

M E H R F A M I L I E N H A U S : Gemarkung Rübenau, Flurstück 580/1
und Nebengebäude Oberer Natzungweg 2 in 09496 Marienberg
AZ: 23K 131/24

EXPOSÉ

Grundbuch von	Rübenau, Blatt 426
Grundstücksgröße	1.291 m ²
Flurstück	580/1
Bodenwertanteil	19.300,00 €
Grundstück	im Außenbereich, § 35 BauGB
Lage allgemein	Rübenau ist ein Ortsteil der <u>sächsischen Stadt Marienberg im Erzgebirgskreis</u> . Rübenau ist ein weitverzweigtes Dorf an der südlichen Grenze Sachsens zu <u>Tschechien</u> . Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen, Schulen und Kindereinrichtungen befinden sich in Marienberg.
Verkehrsanbindungen	B 171, B 174, A4, A 72
Altlast, Sanierungsgebiet, Flurbereinigungsverfahren	liegen nicht vor
Baulasten	<u>Vereinigungsbaulasten</u> zwischen den Grundstücken 580/1 und 580/3 <u>Abstandsflächenbaulasten Brandschutz</u> zwischen den Grundstücken 580/1 und 580/2, 580/3 und 580/2
Denkmalschutz	Das Grundstück ist Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz.
Gebäude	Mehrfamilienhaus unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss Nebengebäude hofseitig 3 Garagen straßenseitig: Kaltlager
Baujahr	um 1800
Instandsetzung/Modernisierung	Mehrfamilienhaus ab 1995
Außenanlagen	normal gepflegt
Bauweise	Mehrfamilienhaus: massiv, im DG auch Fachwerk Nebengebäude: massiv, Fachwerk
Gebäudezustand	dem Baualter entsprechend, Instandhaltungsrückstau ist vorhanden
jährliche Nettokaltmiete	Die Grundstücke 580/1 und 580/3 wurden zum Ortstermin als wirtschaftliche Einheit (Einrichtung für betreutes Wohnen) genutzt. Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Laut Aussage zum Ortstermin wird die derzeitige Nutzung im Juni/Juli 2025 aufgegeben. Nachfolgemietverträge existieren nicht.
nachhaltige Nutzung	Mehrfamilienhaus: 6 Wohnungen Nebengebäude: 3 Garagen, Kaltlager (ca. 50 m ²)
anrechenbare Wohnfläche	Mehrfamilienhaus, gesamt 439 m²
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Abwasserentsorgung dauerhaft dezentral, derzeit über KKA auf fremdem Grundstück - aktuell kein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, Brunnen auf fremdem Grundstück - wirtschaftliche Einheit mit Grundstück 580/3 (Heizung, Wasser, Abwasser) - Durch die Vereinigung der Grundstücke der Gemarkung 580/1 und 580/3 (Vereinigungsbaulasten) im Baulastenverzeichnis des LRA-Erzgebirgskreis ist der nachträglich errichtete Verbindungsbau öffentlich rechtlich gesichert, § 4 Abs. 2 SächsBO.
Wertermittlungstichtag	06.05.2025

denkmalgeprägter Verkehrswert: 86.400,00 €



Südansicht von der Einsiedler Straße



Westansicht



Grundstückseinfahrt



Einsiedler Straße nach NW



Mehrfamilienhaus (Nord-Ansicht)



Nebengebäude (West-Ansicht)



Kellergeschoss



EG, Öl-Heizung



Erdgeschoss



Treppenhaus