



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 die Eigentumswohnung Nr. 4
in der Rückertstraße 3 in 08525 Plauen - Az.: 10 K 143/22 -
(- gilt nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung vom 07.07.2023 -)

1. Allgemeine Angaben

- Wohnungseigentumsgrundbuchblatt: 2047 von Haselbrunn
- Flurstück: 125/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 486, Rückertstraße 3, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Abstellraum im Treppenhaus und und Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4
- Arealgröße: 390 m²
- Wertermittlungstichtag: 07.02.2023 (zugleich Qualitätsstichtag)

2. Grundstück (war nicht zugänglich und nur teilweise einsehbar)

- Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet der sächsischen Stadt Plauen (ca. 64 TEW) innerhalb einer gemischten Baufläche; es liegt zudem innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Haselbrunn; Zulässigkeit von Vorhaben regeln sich nach §§ 34 und 144 BauGB in Verbindung mit der Erhaltungssatzung vom November 2002 gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB.
- Umfeld ist durch Wohn- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke in geschlossener Bauweise mit größerenteils nach 1990 sanierter/ teilsanierter meist um 1900 erbauter viergeschossiger Gebäude, durch freigelegte und Reihengaragengrundstücke sowie geringfügig durch Gewerbegrundstücke gekennzeichnet. Im un- und mittelbaren Umfeld sind Wohnungs- und Gebäudeleerstände zu verzeichnen, das teilsanierte angrenzende Haus Nr. 5, sowie das unsanierte Gebäude Nr. 6 stehen komplett leer. Grundstück verfügt über sehr gering ausgeprägte Geschäftslage und mittelmäßige Wohnlage.
- Mittelmäßige bis gute Verkehrslage; ca.-Entfernungen: unmittelbares Stadtzentrum 1,8 km; B 92 40 m; B 173 2,2 km; ob. Bahnhof 950 m; Eisenbahnhaltestelle Plauen-Mitte 1,8 km; Straßenbahn 220 m; A72 7,2 km; Lebensmitteldiscounter 500 m; Kita 750 m; Grundschule 1,2 km; Grund-/Oberschule 300 m, Gymnasium 1,7 m, Kita 1,1 km, Stadtpark 1,4 km, Naherholungsgebiet Talsperre Pöhl 7,3 km.
- Grundstück ist verkehrs- und vermutlich medienseitig (TW, Elt, Erdgas, Telefon, Kabelfernsehen, Kanal) erschlossen; gegenwärtig unentgeltliche unbefristete Parkmöglichkeiten bestehen an der Rückertstraße, einer mit 2 Gehsteigen und Großpflaster versehenen unsanierten Ortsstraße.
- Grundstück ist mit einseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es besitzt keine Zufahrt, jedoch einen breiten Hausdurchgang zur Straße.

3. Gebäude und Wohnung Nr. 4 (waren nicht zugänglich!!!)

- Gebäude besteht aus Souterrain, EG, I. OG, II. OG, III. OG und Spitzboden, es wurde um 1900 erbaut, Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz; Grundstück mit Gebäude wurde 1998 in 8 Wohnungseigentume, je 2 pro Etage, aufgeteilt und anschließend mit der Sanierung begonnen, wenig später wurde Sanierung abgebrochen und nicht fertig gestellt. Gebäude steht seit 1997 komplett leer.

- Umfassungswände größtenteils aus Bruchstein/Ziegelmauerwerk (Souterrain) und Ziegelmauerwerk (ca. 0,63 m; 0,51 m; 0,38 m dick); Innenwände aus Ziegelmauerwerk, als Bund und als leichte Trennwände; massive Decke über Souterrain und Treppenhaus, sonst Holzbalkendecken; hölzernes Satteldach mit vmtl. Bitumenschindeldeckung und Zinkentwässerung; Flachdachbereich mit vmtl. alter bituminöser Bahneindeckung nebst Kunststoffdachrinnen ohne Fallrohre; vmtl. Betonpodeststufentreppe vom Souterrain bis III.OG und Holzeinschubtreppe zum Dachboden; Souterrainbereich mit Glattputz im Bossensteinantlitz, tlw. mit hellem Farbanstrich; ansonsten Klinkervorsatzfassade mit rotem Anstrich und gegliederte Fassade straßenseitig; Reste von glattem Altputz (ca. 20 %) noch auf unverputztem Ziegelmauerwerk rückseitig; Balkone fehlen!; Giebelseite erhielt infolge Gebäudeabbruchs eine Wärmeschutzfassade mit Strukturputz/gelbem Anstrich (ca. 7 cm dick) durch Stadt Plauen
 - Wohnung Nr. 4 ist die südwestliche Wohnung im I.OG; sie ist gegenwärtig nicht bewohnbar. Eine halbe Treppe tiefer befindet sich der zugehörige Abstellraum Nr. 4; der zugehörige Kellerraum Nr. 4 ist laut Aufteilungsplan der südwestliche straßenseitige Kellerraum.
Die Wohnung Nr. 4 besteht laut Teilungsplan aus Flur (4,76 m²), Wohnzimmer mit integriertem Küchen-/Essbereich (27,05 m²), Bad/WC (5,29 m²), Schlafzimmer (14,41 m²) und Balkon (2,50 m² - hälfiger Ansatz); Gesamtwohnfläche 53,99 m².
 - Ausbau:
Offensichtlich wurden sämtliche Fenster, sofern rückseitig einsehbar, einschließlich der Balkontüren als einflügelige zweifach verglaste weiße Kunststoffisoliertglasfenster mit feststehenden Oberlichtern im Zuge einer begonnenen Sanierungsmaßnahme ca. 1998 eingebaut. Die tatsächliche Fensterausbildung steht teilweise im Widerspruch zur straßenseitigen Gebäudeansicht gemäß Planung, gleiches gilt für die tatsächlich zugemauerten Abstellraumfenster hofseitig (s. Anlagen 7 und 8 der Verkehrswertermittlung).
- Ob sonstige und ggf. wie weit fortgeschrittene Ausbaumaßnahmen erfolgten sind dem Unterzeichner nicht bekannt und von außen nicht ersichtlich. In Anlage 6 der Verkehrswertermittlung wird die 5-seitige für die Sanierung bzw. Modernisierung des Objektes maßgebliche Baubeschreibung zur Begründung des Wohnungseigentums vom 03.12.1998 beigelegt. Auf Basis dieser Baubeschreibung sollte die Sanierung vertragsgemäß erfolgen.
- baulicher Zustand auf Basis eingeschränkter rein äußerlicher Betrachtung:
 - gemeinschaftliches Eigentum: großflächige Außenputzfehlstellen und schadhafte Außenputzreste rückseitig; unsanierte nicht gedeckte Terrasse für Wohnung 1; fehlende geplante 7 Balkone hofseitig; unsaniertes altes Flachdach über Treppenhausvorbau nebst fehlenden Fallrohren; fehlende bzw. noch alte zu erneuernde zweiflügelige Hauszufahrtstore an beiden Gebäudeseiten; lokale Schäden in der Mauerwerksverfugung im Dreiecksgiebelbereich im III.OG straßenseitig sowie großer Putzfehlstellen an der straßenseitigen Fassade im Souterrainbereich; schadhafte Umfassungsmauern und Einfriedungen; Gartenbereich mit Wildwuchs; laut Bauaufsichtsbehörde der Stadt Plauen drangen Unbekannte in das Gebäude ein und verursachten Schäden, weshalb der Hausdurchgang straßenseitig durch die Behörde verschlossen wurde.
 - Wohnung Nr. 4: Balkontürblatt ist ausgehängt und lehnt schräg vor Mauerwerksöffnung für diese Türe im geplanten Schlafzimmer
 - + vermutlich vor ca. 24 Jahren (!) teilsanierter, ansonsten unsanierter und unbewohnbarer Baukörper mit vermutlich noch sanierungsfähigem baulichem Zustand bei diversen Baumängeln/ Bauschäden
 - + es existiert laut Bauaufsichtsbehörde keine WEG-Verwaltung für das Objekt

4. Bewertung

- Eigentumswohnungen dieser Kategorie sind typische Vergleichswertobjekte.
- Vergleichswert nach Ableitung von Verkaufsfällen von leerstehendem Wohnungseigentum in unsanierten und teilsanierten Mehrfamilienhäusern in einfachen bis mittleren Lagen in Plauen unter Einbeziehung besonderer objektspezifischer Merkmale: 1.100,00 €
- Verkehrswert Wohnung Nr. 4 im I.OG nebst Abstellraum Nr. 4 im Treppenhaus und Kellerraum Nr. 4 im KG: 1.100,00 €

Plauen, 07.03.2023



Plauen, Rückertstraße 3, Gesamtansicht



Rückertstraße 3, Wohnhaus mit WE Nr. 4 im I.OG und Keller Nr. 4 im Souterrain (rot umrandet), SO-Ansicht



Wohnhaus auf Flurstück 486, SW-Ansicht



Wohnhaus mit WE Nr. 4 und zugehörigem Abstellraum im Treppenhaus (rot umrandet), Nordansicht