organischen Bestandteilen vermieden werden.

## **6.3 Sanierungsempfehlung Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen**

Für die endgültige Beurteilung der statischen Situation und Festlegung entsprechender Maßnahmen muss ein Statiker hinzu gezogen werden. Aus Sicht des Unterzeichners besteht derzeit keine akute Gefahr. Einzelne vorhandene Schadensbilder können sich aber im

Verläufe der weiteren Nutzungsdauer des Gebäudes verändern und eventuell auch neue hinzukommen. Nach Beurteilung durch den Statiker könnte eventuell eine Unterfangung der Obergeschossauskragung N/W erforderlich sein. Eventuell sollten überlastete Wandbereiche durch den Einbau von Stahl- oder Betonstützen verstärkt werden.

In einzelnen Bereichen ist die fachgerechte Trennung sich unterschiedlich bewogender Bauteile einschl. der darüber liegenden Beschichtungen aus Putz oder Verkleidungselementen ausreichend um ein erneutes Schadensbild zu vermeiden.

#### **6.4 Sanierungsempfehlung Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**

Die Flachdacheinläufe sowie die Einlaufrinnen der Terrassen müssen gereinigt, gegebenenfalls gespült und auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Die Feuchteschäden im Bereich Dachüberstand und Außenwand Gebäudeecke West können nach Trocknung der Bauteile durch Reinigen der Oberflächen, partielle Instandsetzung von Armierungslagen und Oberputzschicht sowie Erneuerung des Fassadenanstriches instand gesetzt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, die flächig vorhandene Veralgung an der senkrechten Deckenstirnseite an der gesamten Dachlänge durch Reinigen mit einem algiziden Reinigungszusatz zu entfernen.

Die frei ausgießenden Regenfallrohre auf der Nord- und Westseite des Gebäudes sollten durch Anbindung an die Regenwassergrundleitung kontrolliert gefasst und abgeleitet werden. Nach Anbindung der Regenfallrohre können die unterspülten Pflasterflächen aufgenommen und fachgerecht instand gesetzt werden.

Es ist zu empfehlen, einen regelmäßigen Kontrollzyklus, eventuell 2x jährlich, einzurichten bei dem das Gebäude inspiziert und erforderliche Unterhaltungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen festgelegt und überwacht werden.

### **7. Kosten**

Die aufgeführten Kosten sind näherungsweise auf der Grundlage ortsüblicher Stundenverrechnungssätze ermittelt und dienen der Kostenorientierung. Genaue Zahlenwerte können nur nach detaillierter Planung und durch die Einholung konkreter Handwerkerangebote beigebracht werden.

#### **7.1 Kosten Sanierung Feuchtebedingte Schäden mit baulichen Ursachen**

- Freilegen und wieder Hinterfüllen der nordwestlichen Außenwand Erdgeschoss Raum 1.2 (Küche)
- Instandsetzung Vertikalabdichtung Außenwand Küche
- Erneuerung Kellerlichtschacht Außenwand Küche
- Instandsetzung Drainage Außenwand Küche

- Einbau Perimeterdämmung Außenwand Küche
- Freilegen übrige Sockelbereiche am Gebäude
- Instandsetzen und Abdichten übrige Sockelbereiche
- Wegeflächen nach Sockelinstandsetzung wieder schließen und anarbeiten
- Traufstreifen in Bereichen mit Rasenflächen am Sockel ausbilden

gesamt: 21.000,00 € zzgl. MwSt.

- Fußbodenaufbau Erdgeschoss Raum 1.2 (Küche) komplett ausbauen
- geschädigte Innenputzflächen über Fußboden entfernen
- Mauerwerk technisch trocknen
- Innenputz instand setzen
- Fußbodenaufbau bestehend aus Dämmschicht, Trennlage, Zementestrich, Fliesenbelag fachgerecht wieder herstellen

gesamt: 12.000,00 € zzgl. MwSt.

## **7.2 Kosten Sanierung Feuchtebedingte Schäden mit nutzungsbedingten Ursachen**

- Einbau Lüftungsanlage nach Fachplanung im Erd- und Obergeschoss

gesamt: 70.000,00 € zzgl. MwSt. (ohne Planungskosten)

- Entfernung und Wiederherstellung Innenputzflächen, ca. 20% der Gesamtfläche
- Erneuerung Innenanstrich komplett

gesamt: 32.000,00 € zzgl. MwSt.

## **7.3 Kosten Sanierung Bauwerksschäden mit statisch, konstruktiven Ursachen**

Der erforderliche Umfang statisch, konstruktiver Maßnahmen kann erst nach Einschätzung und Festlegung durch den Statiker ermittelt werden. Für die aus Sicht des Unterzeichners in jedem Fall erforderliche Unterfangung der Obergeschossauskragung N/W werden folgende Kosten eingeschätzt.

gesamt: 20.000,00 € zzgl. MwSt.

#### **7.4 Koste Sanierung Schäden und Mängel aufgrund mangelhafter Unterhaltung bzw. Instandhaltung**

- partielle Instandsetzung Fassade im Bereich der Feuchteschäden
- Reinigung Flachdach- und Streckeneinläufe
- Grundleitungen spülen
- Heranführen Regenentwässerung Nord- und Westseite
- Wiederherstellung Pflaster- und Wegeflächen Nord- Westseite

gesamt: 18.000,00 € zzgl. MwSt.

#### **7.5 Kosten für Planung und Umsetzung**

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| • Planung Bau- und Sanierungsleistungen | 15.000,00 € zzgl. MwSt. |
| • Planung Lüftungstechnik               | 12.000,00 € zzgl. MwSt. |
| • Statikerleistung                      | 15.000,00 € zzgl. MwSt. |

#### **7.6 Gesamtkosten**

Bau- und Instandsetzungskosten gesamt ca. 163.000,00 € zzgl. MwSt.

Planungskosten gesamt ca. 42.000,00 € zzgl. MwSt.

## 8. Zusammenfassung

Bei der Untersuchung des Gebäudes wurden teils massive Feuchteschäden mit unterschiedlichen Ursachen, Schäden mit statisch, konstruktiven Ursachen und Schäden aufgrund mangelnder Unterhaltung bzw. Instandhaltung festgestellt. Die Schadensursachen sind in Ihrer Auswirkung und dem daraus folgenden Schadensbild am Gebäude teilweise überlagernd, so das eine Beseitigung der Ursachen und Sanierung der Schäden ganzheitlich betrachtet und im zeitlichen Zusammenhang durchgeführt werden sollte.

Die Bau- und Instandsetzungskosten der vorgefundenen Schäden wurden mit insgesamt 163.000,00 € zzgl. Planungskosten in Höhe von 42.000,00 € jeweils zzgl. Mehrwertsteuer ermittelt. Zusätzliche Kosten für Schäden, die erst im Verlauf der Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten festgestellt werden sind dabei nicht auszuschließen.

aufgestellt, Olbersdorf den 21.09.2021



Dipl. Ing. (FH) Martin Kirschner





## 2.4 Besonderheiten des Auftrags

a) Bewertungsauftrag: Der Auftraggeber beabsichtigt, ein Erbbaurecht an einem noch zu vermessenden, bebauten Teilgrundstück zu vergeben. Auftragsgemäß soll daher der Verkehrswert einer bebauten, noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> des Flurstücks 398/4 der Gemarkung Jonsdorf ermittelt werden. Das sich dann ergebende neue Grundstück ist mit einem 1997 als Mehrzweckgebäude konzipierten Baukörper bebaut, welcher zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Gastronomieobjekt (Kurparkcafé) und tlw. zu Vereinszwecken genutzt wird.

b) Bewertungsobjekt: Das ursprünglich 1997 als Mehrzweckgebäude (mit Kleingastronomie) konzipierte Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Gastronomieobjekt (Kurparkcafé) und tlw. zu Vereinszwecken genutzt. In dem zweigeschossigen Gebäude sind im Erdgeschoss der Gastraum sowie die Küche, mehrere Lagerräume und Sanitärräume integriert. Im Obergeschoss befindet sich der Heizraum, Lager- und Abstellräume sowie zwei vermietete Vereinsräume.

Der aktuelle Gaststättenpächter hat nach Aussage im Ortstermin mit Ausnahme der Küche sämtliche zur Ausübung des Gastronomiegewerbes erforderlichen Einrichtungsgegenstände auf eigene Kosten in die Gewerberäume eingebracht. Insofern ist bei der Bewertung im Wesentlichen von einem unmöblierten / uneingerichteten Zustand auszugehen.

Bei der Objektbegehung wurden teils erhebliche Mängel durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Diese vielfältigen Mängel sind seit geraumer Zeit bekannt. In diesem Zusammenhang wurde durch den Bauschadenssachverständigen Dipl. Ing. Martin Kirschner ein Gutachten im September 2021 erstellt, welches die mannigfaltigen Mängel dokumentiert sowie Ursachen- und Lösungsansätze, verbunden mit einer Kostenschätzung, beschreibt. Bei dieser Begutachtung wurden teils massive Feuchteschäden, Schäden mit statisch konstruktiven Ursachen und Schäden aufgrund mangelnder Unterhaltung bzw. Instandhaltung festgestellt. Die Gesamtkosten für Planung und Sanierung / Mängelbeseitigung wurden in diesem Gutachten mit rd. 205.000 € netto geschätzt. Mittlerweile dürften sich die Baukosten zum aktuellen Stichtag deutlich erhöht haben (der Baupreisindex ist gegenüber dem Vorjahr [August] um rd. 16,5 % gestiegen).

Der unterzeichnende Sachverständige nimmt in dieser Verkehrswertermittlung im Rahmen der Objektbeschreibung rein nachrichtlich Bezug auf diese Mängel und Gebäudeschäden aus dem Gutachten des Dipl. Ing. Martin Kirschner. Eine inhaltliche und fachliche Prüfung wird dabei nicht vorgenommen, da Verkehrswertgutachten grundsätzlich keine Bauschadensgutachten sind und der unterzeichnende Sachverständige auch kein vollumfänglich ausgebildeter Bauschadensgutachter ist.

Sollten die in dem Gutachten des Kollegen Kirschner getroffenen Einschätzungen und Schadensbeseitigungskosten objektiv erfasst sein, wovon auszugehen ist, übersteigt der erforderliche Sanierungsaufwand selbst bei Berücksichtigung etwaiger Steuervorteile für die durchzuführenden Investitionen den wirtschaftlich möglichen Ertrag des Kurparkcafés (inkl. Vereins- und Nebenflächen), die Investition wäre unwirtschaftlich und der entsprechende Verkehrswert  $\leq$  Null.



Da der Auftraggeber beabsichtigt, ein Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück zu vergeben, wird als Ausgangsbasis der Verkehrswert des sofort nutzbaren und somit (fiktiv) mängelfreien Objekts benötigt. Der Sachverständige wird bei dieser Verkehrswertermittlung daher ausdrücklich beauftragt, den Verkehrswert des im Wesentlichen mängelfreien, normal instand gehaltenen Objekts zu ermitteln. Es ist insofern davon auszugehen, dass der Auftraggeber die erforderlichen Sanierungsaufwendungen durchführt und das Bewertungsobjekt in einem dem Pachtzweck und dem Erbbauzins entsprechenden Zustand übergibt bzw. im Zuge der Erbbaurechtsverhandlung Investitionen auf den Erbbaurechtsnehmer überträgt und demzufolge entsprechende Erbbauzinsanpassungen vornimmt.

Nachfolgend wird daher der Verkehrswert einer noch zu vermessenden Teilgrundstücksfläche mit einem als Gastronomieobjekt mit Vereins- und Nebenräumen genutzten Gewerbegebäude unter der Fiktion der Mangelfreiheit ermittelt, das heißt es wird auftragsgemäß der Verkehrswert bei unterstellt durchgeführter Sanierung als Ausgangsbasis für die Bestimmung eines für derartige Objekte üblichen Erbbauzinses bestimmt. Sämtliche Sanierungsaufwendungen, Schadensbeseitigungskosten und sonstige notwendige Investitionen, welche in erheblichem Umfang vor Weiternutzung erforderlich sind, bleiben bei dieser Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Auf das diesbezügliche Gutachten des Kollegen Kirschner vom 21.09.2021 wird in diesem Zusammenhang noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Auf Grund der prädestinierten Lage im Kurpark und der Nachfrage nach gastronomischen Angeboten im Zittauer Gebirge und speziell im Kurort Jonsdorf wird bei der Bewertung auch künftig von einer gastronomischen Nutzung als wirtschaftlichste Betriebsform ausgegangen.

Auftragsgemäß soll neben der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen ein möglicher Erbbauzins angegeben werden, wie er regional und objektartspezifisch bei dem unterstellt sofort nutzbaren bzw. im Wesentlichen mängelfreien Bewertungsobjekt erzielbar wäre. Dabei soll der Erbbauzins für das bebaute (Teil)Grundstück bestimmt bzw. mitgeteilt werden. Im Anschluss an die Verkehrswertermittlung wird demzufolge ein entsprechender Vorschlag unterbreitet.

### **3 Grund- und Bodenbeschreibung**

#### **3.1 Lage**

##### **3.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland Sachsen, Landkreis Görlitz, Kurort Jonsdorf.

##### Verkehrslage

Jonsdorf liegt abseits der größeren Verkehrsstraßen. Der Ort verfügt mit der Zittauer Schmalspurbahn über einen Eisenbahnanschluss, der aber fast ausschließlich touristisch genutzt wird. Der ehemalige Bahnhof wurde zu einer Gaststätte und Pension umgebaut. Der Ort verfügt über zwei für Fußgänger und Radfahrer offene Grenzübergänge nach Tschechien, einer davon nach Mařenice – Dolní Světlá (Großmergthtal – Niederlichtenwalde). Seit dem 20. Dezember 2011 steht nach Ausbau der Straße K 8651 ein Pkw-Grenzübergang ins böhmische Valy zur Verfügung.



### Bevölkerung

Der Kurort Jonsdorf hat ca. 1.974 Einwohner und bei einer Fläche von ca. 9,03 km<sup>2</sup> eine Bevölkerungsdichte von ca. 166 Einwohner je km<sup>2</sup>.

### Regionalplanung

Die Gemeinde Jonsdorf ist im Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“ (Entwurf Zweite Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16. Juni 2015) als Nahbereich von Zittau (Mittelzentrum) und als verdichteter Bereich im ländlichen Raum ausgewiesen.

### demographische Entwicklung

Die Gemeinde Jonsdorf weist gegenüber 2000 einen Bevölkerungsrückgang auf. Allerdings hat sich die Gesamtsituation mittlerweile stabilisiert, auf Grund der nachgefragten Lage im Zittauer Gebirge fällt die Einwohnerentwicklung in Jonsdorf deutlich positiver als in weiten Teilen des Landkreises aus. Insbesondere wird auf die diesbezüglichen Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes verwiesen.<sup>4</sup>

Die regionalen demographischen und wirtschaftlichen Besonderheiten sind in den aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten und in dieser Bewertung verwendeten Wertermittlungsdaten hinreichend berücksichtigt.

## **3.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich zentraler Ortslage und ist eingebettet in den Kurpark des Kurorts Jonsdorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Gemeindeverwaltung sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich bei der Art der Grundstücksnutzung um eine gute Lage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen in offener, aufgelockerter Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	in westliche Richtung ansteigend

## **3.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:	<u>Nord-Süd-Ausdehnung:</u> ca. 29 m
	<u>Ost-West-Ausdehnung:</u> ca. 45 m
	<u>Grundstücksgröße:</u>
	Flurst. Nr.: 398/4                      Größe                      6.874 m <sup>2</sup>
	<i>davon bewertungsrelevante Teilfläche</i> 1.250 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

<sup>4</sup> <http://www.demografie.sachsen.de/monitor/>



### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Bewertungsobjekt liegt an einem „Nebenarm“ der Zittauer Straße, welcher nur durch Anlieger befahren werden darf. Bei der Zittauer Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit erhöhtem Durchgangsverkehr.
Straßenausbau:	Zuwegung zum Bewertungsobjekt: voll ausgebaut, Weg mit Betonpflaster befestigt Zittauer Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Bewertungsobjekts
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden im Zusammenhang mit diesem Gutachten nicht durchgeführt. Hinsichtlich der möglichen, statischen Probleme kann hier eine vertiefende Analyse angeraten sein. Grundwasserschäden wurden augenscheinlich nicht festgestellt.
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen liegen dem Sachverständigen nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchblattauszug vom 05.10.2022 vor, dieser beinhaltet nur das Bestandsverzeichnis mit einer Flurstücksaufstellung und deren Nutzungsarten. Nach Auskunft des Auftraggebers bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussenden bzw. zu berücksichtigenden Eintragungen:
---------------------------------------	--



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, soweit ermittelbar, nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### **3.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Online-Recherche und Auskunft im Ortstermin kein Denkmalschutz.

#### **3.5.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Einschätzung des Sachverständigen nach § 35 BauGB zu beurteilen (Außenbereich im Innenbereich).

#### **3.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„faktisch“ baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 i.v.m. § 35 Abs. 2 BauGB)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.



### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt bzw. beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 1997 als Mehrzweckgebäude konzipierten Baukörper bebaut, welcher zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als Gastronomieobjekt (Kurparkcafé) und tlw. zu Vereinszwecken genutzt wird (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Kurparkcafé und Vereinsräume sind am Wertermittlungsstichtag vermietet.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund der von den Auftraggebern vorgelegten Unterlagen und übermittelten Information, die im Gutachten auf Plausibilität hin überprüft zugrunde gelegt wurden und auf Grund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigung, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Es wurde zum Bewertungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt wurden.

Es wurde zum Bewertungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



## 4.2 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anfang August 2020 wurde das neue Gesetz zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEG) erlassen und trat zum 1. November 2020 in Kraft. Dieses führt die EnEV, das EEWärmeG sowie das EnEG zusammen.

Die energetischen Anforderungen für Neubau und Sanierung bleiben unverändert auf dem Stand der derzeit gültigen EnEV. Am 24. Juli 2007 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 im Bundeskabinett verkündet. Die Energieeinsparverordnung ist am 01.10.2007 in Kraft getreten und zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015.

Für die Einführung von Energieausweisen waren folgende Stichtage maßgeblich:

- Nichtwohngebäude ab 01.07.2009

Anforderungen bei bestehenden Nichtwohngebäuden:

- Änderungen bei Nichtwohngebäuden sind so auszuführen, dass insgesamt der Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes nach § 4 Abs. 1 der EnEV und der spezifische, auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogenen Höchstwert des Transmissionswärmekoeffizienten nach § 4 Abs. 2 um nicht mehr als 40 von Hundert überschritten wird
- die festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile dürfen nicht überschritten werden
- bei der Erweiterung eines Nichtwohngebäudes um zusammenhängend 10 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche sind für den neuen Gebäudeteil die jeweiligen Vorschriften für zu errichtende Gebäude einzuhalten.

## 4.3 Mehrzweckgebäude

### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrzweckgebäude (überwiegend gastronomisch genutzt); zwei Vollgeschosse, nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	1997 (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; großflächige, raumhohe Fensterfronten im Bereich des Cafés im EG sowie den Gängen im EG und OG
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat, welche im Bereich des Cafés allerdings gegeben ist.



#### **4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Erdgeschoss:

Gastraum, Küche, Flur, WC's, Lagerräume – ca. 193 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)

Obergeschoss:

Heizraum, Lagerräume, Vereinsräume, Flur – ca. 115 m<sup>2</sup> (Nutzfläche)

#### **4.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Ortbeton B 25
Umfassungswände:	Poroton-T-Blockziegel
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke B 25 (Ortbeton)
Treppen:	freitragende, längsgespannte Stahlbetontreppe
Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Leichtmetall; mit Glasausschnitten Nebeneingangstüren aus Metall
Dach:	Dachstuhl – Stahlbeton-Filigrandecke; Dachform – Flachdach; Dacheindeckung – Zweischichtbegrünung

#### **4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas); Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	Zwangsentlüftung in innenliegenden Sanitärräumen, Abluftanlage im Küchenbereich
Warmwasserversorgung:	über Heizung



#### 4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung als Nutzräume zusammengefasst.

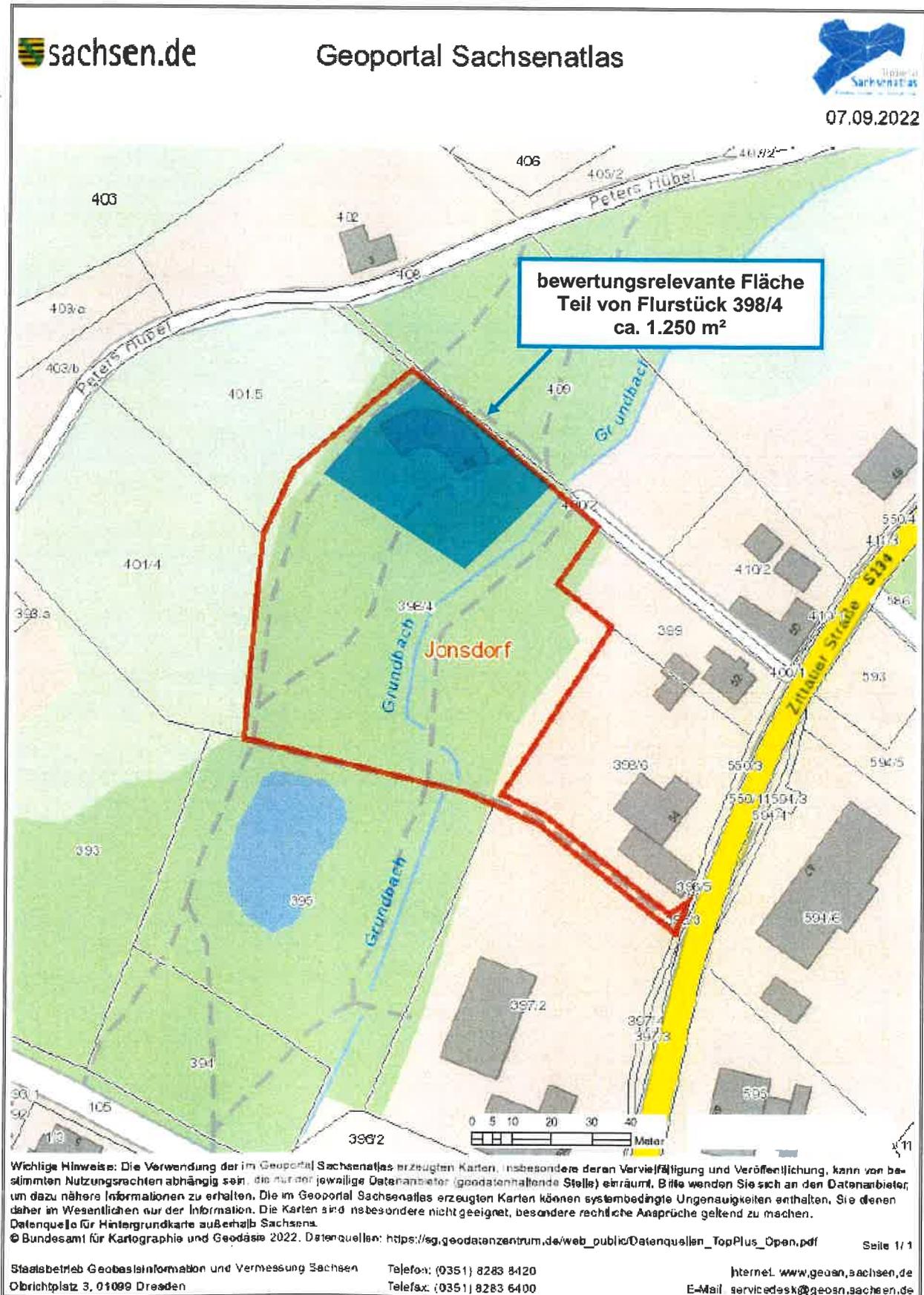
##### 4.3.5.2 Nutzräume

Bodenbeläge:	<b><u>Erdgeschoss</u></b>
insgesamt	Fliesen in Gastraum, Küche, WC's, Flur und drei Lagerräumen, sonst PVC-Belag
	<b><u>Obergeschoss</u></b>
insgesamt	Beton im Heizraum, sonst Fliesen oder PVC-Belag
Wandbekleidungen:	<b><u>Erdgeschoss</u></b>
insgesamt	Fliesen in den WC's und in zwei Lagerräumen türhoch, sonst insgesamt Putz mit Anstrich
	<b><u>Obergeschoss</u></b>
insgesamt	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	<b><u>Erdgeschoss</u></b>
insgesamt	abgehangene Decke im Gastraum, sonst Putz mit Anstrich
	<b><u>Obergeschoss</u></b>
insgesamt	Putz mit Anstrich
Fenster:	Fenster- und Türfronten aus Leichtmetall mit Isolierverglasung; tlw. isolierverglaste Holzfenster (OG)
Türen:	<b><u>Hauseingangstür:</u></b> Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
	<b><u>Innentüren</u></b> überwiegend Holz- oder Holzwerkstofftüren, tlw. Brandschutztüren aus Metall
sanitäre Installation:	<b><u>Damen-WC (EG):</u></b> 2 Wand-WC's, 1 Waschbecken
	<b><u>Herren-WC (EG):</u></b> 2 Wand-WC's, 2 Urinale, 2 Waschbecken
	<b><u>Behinderten-WC (EG):</u></b> 1 Wand-WC, 1 Waschbecken
	tlw. WC's und Waschbecken auch in den Lagerräumen vorhanden (aufgrund früherer Nutzung als Waschräume)
	durchschnittliche Ausstattung und Qualität



**3. Anlage:**

**Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**





**Abbildung 1: Süd-Ost-Ansicht des Bewertungsobjekts**



**Abbildung 2: Süd-Ansicht des Bewertungsobjekts**



**Abbildung 3: befestigter Außensitzfläche**



**Abbildung 4: Teil der Außensitzfläche (Ost-Ansicht)**



**Abbildung 5: West-Ansicht des Bewertungsobjekts**



**Abbildung 6: Nord-West-Ansicht des Bewertungsobjekts**



**Abbildung 7: Teil des Gastraumes mit Eingangsbereich**



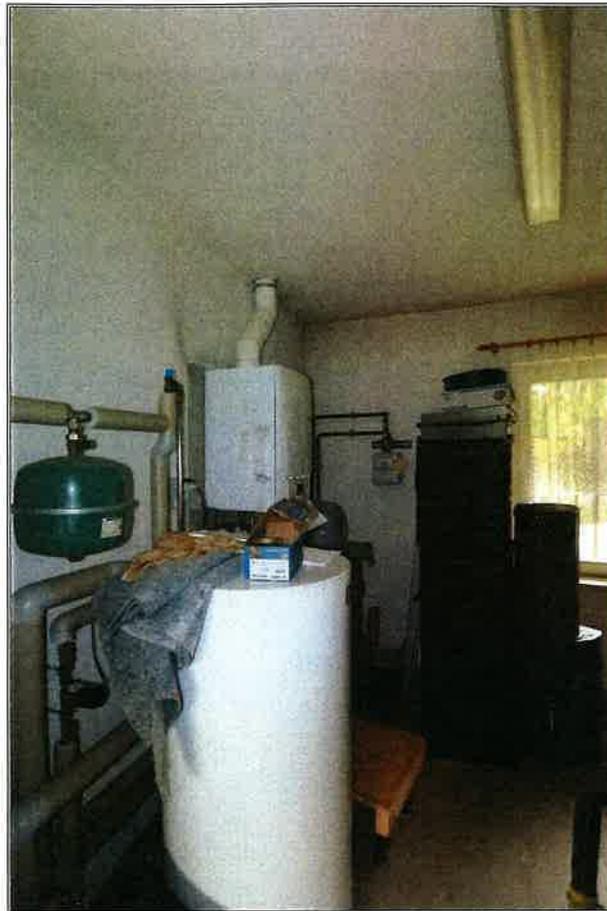
**Abbildung 8: Küche im Erdgeschoss**



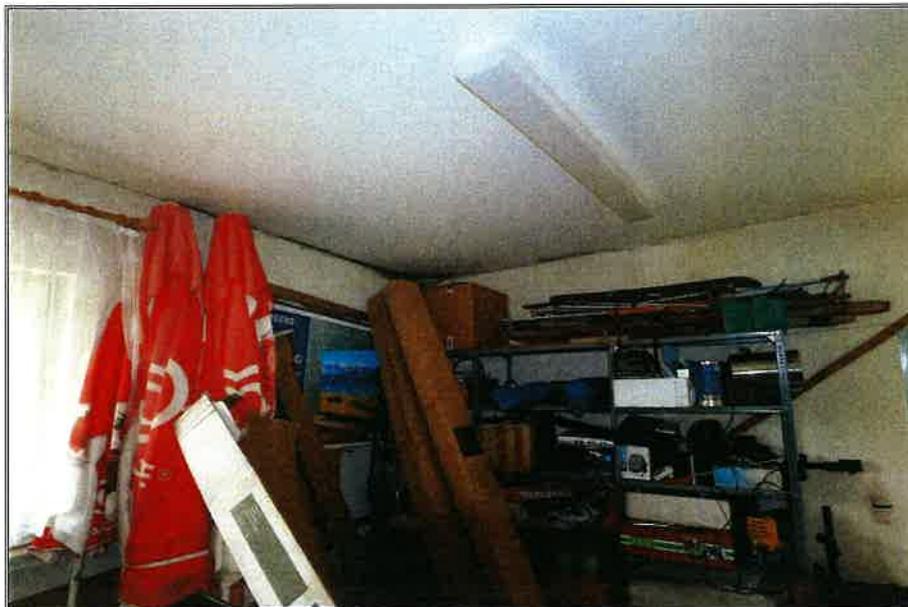
**Abbildung 9: Gang im Erdgeschoss**



**Abbildung 10: Damen-WC im Erdgeschoss**



**Abbildung 11: Heizanlage im Obergeschoss**



**Abbildung 12: Lager im Obergeschoss**

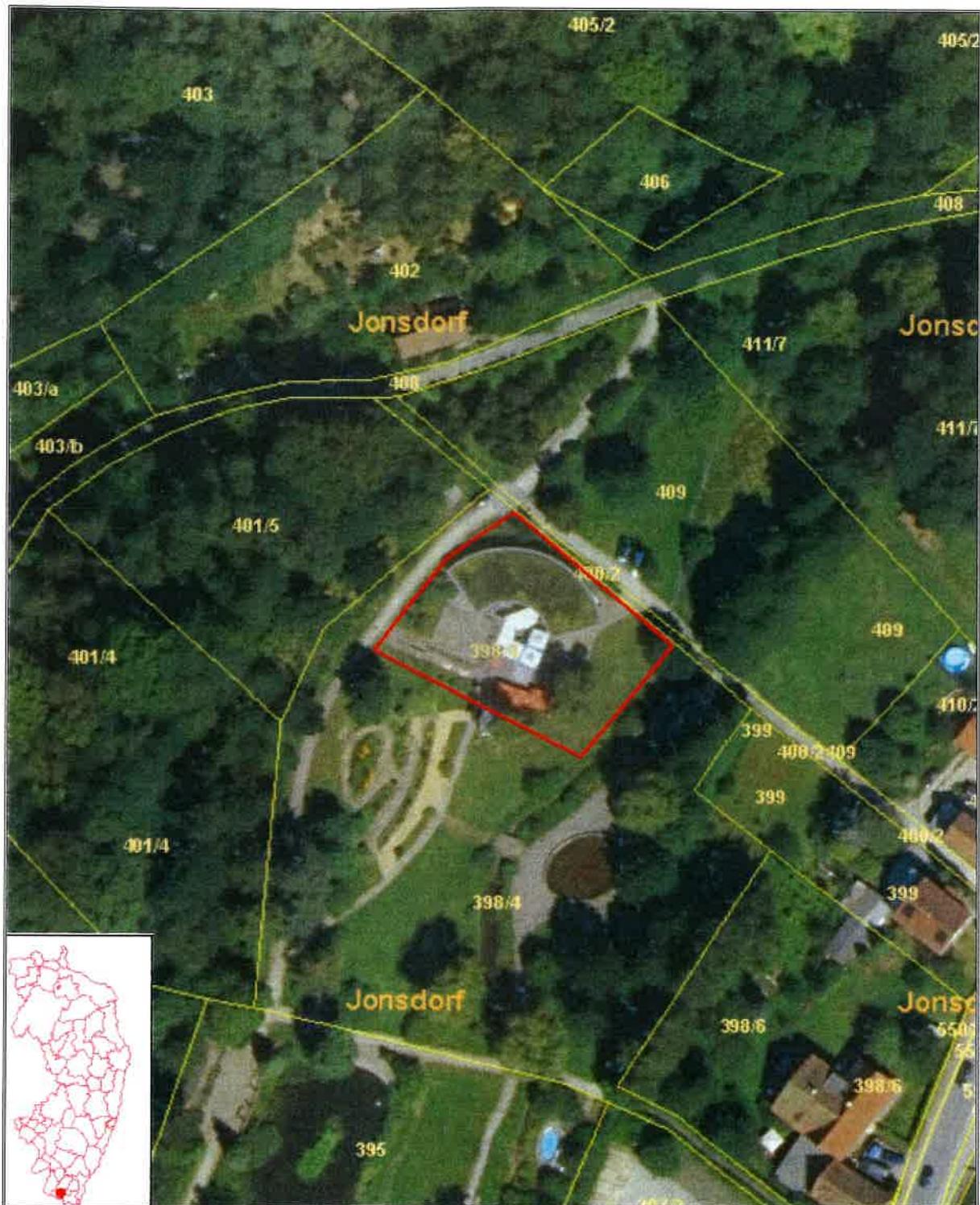
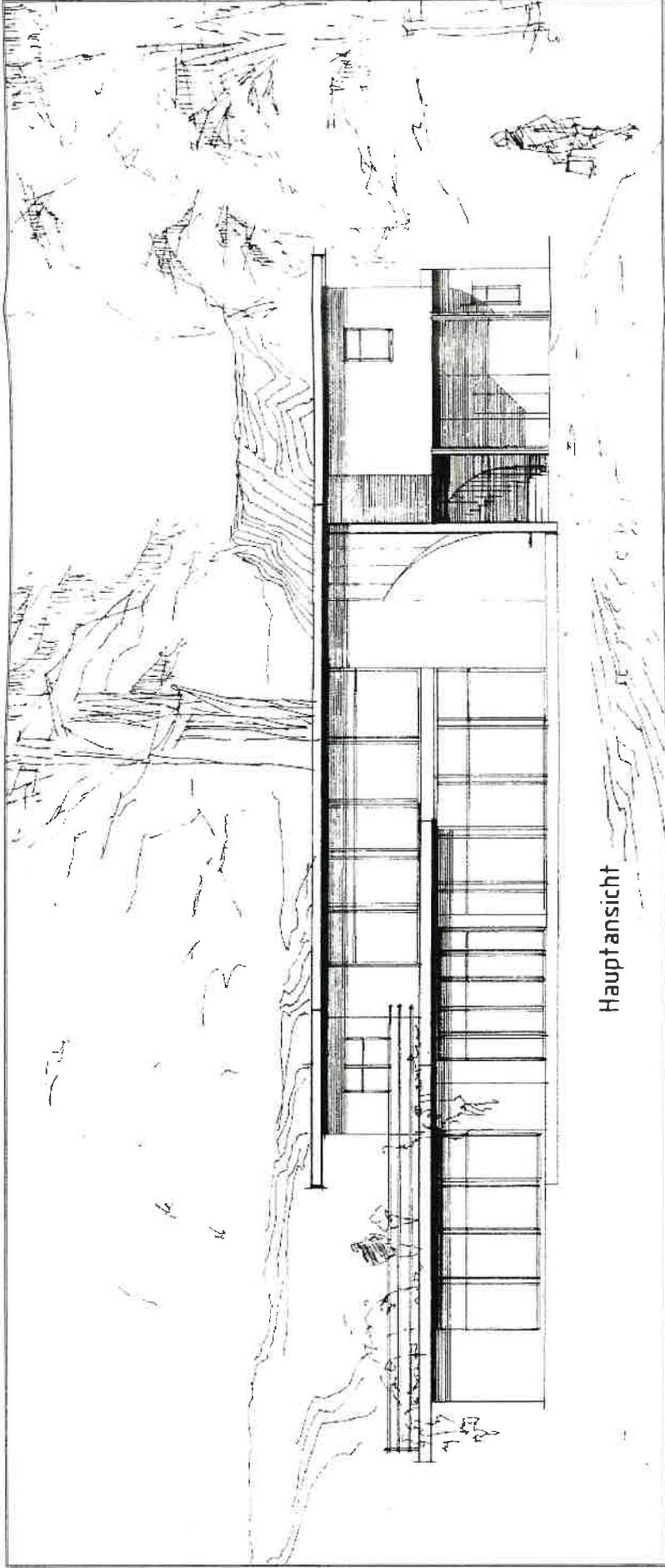


Abbildung 13: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks







Hauptansicht