

E X P O S É

Aktenzeichen 11 K 49 / 22

Grundstück : Flurstück 313/t der Gemarkung Falkenstein
in 08223 Falkenstein/Vogtl.
Rosa-Luxemburg-Str. 17

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 2626 1. Abteilung

M e h r f a m i l i e n w o h n h a u s

1. Lage

- mittleres Stadtgebiet von Falkenstein/Vogtl. (ca. 7.800 Einwohner) in einem nur teilweise sanierten Umfeld
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- Im Flächennutzungsplan (1. Änderung rechtswirksam seit 28.04.2016) als „Besonderes Wohngebiet“ -WB- ausgewiesen (bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
- Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Gründerzeitviertel“. Die Lage innerhalb des Sanierungsgebietes kann Beitragserhebungen nach sich ziehen.
- Desweiteren befindet sich das Grundstück innerhalb des Gebietes Förderprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) „Stadtumbaugebiet Falkenstein“.
- Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis ist auf dem Grundstück kein Kulturdenkmal im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes erfasst.
- Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Landratsamtes Vogtlandkreis ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Vogtlandkreis eingetragen.

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes Wohngrundstück als Mittelhaus einer geschlossenen Quartierbebauung der Gründerzeit
- überwiegend trapezförmiger Zuschnitt mit einer Grundstücksgröße von 260 m²
- bituminös befestigte Rosa-Luxemburg-Straße mit Fußweg, Straßenbeleuchtung und beidseitigem Parkstreifen, Ver-/ Entsorgungsleitungen (TW, Elt, Erdgas, AW-Kanal) vorhanden
- keine grundstückseigenen Stellplätze vorhanden/ öffentliches Parken entlang der Rosa-Luxemburg-Straße
- städtische Wohnlage einer Quartierbebauung der Gründerzeit in einer strukturschwachen Region

4. Bebauung

- teilunterkellertes, 4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung ohne Zufahrtsmöglichkeit zum Hinterhof

5. Bauweise

- ca. 1910 Errichtung als Wohn-/ Geschäftshaus mit Laden im Erdgeschoss, ca. 1995/97 Umbau und Sanierung des vorhandenen Mehrfamilienhauses, gliedert sich Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1./ 2. Obergeschoss, 1. Dachgeschoss, ausgebauter Dachboden (2. Dachgeschoss)
- insgesamt 7 Wohnungen (Zweispänner) mit ca. 377 m² WF/NF
 - EG, 1./ 2. OG: 2-Raum-Wohnungen bestehend aus Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Flur, zuzügl. vom Treppenhaus erreichbarer Abstellraum
 - DG (Maisonette-Wohnungen): 1-Raum-WE bestehend aus Wohnen, Kochnische, Bad/WC, Flur zuzügl. Abstellfläche im 2. Dachgeschoss und vom Treppenhaus erreichbarer Abstellraum
 - 2-Raum-WE bestehend aus Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Flur zuzügl. Abstellfläche im 2. Dachgeschoss und vom Treppenhaus erreichbarer Abstellraum
- zum Ortstermin konnten nur 3 Wohnungen besichtigt werden (2 leerstehende/ eine weitere besichtigte WE vermietet), lt. Aussage Miteigentümer sind die nicht besichtigten Wohnungen in der Ausstattung einheitlich
- Mauerwerk verputzt/ straßenseitig 1./2. Obergeschoss mit Gewände/ Brüstungsspiegel farblich abgesetzt, Hofseite Wärmedämmverbundsystem, Berliner Dach mit Schindeleindeckung (Einblechung), hofseitig Naturschiefer, Holzfenster isolierverglast mit Kämpfer/ straßenseitig im 1. Obergeschoss 2 mehrteilige Rundbogenfenster, Fußboden Laminat/ PVC-/ Teppich-Belag/ Fliesen (Bad), Bad mit integrierter Toilette, Wanne oder Dusche, Waschtisch, Badheizkörper, wohnungsbezogene Etagenheizung auf Erdgasbasis mit Warmwasserbereitung (Therme im Bad)
- Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen:
 - im Keller Mauerwerksfeuchte/ Putzschäden, Mauerwerk teils unverputzt, Massivdecke mit korrodierten Stahlträgern, lokale Deckenverfärbung (schwarzer Fleck) nach Hinweis ehemaliger Schornsteindurchbruch
 - Treppeneingangsbereich mit Putzschaden, aufsteigende Mauerwerksfeuchte mit Putzschäden im Bereich Treppenhaus zum Keller
 - leerstehende WE im 1. Obergeschoss überdurchschnittlich abgewohnt (fehlender Fußbodenbelag, verbrauchte Sanitärausstattung, malermäßige Instandsetzung erforderlich)
 - im Dachgeschoss verschlissene Holz-Dachflächenfenster
 - hofseitiger Putzsockel mit Feuchteschäden

Zusammenfassung: Mehrfamilienwohnhaus im Ausbauzustand der 1990'er
Jahre teilweise leerstehend
(einzelne Wohnung überdurchschnittlich abgewohnt)

- Anmerkungen:

- Die Bewertung der Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen erfolgt in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen sowie innerhalb des pauschalen Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt einschließlich Alterswertminderung.

- 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 und sind deshalb unverbindlich.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.

Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

6. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	43,50 €/m ²
BODENWERT		11.300 €
ERTRAGSWERT		191.500 €
VERKEHRSWERT		<u>191.000 EURO</u>

Falkenstein/Vogtl. Rosa-Luxemburg-Str. 17



Straßenansicht



Gebäuderückseite (Ostansicht)