



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 Grundstück Stresemannstraße 88
in 08527 Plauen - Az.: 11 K 123/20

(- gilt nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung vom 12.04.2021 -)

1. Allgemeine Angaben

- Grundbuchblatt: 17478 von Plauen
- Flurstück: 1746/c der Gemarkung Plauen
- Arealgröße: 240 m²
- Wertermittlungstichtag: 12.03.2021 (zugleich Qualitätstichtag und Tag der Ortsbesichtigung)

2. Grundstück

- Grundstück liegt im südöstlichen noch zentrumsnahen Stadtgebiet der dem Vogtlandkreis angehörigen sächsischen mittelgroßen Stadt Plauen (ca. 64,6 TEW), innerhalb einer Mischbaufläche. Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach § 34 BauGB. Keine Unterschutzstellung als Denkmal.
- Umfeld ist durch Grundstücke mit viergeschossigen zzgl. Dachgeschoss bebauten Mehrfamilien- und gemischt genutzten Häusern in geschlossener Bauweise sowie durch Bildungseinrichtungs- und reiner Gewerbebebauung gekennzeichnet. In mittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere un-/teilsanierte Wohn- und Geschäftshäuser, die komplett leer stehen bzw. über Gewerbe- und/oder Wohnungsleerstände verfügen.
- Grundstück verfügt über eine gering ausgeprägte Geschäftslage, eine mäßige bis mittelmäßige Wohnlage und über eine mittelmäßige bis gute Verkehrslage.
Ca.- Entfernungen: B 173 angrenzend; Stadtzentrum 950 m; B 92 1,3 km; A 72 5 km; ob. Bahnhof (Leipzig-Hof) und zentrale Bushaltestelle: 2,2 km; Eisenbahnhaltstelle Plauen-Mitte (Gera-Weischlitz) 270 m; Straßenbahn 250 m; Kita, Grund-, Oberschule 1,1 - 1,3 km; Gymnasium 1,8 km; Lebensmitteldiscounter 550 m; August-Bebel-Hain (Park) 400 m; Naherholungszentrum Talsperre Pöhl 6,5 km; nächste Großstadt Chemnitz 74 km; Flughafen Leipzig/Halle 146 km.
- Grundstück ist von annähernd rechteckigem Zuschnitt und relativ eben. Es ist verkehrs- und medienseitig voll erschlossen (Elt, TW, Erdgas, Kanal, Telefon liegen vmtl. an). Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Es verfügt über keine Straßenzufahrt und über keine Pkw-Stellplätze. Es bestehen Stellplätze an der Stresemannstraße (B 92) unter Einbeziehung der Gehsteige. Das Verkehrsaufkommen ist erhöht, gleiches gilt für Verkehrslärmimmissionen angrenzender Grundstücke.

3. Gebäude (Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich und nur bedingt einsehbar! – Angaben beruhen deshalb auf Bauzeichnungen und Vermutungen!!!)

- ursprünglich zweiseitig angebautes Eckgebäude wurde 1904 als Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen nebst Gaststätte im EG erbaut. Gebäude besteht aus KG, EG, I.OG, II.OG und III.OG (= DG) und nicht ausgebautem Spitzboden. Ursprünglich besaß das Eckgebäude ein Mansarddach mit Eckbekrönung, welches 1946/1966 größtenteils durch Aufmauerung der Mansarde zum III.OG und der Entfernung der Eckbekrönung umgebildet wurde und nunmehr über ein niedriges L-förmiges Satteldach (einstiges Mansardoberdach) nebst Pultdach verfügt. Lediglich der südwestliche Gebäudebereich verfügt hofseitig noch über das ursprüngliche Mansarddach. Seit 1990 erfolgten vermutlich keine Sanierungsmaßnahmen und vmtl. auch schon davor eher geringe Modernisierungsmaßnahmen. Vmtl. vor 1980 wurde zumindest eine sichtbare Horizontalisolierung im KG an den hofseitigen Außenwänden und der Giebelseite eingebaut. 1999 wurde die beantragte Abgeschlossenheit für eine vmtl. angestrebte Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum durch die Untere Bauaufsichtsbehörde bescheinigt. Das Gebäude steht vermutlich 20 Jahren komplett leer und ist erst nach umfassender Sanierung wieder nutz- und vermietbar.

- Konstruktion (tlw. in Anlehnung an städtische Bauakte):

Streifenfundamente; Umfassungswände aus vmtl. Bruchstein- und Ziegelmauerwerk (KG, ca. 0,70 m/0,50 m dick) ansonsten aus Ziegelmauerwerk (ca. 0,51 m bzw. 0,38 dick); Innenwände aus Ziegelmauerwerk und als Bundwände; Ziegelkappengewölbedecken, größtenteils zwischen Stahlträgern im KG; ansonsten Holzbalkendecken; ¼-gewendelte Podeststufentreppen vom KG bis zum DG; halbgewendelte Holzterrasse zum Dachboden; größtenteils hölzernes Satteldach mit Pultdachabschluss, geringfügig hofseitig hölzernes Mansarddach; Gewerbeeinheit im EG mit separatem Straßenzugang; ca.-Geschosshöhen: KG 2,85 m; EG 3,70 m; I.OG und II.OG 3,30 m; III.OG (DG): 3,15 m, Dachboden: 2,39 m (Stichmaß)

- Dach:

Satteldachbereiche (Oberdach) mit alter Dachziegeleindeckung nordost- und südostseitig bzw. mit bituminöser Bahneneindeckung südwestseitig; Pultdachbereiche (Unterdach) mit bituminöser Bahnen- bzw. Schweißbahneneindeckung; steiles Unterdach des nordwestlichen Mansarddachbereiches mit alter Naturschieferindeckung; Dachentwässerung vermutlich aus PVC oder verzinktem Stahlblech; 2 stehende hölzerne Dachgauben im steilen Mansarddachbereich mit Naturschieferverkleidung; 3 gemauerte Schornsteinköpfe; 2 alte terrestrische Antennenanlagen

- Fassade:

nordost- und südostseitig: Putzsockel; Sockelgesims; horizontales Putzband über EG; Glattputzfassade mit beigem Anstrich im EG; sonst Rauputzfassade; 10 Putzlisenen; Rundbogenfenster- und -türen im EG; Betonfensterbänke; Fenstergewände in den OG, teilweise mit Putzverzierungen; teilweise verzierte Putzspiegel; glatte, teilweise verzierte Haustür- und Fenstergewände; jeweils vierstufige Treppen zu den straßenseitigen Hauszugangstüren

giebelseitig: Bruchsteinmauerwerksockel; Putzfassade

hofseitig: Putzfassade, Betonfensterbänke; 2 Granitstufen vor Hoftüre; viertelgewendelte Betonstufentreppe vor Waschküchenzugangstür

- Ausbau (Annahme!):

Kellergeschoss:

Ziegel- und Betonfußböden; einfach verputzte Decken und Wände; Holzbrettertüren; Holzeinfachfenster; Elektroleitungen auf Putz; Elektro-, Gas-, Trinkwasserhausanschlüsse, Abwasseranschluss in Kanal

Hauszugangstür/Treppenhaus:

Terrazzobeton- und Fliesenbeläge auf Fluren und Podesten; glatt verputzte Decken und Wände mit Anstrich; zweiflügelige kassettierte Holzfüllungs-Haustüre; kassettierte Gewerbezugangstüre mit geschlossenem Rundbogen-Oberlicht; einfache hölzerne Hoftüre mit ursprünglich Einfachverglasung; Holzeinfachfenster; Holzfensterbänke; Elektroleitungen unter Putz; je zwei Abstellräume pro Treppenhof mit Holzfüllungstüre, Holzeinfachfenster, Linoleumfußboden

Wohnungen/(Gewerbe analog mit einfachen Sanitäranlagen):

Holzdielen mit PVC- und Textilbelägen, verputzte Decken und Wände mit Anstrichen oder einfachen Tapeten; alte Holzdoppel- oder -kastenfenster, in Abstellräumen des Anbaus und in DG-Gauben Holzeinfachfenster; im EG zwei hölzerne Außentüren nach SO; Holzfensterbänke; einfache Holzfüllungstüren mit Anstrich und ggf. einfache Wabenkerntüren mit Kunststofffolierung; Elektroleitungen meist unter Putz; Küchen mit Herd- und WW-/KW-Anschlüssen; einfache Bäder mit Badewanne oder Dusche, Stand-WC, Waschbecken, ggf. einfacher Verfließen; dezentrale Elektrowarmwasserbereitung; Heizung aus ggf. Elektronachtspeicheröfen, Kohleöfen oder ausgebaut, ansonsten nicht bestimmbar

Dachboden:

Holzdielen; Metalldachfenster

- normale Raumaufteilung mit meist einem gefangenen Raum; innenliegende Bäder, keine Balkone;
- einfachster Ausstattungsstandard mit größtenteils verbrauchten Ausbauelementen
- mittelmäßiger baulicher Zustand mit lokalen Baumängeln/Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsschulden
- Wohnungsaufteilungen: in Anlehnung an Aufteilungsplan für Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1999: 1 Gewerbeeinheit im EG mit ca. 144,40 m² NF und jeweils 3 Wohnungen zwischen ca. 39 m² und 33 m² WF in den I.OG und II.OG sowie 2 Wohnungen im III.OG (DG) mit ca. 69 m² und 56 m² WF, bei ca. 415,6 m² möglicher Gesamtwohnfläche, somit ca. 560 m² WF/NF.

- Im Zuge einer zu unterstellenden nachhaltigen Nutzung und Wiedervermietbarkeit des Gebäudes sind mithin augenscheinlich erkennbar die komplette Erneuerung der Dacheindeckung und -entwässerung sowie der Schornsteinköpfe, die Außenputzerneuerung/-instandsetzung allseits, die Entfernung der Farbschmierereien, der Ersatz aller Fenster und Außentüren durch zeitgemäße isolierverglaste und straßenseitig zusätzlich schallgeschützte Elemente erforderlich. Dies betrifft auch die Schadensbeseitigung an allen Bauteilen infolge Wassereintritte.

Hinsichtlich des vorherrschenden Ausbaus wird ein unsanierter nicht bewohn-/nutzbarer wirtschaftlich verbrauchter, teilweise schadhafter Zustand vermutet und entsprechende Sanierungsmaßnahmen für erforderlich erachtet.

4. Bewertung

Das Grundstück wurde seit 1998 mehrfach veräußert und zuletzt 2015 für 4 TEUR erworben. Seit dem hat sich vermutlich der Gebäudezustand eher verschlechtert.

Wohn-/Geschäftshaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke sind Ertragswertobjekte.

- Unter Zugrundelegung einer fiktiven Sanierung:

- Ertragswert: ./. 308.200,00 € (negativ!)

- Unter Zugrundelegung einer kompletten Freilegung des Grundstückes für anschließende Wiederbebauung:

- Residualwert: ./. 64.500,00 € (negativ!)

- Vergleichswert: 4.500,00 €

- Verkehrswert: 4.500,00 € (- Viertausendfünfhundert EUR -)

Plauen, 12.04.2021





Plauen, Stresemannstraße 88, Wohn-/Geschäftshaus, ONO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus mit Zugangstüren zur
Gewerbeeinheit und zum Hausflur, NO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus mit Dach, NO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, SO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, SW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, NW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, oberer Bereich, WNW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, unterer Bereich mit Waschküchenzugang, NNW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, WSW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus, hofseitige Zugangstüre zum Treppenhaus, WSW-Ansicht