



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
Web: www.sachverstaendiger-hering.de

EXPOSÉ

betreffe Verkehrswertermittlung über das Teileigentum Nr. 1 in der
Bahnhofstraße 17 in 08606 Oelsnitz/Vogtl. - Az.: 11 K 89/21 -
(- gilt nur in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung vom 24.09.2021 -)

1. Allgemeine Angaben

- Grundbuchblatt: 3277 von Oelsnitz (Teileigentumsgrundbuch)
- Flurstück: 112,92/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 937 g, Gemarkung Oelsnitz, Bahnhofstraße 17, verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeeinheit, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
- Arealgröße: 400 m²
- Wertermittlungstichtag: 18.08.2021 (zugleich Qualitätsstichtag)

2. Grundstück

- Grundstück liegt im nordöstlichen Stadtgebiet der sächsischen großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. (ca. 10,3 TEW) innerhalb einer besonderen Wohnbaufläche (WB) und ca. 7 km südsüdöstlich von Plauen (65 TEW), Verwaltungssitz des Vogtlandkreises; § 34 BauGB gilt.
- Umfeld ist durch Wohn- und Wohn-/Geschäftshausgrundstücke und Gewerbegrundstücke in geschlossener/offener Bauweise mit größtenteils um 1900 erbaute und in den 1990er Jahren sanierter Gebäude gekennzeichnet. Im un- und mittelbaren Umfeld sind keine auffälligen Wohnungs- jedoch auffällige größere Gewerbebeleerstände in den EG zu verzeichnen. Grundstück verfügt seit Erbauung einer Umgehungsstraße über eine mittlere Wohn- und eine nur noch mäßige Geschäftslage.
- Mittelmäßige bis gute Verkehrslage; ca.-Entfernungen: unmittelbares Stadtzentrum 550 m; B 92 400 m; B 173 6,6 km; Bahnhof (Strecke Plauen - Eger) und Buszentralhaltestelle 400 m; A72 5,5 km; Lebensmitteldiscounter 300 m; Kita 750 m; Grund-, Oberschule und Gymnasium 800 m bis 2 km, Flughafen Leipzig und Nürnberg 176 km, nächste Großstadt Chemnitz 80 km.
- Grundstück ist verkehrs- und medienseitig (TW, Elt, Erdgas, Telefon, Kabelfernsehen, Kanal) voll erschlossen, rechteckig und eben.
- Grundstück ist mit zweiseitig angebauten Wohn-/Geschäftshaus bebaut. Es besitzt keine Zufahrt zur Straße. Südostseitig grenzt es an städtische Grünfläche mit integrierten Pkw-Stellplätzen, wobei ein direkter Zugang zu dieser Grünfläche vom Grundstück aus besteht.

3. Gebäude und Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG (hofseitiger Büroraum der Gewerbeeinheit Nr. 1 war nicht zugänglich!)

- Gebäude besteht aus KG, EG, I. OG, II. OG, ausgebautem DG und Dachboden. Im südwestlichen Bereich befindet sich im EG ein nichtunterkellter Hausdurchgang zum Hof. Gebäude wurde 1896 erbaut, nach 1990 Seiten- und Hintergebäude abgerissen, 1998 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, mit je 2 Gewerbeeinheiten im KG und EG sowie 7 Wohneinheiten in den OG/DG, und saniert. Gebäude steht unter Denkmalschutz!
- Konstruktion: Streifen-, lokal Einzelfundamente; Außenwände im KG aus Bruchstein- und Ziegelmauerwerk (ca. 0,70 m, 0,50 m dick), ansonsten aus Ziegelmauerwerk (ca. 0,60 m, 0,40 m, 0,25 m dick); Innenwände aus Mauerwerk, Bundwände und tlw. aus Trockenbauwänden (ca. 0,25 m, 0,12 m bzw. 0,10 m dick); Decken aus Beton bzw. Betonelementendecken zwischen oder über Stahlträgern im KG, ansonsten Holzbalkendecken; hölzernes Pfettendach mit stehendem Stuhl, sehr flach geneigtem Oberdach und Mansarden (Mansardendach); gerade Betonstufen-Kellertreppe; Podeststufentreppen vermutlich aus Beton oder Naturstein mit Tritt- und Setzstufenverkleidung aus rotem Kunststoffbelag mit Metallschutzkanten vom EG bis zum DG; gerade Holztreppe vom DG zum Dachboden

- Dach: bituminöse Schweißbahndeckung auf Oberdach; steiles straßenseitiges Unterdach mit Naturschiefereindeckung; hofseitiges Unterdach und Treppenhauspulldach mit Bitumenschindeleindeckung; Dachverblechungen und -entwässerungsleitungen aus Titanzink; stehende Dachgauben mit Satteldächern und monströsem mittigen Dacherker nebst integrierter Gaube straßenseitig mit Naturschiefereindeckung; Schornsteinkopf aus Hartbrandziegelmauerwerk; 10 Metaldachfenster und eine Dachausstiegsöffnung;
- Fassaden: straßenseitig: im Neorenaissancestil gestaltete Fassade; Sockelelemente mit grauem Anstrich; EG mit Glattputzfassade im gelbem Farbton und darüber liegende Geschosse mit rotem Klinkervorsatzmauerwerk; mittiger, ca. 0,5 m hervorragender Erker im I.OG bis DG mit ca. 5 m hoher verschiefter Erkerbekrönung nebst integriertem Gaubenfenster; 3 Schaufenster und Hauszugangstüre mit scheinrechten Bögen nebst Bossensteinapplikationen; ebenerdiger Haupthauszugang; 2 Ladeneingangstüren mit 1 bis 2 in die Türleibung integrierte Zugangsstufen; Fassaden- und Fensterbankverblechungen aus Zink; hofseitig: Betonsteinsockel; gelber Strukturputz, 3 vorgelagerte Balkone aus verzinkter Stahlkonstruktion mit einer Stahlstütze, Riffelblechboden und Kunststofffaserplattenspiegel im I.OG bis DG nebst transparenter Überdachung im DG; farbbeschichtete Leichtmetallfensterbänke.
- Gewerbeeinheit Nr. 1 ist die nordöstliche (linke) Gewerbeeinheit im EG. Sie verfügt ausschließlich über einen Zugang zur Straße und über keinen in das Treppenhaus; 2 Räume davon sind seit ca. 2016/17 an 2 verschiedene Mieterparteien als Abstellfläche vermietet. Die Gewerbeeinheit besteht aus Ladenraum (ca. 36,45 m²), offenem Zwischenflur (ca. 2,01 m²), WC-Raum (ca. 1,59 m²), Küche (ca. 3,56 m²) und Büroraum (ca. 16,81 m²) und ca. 60,42 m² Gesamtnutzfläche; normaler Zuschnitt; lichte Höhe bis UK Deckenabhängung; Ladenraum ca. 3,11 m; Nebenräume ca. 2,60 m; Gewerbeeinheit ist sowohl für reine Büronutzung als auch für eine Verkaufs-/Ladennutzung geeignet.
- Ausbau GE Nr. 1: mittlerer Ausstattungsstandard; Erdgaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung im KG; PVC-Fußbodenbeläge, im WC-Raum Fliesenbelag; abgehängte Gipselementedecken mit integrierter Beleuchtung; Wände mit Raufasertapete und weißem Anstrich bzw. Raufaseranstrich; 2 hölzerne Schaufenster mit Segmentbogen und Isolierverglasung; 2 einflügelige weiße Kunststoffisoliertglasfenster nebst Oberlicht im Büroraum; kunststoffbeschichtete Fensterbänke; 2 äußere Zugangsstufen vor hölzerner Ladeneingangstüre mit Isolierverglasung und vier Scharnieren; zum Ortstermin existieren Innenjalousien an Schaufenstern und Außentüre; glatte Holzfutterinnentüren mit Eichefurnier; Küche mit Fliesenspiegel und Kalt-/Warmwasser-, Elektroherdanschläüssen; WC-Raum mit türhoher hellbeiger Wandverfliesung, hängendem WC und Vorwandinstallation, Handwaschbecken und Zwangsentlüftung; Flachheizkörper (nicht im WC-Raum); Elektroleitungen unter Putz/Verkleidung
- mittlerer bis guter baulicher Zustand mit lokalen Baumängeln/-schäden in Gewerbeeinheit Nr. 1: (insbesondere ein ca. 1,3 m langer schräger Riss in Wand zur Gewerbeeinheit Nr. 2, 2 gerissene Fliesen auf Stufen vor Ladenzugangstüre) und am gemeinschaftlichen Eigentum
- gegenwärtige monatliche Hausgeldzahlung für GE Nr. 1: Instandhaltungsrücklage: 23,09 €, Verwaltungsgebühr 30,42 €. Es werden aktuell keine Sonderumlagen von den Wohnungs- und Teileigentümern erhoben

4. Bewertung

- | | |
|--|--------------------|
| - Vergleichswert Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG: | 11.000,00 € |
| - Ertragswert Gewerbeeinheit Nr.1 im EG: | 11.300,00 € |
| - Verkehrswert Gewerbeeinheit Nr. 1 im EG: | <u>11.300,00 €</u> |

Plauen, 24.09.2021



Oelsnitz/Vogtl., Bahnhofstraße 17, Wohn-/Geschäftshaus nebst angrenzender Bebauung, NNO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus nebst Teileigentums-Gewerbeinheit Nr.1 im EG (rot markiert) NW-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus (nordöstlicher Bereich) mit Teileigentums-Gewerbereinheit Nr. 1
im EG (rot markiert), SO-Ansicht



Wohn-/Geschäftshaus (südwestlicher Bereich)
mit Hauszugang, Südansicht



Wohn-/Geschäftshaus, KG, Hausanschlussraum



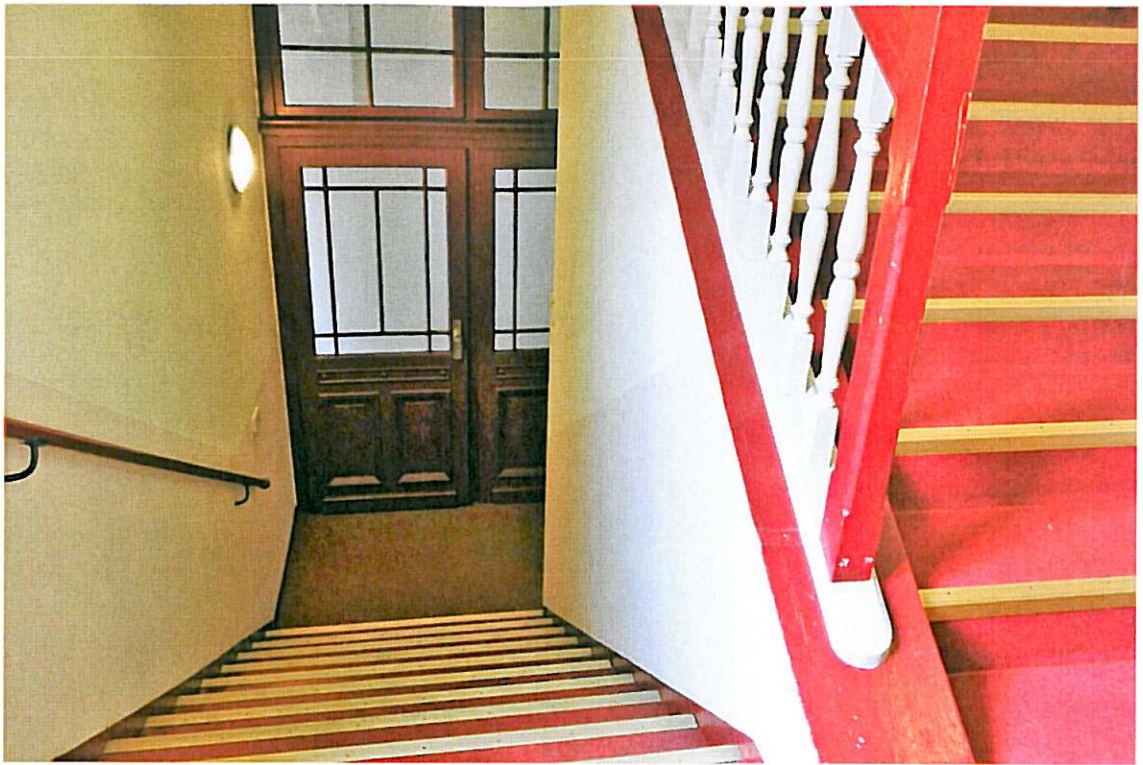
EG, Hausdurchgang mit Holztüre zur Straße und abgehendem Zugang zum Treppenhaus (i. B. rechts)



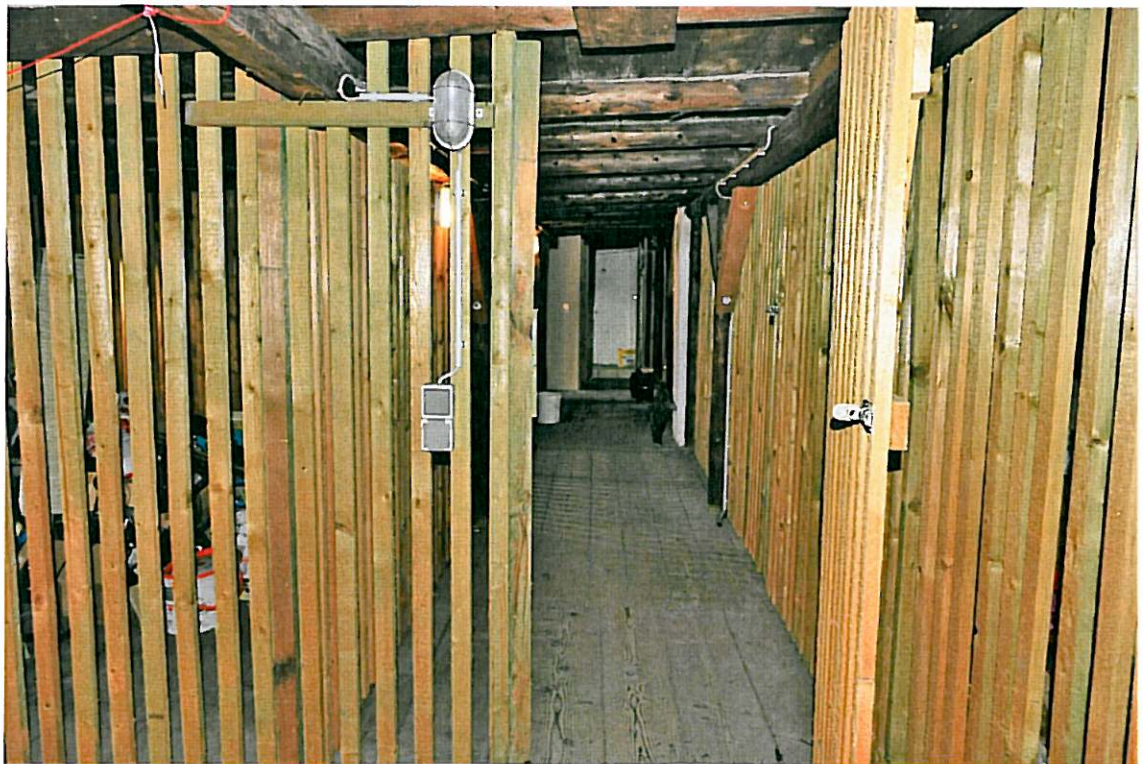
EG, Gewerbeeinheit Nr. 1, WC-Raum



Treppenhaus EG mit Zugang zum Hausdurchgang



Treppenhaus mit Blick auf II.OG



Dachboden mit Abstellräumen für die Wohnungen