

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé

- Aktenzeichen: **11 K 84/21**
- Objektart: **Wohn- und Geschäftshaus**
(ehemaliger Gasthof mit integrierter Wohnung)
- postalische Lage: Lassallestraße 28
08209 Auerbach OT Rempesgrün
- Kurzbeschreibung: leerstehender und sanierungsbedürftiger Altbau (Baujahr um 1900) in offener Bebauung mit ehemaliger Gaststätte incl. Saal von rd. 305 m² im Erdgeschoss und ungefähr 120 m² Nutzfläche im Dachgeschoss in einem südlich gelegenen Ortsteil der Stadt Auerbach im Vogtland
- Verkehrswert: **42.000,- €**
(zum Wertermittlungsstichtag 07.09.2021)

- Gebäudeansichten:



straßenseitige Ansicht
nach Osten



straßenseitige Ansicht
nach Norden mit ab-
bruchwürdigem Garagen-
und Bühnenanbau



rückseitige Ansicht
nach Südwesten

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé zu Az. 11 K 84/21 (Blatt 2)

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER GUTACHTENERGEBNISSE

- Grundbuchangaben:**
 - Gemeindebezirk: Auerbach / Vogtlandkreis / Land Sachsen
 - Gemarkung: Rempesgrün
 - Flurstücks-Nr.: 81/38 und 81/63
 - Grundstücksgröße: 878 m²
 - Grundbuch / Blatt: von Auerbach 2 / Blatt-Nr. 784

- Nutzflächen:**

ca. 425 m² lt. maßstäblicher Entnahme aus den Bauunterlagen
(davon etwa 305 m² im Bereich der ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss incl. eines 140 m² großen Saals und ungefähr 120 m² im Bereich eines zuletzt für Wohnzwecke genutzten Dachgeschosses; Keller voraussichtlich nur für Abstell- und Funktionsräume verwendbar)

- Baujahr:**

ca. 1881
(zunächst als Wohnhaus errichtet und um 1900 zu einer Gaststätte mit Saal erweitert; weitere kleinere Anbauten Anfang der 1960er Jahre in Verbindung mit einer vorübergehenden Nutzung des Objektes als Hort einer benachbarten Schule)

- Denkmalschutz:**

eine Erfassung als Einzeldenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz ist nicht gegeben

- Baulasten:**

keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis

- Ortsbesichtigung:**

07. 09. 2021
(zugleich Wertermittlungstichtag)

- Verkehrswert:**

42.000,- €

- Wertermittlungsverfahren:**

Ertragswertverfahren

- Vermietungsstand:**

unvermietet
(Nutzungsaufgabe bereits vor mehreren Jahren; derzeit lediglich noch bestehende unentgeltliche Überlassung eines Garagenraumes im Anbau an einen Anwohner)

- Zubehör:**

nicht angezeigt
(im Objekt noch befindliches Mobiliar und Unrat sind noch zu entsorgen)

- Energieausweis:**

nicht vorhanden bzw. wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt; Einordnung des Gebäudes voraussichtlich in die Energieeffizienzklasse „H“ gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Amtsgericht Zwickau

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Pölbitzer Straße 9, 08058 Zwickau

Exposé zu Az. 11 K 84/21 (Blatt 3)

- Bebauung:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen 2-geschossigen Baukörper mit Keller, Erdgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss in offener Bebauung und mit zwei kleineren Anbauten.

Das Gebäude wurde voraussichtlich vor ca. 2 Jahrzehnten im Zusammenhang mit der Nutzung als Gasthof einer Sanierung unterzogen. Mit der Nutzungsaufgabe erfolgte allerdings auch eine Einstellung der Instandhaltung mit daraus resultierenden Schäden für die Gebäudesubstanz (u. a. Wasserschäden durch offenstehendes Dachfenster und unvollständige Dachentwässerung).

Von der Bausubstanz ist überwiegend nur noch der Rohbau als weiter nutzbar zu beurteilen. Die Ausbauteile und Einrichtungen der technischen Gebäudeausstattung sind voraussichtlich stark verschlissen, beschädigt oder müssen im Rahmen eines neuen Nutzungskonzeptes erneuert werden. Der Garagen- und Bühnenanbau ist im Dachbereich so stark geschädigt, dass ein Rückbau bereits als wirtschaftlich geboten gilt.

- Innenaufnahmen:

Vom Eigentümer wurde keine Innenbesichtigung des Objektes ermöglicht. Die Angaben zum Gebäude basieren überwiegend auf Besichtigungen von außen, Angaben von Anwohnern und im Bauarchiv von Auerbach eingesehenen Unterlagen.

- Gesamtbeurteilung:

Bei dem Objekt handelt es sich um einen im Wesentlichen etwa 1900 errichteten Gasthof mit Saal und integrierter Wohnung. Der relativ geringe Wert der Immobilie (welcher bereits etwa hälftig vom Bodenwert bestimmt wird) begründet sich trotz der noch grundsätzlich weiter nutzbaren baulichen Hülle vor allem aus der erschwerten Vermarktbarkeit vergleichbarer Objekte und dem allgemeinen Reparaturrückstau aus vernachlässigter Instandhaltung.

Zu beachten ist im Weiteren, dass zwar die baulich-funktionellen Gegebenheiten einer Weiterverwendung zumindest der Rohbausubstanz nicht entgegenstehen, für das Objekt aber voraussichtlich grundlegende Überlegungen hinsichtlich eines neuen und wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzeptes erforderlich sind.