Gemeinde Kurort Jonsdorf

LANDKREIS GÖRLITZ
OBERLAUSITZ
Staatlich anerkannter Luftkurort

Amtliche Bekanntmachung – Ausschreibung zweier Gemeindegrundstücke

Die Gemeinde Kurort Jonsdorf schreibt zwei Mehrfamilienhäuser in der Gemeinde Kurort Jonsdorf zum Verkauf aus.

Bundesland:	Sachsen (ca. 4,03 Mio. Einwohner)2
Kreis:	Landkreis Görlitz (ca. 241.749 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	Kurort Jonsdorf (ca. 1.408 Einwohner)
überörtliche Anbindung /Entfernungen:	
	nächstgelegene größere Städte: Zittau, Ebersbach-Neugersdorf, Löbau (ca. 12, 24, 38 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Dresden (ca. 94 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 96 und B 99 (ca. 11 km entfernt); B 178 (ca. 13 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A4 Weißenberg (ca. 52 km entfernt)
Bahnhof:	Bahnhof Großschönau (ca. 7 km entfernt) Schmalspurbahn in Jonsdorf (ca. 1,8 km entfernt
Flughafen:	Dresden-Klotzsche (ca. 94 km entfernt)
Landesgrenzen:	Tschechien (ca. 3,4 km entfernt)
Regionalplanung:	Der Kurort Jonsdorf ist im Regionalplan „Oberlausitz-Niederschlesien“ (Zweite Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 26.Januar 2023) als Nahbereich von Zittau (Mittelzentrum) und verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt. Zudem ist Jonsdorf die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen.

2.
Mehrfamilienwohnhaus sowie einem massiven Nebengebäude mit Mieterschuppen und Garage bebautem Grundstück in 02796 Kurort Jonsdorf, Lauscheweg 2

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten:

Grundstücksdaten:	Gesamtfläche rel. Bodenwert(rd.) baureifes Land frei 948 m² 36,75 €/m² 34.800 €
Gebäudedaten:	**Mehrfamilienhaus** Bruttogrundfläche (BGF) ca. 620 m² Wohnfläche (WF) ca. 320 m² Baujahr um 1970 Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre Restnutzungsdauer (RND) 34 Jahre
Jahresrohertrag:	19.902,00 €
Jahresreinertrag:	12.698,28 €
Bewirtschaftungskosten:	7.203,72 € (36 %)
Liegenschaftszinssatz:	4,60 %
Sachwertfaktor:	0,50
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-40.571,00 €
Ertragswert:	183.000,00 €
Sachwert:	189.000,00 €
Verkehrswert:	**185.000,00 €**

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus sowie einem massiven Nebengebäude (Mieterschuppen / Garage)

Objektadresse: Lauscheweg 2 in 02796 Kurort Jonsdorf

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem um 1970 als Lehrlingsbau errichtetem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen bebaut. Nach den vorliegenden Objektangaben und den bei der Besichtigung aufgenommenem Objektzustand wurden seit der Errichtung zwar Teilmodernisierungen durchgeführt; eine durchgreifende bzw. grundhafte Modernisierung des Gesamtgebäudes und sämtlicher Wohnungen ist jedoch nicht erfolgt. Vorhanden sind insbesondere ein neu gedecktes Dach, eine zentrale Gasheizungsanlage, (teil)modernisierte Bäder sowie Kunststofffenster, in Teilen wurde auch die Elektroinstallation erneuert. Der Ausstattungs- und Erhaltungszustand innerhalb der Wohnungen ist jedoch uneinheitlich; einzelne Bauteile und Ausstattungsmerkmale, insbesondere Teile des Innenausbaus und der Installationen, entsprechen teilweise noch einem deutlich älteren Standard. Renovierungen erfolgen im Wesentlichen anlässlich von Auszügen bzw. Neuvermietungen, sodass kein insgesamt einheitlich modernisierter Gebäudezustand vorliegt.
Hinzu kommt, dass die in den 1990er Jahren durchgeführten Leitungs- und Badmodernisierungen sowie der Einbau der Kunststofffenster zum Bewertungsstichtag nicht mehr als neuwertig oder nachhaltig modernisierungsprägend anzusehen sind. Bei weiter zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen ist sachverständig zu prüfen, inwieweit deren Wirkung infolge Zeitablaufs und bauteiltypischer Lebensdauer bereits verbraucht ist. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Abnutzungsvorrat dieser Maßnahmen heute im Wesentlichen aufgebraucht ist und sie daher nur noch eingeschränkt geeignet sind, einen zeitgemäßen Objektzustand zu begründen.
Insgesamt ist deshalb von einer über üblichen Schönheitsreparatur hinausgehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsstau auszugehen. Gleichzeitig besteht aus sachverständiger Sicht ein leicht überdurchschnittliches Modernisierungsrisiko, weil ein Erwerber neben laufenden Renovierungen mittelfristig auch mit erneuten Investitionen in bereits früher modernisierte, inzwischen jedoch wirtschaftlich überalterte Bauteile und Ausstattungen rechnen muss. Dies betrifft insbesondere Leitungssysteme, Bäder und Fenster, deren frühere Modernisierung infolge des fortgeschrittenen Zeitablaufs keinen nennenswerten Modernisierungsvorsprung mehr vermittelt. Dieser Zustand wirkt sich aus sachverständiger Sicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertbeeinflussend aus, weil ein wirtschaftlich handelnder Erwerber bei seiner Kaufpreisbildung das absehbare Risiko künftiger überdurchschnittlicher Aufwendungen zur Anpassung des Gebäudes und der Wohnungen an einen marktüblichen Standard berücksichtigen wird. Dies gilt auch dann, wenn das Objekt zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet ist, da der Werteinfluss nicht allein von der aktuellen Vermietung, sondern auch von dem aus dem Objektzustand resultierenden zukünftigen Modernisierungsrisiko abhängt. Der Werteinfluss dieses Modernisierungsstaus wurde daher überschlägig ermittelt und nach der Marktanpassung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt. Gleichwohl handelt es sich um eine nachgefragte Objektart in guter Wohnlage, eine zukünftige Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen kann, die erforderlichen Investitionen unterstellt, als nachhaltig und gesichert angesehen werden.





Das Verkehrswertgutachten kann während der Sprechzeiten im Original eingesehen werden.

Angebote richten Sie bitte bis zum 15.12.2026 im verschlossenen Umschlag mit dem deutlichen Vermerk „Angebot MFH“ an

Gemeinde Kurort Jonsdorf
Bürgermeisterin
Auf der Heide 1
02796 Kurort Jonsdorf

Kurort Jonsdorf, den 01.11.2026

Kati Wenzel
Bürgermeisterin