

# EXPOSÉ



Aktenzeichen 10 K 194 / 19 , *Wiederkaufst.*  
*unter M K 11/22*

Grundstück : 149,90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 2142/u  
in 08527 Plauen, Knielohstr. 47  
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt  
Keller,  
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7 und dem  
Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit A  
bezeichneten Fläche

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 14616 1. Abt.

## **Eigentumswohnung (3-Raum-Wohnung)**

### 1. Lage

- östliches Stadtgebiet von Plauen in der sogenannten Ostvorstadt  
(ca. 65.000 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)
- Grundstück befindet sich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

### 3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes Wohngrundstück mit Vorderhaus als Teil der Reihenbebauung innerhalb einer geschlossenen Quartierbebauung der Gründerzeit und einem Hintergebäude mit zu bewertender Eigentumswohnung
- gute innerstädtische Wohnlage in einem überwiegend sanierten Umfeld
- überwiegend trapezförmiger, hofseitig mit fußläufigem Zugang zum Hintergebäude (rechteckiger Zuschnitt) sich verjüngender Grundriss mit einer Straßenfront zur Knielohstraße mit von ca. 10 m
- öffentliches Parken entlang der bituminierten Knielohstraße mit beidseitigem Fußweg und Straßenbeleuchtung  
(grundstückseigene PKW-Stellplätze nicht vorhanden)
- Grundstücksfläche insgesamt 570 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch

4. Bebauung

- Wohnanlage mit insgesamt 8 Eigentumswohnungen  
(lt. Unterlagen ca. 1996 saniert/ umgewandelt) bestehend aus:
  - unterkellertem, 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus als Vordergebäude mit 6 Eigentumswohnungen als Mittelhaus einer geschlossenen Reihenbebauung (nicht besichtigt) und
  - einem eingeschossigen Hintergebäude mit 2 Eigentumswohnungen Nr. 7 und 8
  - seit vielen Jahren leerstehendes Hintergebäude konnte nur äußerlich begutachtet werden, zu bewertende ETW-Nr 7 konnte innen nicht besichtigt werden

5. Bewertung

- leerstehende Eigentumswohnung Nr. 7 im Hintergebäude als 3-Raumwohnung im Erdgeschoss links mit ca. 62,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche lt. Unterlagen

bestehend aus:

Wohnen  
Schlafen  
Kind  
Kochen  
Bad/ WC  
Flur  
Abstellen  
Windfang

Sondernutzungsrecht an zwei Freiflächen „A“ gemäß Teilungsplan 1. Ausfertigung

Hinweis:

- Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszuges Blatt 14616 vorhandene Eintragung „verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Keller ...“ kann nicht nachvollzogen werden.  
Es wird vermutet, dass es sich dabei um den Abstellraum innerhalb der ETW-Nr. 7 handelt.

Anmerkung lt. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15.08.1996 mit folgenden Gebrauchsregelungen:

alleinige Verwaltung für die Wohnungseigentümer Aufteilungsplan Nr. 1 bis 6 für das Vordergebäude und die Wohnungseigentümer Aufteilungsplan Nr. 7 bis 8 für das Hintergebäude, die einzelnen Wohnungseigentümer jeden Hauses verfahren so als ob es sich um ihr Alleineigentum handelt, die einzelnen Eigentümer sind berechtigt und verpflichtet die Instandhaltung und Instandsetzung „ihres Gebäudes“ und „ihrer Anlagen“ allein aus ihre Kosten vorzunehmen

6. Bauweise

- Hinterhaus mit Baujahr ca. 1912 als ehemaliges nicht unterkellertes Stickereigebäude errichtet
- Klinkerfassade (gelb) mit sichtbaren Fenster-/ Türstürzen (Beton) sowie Mauerwerk teilweise verputzt, Satteldach mit Betodachsteineindeckung, Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung/ Oberlicht
- vorderseitig dem Hintergebäude zugeordnete Freifläche „A“ war verwildert und zugewuchert, gebäuderückseitig lt. Grundriss angeordnete Freifläche/ Terrasse konnte nicht eingesehen werden

- Zusammenfassung: 3-Raumwohnung zum Zeitpunkt der äußeren Ortsbegehung in abgewohntem, nicht vermietbarem Zustand aufgrund des jahrelangen Leerstandes (sanierungsbedürftige Eigentumswohnung Nr. 7 mit starken Gebrauchsspuren aus ehemaliger Nutzung)

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Vorderland (Teilfläche 1)	49,50 €/m <sup>2</sup>
	Hinterland (Teilfläche 2)	25,00 €/m <sup>2</sup>

unbelasteter BODENWERT-ANTEIL 3.100 €

ERTRAGSWERT 10.700 €  
VERGLEICHSWERT 11.700 €

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 7

**10.700 EURO**

28

Plauen Knielohstr. 47 ETW-Nr. 7



Hintergebäude mit hofseitig, grundstückseigener Zuwegung



Hintergebäude mit ETW-Nr. 7 vorderseitig links