

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **3 K 77/20**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrs-/Marktwert: 91.000 €**

Wertermittlungsstichtag: 07.01.2021

**für das Objekt:** mit unsaniertem, leer stehenden Mehrfamilien-Reihenhaus (Denkmalschutz)  
bebautes Grundstück

**in:** 08525 Plauen, Martin-Luther-Straße 16

**Landkreis:** Vogtlandkreis

**Grundbuch:** Plauen Blatt 19082

**Grundstück:** Flurstück Nr. 1828/I zu 540 m<sup>2</sup>



## Lage, Nutzung:

Das Flurstück besitzt eine zentrumsnahe Stadtlage, direkt an der stark befahrenen „Martin-Luther-Straße“. In der näheren Umgebung stehen viele Wohnungen leer.

Auf dem Fl.St.Nr. 1828/I befindet sich ein 4-1/2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (Teil einer Reihenhausbebauung) mit einem zweigeschossigen Hinterhofanbau.

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus wurde 1903 errichtet. Das Hinterhaus wurde 1909 errichtet. Das überwiegend freistehende Kellergeschoss sowie das Erdgeschoss wurden ursprünglich gewerblich (vermutlich zur Herstellung von Textilien) genutzt.

Das gesamte Wohnhaus steht schon viele Jahr leer und bedarf einer umfangreichen Kernsanierung. Große Teile des Gebäudes sind stark von Bauschäden (vor allem wegen eindringender Nässe) gekennzeichnet.

Das Haus ist notgesichert (Haustür und Fenster tlw. mit Holztafeln verschlossen). Letzte Sicherungsmaßnahmen (Reparatur Dacheindeckung) erfolgten im Januar 2019 durch die Stadt Plauen.

Nach einer Kernsanierung könnte eine mögliche Wohnfläche im Gebäude von ca. 1.000 m<sup>2</sup> (verteilt auf Erd-, 1.-3.Obergeschoss und Dachgeschoss) zur Verfügung stehen.

Im Kellergeschoss (Souterrain) stehen außerdem noch ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Das Grundstück ist nicht mit Pkw befahrbar.

**Medien:**

Am Grundstück liegen straßenseitig an: Strom, Trinkwasser, Telefon, Erdgas. Aktuell sind keine funktionsfähigen Hausanschlüsse der Medien vorhanden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgte mit Festbrennstoffen (Einzelöfen in Wohnräumen).

Einrichtungen für die Nutzung von regenerativen Energien sind nicht vorhanden.

**Entsorgung:**

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation in der Straße. Regenwasser bindet ebenfalls in die Straßenschleuse ein.

**Zwangsverwaltung:** nein

**Hausverwaltung:** nein

**Altlasten:** nein

**Baulasten:** nein

**Denkmalschutz:** ja



**Süd-Ansicht von der „Martin-Luther-Straße“ zum Wohnhaus (rot)**



**durch Nässeinfall stark geschädigte Straßenfassade**



**desolater Bauzustand im Kellergeschoss-Vorderhaus**



**Erdgeschoss-Hinterhaus**



**desolater Bauzustand im Obergeschoss-Vorderhaus**



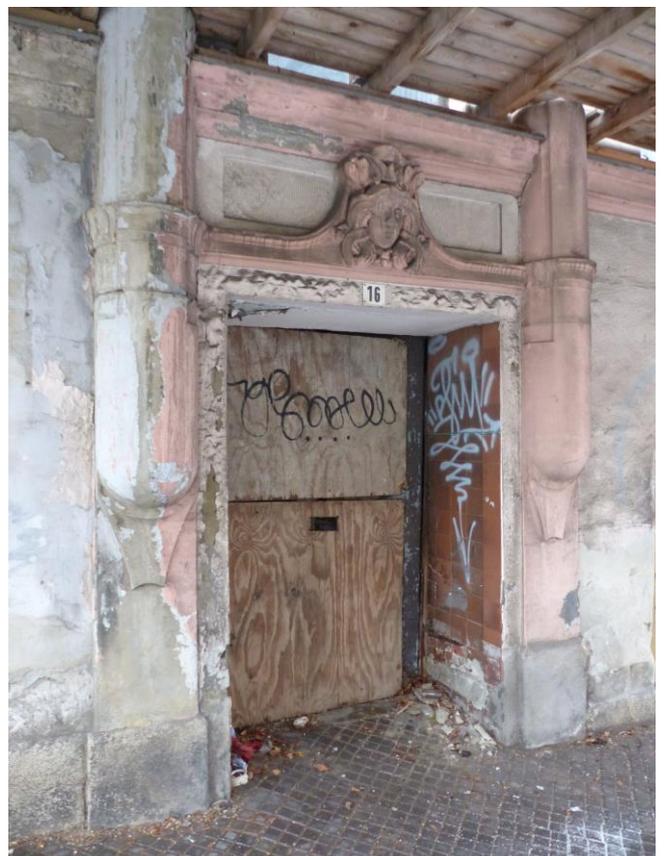
**Treppenhaus im Obergeschoss mit Zugang zu ehemaligen Wohnungen**



**Flur im 3.Obergeschoss**

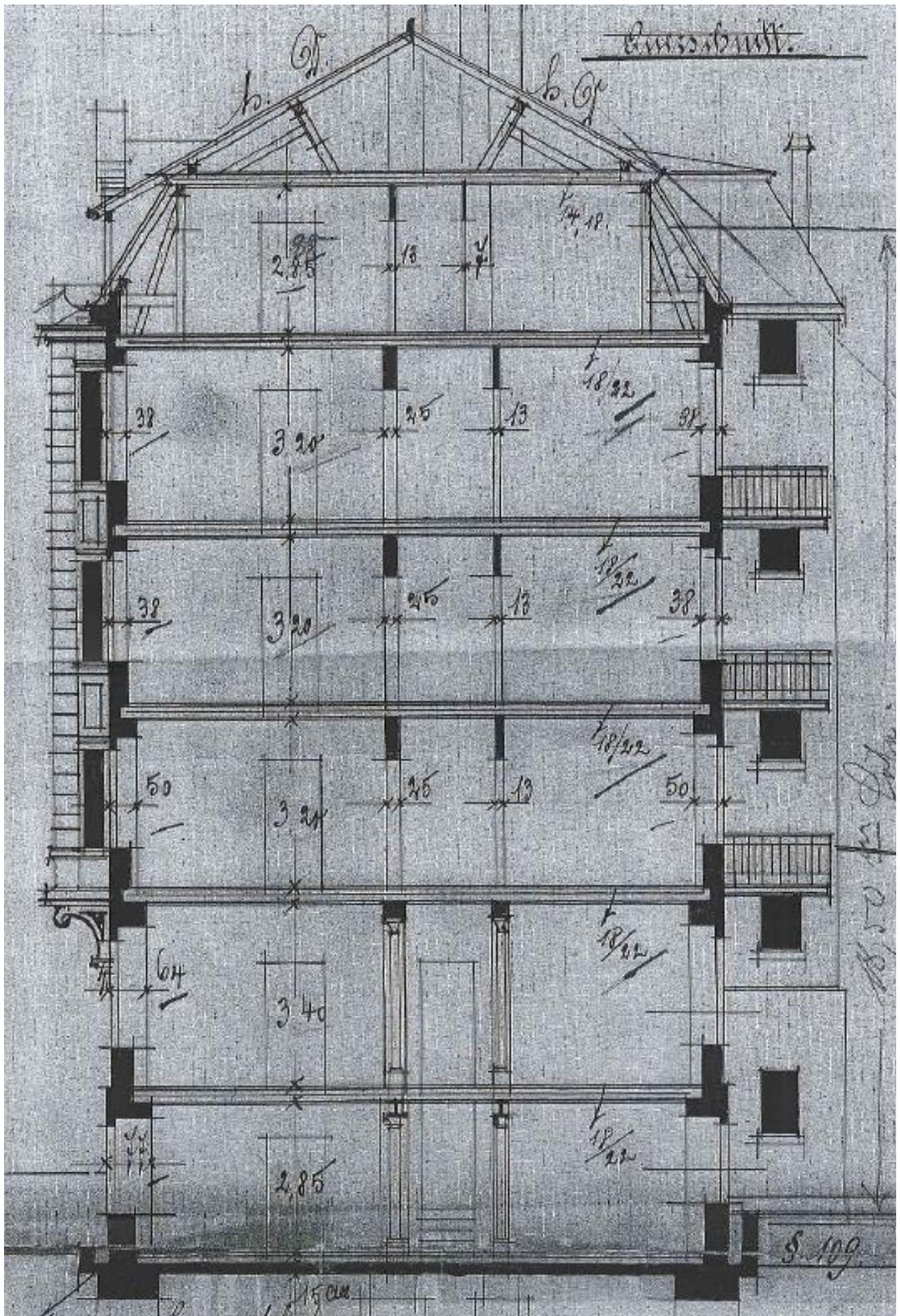


**starke Bauschäden durch Nässeinfall im Erkerbereich des 3.Obergeschosses**



**architektonisch aufwändig gestalteter Hauseingangsbereich (aktuell notgesichert)**





Schnitt