

**Amtsgericht Sonneberg
(K 44/21)
E x p o s è**

HOTEL- UND GASTSTÄTTENOBJEKT „AN DER ALTEN PORZELLINE“
EISFELDER STRASSE 16 IN 98724 NEUHAUS/RENNWEG
(FLUR 2, FLURSTÜCK 130/11, GEMARKUNG NEUHAUS/RENNWEG)



Grundstücksgröße:

2.934 m²

Lage/Bebauung:

Das Hotel- und Gaststättenobjekt „An der Alten Porzelline“ am Nordwestrand von Neuhaus/Rwg. ist mit einem unterkellerten überwiegend dreigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß (nur Westtrakt) bebaut (Baujahr Mitte der 1960er Jahre, ehemaliges Produktions- und Verwaltungsgebäude, Umbau zum Mehrzweckgebäude: 1993). Zum Grundstück gehören weiterhin überwiegend befestigte Freiflächen, die als Verkehrsflächen (Kfz-Parkplätze, Zufahrt, Zuwegungen), Biergarten mit Holzhütte (Baumarktprodukt) sowie Stützmauern (Pflanzpalisaden) dienen. Die Erschließung erfolgt über eine Privatstraße (Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert), die von der etwa 70 m südlich verlaufenden Schwarzburger Straße (B 281) abzweigt.

Nutzflächen:

KG/EG/1.OG/DG: rd. 2.800 m²

Lagebeurteilung:

Die Geschäftslage ist aufgrund der seit über zwei Jahren anhaltenden angespannten Gesundheitslage und der seit Frühjahr 2022 sich zuspitzenden internationalen Spannungen für ein primär auf Beherbergung ausgerichtetes Objekt schwierig. Das schlecht sichtbare Bewertungsobjekt in der zweiten Baureihe ist für einen Ortsunkundigen schwer zu finden, zumal der Sachverständige keinerlei Hinweisschilder an der Ortsdurchgangsstraße während des Ortstermins vorfand. Die Grundstücksfreiflächen dienen überwiegend als Stellplätze. Attraktive Grünflächengestaltungen oder gar ein Spielplatz für Kinder der Gäste waren zum Ortstermin nicht vorhanden.

Verkehrsanbindung:

Neuhaus/Rennweg besitzt Bundesstraßen- (B 281, Saalfeld – Eisfeld) und Landstraßenanschluß (Katzhütte, Oberweißbach und Lauscha). Seit 2002 besteht erneut Bahnanschluß (Strecke Sonneberg – Neuhaus), so daß die Anbindung an die Hauptstrecken des Bahnnetzes gewährleistet ist. Neben der Stadtbuslinie des ÖPNV bestehen Busverbindungen nach Ilmenau, Eisfeld und Sonneberg. Der nächste Autobahnanschluß (A 73, Suhl - Coburg) ist in Eisfeld möglich, während sich der nächste Flughafen mit internationalen Verbindungen in Erfurt befindet.

wertbeeinflussende
Umstände:

- verhaltene Geschäftssituation für Beherbergung/Gastronomie
- mäßige optische Präsenz in ungünstiger zweiter Baureihe
- von außen erkennbarer Instandsetzungsbedarf am Gebäude
- kaum Nachfrage nach vergleichbaren Objekten, von daher geringe Marktchancen

Nutzungsmöglichkeit: Renditeobjekt

Verkehrswert: **315.000, -- €** (i. W. dreihundertfünfzehntausend Euro)

Hinweis:

Das Originalgutachten ist unter o. g. Aktenzeichen in der Geschäftsstelle der Abt. Zwangsversteigerung beim Amtsgericht einsehbar.

Fotos zum Bewertungsobjekt am 30. 06. 2022



Südostansicht



Südwestansicht



Detailansicht Hoteleingang von Südwesten



Westansicht südliche Freiflächen



Südwestansicht



Nordwestansicht Hotelanbau und Biergarten



Nordansicht mit Freiflächen



Nordostansicht Hotel und Pkw-Stellplätze



Nordostansicht Hotel und Hotelanbau



Ostansicht Hotel mit Sockelschäden