

Kurzexposé



Grundbuch von Zittau Blatt: 38 lfd. Nr.: 1
Gemarkung: Zittau-Nord Flurstück: 90 Fläche: 260 m²

ehemalige Pension und Nachtklub/Spiellothek

Amalienstraße 21
02763 Zittau

AZ: 3 K 11/24

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen Landkreis: Görlitz Ort: Zittau (ca. 25.000 Einwohner)	
Objektart:	ehemalige Pension und Nachtclub/Spielothek	
Baujahr:	ca. 1850	
Wohnfläche:	rd. 187 m² (Schätzung; s. Erläuterungen im Gutachten)	
Außenbesichtigung:	Zum Wertermittlungsstichtag waren die Gebäude und das Grundstück nicht zugänglich . Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 260 m² großes Grundstück, bebaut mit einem um ca. 1850 erbauten, dreigeschossigen, sanierungsbedürftigen Gebäude mit rückseitigen, stark sanierungsbedürftigen bis abbruchreifen Anbauten. Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen- oder Pkw-Stellplätze im Freien (derzeit kein ausreichendes Platzangebot sowie keine Zuwegung vorhanden).	
Objektbeschreibung:	Das Gebäude steht vermutlich seit ca. Ende der 1990er Jahre leer. Die letzten bekannten Sanierungs-, Modernisierungs- sowie Umbaumaßnahmen erfolgten vermutlich Anfang der 1990er Jahre. Das Objekt wurde, gemäß der bekannten Informationen, zuletzt als eine Pension/Spielothek und Nachtclub genutzt. Demnach befanden sich im Erdgeschoss die Spielothek-/Gasträume mit Lager und Sanitärräumen und in den Obergeschossen befanden sich (gemäß den vorliegenden Archivunterlagen) „Pensionszimmer“. In der Wertermittlung wird diesem Gebäude eine Folgenutzung als ein kleines Mehrfamilienhaus mit einem zweigeschossigen, rückseitigen Anbau unterstellt. Den restlichen, rückseitigen Anbauten wird, aufgrund des (festgestellten und tlw. vermuteten) schlechten Zustands in der Wertermittlung der Abbruch unterstellt. (vgl. hierzu Anlage 10 – Punkt 10: „Die Nutzung des Gebäudes ist seit mehr als zehn Jahren aufgegeben. Ein Bestandschutz kann somit nicht mehr hergeleitet werden. (...)“)	
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	Zwangsversteigerungsvermerk	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein	
Altlasten:	nein	
Denkmalschutz:	Lage innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches	
Beeinträchtigungen/sonstiges:	keine erkennbar	
Erschließung:	Abwasser-, Trinkwasser-, Gas- und Stromanschluss	
Verkehrswert:	rd. 25.000, - €	Wertermittlungsstichtag: 27.06.2024