

Kurzexposé

AZ: 3 K 21/23



Grundbuch von Zittau Blatt: 5106 lfd. Nr.: 1
 Gemarkung: Zittau Flurstück: 1227 Fläche: 1.500 m²

**brachliegendes Gelände des
 ehemaligen „Hütter’s Hotels“**

**Bahnhofstraße 37
 02763 Zittau**

Großräumige Lage:	Bundesland: Sachsen; Landkreis: Görlitz Zittau (ca. 25.000 Einwohner)
Objektbeschreibung:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag war das zu bewertende Grundstück überwiegend nicht zugänglich/einsehbar. Auf mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.500 m² großes, brach liegendes, ehemaliges Hotelgelände („Hütter’s Hotel“). Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das ursprüngliche Hotelgebäude in den 1890er Jahren erbaut. In den 1950er Jahren erfolgte eine Umnutzung des Hotelgebäudes zu einem „Kultur- und Bürogebäude“ für die VEB IFA Kraftfahrzeug Phänomen (später „Robur“). Vermutlich seit der „Wendezeit“ blieb das Gebäude ungenutzt und verfiel. Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit wurde das Gebäude im Jahre 2006 durch die Stadt Zittau abgerissen. Ein kleiner Teil des Gebäudes, angrenzend an das Gebäude „Bahnhofstraße 35“ blieb noch erhalten (vermutlich als Sicherungsmaßnahme für das benachbarte Gebäude; vgl. hierzu Anlage 7 - Fotodokumentation). Die Bauschuttreste aus der Abbruchmaßnahme befinden sich immer noch auf dem Grundstück. Es ist davon auszugehen, dass das Kellergeschoss, sowie die sonstigen Gebäudereste (wie z. B. Teile der Fassade) sowie die sonstigen baulichen Außenanlagen (wie z. B. ehemalige Abwassergrube, Einfriedungen, Bodenbefestigungen u. a.) sich noch auf dem Grundstück befinden.</p> <p>Das Grundstück ist insgesamt sehr stark verwildert. Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück (soweit ersichtlich) mehrere Unratablagerungen festgestellt.</p> <p>Das Grundstück ist derzeit, ohne enorme Freilegungsaufwendungen (u. a. Abbruch-, Beräumungs- und Rodungsarbeiten etc.) nicht nutzbar und aufgrund der daraus resultierenden Problematik (enorme Freilegungsaufwendungen) kaum marktgängig.</p>
grundbuchlich eingetragene Rechte (II. Abteilung):	<ul style="list-style-type: none"> Nießbrauch Zwangsversteigerungsvermerk
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	nein
Altlasten:	nein
Denkmalschutz:	denkmalrechtlicher Umgebungsschutz
Beeinträchtigungen/sonstiges:	lagetypische Lärmimmission (Kreuzungslage; Lage in Bahnhofsnähe)
Erschließungsmöglichkeiten:	<ul style="list-style-type: none"> elektrischer Strom Gas Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss
abgabenrechtlicher Zustand (zum Wertermittlungsstichtag):	Laut vorliegenden Unterlagen ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.
Verkehrswert:	rd. 500,- € (symbolisch)
Wertermittlungsstichtag: 13.07.2023	