

EXPOSÉ

Aktenzeichen 3 K 166 / 24

**Grundstück : 112/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück Fl.-Nr. 1747 f der Gemarkung Plauen
in 08527 Plauen, Stresemannstr. 82
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss samt Abstellraum und Keller
im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4**

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 12302 1. Abt.

Eigentumswohnung (2-Raum-Wohnung)

1. Lage

Große Kreisstadt Plauen (ca. 65.000 Einwohner)
mittleres Stadtgebiet im Stadtteil Neustadt
Vogtlandkreis, Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen
bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB
(Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)
- Grundstück befindet sich in bombardierten Bereichen
(eine Kampfmittelbelastung ist deshalb nicht auszuschließen)
- keine Unterschützstellung der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit
denkmalpflegerischen Belangen

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes gemischtgenutztes Grundstück als Mittelhaus einer Reihenbebauung in einem nur teilweise sanierten Umfeld
- rechteckiger Grundriss mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 340 m²
- verkehrstechnisch: bituminös befestigte Stresemannstraße (B 173) mit beidseitigem Fußweg/ Straßenbeleuchtung
medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsanschlüsse (TW, EIt, Erdgas, AW-Kanal) vorhanden
Stellplätze: öffentliches Parken einseitig entlang der Stresemannstr.
(grundstückseigene PKW-Stellplätze nicht vorhanden)
- zentrumsnahe Wohnlage mit Geräuschbelästigung durch Straßenlärm der stark befahrenen Bundesstraße 173

4. Bebauung

4-geschossiges gemischtgenutztes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Wohn-/ Teileigentumsanlage mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen (ETW) und einer nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheit

5. Bewertung

leerstehende Eigentumswohnung Nr. 4 im 2. Obergeschoss mit ca. 43,06 m²
Wohnfläche lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung

bestehend aus: Schlafen
 Wohnen
 Küche
 Bad
 Flur

Abstellraum außerhalb der Wohnung/ Treppenhaus
zugehörig 1 Kellerraum Nr. 4 im Kellergeschoss

6. Bauweise

ca. 1903 Errichtung als 4-geschossiges Mietwohnhaus mit Dachgeschoss innerhalb
der geschlossenen Reihenbebauung

ca. 1973 Fassadenänderung

ca. 1995 Umbau und Sanierung des Wohngebäudes sowie Umwandlung in Wohn-
anlage mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen und 1 Gewerbeinheit im
Keller-/ Sockelgeschoss als nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen

2. Kellergeschoss

1. Kellergeschoss als Sockelgeschoss

Erdgeschoss

1./ 2. Obergeschoss

Dachgeschoss

Spitzboden

Ausstattung ETW-Nr. 4:

Fußböden: Teppichbelag (Wohnen/ Schlafen/ Flur)
 PVC-Belag (Küche)
 Fliesen (Bad)

Fenster/ Türen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung/ Kämpfer fest-
verglast
 Werkstofffensterbänke
 Fülldüren

Wandbekleidung: Tapete (Raufaser)/ Anstrich
 Fliesenspiegel (Küche)
 raumhoch gefliest (Bad)

Sanitär: fensterloses Bad mit integrierter Toilette (Wand-WC),
eingefliester Wanne, Waschtisch

Heizung: Flachheizkörper

Abstellraum: mit Fenster/ Holztür auf Halbpodest im Treppenhaus

Kellerabteil: 1 zugehöriger Kellerraum im Kellergeschoss mit Holz-
lattentür

Bemerkung: - Wohnungseingangstür mit Höhenversatz zum Trep-
penhaus
 - Küche (gefangener Raum) über Wohnzimmer er-
reichbar
 - Gegensprechanlage
 - unverschlossener Kellerraum Nr. 4 mit Sperrmüll
 (Matratzen)

Baumängel/ Bauschäden/
Sanierungsmaßnahmen :

- ETW-Nr. 4:
 - verschmutzter Teppichbelag mit Gebrauchsspuren, Sockelleisten überwiegend abgelöst, PVC-Belag mit offenem Nahtbereich
 - malermäßige Instandsetzung erforderlich
- im Keller aufsteigende Mauerwerksfeuchte mit starken Putzschäden, Massivdecke mit korrodierten Stahlträgern
- straßenseitiger Hauseingangs-/ Sockelbereich mit Wandfeuchte, Putz-/ Farbschäden,
- Hoffassade stark verschmutzt/ besonders im Sockelbereich hochgradige Putz-/ Mauerwerksschäden mit starken Rissen

Zusammenfassung : 2-Raumwohnung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leerstehend
(im Bereich Fußbodenbelag und malermäßiger Instandsetzung teilweise sanierungsbedürftige Eigentumswohnung Nr. 4 mit Gebrauchsspuren aus ehemaliger Nutzung)

Die Bewertung der Baumängel/Bauschäden/Sanierungsmaßnahmen erfolgt innerhalb der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sowie des pauschalen Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt einschließlich Alterswertminderung.

Anmerkung :

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können.
Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen u. sind deshalb unverbindlich.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.
Wohngebäude konnte in seiner Gesamtheit nicht besichtigt werden.
Es konnten nur die ETW-Nr. 4, der Abstellraum und Kellerraum Nr. 4 besichtigt werden.

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	62,00 €/m ²
unbelasteter BODENWERT-ANTEIL		2.400 €
ERTRAGSWERT		13.000 €
VERGLEICHSWERT		15.900 €

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 4

13.000 EURO

Dieses entspricht einem vergleichbaren m²-Preis von 302 €/m² Wohnfläche.

Plauen Stresemannstr. 82 ETW-Nr. 4



Straßenansicht (Ostansicht)



Gebäuderückseite/ Hofansicht