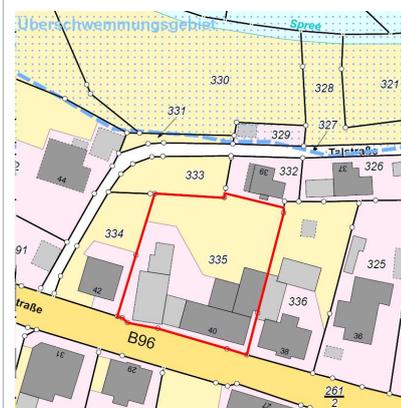




Blick in nördliche Richtung auf das zu bewertende Wohn- und Gaststättengebäude

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in Neusalza-Spremberg gelegene Grundstück Bautzener Straße 40. Das Grundstück stellt das Flurstück 335 der Gemarkung Neusalza-Spremberg dar und ist insgesamt 1.750 m² groß. Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem um 1850 errichteten Gasthofgebäude bebaut. Westlich daran schließt sich eine Scheune an, die Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Nördlich an die Scheune schließen sich noch ein Nebengebäude und ein kleines Garagengebäude an. Auch an den Gasthof ist ein späterer Anbau in nördliche Richtung erfolgt. Zum Wertermittlungsstichtag steht das Grundstück längere Zeit ungenutzt und vom Verfall sowie vom Vandalismus gezeichnet. Das Gasthofgebäude ist teilweise unterkellert (insbesondere der Biergarten) und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden. Das Erdgeschoss ist massiv erbaut worden. Obergeschoss und Dachgeschoss sind in Fachwerkbauweise erstellt worden. Die Fassaden wurden in diesen Bereichen mit Schieferplatten verziert. Das Dach liegt als Krüppelwalmdach vor und verfügt ebenfalls noch über die historische Schiefereindeckung. Das Erdgeschoss diente bis zuletzt als Gaststätte. Im Anbau wurde eine Ferienwohnung eingerichtet. Im Obergeschoss ist eine weitere Wohnung ausgebaut worden. Das Gebäude verfügt damit über eine Gewerbefläche von ca. 150 m² und eine Wohnfläche von etwa 138 m². Die Gaststätteneinheit teilt sich in drei Gasträume, zwei Sanitärbereiche, Küche und zwei Lagerräume. Die Wohneinheit bzw. Ferienwohnung im Anbau ist in Eingang, Flur, Bad, Küche und drei Wohnräume unterteilt und ca. 67 m² groß. Die Wohnung im Obergeschoss teilt sich in Flur, zwei Bäder, Küche und drei Wohnräume. Sie weist eine Wohnfläche von ca. 71 m² auf. Zusätzlich gibt es im Obergeschoss noch einen Durchgang und drei ehemalige Wohnräume, die zuletzt vermutlich ungenutzt waren. Hier muss vor einer erneuten Nutzung zunächst erst die Zugangsmöglichkeit verbessert werden, da nach Einbau einer neuen Treppe der östliche Gebäudebereich im Obergeschoss nur sehr schwer erreichbar ist. Das Gebäude liegt zum Wertermittlungsstichtag in einem teilsanierten bis beginnend ruinösen Zustand vor. Mit Ausnahme des Daches, der Fassaden und der zuletzt ungenutzten Räume im Obergeschoss wurde das Objekt weitestgehend modernisiert. Dabei wurden Heizung, Elektrik, Fenster, Türen, Sanitärbereiche, Wand- und Fußbodenbeläge erneuert. Durch Defekte im Dach des Gasthofgebäudes und des Anbaus kommt es seit längerer Zeit zu starken Feuchtigkeitseinwirkungen. Hier herrscht dadurch ein stark sanierungsbedürftiger Zustand vor. Das historische Scheunengebäude wurde massiv aus Naturstein- und Ziegelmauerwerk errichtet und verfügt über Erdgeschoss und Dachboden. Im Erdgeschoss gibt es zwei Scheunenräume mit zusammen ca. 112 m² Nutzfläche. Das Satteldach verfügt ebenfalls noch über eine historische Schieferplatten-Eindeckung. Stellenweise fehlen einige Platten. Die Scheune liegt im unsanierten Zustand vor, machte jedoch einen relativ stabilen Eindruck. Das Nebengebäude und die daran angrenzende Garage wurden vermutlich zu DDR-Zeiten errichtet. Sie wurden eingeschossig und vorwiegend in Ziegelbauweise erstellt. Die Dächer liegen als Pultdächer vor. Es herrscht ein unsaniertes Zustand vor. Die Nutzfläche der Nebengebäude beträgt zusammen ca. 51 m². Das Grundstück weist eine überdurchschnittliche Größe auf. Die unbebauten Grundstücksbereiche dienen vorwiegend als Gartenflächen und sind mit Rasen und Bäumen bewachsen und wirkten bei der Besichtigung verwildert. Im nördlichen Grundstücksbereich fällt das Grundstück zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken hin ab. Das Grundstück grenzt auf der südlichen Seite direkt an die Bautzener Straße an, die als Teil der Bundesstraße B 96 den Ort durchzieht und entsprechend stark frequentiert ist.



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Neusalza-Spremberg mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 335



