Expose zum Wertermittlungsgutachten AZ.: 3 K 57/25

über den unbelasteten Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Objekt: mit stark sanierungsbedürftigem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück

in: 08468 Reichenbach/Vogtl., Moritzstraße 27

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert

bebautes Grundstück, Fl.St.Nr. 983 : 61.000 €

zzgl. Wert des Zubehörs (Gaststätteneinrichtung) : 2.000 €

Flurstück: Fl.St.Nr. 983 zu 190 m²

Grundbuch: von Reichenbach Blatt 393

Wertermittlungsstichtag: 10.02.2026 für vorgefundenes Objekt



Nord-West-Ansicht von der Bergstraße

Lagebeschreibung:

Das Flurstück Nr. 983 liegt am östlichen Stadtrand von Reichenbach innerhalb eines Wohngebietes, in dem vorwiegend 2- bis 3-geschossige, ältere Mehrfamilienhäuser vorhanden sind. Die unmittelbar anliegenden, öffentlich gewidmeten Straßen werden vorwiegend nur vom städtischen Anliegerverkehr frequentiert.
Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 2-1/2-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gaststätte. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Wohnräume.
Im Erdgeschoss stehen ca. 105 m² Nutzfläche zur Verfügung. Die gesamte Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss beträgt ca. 87 m².

Das aktuell als Wohn- und Geschäftshaus genutzte Gebäude wurde 1875 als reines Wohnhaus errichtet. Anfang des 20. Jhd. wurde das Erdgeschoss mit einem Anbau erweitert und das gesamte Erdgeschoss zu einer Gaststätte umgebaut.

Zum Bewertungsstichtag ist die Gaststätte an den Sohn der Grundstückseigentümerin unentgeltlich verpachtet und wird nur noch sporadisch als Veranstaltungsort für Rockmusik genutzt. Im Obergeschoss befindet sich die (ehemalige, ohne Abgeschlossenheit) Wohnung der Grundstückseigentümerin, die allerdings derzeit in einem Pflegeheim lebt. Die Wohnräume im Dachgeschoss werden durch den Sohn der Grundstückseigentümerin genutzt.

- *Fortsetzung folgende Seite* -

Lagebeschreibung:

Nach 1990 wurde das Wohn- und Geschäftshaus teilsaniert (Anbau Sanitärtrakt für Gaststätte im Erdgeschoss, Erneuerung Außenputz, Neueindeckung Dach, Ausstattung der Gaststätte, tlw. Heizungs- und Elektro-installation). Am/im Gebäude besteht aktuell schon wieder ein großer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau.

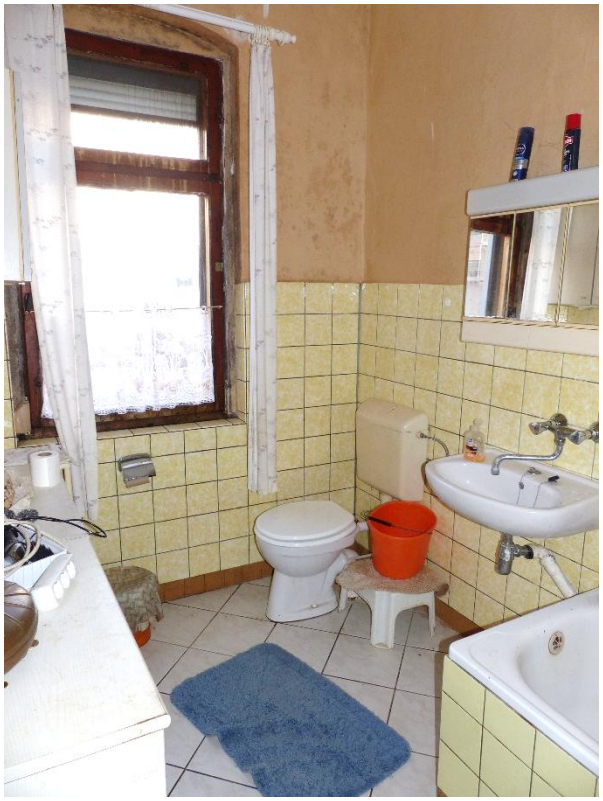
Straßenseitig ist am Hauseingang eine kleine befestigte Freilagerfläche von ca. 10 m² vorhanden.
An der südlichen Hausfront ist ein Straßenzugang mit Holztor und ca. 20 m² Hoffläche vorhanden



West-Ansicht von der Bergstraße



Gastraum mit Thresen im Erdgeschoss



Bad / WC im Obergeschoss



Gaststätten-Küche mit Gasherd



Wohnraum im Dachgeschoss

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt

Fremdeigentum / Betriebseinrichtung:
Der Zeitwert der überwiegend verschlissenen Betriebseinrichtung (Gaststätteneinrichtung) wird als Zubehör unabhängig von jeweiligen Eigentumsansprüchen auf ca. 2.000 € geschätzt.

Denkmalschutz: Das Wohn- und Geschäftshaus steht nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten: Das Flurstück Nr. 983 der Gemarkung Reichenbach ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Baulasten: Für das Flurstück Nr. 983ist keine Baulast eingetragen.

Baurecht:
- Im amtlichen Flächennutzungsplan (Stand 07/2024) befindet sich das Flurstück Nr. 983 im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Baugesetzbuch) und ist als Wohnbaufläche deklariert.
- Das Flurstück Nr. 983 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
- Das Flurstück liegt nicht in einem amtlich festgelegten Sanierungsgebiet.