



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](mailto:hering-plauen@t-online.de)  
Web: [www.sachverstaendiger-hering.de](http://www.sachverstaendiger-hering.de)

## EXPOSÉ

betreffs Verkehrswertermittlung über das Grundstück Dürerstraße 6  
in 08527 Plauen - Az.: 11 K 113/21  
(- gilt nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung vom 08.11.2021 -)

### 1. Allgemeine Angaben

- Grundbuchblatt: 16659 von Plauen
- Flurstück: 1399/d der Gemarkung Plauen
- Arealgröße: 270 m<sup>2</sup>
- Wertermittlungstichtag: 28.09.2021 (zugleich Qualitätstichtag und Tag der Ortsbesichtigung)

### 2. Grundstück

- Grundstück liegt im südlichen zentrumsnahen Stadtgebiet der dem Vogtlandkreis angehörigen sächsischen mittelgroßen Stadt Plauen (ca. 64,6 TEW), innerhalb einer Mischbaufläche. Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach § 34 BauGB. Gebäude ist als Kulturdenkmal (gefährdet) erfasst und unter Schutz gestellt.
- Umfeld ist durch Grundstücke mit viergeschossigen zzgl. Dachgeschoss bebauten Mehrfamilien- und gemischt genutzten Häusern in geschlossener Bauweise sowie durch Gewerbebebauung gekennzeichnet. Die beidseits der Dürerstraße stehenden ähnlichen, jedoch meist sanierten Gebäude wurden fast alle um 1900 errichtet, verfügen noch über die ursprünglichen Fassaden. Die wenigen unsanierten Häuser stehen komplett leer. In den sonstigen Gebäuden sind lokale Wohnungs-/Gewerbeleerstände zu verzeichnen.
- Grundstück verfügt über eine gering ausgeprägte Geschäftslage, eine mittlere Wohnlage und über eine mittelmäßige bis gute Verkehrslage.  
Ca.- Entfernungen: Stadtzentrum 900 m; nächste Straßenbahnhaltestelle 750 m; B 92 130 m; B 173 600 m; A 72 6,1 km; ob. Bahnhof (Leipzig-Hof) und zentrale Bushaltestelle: 2,5 km; Eisenbahnhaltestelle Plauen-Mitte (Gera-Weischlitz) 1,4 km; Kita 400 m; Grundschule 850 m; Oberschule und Gymnasium 1,2 km; Lebensmitteldiscounter 1,2 km; Naherholungszentrum Talsperre Pöhl 7,5 km; nächste Großstadt Chemnitz 75 km; Flughafen Leipzig/Halle 147 km.
- Grundstück ist von trapezförmigem Zuschnitt und relativ eben. Es ist verkehrs- und medienseitig voll erschlossen (Elt, TW, Erdgas, Kanal, Telefon liegen an). Grundstück ist mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Es verfügt über keine Straßenzufahrt und über keine Pkw-Stellplätze. Es bestehen Stellplätze an der asphaltierten Dürerstraße unter Einbeziehung der Gehsteige.

### 3. Gebäude (Hoffläche und Waschküche im KG waren nicht zugänglich, Hoffassade war nur bedingt einsehbar!)

- zweiseitig angebautes Gebäude wurde 1902 als Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen erbaut. Gebäude besteht aus KG, EG, I.OG, II.OG, III.OG, teilausgebautem DG und nicht ausgebautem Spitzboden, mit jeweils 2 Wohnungen pro Etage (außer im DG). Später wurden die beiden Wohnungen im III.OG verbunden. Seit 1990 erfolgten keine Sanierungsmaßnahmen und vermutlich auch vorher nur in äußerst geringem Umfang. Das Gebäude steht vermutlich seit mehreren Jahrzehnten komplett leer. Durch das einst undichte Dach drang vermutlich über viele Jahre Wasser ins Gebäude, weshalb die Stadt Plauen 2017 eine Sanierung des Oberdaches vornahm, ohne jedoch die durch das eindringende Wasser verursachten massiven Schäden, insbesondere der Deckendurchbrüche bis ins I.OG in stand zu setzen. Das Gebäude ist erst nach umfassender Sanierung wieder nutz- und vermietbar.
- Konstruktion (auch in Anlehnung an Bauakte): Streifenfundamente; Umfassungswände aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk (KG ca. 0,90 m/0,75 m dick) ansonsten aus Ziegelmauerwerk (ca. 0,64 m, 0,51 m bzw. 0,38 m dick); Innenwände aus Ziegelmauerwerk und als Bundwände (ca. 0,38 m, 0,25 m, 0,13 m); Ziegelkappengewölbedecken, größtenteils zwischen Stahlträgern, im KG; ansonsten Holzbalkendecken; halbgewendelte Podeststufentreppe vom KG bis zum DG mit Tritt- und Setzstufen aus geschliffenen Theumaer Fruchtschiefer; viertelgewendelte Holztreppe zum Dachboden; hölzernes Mansardendach nebst Pultdach über hofseitigem Treppenhaus/Abort-Vorbau

- Dach:  
Satteldachbereiche (Oberdach) mit grauer bituminöser Schindeleindeckung; Mansarddachbereiche (Unterdach) mit alter Naturschieferindeckung; Dachentwässerung vermutlich aus Zink und PVC oder verzinktem Stahlblech; 7 teilweise aneinander gereihete stehende hölzerne Pultdachgauben im straßenseitigen und 3 im hofseitigen steilen Mansarddachbereichen mit Naturschieferverkleidung; Schneefanggitter; Schornsteinköpfe aus Betonfertigteilen
- Fassade:  
straßenseitig: Sockel/KG aus Theumaer Fruchtschiefermauerwerk mit Beton-/Putzumfassungen; strukturierte Glattputzfassade im EG; rote Klinkervorsatzmauerwerksfassade im I.OG bis III.OG; 3 Gesimse; horizontale Putzbänder; profilierte und mit Ornamenten versehene Fenstergewände und Fensterspiegel aus Putz/Werkstein; EG-Fensterlaibungen mit abgerundeten oberen Fensterecken; Fensterbank- und Simsverblechungen aus altem Zink; 3 Granitstufen in Hauseingangstür laibung integriert  
hofseitig: vermutlich Putz- oder Steinsockel; gelbe Klinkervorsatzmauerwerksfassade, Ziegelmauerwerksdachgesims; Betonfensterbänke; Betonfensterstürze mit darüber befindlichen scheidrechten Bögen aus roten Klinkersteinen; vermutlich Betonstufentreppe vor Waschküchenzugangstüre
- Ausbau:  
Kellergeschoss:  
Betonfußböden; mit Rauputz versehene Decken und Wände, letztere teilweise ohne Verputz; Holzlattentüren; Holzeinfachfenster; alte nicht mehr nutzbare Elektro- und stählerne Trinkwasserleitungen auf Putz; Elektro-, Gas-, Trinkwasserhausanschlüsse

#### Hauszugangsfur/Treppenhaus:

alte Fliesenbeläge auf Fluren und Treppenpodesten; Hauseingangsfur mit 3 integrierten Granitstufen, originale farbige Fußbodenfliesen sowie Deckenstück; glatt verputzte Decken und Wände mit Anstrich; schadhafte alte Haustüre, ursprünglich mit Glaseinsätzen; 2 Holzfüllungshoftüren mit kippbaren Oberlichtern und Anstrich auf Treppenpodest EG/KG; Holzeinfachfenster mit Oberlichtern; hölzerne Fensterbänke; Trockenaborte mit Holzstuhlpodesten oder Porzellanbecken, breiten Steinzeugfallrohren, Holzdielung; Holzfüllungstüren und Holzeinfachfenstern, meist mit Oberlichtern, ohne Heizung; Elektroleitungen unter, teilweise auf Putz

#### Wohnungen:

Holzdielen, teilweise mit alten Linoleum-bzw. Kunststoffbahnenbelägen, verputzte Decken und Wände mit Anstrichen oder einfachen Tapeten; alte Holz Doppelfenster mit Oberlichtern, (Oberlichter im EG straßenseitig mit Sprossung), lokal hofseitig auch Holzverbundfenster; Holzfensterbänke; einfache Holzfüllungstüren mit Anstrich, teilweise fehlende Türblätter; Elektroleitungen auf, teilweise unter Putz, sofern noch vorhanden; Küchen mit Kaltwasseranschluss, tlw. Gasanschluss, Waschbecken, Kohlebeistellherde - alles nur noch vereinzelt vorhanden und veraltet; keine Bäder; vereinzelt noch alte Kachel- bzw. Dauerbrandöfen

#### Dachboden:

Holzdielung; Metaldachfenster

- Zustand:  
entstehungszeitgemäße Raumaufteilung der Wohnungen mit meist einem gefangenen Raum; keine Bäder, keine Balkone; Bildung von Etagenwohnung erscheint sinnvoll;  
einfachster Ausstattungsstandard mit größtenteils verbrauchten Ausbauelementen  
mittelmäßiger bis sehr schlechterer baulicher Zustand mit lokalen Baumängeln/Bauschäden sowie Instandhaltungs- und Modernisierungstau  
Wohnungsaufteilungen: meist Flur, Küche, 2 Zimmer und Trockenaborte im Treppenhaus (1 Wohnung im EG mit 1 Zimmer); Wohnfläche im Normalgeschoss: ca. 95,91 m<sup>2</sup>; Gesamtwohnfläche nach DG-Komplettausbau: ca. 457,53 m<sup>2</sup>.

\* Vermutlich infolge längere Zeit vom einst undichten Dach eindringende Regen-/Schneeschnelzwässern führten zu massiven Schäden an den Holzbalkendecken, insbesondere in an die Straße grenzenden Räume des Hauses, beginnend von den Decken des DG, des III. OG, des II. OG und des I. OG, in denen Bereiche der Deckenkonstruktion komplett durchgebrochen sind. Die nicht durchgebrochenen Deckenbereiche sowie die angrenzenden Wände weisen neben Putzablösungen auf Feuchtigkeitsflecken infolge einst starker Durchfeuchtungen hin.

\* Die Deckenbereiche in den Räumen mit teilweise eingebrochenen Holzbalkendecken konnten vom Unterzeichner infolge weiterer Einsturzgefahr nicht betreten werden, mithin konnte auch keine detaillierte Inaugenscheinnahme der Decken- und Holzmaterialien vorgenommen werden um konkrete Aussagen zum Holzbefall durch Fäulniserreger/Schädlingsbefall vornehmen zu können. Diese bleiben letztlich auch nur Holzschutzsachverständigen vorbehalten. An einem Fußbodenbalken im I. OG konnten weiße watteartig ausgebildete Myzele deutlich erkannt werden, die vom echten Hausschwamm stammen könnten. An meist ursprünglich tapezierten Wänden im Gebäude befinden sich teilweise größere Bereiche mit schwarzen Verfärbungen (Schwarzschimmel?). Holzdielen weisen teilweise starken Holzwurmbefall auf. Im KG befinden sich Wanddurchfeuchtungen und korrodierte Deckenstahlträger.

- \* Grob geschätzte 50 % der Holzbalkendeckenkonstruktionen inklusive Holzdielung und Deckenfüllungen im Gebäude sind komplett zu erneuern. Fehlende bzw. beschädigte Decken- und Wandputze sind zu erneuern.
- \* Eine komplette Sanierung (Entrümpelung, Instandsetzung und Modernisierung) ist für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zur Gewährleistung einer nachhaltigen Wieder-/Weiternutzung erforderlich.

#### 4. Bewertung

Mehrfamilienhausgrundstücke sind Ertragswertobjekte.

- Unter Zugrundelegung einer fiktiven Sanierung:

- Ertragswert: ./. 294.300,00 € (negativ!)

- Unter Zugrundelegung einer kompletten Freilegung des Grundstückes für anschließende Wiederbebauung:

- Residualwert: ./. 54.600,00 € (negativ!)

- Vergleichswert: 6.300,00 €

- Verkehrswert: 6.300,00 € (- Sechstausenddreihundert EUR -)

Plauen, 08.11.2021







Plauen, Dürerstraße 6, Mehrfamilienhaus, SO-Ansicht



Mehrfamilienhaus (mittig-unsaniert), NW-Ansicht



KG, südwestlicher straßenseitiger Kellerraum



Blick von der Haustüre ins EG mit Treppemhaus





EG, nordöstliche Wohnung, Wohnzimmer zur Straße



EG, südwestliche Wohnung, hofseitige Küche mit Blick zum straßenseitigen Zimmer



Treppenpodest –Abort zwischen EG und I.OG



I.OG, südwestliche Wohnung, Schlafzimmer





I.OG, nordöstliche Wohnung, Wohnzimmer zur Straße



II.OG, nordöstliche Wohnung, Wohnzimmer zur Straße





III.OG, südwestliches Zimmer zur Straße (mit analogem Deckendurchbruch zum DG - nicht auf Foto zu sehen)



DG, mittlerer straßenseitigr Raum



Dachboden, straßenseitiger Bereich



nordwestseitige Oberdacheindeckung