

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 161/20**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert: 100.000 €

Die Bewertung erfolgte gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme des Gebäudebestandes !

Wertermittlungsstichtag: 22.07.2021

für das Objekt: Grundstück, bebaut mit Hotel „Garni“ (Bj 1993) und älterer Doppelgarage
in: 08056 Zwickau , Wildenfelser Straße 20 a
Landkreis: Zwickau
Grundbuch: Oberhohndorf Blatt 607
Grundstück: Flurstück Nr. 330/2 zu 1.189 m²



Lage, Nutzung:

Das Fl.st.Nr. 330/2 liegt im südlichen Stadtteil Oberhohndorf an einer stark befahrenen Ausfallstraße (Autobahnzubringer zur A72).

Auf dem Flurstück befindet sich ein in massiver Bauweise errichtetes Hotel „Garni“ (Baujahr 1993) und eine ältere Doppelgarage. Das zweigeschossige (nicht unterkellerte) Hotelgebäude besitzt eine Winkelform (Grundrissabmessungen ca. 20 m x 16 m). Das Hotel besitzt lt. Bauunterlagen und eigener Homepage eine Kapazität von 15 Zimmer nebst notwendigen Sozial- und Sanitärräumen. Im Obergeschoss befinden sich 13 Ein- bzw. Zweibettzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Frühstücksraum, eine Wohnung sowie zwei weitere Gästezimmer. Im Gebäude stehen insgesamt ca. 446 m² Nutzfläche zur Verfügung. Der Gebäudebestand besitzt dem äußeren Anschein nach Sanierungsbedarf.

Als Stellfläche für PKW dient die Doppelgarage sowie ca. 6 Stellplätze im Hof. Die Doppelgarage stellt einen Überbau auf das Nachbarflurstück dar.

Das 1.189 m² große Flurstück Nr. 330/2 besitzt eine Nord-West-Hanglage und ist mit der bebauten Teilfläche über einen ca. 65 m langen und 4 m breiten Zufahrtsweg an die „Wildenfelser Straße“ angebunden.

Wegen der vom Grundstückseigentümer nur gestatteten äußeren Inaugenscheinnahme des Gebäudebestandes zum Ortstermin am 22.07.2021 können keine Aussagen zu bewertungsrelevantem Fremdeigentum/Zubehör und zur Betriebseinrichtung im Gebäudebestand getroffen werden.

Medienanschlüsse

Hausanschlüsse bestehen (dem äußeren Anschein nach ! und lt. Bauantrag Nr. 526/92) für: Strom, Trinkwasser, Telefon (Zustand/Funktionsfähigkeit der Hausanschlüsse ist nicht bekannt); Die Beheizung erfolgt lt. Bauantrag mit Erdöl.

Entsorgung:

Das Bewertungsobjekt ist an öffentliche Kanalsystem in der „Wildenfelder Straße“ angebunden. Der Mischwasserkanal verläuft hierzu über das angrenzende Flurstück Nr. 330/1. Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

Zwangsverwaltung: nein

Altlasten: nein

Baulasten: nein

Denkmalschutz: nein



Nord-West-Ansicht zum Eingang



Ansicht von grundstückseigener Zufahrt zum Hotel „Garni“ (rot) und Doppelgarage (gelb)



Luftbild (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

