

E X P O S É

Aktenzeichen 3 K 54 / 25

**Grundstück : 251/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Fl.-Nr. 1876/r in
08525 Plauen, Wettinstr. 69
verbunden mit Sondereigentum an der
Wohnung im Dachgeschoss sowie
ein Abstellraum außerhalb der Wohnung und
ein Abstellraum im Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6**

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 11287 1. Abt.

E i g e n t u m s w o h n u n g (4-Raum-Wohnung)

1. Lage

Reißiger Vorstadt als Stadtteil von Plauen
Große Kreisstadt Plauen (ca. 64.700 Einwohner)
Vogtlandkreis, Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen
bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB
(Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Lage innerhalb des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung
- im Rahmen der Denkmalerfassung im Freistaat Sachsen wurde das Mietshaus Wettinstraße 69 in Plauen als Kulturdenkmal erfasst
(für den Eigentümer und Besitzer besteht damit die Pflicht, die Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten, sämtliche Maßnahmen sind somit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen)
- Grundstück befindet sich in bombardierten Bereichen
(eine Kampfmittelbelastung ist deshalb nicht auszuschließen)

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes Wohngrundstück mit geschlossener Giebelseite in halboffener Bebauung einer innerstädtischen Quartierbebauung der Gründerzeit in einem teilweise sanierten Umfeld
- lt. Grundbuch: 240 m²
überwiegend trapezförmiger Zuschnitt mit einer Straßenfront von ca. 11 m
- verkehrstechnisch: bituminös befestigte Straße mit beidseitigem Fußweg und Straßenbeleuchtung
- medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsanschlüsse (TW, Elt, Erdgas, AW-Kanal)
- Stellplätze: öffentliches Parken entlang der Wettinstraße
(grundstückseigene PKW-Stellplätze nicht vorhanden)

4. Bebauung

3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus plus Mansard-Dachgeschoss als Wohnanlage mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen

5. Bewertung

leerstehende Eigentumswohnung Nr. 6 im Mansardgeschoss lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit ca. 90,92 m² Wohnfläche
(aufgebrochene Eingangstür ungesichert)

4-Raumwohnung bestehend aus:	Wohnen
	Küche
	Schlafen
	Bad
	WC
	Flur
	Kinderzimmer
	Kinderzimmer

1 Abstellraum außerhalb der WE im Treppenhaus
(im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszuges
aufgeführter Abstellraum im Dachboden war nicht
vorhanden)

1 Abstellraum im Kellergeschoss nicht betreten
(konnte nicht zugeordnet werden)

6. Bauweise

lt. Baubeschreibung Bauakte/ mdl. Hinweisen WEG-Verwalter:

- ca. 1903 Errichtung als 3-geschossiges Wohnhaus mit Mansard-Dachgeschoss und Durchfahrt innerhalb einer städtischen Quartierbebauung und ehemals geschlossener Häuserzeile
- ca. 1910 Wohnhausumbau (ehemals Tischlerei)
- ca. 1995 Umbau/ Modernisierung des Wohngebäudes sowie Umwandlung in Wohnanlage mit insgesamt 6 Eigentumswohnungen
- ca. 2024 Erneuerung Gas-Heizkessel

- Kellergeschoss (Durchfahrt nicht unterkellert)
- Erdgeschoss
- 1./ 2. Obergeschoss
- Dachgeschoss
- Dachboden
- konnten nur in Teilbereichen besichtigt werden

- innen besichtigte ETW-Nr. 6:

Fußbodenbelag	: Verlegeplatten ohne Belag/ Fußleisten
Fenster/ Türen	: Holzfenster mit Isolierverglasung/ Dachflächenfenster Fensterbrüstung mit Natursteinplatten Türen ausgehangen/ beschädigt
Wandbekleidung	: Raufasertapete/ Anstrich Küche mit Fliesenspiegel

Sanitär	: - fensterloses Einzeltoilette (WC wandhängend), Waschtisch, Fliesensockel, PVC-Belag - Bad mit eingefliester Wanne, Dusche ohne Abtrennung, türhoch gefliest, PVC-Belag
Heizung	: Flachheizkörper
Abstellraum Nr. 6 im Treppenhaus	: Holzfenster/ ~tür, PVC-Belag
Kellerabteil Nr. 6 lt. Grundriss	: Kellerabteil im Kellergeschoss (nicht nummeriert) konnte nicht zugeordnet werden (Betonfußboden, Holzlattentür/ ~abtrennung)
Bemerkung	: nach augenscheinlicher Begutachtung niedrige Fensterbrüstung
Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen	: - ETW-Nr. 6: - aufgebrochene, vermüllte Wohnung ungesichert - demontierte Türen beschädigt/ zerstört ohne Drückergarnituren - Fußboden mit fehlendem Belag/ Fußleisten - Schalterabdeckungen/ Steckdosen nicht vorhanden - fehlende Duschabtrennung/ Armaturen
Zusammenfassung	: durch Einbruch und Vandalismus zerstörte 4-Raum- wohnung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung mit unge- sichertem Zugang in vermülltem Zustand
Die Bewertung der Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen erfolgt innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie des pauschalen Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt einschließlich Alterswertminderung.	
- überschlägliche Sanierungskosten zur Herstellung einer Nutzung bzw. Vermietbarkeit nach heutigem Standard: (Herstellung Fußbodenbelag/ Fußleisten, Sanitärkeramik/ ~installation, Wohnungseingangstür/ Innentüren, Prüfung haustechnischer Installationen, Kleinsanierungen und malermäßige Instandsetzung, Entrümpelung) werden die Instandsetzungs-/ Sanierungskosten mit ca. 31.800 € eingeschätzt	
Anmerkung	: Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Baustand entsprechend den Annahmen u. sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile u. Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein. Wohngebäude konnte in seiner Gesamtheit nicht besichtigt werden, hofseitige Besichtigung ebenfalls nicht möglich (Hofseite konnte nicht betreten werden).

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS Gebäude-/ Freifläche 73,00 €/m²

unbelasteter BODENWERT-ANTEIL 4.400 €

ERTRAGSWERT 27.200 €

VERGLEICHSWERT 28.100 €

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 6 **27.200 EURO**

Dieses entspricht einem vergleichbaren m²-Preis von 299 €/m² Wohnfläche.

Plauen Wettinstr. 69 ETW-Nr. 6



Straßenansicht (Südansicht)



Ostansicht mit geschlossener Giebelseite