

EXPOSE

Aktenzeichen: 11 K 16/25

Einfamilienwohnhaus (EFH) mit Nebengebäude

Objektadresse : 08248 Klingenthal, Lessingstraße 2

Grundbuch : Blatt Nr. 1495, Grundbuchamt Plauen

Gemarkung : Obersachsenberg

Flurstück Nr. : 134/c

Grundstücksgröße : 470,00 m²

Baujahr : EFH um 1909, Nebengebäude ca. 1960

Ortsbesichtigung : 12.08.2025

Wertermittlungsstichtag : 12.08.2025

Vorhand. Bebauung : Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude

Zutritt EFH : war nicht möglich

Vorh. Nutzung : bewohnt durch Eigentümer

Lagebeurteilung : * Gemarkung Obersachsenberg
* Ortsrandlage von Klingenthal
* Umgebung geprägt von Grundstücken, bebaut mit freistehenden Wohnhäusern als Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und Baujahren
* unmittelbare Lage am der Lessingstraße
* ca. 5 km bis zum Marktplatz Klingenthal
* ca. 170 m bis zum nächsten Grenzübergang nach Tschechien

Immissionen : Es handelt sich bei der anliegenden Lessingstraße um eine Nebenstraße. Ein größeres Verkehrsaufkommen, verbunden mit Lärmbelästigung, ist daher scheinbar nicht zu erwarten.

Versorgung : Strom-/Gas-/Telefon- und Trinkwasseranschluss

Entsorgung : Kleinkläranlage (konnte nicht geprüft werden)

Denkmalschutz : Liegt vor.

Baubeschreibung:

* Die Baubeschreibung beruht auf tlw. vorliegende Bauunterlagen, Zeichnungen und örtlicher Begehung von außen sowie eigener Marktkennntnisse.
Ein Zugang in das EFH war nicht möglich!

Art : Einfamilienwohnhaus (EFH)

Konzeption : - freistehendes EFH in Ständerbauweise als Umgebäudehaus
- Keller- (teilunterkellert)/Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden

Baujahr	: um 1909
Anzahl d. Geschosse	: Keller-/Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden
Fundament	: Streifenfundamente aus Beton/Naturstein
Außenwände/ Fassaden	: bis ca. 27 cm starke Außenwände aus Holz als Umgebinderkonstruktion, verbretterte Fassade
Innenwände	: tragende und nichttragende Wände vermutlich Holzständer-Bauweise/Trockenbau; Verkleidung mit HWL-Platten, Putz und Beläge in unterschiedlicher Art, örtlich Wandfliesen
Geschossdecken	: - über Keller Massivdecke - EG bis DG Holzbalkendecke
Treppen	: - KG bis EG massive einläufige Treppe - EG bis DG zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodest - zum Spitzboden gewendelte Holztreppe
Dach	: - Satteldach in Holzkonstruktion - Giebelgaube in nordwestlicher und südöstlicher Richtung - Eindeckung mit Preolitschindeln und Blech - 2 Schornsteine - Dachrinnen/Fallrohre Titan-Zink
Türen/Tore	: - Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen und ISO-Verglasung - Innentüren als Holzfuttertüren
Fenster	: - Kunststofffenster mit ISO-Verglasung (Zweischeiben), vereinzelt Holzfenster
Bodenbeläge/ Fußboden	: KG: Naturstein EG: Holzdielung mit unterschiedlichem Belag DG: Holzdielung mit unterschiedlichem Belag Dachboden: Holzdielung
Heizung	: Zentralheizung (Gasheizung ?) und Ofen für Festbrennstoffe
Badausstattung/ Sanitär	: - Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handwaschbecken und WC, Wand- und Fußbodenfliesen (Standardausstattung)
Elt.-/sonst. Installation	: - Elektrik Standartausführung - Wasserleitungen in Kupfer - Abwasserrohre in Kunststoff
Warmwasser- versorgung	: über Zentralheizung
Besonderheit	: ---
Besonders zu ber. Bauteile	: ---
Schall- und Wärmeschutz	: - keine zusätzliche Fassadendämmung - Dämmung der Dachschrägen vermutlich vorhanden * entspricht augenscheinlich scheinbar nicht heutigen Forderungen nach GEG

Anmerkung:

Ein **Energieausweis** (verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis) entsprechend der EnEV **lag** dem Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag vom Objekt **nicht vor**.

Im vorliegenden Fall entfällt auf Grund des Denkmalschutzes die Energieausweispflicht nach §79 Abs. 4 GEG.

Verdacht Hausschwammbefall:

Konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Vom Eigentümer wurden hierzu keine Angaben gemacht.

Grundrissgestaltung/Ausbau:

Die Grundrisse der einzelnen Etagen im Gebäude sind scheinbar nicht identisch und wurden vorliegenden Bauunterlagen aus dem Archiv des Landratsamt Vogtlandkreis entnommen.

Wirtschaftlichkeitsbeurteilung:

Es ist kein Renditeobjekt bzw. nur ein Einfamilienwohnhaus in insgesamt vermutlich durchschnittlicher Ausstattung. Üblicherweise kommt nur Eigennutzung zum Tragen, da die Anzahl der Wohnungen bzw. Wohnfläche zu gering ist. Durch die Gebäudegröße und Bauweise sollte eine gute Bewirtschaftung möglich sein. Zu bedenken gilt jedoch der vorhandene Denkmalschutz.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Eine weitere Bewohnbarkeit im jetzigen Bau- und Unterhaltungszustand (von außen gesehen) sollte nach Beseitigung der fiktiv geringen Mängel möglich sein. Es sind ausreichend Wohn- und Nutzflächen für eine Familie bis zu 4 Personen vorhanden. Sanierungen und Modernisierungen könnten örtlich erforderlich sein. Hier immer mit unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und der Erfordernisse.

* Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

Die Angaben beruhen mit auf den vorgefundenen augenscheinlichen Zustand zur Ortsbegehung, mündlichen Angaben vom Eigentümer und vorliegenden unvollständigen Bauunterlagen. **Der Zugang in das Wohnhaus war nicht möglich!**

Instandsetzungen : vorhanden - siehe unter Reparaturrückstau

Wohn- und Nutzflächen vom Bewertungsobjekt

Etage	Wohnfläche in m²	Nutzfläche in m²
Kellergeschoss	0,00	9,67
Erdgeschoss	71,68	8,24
Dachgeschoss*	35,34	41,00
Flächen aller Geschosse	107,02	58,91
abzgl. 3% Putz	3,21	1,77
Gesamt	103,81	57,14

* Dachschrägen konnten nicht genau in Abzug gebracht werden, da ein Zugang in das Haus nicht möglich war.

Im Wohnhaus ist eine Wohnung vorhanden.

Weitere Nutz- und Verkehrsflächen sind u.a. die Treppen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Bauunterlagen aus dem Archiv des Landratsamt Vogtlandkreis. Abweichungen sind daher möglich!

Hausverwaltung : Wird vom Eigentümer durchgeführt

Altlasten : Liegen nicht vor.

Baulasten : Liegen nicht vor.

Gebäudeversicherung : Eine Versicherungspolice (Gebäudeversicherung) lag dem Sachverständigen nicht vor.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:

- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag (12.08.2025) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks*
- in 08248 Klingenthal, Lessingstraße 2, Flst. Nr. 134/c - mit*

76.000,-- €

(i.W. sechssundsiebzigttausend EURO)

geschätzt.