

Exposé

- Aktenzeichen: **K 10/25**
- Objektart: **Mehrfamilienwohnhaus**
(6 Wohneinheiten)
- postalische Lage: Plauensche Straße 23
07973 Greiz
- Kurzbeschreibung: Wohngrundstück mit 6 ehemaligen Wohnungen im Stadtteil Dölau,
ca. 4 km südlich des Stadtzentrums von Greiz
- Verkehrswert: **49.000,- €**
(zum Wertermittlungstichtag 21.05.2025)
- Gebäudeansichten:



Mehrfamilienhaus
in der Ansicht von
der Plauenschen
Straße nach Westen



rückseitige Ansicht
nach Süden mit
Hintergebäude am
rechten Bildrand

Exposé zu Az. K 10/25 (Blatt 2)

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER GUTACHTENERGEBNISSE

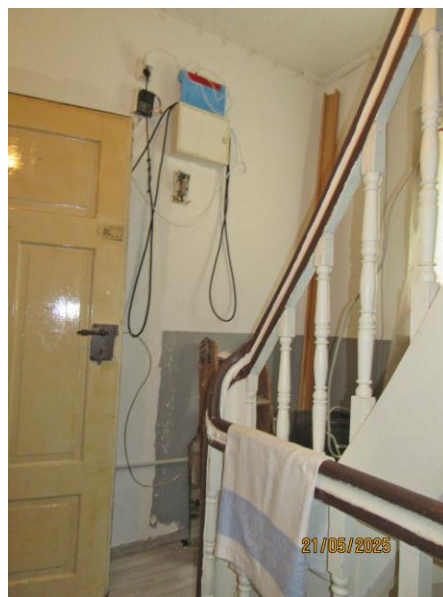
- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| - Grundbuchangaben: | Gemeindebezirk: | Stadt Greiz / Kreis Greiz / Land Thüringen |
| | Gemarkung: | Dörlau |
| | Flur: | 4 |
| | Flurstücks-Nr.: | 181 |
| | Grundstücksgröße: | 723 m ² |
| | Grundbuch / Blatt: | von Dörlau auf Blatt-Nr. 239 |
| - Wohnflächen: | Wohnung Nr. 1 im EG / UG: | ca. 49 m ² |
| | Wohnung Nr. 2 im 1. OG / links: | ca. 32 m ² |
| | Wohnung Nr. 3 im 1. OG / rechts: | ca. 47 m ² |
| | Wohnung Nr. 4 im 2. OG: | ca. 74 m ² |
| | Wohnung Nr. 5 im DG: | ca. 50 m ² |
| | Maisonettewohnung Nr. 6 im Hintergebäude: | ca. 80 m ² |
| | | <u>332 m²</u> |
| - Baujahr / Sanierung: | Mehrfamilienwohnhaus und zugehöriges Hintergebäude
zwischen 1886 und 1893 errichtet;
Sanierungsarbeiten an der baulichen Hülle ungefähr
Mitte der 2000er Jahre | |
| - Denkmalschutz: | nicht gegeben | |
| - Baulasten: | keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis | |
| - Ortsbesichtigung: | 14.04. und 21.05.2025 | |
| - Verkehrswert: | 49.000,- € | |
| - Wertermittlungsverfahren: | Ertragswertverfahren | |
| - Vermietungsstand: | es bestehen keine Mietverhältnisse
(die Wohnungen im Mehrfamilienhaus stehen leer; die Maisonettewohnung im Hintergebäude wird vom Eigentümer bzw. dessen Familie selbst genutzt) | |
| - Zubehör: | nicht angezeigt | |
| - Energieausweis: | kein Energieausweis vorhanden; voraussichtliche Ausweisung in
der Energieeffizienzklasse „H“ lt. Gebäudeenergiegesetz (GEG) | |
| - Bebauung / Besonderheiten: | viergeschossiges, einseitig angebautes Wohngebäude mit über-
wiegend ausgebautem Dachgeschoss und Ausbildung des Erdge-
schosses als Hanggeschoss mit z. T. Kellerräumen;
dreigeschossiges Hintergebäude mit ehemaliger Werkstatt im EG
und darüber 2 Wohnetagen; | |

die Rohbaubsubstanz befindet sich überwiegend noch in einem ausreichenden Bau- und Erhaltungszustand; in den Wohnungen besteht aber z. T. erheblicher Bedarf zur Instandsetzung und Modernisierung; insbesondere die gebäudetechnischen Anlagen sind in einem mangelhaften Zustand bzw. z. T. defekt; die Wohneinheiten sind im derzeitigen Zustand nicht vermietbar

- Innenaufnahmen:



Bad im Dachgeschoss und Küche im 2. Obergeschoss als Beispiele für die z. T. noch nutzbare Ausstattung



Aufnahmen der künftig nicht mehr für Wohnzwecke als nutzbar beurteilten Maisonettewohnung im Hintergebäude

Exposé zu Az. K 10/25 (Blatt 4)

- **Gesamtbeurteilung:** Bei der Immobilie handelt es sich um ein Grundstück mit einem weitgehend unsanierten Mehrfamilienhaus mit 5 leerstehenden Wohneinheiten und einem Hinterhaus mit einer vom Eigentümer bzw. dessen Familie selbst genutzten Maisonettewohnung. Die Bausubstanz stammt aus der Bauzeit vor 1900 und weist nur einen einfachen, überwiegend unzureichenden Standard auf.

Wegen der ungünstigen Lage an einer Bundesstraße und in Nachbarschaft eines Gewerbegebietes sowie der fehlenden Nachfrage am Grundstücksmarkt wird das Objekt als Mehrfamilienhaus als nur noch sehr bedingt geeignet beurteilt. Die nach 2000 erfolgte Sanierung von straßenseitiger Fassade incl. Fenstern und das damit relativ gute äußere Erscheinungsbild von der Straße täuscht zudem über den tatsächlich erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Gebäude hinweg!

Da sich die noch notwendigen Investitionen zur Instandsetzung und Modernisierung durch die am örtlichen Grundstücksmarkt erzielbaren Mieten und bei Beachtung des hohen Leerstandrisikos in Greiz derzeit kaum refinanzieren lassen, ist die Immobilie weniger als Renditeobjekt sondern eher zur Eigennutzung für Erwerber mit hohem Flächenbedarf bzw. größeren Familien geeignet.