

# EXPOSÉ

Aktenzeichen 1 K 65 / 23

---

**Grundstück :** Flurstück 588/u der Gemarkung Falkenstein in  
08223 Falkenstein/Vogtl.  
Louis-Müller-Str. 15

**Eigentümer :** s. Grundbuchauszug Blatt 709 1. Abteilung

---

## Mehrfamilienwohnhaus

### 1. Lage

- nordöstliches Stadtgebiet von Falkenstein/Vogtl. (ca. 7.700 Einwohner) in einem überwiegend sanierten Umfeld
- 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).
- 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 innerhalb der städtischen Quartierbebauung der Gründerzeit nordöstlich des Stadtzentrums
- rechteckiger Zuschnitt mit einer Grundstücksgröße von 420 m<sup>2</sup>
- bituminös befestigte Louis-Müller-Straße als Einbahnstraße mit beidseitigem Fußweg, Straßenbeleuchtung und Hanglage (nach Nordost fallend), Ver-/ Entsorgungsleitungen (TW, Elt, Erdgas, AW-Kanal) vorhanden
- keine grundstückseigenen Stellplätze vorhanden/ öffentliches Parken entlang der Louis-Müller-Straße
- innerstädtische Wohnlage einer Quartierbebauung der Gründerzeit in einer strukturschwachen Region

### 4. Bebauung

- unterkellertes, 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Mittelhaus einer geschlossenen Bebauung ohne Zufahrtsmöglichkeit zum Hinterhof
- hofseitige Gartenlaube wirtschaftlich überaltert (Mietereigentum)

## 5. Bauweise

- ca. 1908 Errichtung als Wohnhaus mit Stickraum im Keller, ca. 1974 Instandhaltung/ Aus- und Umbau Dachgeschoss, nach 1990 Teilsanierung in den Bereichen Heizung, Sanitär, Fußboden, Kunststofffenster, malermäßige Instandhaltung Treppenhaus
- gliedert sich in Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Dachboden
- insgesamt 6 Wohnungen (Zweispänner) mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2-Raum-Wohnungen bestehend aus  
  - Wohnen, Schlafen, Küche, Bad/WC, Flur, zuzügl. vom Treppenhaus erreichbarer Abstellraum (ehemalige Außentoilette) ist keine Wohnfläche
- 5 Wohnungen sind vermietet (Mietverträge nicht vorliegend)  
Dachgeschoss-Wohnung links: leerstehend  
zum Ortstermin konnten eine Wohnung im Erdgeschoss rechts nicht besichtigt werden
- Klinkerfassade straßenseitig (Erd-/ Obergeschoss), Mauerwerk verputzt (Dachgeschoss)  
straßenseitige Zierelemente (Fenstergewände/ Sockelgesims, Reliefs, Gewändefassung/ Verdachung Hauseingangstür)  
Hofseite Klinker,  
Berliner Dach mit Bitumenschindeleindeckung/ hofseitige Einblechung auf ehemaligem Toilettenanbau,  
Kunststofffenster isolierverglast teilweise mit Oberlicht/ straßenseitig im Erdgeschoss mehrteiliges Rundbogenfenster,  
Hauseingangstür (Rundbogen) mit integrierter Briefkastenanlage - nachträglich errichtete Hauseingangsstufen im öffentlichen Fußwegbereich,  
zweiteilige Bestands-Wohnungseingangstüren mit Oberlicht (Holz/ Glaseinsatz),  
Fußboden Laminat/ PVC-/ Teppich-Belag auf Verlegeplatten,  
Bad mit integrierter Toilette, Wanne, Waschtisch, teils Badheizkörper,  
Zentralheizung auf Erdgasbasis mit Warmwasserbereitung  
im Dachgeschoss wohnungsbezogene Warmwasserversorgung (Elektro-Durchlauferhitzer)
- Baumängel/ Bauschäden/ Sanierungsmaßnahmen:
  - im Keller Mauerwerksfeuchte/ Putzschäden/ Ausblühungen, Massivdecke mit korrodierten Stahlträgern
  - überdurchschnittlich abgewohnte Wohnung (Erdgeschoss links)
  - leerstehende WE im Dachgeschoss links im vorgefundenen Zustand nicht vermietbar  
(Fußbodenbelag, Holzfenster, malermäßige Instandsetzung, Kleinreparaturen)
- Zusammenfassung: teilweise saniertes Mehrfamilienwohnhaus mit Instandhaltungsrückstau der letzten Jahre mit besonderen Aufwendungen zur Herrichtung Keller sowie der abgewohnten bzw. leerstehenden Wohnungen im Erd-/ Dachgeschoss



Falkenstein/Vogtl. Louis-Müller-Str. 15



Straßenansicht



Gebäuderückseite (Hofansicht)