

E X P O S É

Aktenzeichen 10 K 145 / 20

Grundstück : 140/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1831/1 in 08525 Plauen, Martin-Luther-Str. 31 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung samt Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 11619 1. Abt.

Eigentumswohnung (2-Raum-Wohnung)

1. Lage

- mittleres Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Plauen (ca. 65.000 Einwohner) in der sogenannten Bahnhofsvorstadt
- 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, innerhalb des Sanierungsgebietes „östliche Bahnhofsvorstadt“ mit vorzeitiger Ablöse 0 € sowie im „Brachenkonzept 2015“ der Stadt Plauen
- Grundstück befindet sich in ehemals bombardierten Bereichen (eine Kampfmittelbelastung ist deshalb nicht auszuschließen)
- Status eines Kulturdenkmals nach § 2 SächsDSchG (Mietshaus in geschlossener Bebauung)

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes Wohngrundstück mit Hinterhof als Teil einer geschlossenen Bebauung der Gründerzeit in einem nur teilweise sanierten Umfeld mit hohem Leerstand
- mäßige Wohnlage mit Geräuschbelästigung durch Straßenlärm der stark befahrenen Staatsstraße sowie Ampelkreuzung
- polygonaler Grundstückszuschnitt mit einer Straßenfront zur Martin-Luther-Straße von ca. 12 m und einer Grundstücksfläche von insgesamt 453 m² lt. Grundbuch
- öffentliches Parken entlang der bituminierten Martin-Luther-Straße (S297) mehrspurig mit beidseitigem Fußweg, Parkbuchten und Straßenbeleuchtung (grundstückseigene PKW-Stellplätze nicht vorhanden)

- ob Ver-/ Entsorgungsanschlüsse vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden (Medien liegen in der Straße an)
- rückseitiger Grundstücksbereich verwildert mit Anflug und hohem Gebüsch vollständig überwachsen war nicht einsehbar bzw. eingeschränkt betretbar (Außenanlagen nicht erkennbar)

4. Bebauung

- ca. 1895 Errichtung als unterkellertes Mietwohnhaus der Gründerzeit (mit Durchfahrt) in Reihenbebauung (Erdgeschoss, 1./2. Obergeschoss, Dachgeschoss konnten nur eingeschränkt besichtigt werden, Kellergeschoss/ Spitzboden konnten nicht betreten/ besichtigt werden)
- ca. 1993 begonnene Sanierung des Mehrfamilienhauses mit geplanten, hofseitigen Balkonen einschließlich Umwandlung in Wohnanlage mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen (1- bzw. 2-Spanner)
- Wohngebäude konnte in seiner Gesamtheit nicht besichtigt werden (Ablagerungen von Bauschutt/ Baumaterial)
- WEG-Verwalter nicht bekannt

5. Bewertung

- für eine Wohnnutzung nicht fertiggestellte Eigentumswohnung Nr. 4 als 2-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 52,10 m² Wohnfläche (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung)

bestehend aus:

- Wohnen
- Schlafen
- Küche
- Bad
- Flur
- Balkon

zugehöriger Keller Nr. 4 im Kellergeschoss
(konnte nicht besichtigt werden)

6. Bauweise

- straßenseitig Klinkerfassade (gelb) mit Zierelementen, geschlossene Giebelfassade/ Hofseite Mauerwerk mit Verputz Satteldach (Betondachsteineindeckung) mit nachträglicher Aufmauerung im Traufbereich
- Zugang zu den Wohnungen über zentrales Treppenhaus (nicht fertiggestellte Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum/ u. a. verbretterte Hauszugänge, fehlende Fenstereinbauten, Podeste ohne Fußboden einschließlich Unterbau, Lukenöffnung zum Spitzboden ohne Zugangsmöglichkeit)

- ETW-Nr. 4
 - teilweise Estrichfußboden, z.T. Kunststoffenster isolierverglast, Türen nicht vorhanden, geplantes fensterloses Bad ohne Sanitärausstattung/ Sanitär-/ Heizungsinstallation nach augenscheinlicher Begutachtung teilweise vorhanden (unvollständige bzw. nicht vorhandene haus-/ elektrotechnische Anlagen und Ausstattung), Mauerwerksöffnung für den geplanten hofseitigen Balkon mit Zutritt von der Küche ohne Verschluss (Tür)/ Sturzgefahr-Absperrung/ Sicherung erforderlich, fehlender Fenstereinbau, mit Trockenbau verkleidete Innenwände teilweise durch Vandalismus zerstört, nicht ausgeführte Maler-/ Belagsarbeiten)
- Zusammenfassung: 2-Raumwohnung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Rohbauzustand (Bezugsfertigkeit des Sonder- und Gemeinschaftseigentums nicht gegeben) begonnene, nicht fertiggestellte Sanierungsarbeiten, weiterführende Sanierungsmaßnahmen zum Erreichen einer Vermietbarkeit mit zeitgerechtem Wohnstandard erforderlich

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 und sind deshalb unverbindlich.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.
Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	66,00 €/m ²
unbelasteter BODENWERT-ANTEIL		4.200 €
ERTRAGSWERT		5.300 €

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 4

5.300 EURO

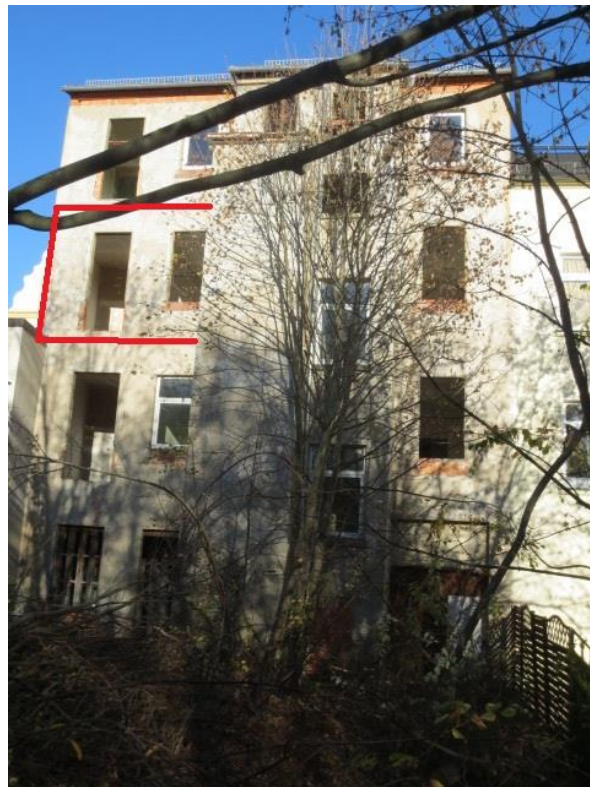
Hinweis:

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind hierdurch mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Spekulative Elemente wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes empfohlen.

Plauen Martin-Luther-Str. 31 ETW-Nr. 4



Straßenansicht (Nordostansicht)



Gebäuderückseite (Westansicht)