

Exposé

Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve und Garagen

09496 Marienberg
Ortsteil Reitzenhain
Rudolf-Breitscheid-Straße 33



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Chemnitz, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück –Mehrfamilienhaus, Rudolf-Breitscheid-Straße 33 in 09496 Marienberg/OT Reitzenhain- zu veräußern.

1. Eckdaten

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Lage des Objektes: | östliche Randlage von Reitzenhain |
| Grundstücksgröße: | 2.571 m ² |
| Bebauung: | Mehrfamilienhaus und 6 Garagen |
| Nutzungsart/Vermietungssituation: | ungenutzt, 5 von 6 Garagen vermietet |
| Kaufpreisvorstellung: | 80.000 € |
| Besichtigungstermine: | nach vorheriger Vereinbarung |
| Angebotsabgabefrist: | 28.02.2026 |

2. Lagebeschreibung

Der Ortsteil Reitzenhain befindet sich etwa 15 km südlich von Marienberg nahe der tschechischen Grenze. Zur Stadt Marienberg, welche gleichzeitig Große Kreisstadt ist, gehören 17 Ortsteile.

Das Verkaufsgrundstück liegt innerörtlich an der Rudolf-Breitscheid-Straße, einer Anliegerstraße im östlichen Teil von Reitzenhain. Der Ortsteil ist durch die Busverbindungen 431, 487 und 497 an den öffentlichen Verkehr angebunden. Durch den Ort verläuft die B 174, welche die Verbindung in Richtung Norden zur Stadt Marienberg und im Süden zur tschechischen Grenze Chomutov darstellt.

Der Ortsteil ist durch locker bebaute Wohngrundstücke sowie landwirtschaftliche Flächen geprägt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen befinden sich in Marienberg.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Grundbuchamt Marienberg im Grundbuchblatt 65 von Reitzenhain eingetragen:

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Lfd. Nr. 1 Flurstück: | 11 |
| Wirtschaftsart und Lage: | Rudolf-Breitscheid-Straße 33, Gebäude-und Freifläche |
| Größe in m ² : | 850 m ² |
| Lfd. Nr. 1 Flurstück: | 12 d |
| Wirtschaftsart und Lage: | Rudolf-Breitscheid-Straße, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche |
| Größe in m ² : | 1.721 m ² |

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------|
| Abteilung I: | Bundesrepublik Deutschland –Bundesfinanzverwaltung– |
| Abteilung II: | lastenfrei |
| Abteilung III: | lastenfrei |

Das Mehrfamilienwohnhaus (erbaut ca. 1937) ist voll unterkellert und hat ein teilausgebautes Dachgeschoss (hier besteht Ausbaureserve). Eine umfassende Sanierung des langjährig vom Zoll genutzten Gebäudes ist zuletzt im Jahr 1991 (Fenster, Türen, Heizung, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Dach, Fassade und allgemeiner Innenausbau) erfolgt. Es besteht daher Modernisierungsbedarf. Das Gebäude steht seit August 2020 leer.

Bis zur Aufgabe der Wohnnutzung wurde das Objekt zentral mit einer Ölheizung beheizt, die auch die Warmwasseraufbereitung absicherte. Der noch im Keller befindliche Ölkessel sowie die zugehörigen fünf Öltanks dürfen nach Maßgabe der aktuellen Rechtslage (Gebäudeenergiegesetz - GEG) nicht mehr verwendet werden und sind zurückzubauen.

Im Kellergeschoss befinden sich Lagerräume, technische Funktionsräume, ein Waschmaschinenplatz und eine Sauna.

Das Erd- und Obergeschoss besteht aus je zwei Dreiraumwohnungen mit ähnlichem Grundrissaufbau. Die Wohnungen im Erdgeschoss haben eine Wohnfläche von 76,4 m² und 77,4 m². Die Wohnungen im Obergeschoss haben beide eine Wohnfläche von jeweils 77,3 m². Das Treppenhaus befindet sich mittig im Gebäude. Die Grundrisse liegen vor und können bei Bedarf abgefordert werden.

Das Dachgeschoss ist zur Hälfte zu einem ehemaligen Konferenzraum ausgebaut. Von hier führt eine Fluchttreppenanlage nach unten.

Die sechs Garagen sind bis auf eine vermietet. Der Mietzins beläuft sich auf 25 €/Monat pro Garage. Eine monatliche Kündigung ist lt. Mietvertrag möglich.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ein Bedarfsausweis ist in Arbeit. Als das Objekt noch bewohnt war, lag der Energieverbrauchs-kennwert (Ölheizung) bei 241 kWh/m² im Jahr.

5. Planungssituation

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Marienberg befindet sich das Objekt wie der gesamte Ortsteil im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (Splittersiedlung). Für die Aufbauten besteht Bestandsschutz, abgeleitet aus dem Art.14 Abs.1 GG. Vor Wiederaufnahme der Nutzung ist ein Antrag auf Umnutzung beim Landratsamt Erzgebirgskreis zu stellen. Eine Umnutzungsgenehmigung zu Wohnen bzw. Tourismus/Ferienwohnung wurde in Aussicht gestellt. Nähere Auskünfte zur bauplanungsrechtlichen Situation können beim Bauamt der Stadtverwaltung Marienberg eingeholt werden.

6. Erschließung

Verkehrstechnisch ist das Objekt über die Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen. Eine medienseitige Erschließung an den öffentlichen Elektro-, Telefon-, Trinkwasser- und Abwasseranschluss ist gegeben.

7. Besonderheiten

Innerhalb der Liegenschaft verläuft eine Trinkwasserleitung der Erzgebirge Trinkwasser GmbH, die bisher nicht dinglich gesichert wurde.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt beträgt

80.000 €.

Es wird um Abgabe eines Kaufangebotes gebeten.

9. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiennamen und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts

anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen - ausgenommen Bauleistungen - (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für Mehrfamilienhaus in Reitzenhain“ bis zum 28.02.2026 an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Verkaufsteam Chemnitz

Kathrin Zeh

Promenadenstraße 3

09111 Chemnitz

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Ansprechpartner/Besichtigungstermine

Bei Anfragen bis zum 04.01.2026 wenden Sie sich an Jens Edelmann, Tel. 0351/ 4694 180 bzw. jens.edelmann@bundesimmobilien.de. Ab dem 05.01.2026 ist Frau Kathrin Zeh zuständig. Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Terminvereinbarung. Das Betreten der Liegenschaft im

Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist ausgeschlossen.

11. Datenschutzinformationen

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

| | | |
|-------|----------------------------------------|---|
| 12.1. | Lageplan (nicht maßstabsgetreu) | 7 |
| 12.2. | Flurkarte (nicht maßstabsgetreu) | 8 |
| 12.3. | Fotos..... | 9 |

12.1. Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Abbildung 1 Quelle: GeoSN2025 (www.landesvermessung.sachsen.de)

12.2. Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)

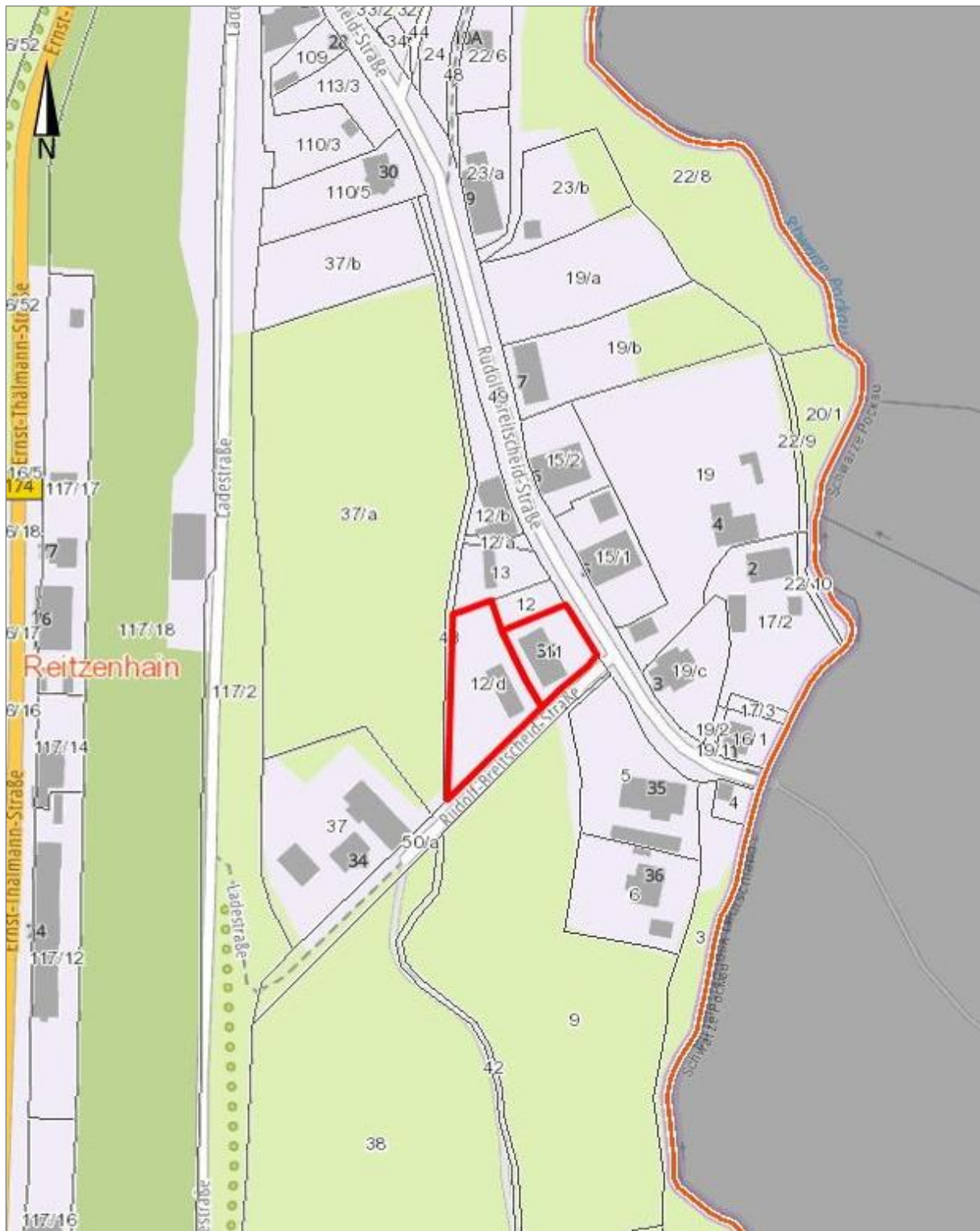


Abbildung 2 Quelle: GeoSN2025 (www.landesvermessung.sachsen.de)

12.3. Fotos



Rückansicht



Garagen



Wohnraum



Bad