



Von der Industrie- und Handelskammer Südwestsachsen
Chemnitz-Plauen-Zwickau öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Matthias Hering

Fachingenieur für Gebäudeerhaltung

Straßberger Grenzweg 45
08523 Plauen/Vogtl.

Telefon (0 37 41) 13 70 50
Telefax (0 37 41) 13 28 54

E-Mail: hering-plauen@t-online.de
Web: www.sachverstaendiger-hering.de

EXPOSÉ

betreffe Verkehrswertermittlung über das Teileigentum Nr. 11 in der
Bahnhofstraße 17 in 08606 Oelsnitz/Vogtl. - Az.: 11 K 91/21 -
(- gilt nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung vom 28.09.2021 -)

1. Allgemeine Angaben

- Grundbuchblatt: 3287 von Oelsnitz (Teileigentumsgrundbuch)
- Flurstück: 38,24/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 937 g, Gemarkung Oelsnitz, Bahnhofstraße 17, verbunden mit Sondereigentum an der Lagereinheit, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11
- Arealgröße: 400 m²
- Wertermittlungsstichtag: 18.08.2021 (zugleich Qualitätsstichtag)

2. Grundstück

- Grundstück liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der sächsischen großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. (ca. 10,3 TEW) innerhalb einer besonderen Wohnbaufläche (WB) und ca. 7 km südsüdöstlich von Plauen (65 TEW), Verwaltungssitz des Vogtlandkreises; § 34 BauGB gilt.
- Umfeld ist durch Wohn- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke und Gewerbegrundstücke in geschlossener/offener Bauweise mit größtenteils um 1900 erbaute und in den 1990er Jahren sanierter Gebäude gekennzeichnet. Im un- und mittelbaren Umfeld sind keine auffälligen Wohnungs- jedoch auffällige größere Gewerbebeleerstände in den EG zu verzeichnen. Grundstück verfügt seit Erbauung einer Umgehungsstraße über eine mittlere Wohn- und eine nur noch mäßige Geschäftslage.
- Mittelmäßige bis gute Verkehrslage; ca.-Entfernungen: unmittelbares Stadtzentrum 550 m; B 92 400 m; B 173 6,6 km; Bahnhof (Strecke Plauen - Eger) und Buszentralhaltestelle 400 m; A72 5,5 km; Lebensmitteldiscounter 300 m; Kita 750 m; Grund-, Oberschule und Gymnasium 800 m bis 2 km, Flughäfen Leipzig und Nürnberg 176 km, nächste Großstadt Chemnitz 80 km.
- Grundstück ist verkehrs- und medienseitig (TW, Elt, Erdgas, Telefon, Kabelfernsehen, Kanal) voll erschlossen, rechteckig und eben.
- Grundstück ist mit zweiseitig angebauten Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Es besitzt keine Zufahrt zur Straße. Südostseitig grenzt es an städtische Grünfläche mit integrierten Pkw-Stellplätzen, wobei ein direkter Zugang zu dieser Grünfläche vom Grundstück aus besteht.

3. Gebäude und Lagereinheit Nr. 11 im KG

- Gebäude besteht aus KG, EG, I. OG, II. OG, ausgebautem DG und Dachboden. Im südwestlichen Bereich befindet sich im EG ein nichtunterkellertes Hausdurchgang zum Hof. Gebäude wurde 1896 erbaut, nach 1990 Seiten- und Hintergebäude abgerissen, 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, mit je 2 Gewerbeeinheiten im KG und EG sowie 7 Wohneinheiten in den OG/DG, und saniert. Gebäude steht unter Denkmalschutz!
- Konstruktion: Streifen-, lokal Einzelfundamente; Außenwände im KG aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk (ca. 0,70 m, 0,50 m dick), ansonsten aus Ziegelmauerwerk (ca. 0,60 m, 0,40 m, 0,25 m dick); Innenwände aus Mauerwerk, Bundwände und tlw. aus Trockenbauwänden (ca. 0,25 m, 0,12 m bzw. 0,10 m dick); Decken aus Beton bzw. Betonelementendecken zwischen oder über Stahlträgern im KG, ansonsten Holzbalkendecken; hölzernes Pfettendach mit stehendem Stuhl, sehr flach geneigtem Oberdach und Mansarden (Mansardendach); gerade Betonstufen-Kellertreppe; Podeststufentreppe vermutlich aus Beton oder Naturstein mit Tritt- und Setzstufenverkleidung aus rotem Kunststoffbelag mit Metallschutzkanten vom EG bis zum DG; gerade Holztreppe vom DG zum Dachboden

- Dach: bituminöse Schweißbahndeckung auf Oberdach; steiles straßenseitiges Unterdach mit Naturschiefereindeckung; hofseitiges Unterdach und Treppenhauspulldach mit Bitumenschindeleindeckung; Dachverblechungen und -entwässerungsleitungen aus Titanzink; stehende Dachgauben mit Satteldächern und monströsem mittigen Dacherker nebst integrierter Gaube straßenseitig mit Naturschiefereindeckung; Schornsteinkopf aus Hartbrandziegelmauerwerk; 10 Metaldachfenster und eine Dachausstiegsöffnung;
- Fassaden: straßenseitig: im Neorenaissancestil gestaltete Fassade; Sockelelemente mit grauem Anstrich; EG mit Glattputzfassade im gelbem Farbton und darüber liegende Geschosse mit rotem Klinkervorsatzmauerwerk; mittiger, ca. 0,5 m hervorragender Erker im I.OG bis DG mit ca. 5 m hoher verschiefter Erkerbekrönung nebst integriertem Gaubenfenster; 3 Schaufenster und Hauszugangstüre mit schiebtrechten Bögen nebst Bossensteinapplikationen; ebenerdiger Haupthauptzugang; 2 Ladeneingangstüren mit 1 bis 2 in die Türleibung integrierte Zugangsstufen; Fassaden- und Fensterbankverblechungen aus Zink; hofseitig: Betonsteinsockel; gelber Strukturputz, 3 vorgelagerte Balkone aus verzinkter Stahlkonstruktion mit einer Stahlstütze, Riffelblechboden und Kunststofffaserplattenspiegel im I.OG bis DG nebst transparenter Überdachung im DG; farbbeschichtete Leichtmetallfensterbänke.
- Ausbau Gebäude: normaler mittlerer Ausstattungsstandard entsprechend Sanierungszeitpunkt mit zentraler Erdgasheizung/-warmwasserbereitung im KG; Holzisoliertglasfenster zur Straße und Kunststoffisoliertglasfenster zur Hofseite
- Lagereinheit Nr. 11 ist die südwestliche zur Hofseite liegende Lagereinheit im KG. Sie verfügt ausschließlich über einen Zugang ins Treppenhaus. Die Lagereinheit besteht aus einem Raum (lichte Raumhöhe ca. 1,74 m bis 1,80 m, Nutzfläche ca. 17,76 m²); verfügt über Mittelpfeiler, mehrere Seitenpfeiler, ca. 0,12 m breiten und ca. 0,47 m hohen umlaufende Sockel, lichte Türleibungshöhe ca. 1,44 m (bis OK Türschwelle) bei Schwellenhöhe von 0,14 m zum Flur und 0,18 m zum Kellerraum Nr.11
- Ausbau Lagereinheit Nr. 11: einfachster Ausstattungsstandard; Betonfußboden; unverputzte raue Decken aus Stahlträgern mit Betonfüllung, Beton- oder Ziegelementen; unverputzte bzw. mit Putzresten behaftete Wände aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, lokal Gasbetonsteinmauerwerk; Holzlattentüre mit Schiebe-/Vorhängeschloss zu Kellergang; 1 Kunststoffkellerfenster mit 2 Scheiben und Gitterblech nebst äußeren Lichtschacht; Lichtschalter, Steckdose und 2 Deckenauslässe auf Putz; ohne Heizung, keine Trinkwasser-/Abwasseranschlüsse
- mittlerer bis schlechter baulicher Zustand mit lokalen Baumängeln/-schäden in Lagereinheit Nr. 11 im KG: (vorhandene Wandputzreste an einst verputzten Wänden, sonst ohne Putz; sehr unebene raue Decke; feuchter Fußboden und teilweise feuchte Wände) und Ø mittlerer bis guter baulicher Zustand am gemeinschaftlichen Eigentum des Gebäudes
- gegenwärtige monatliche geforderte Instandhaltungsrücklage: 7,83 €
Es werden aktuell keine Sonderumlagen von den Wohnungs- und Teileigentümern erhoben

4. Bewertung

- Ertragswert Lagereinheit Nr.11 im KG: 200,00 €
- Verkehrswert Lagereinheit Nr. 11 im KG: 200,00 €

Plauen, 28.09.2021



Oelsnitz/Vogtl., Bahnhofstraße 17, Wohn-/Geschäftshaus mit Hauzugangstüre zum Hausdurchgang, NW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus (südwestlicher Bereich) mit Hauszugang, Südansicht



Wohn-/Geschäftshaus (nordöstlicher Bereich) mit Kellerfensterlichtschacht der Lager-
einheit Nr. 11 im KG unterhalb des linken EG-Fensters (unter dem Tisch), SO-Ansicht



EG, Hausdurchgang mit Holztüre zur Straße und
abgehendem Zugang zum Treppenhaus (i. B. rechts)



Treppenhaus EG mit Zugang zum Hausdurchgang



KG, Flur mit Kellertreppe



KG, Blick vom Flur in die Lagereinheit Nr. 11



KG, Lagereinheit Nr. 11 mit Fenster



KG, Lagereinheit Nr. 11 mit Mittelpfeiler



KG, Lagereinheit Nr. 11 mit Schornstein und Zugangstüre