

- 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. 5 als 2-Raum-Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 45,63 m² Wohnfläche (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung)

bestehend aus:

- Wohnen
- Schlafen
- Küche
- Bad
- Flur

zugehöriger Keller Nr. 5 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. 5
 - 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), hofseitig Mauerwerksöffnung/ 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		3.700 €
ERTRAGSWERT		3.500 €

VERKEHRSWERT ETW-Nr. 5

3.500 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. 5



Straßenansicht (Ostansicht)



Gebäuderückseite (Westansicht)