

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 241/17

Ehemaliges Hotel mit PKW-Reihengarage

Objektadresse : 08547 Plauen, OT Jößnitz, Bahnhofstraße 1 a
 Flurstück Nr. : 1241
 Arealgröße : 3.159,00 m²
 Grundbuch- Bl.: 1008, Grundbuchamt-Amtsgericht Plauen
 Gemarkung : Jößnitz

Vorhandene Bebauung: ehemaliges Hotel mit Anbauten, PKW-Reihengarage mit 5 Garagen

Vorhandene Nutzung : Hotel ohne, PKW-Garagen scheinbar alle vermietet

Versorgung: Strom-/Telefon-/Erdgas und Trinkwasseranschluss
 Entsorgung: Anschluss an Abwasserkanal

Denkmalschutz: liegt nicht vor

Baulastenverzeichnis: Eintragung ist vorhanden!

Baurecht: - Innenbereich nach §34 BauGB

Lagebeurteilung: -Ortszentrum von Jößnitz
 -Umgebung mit Wohnbebauung in offener Bauweise, einzelne Gewerbeobjekte
 -Bahnhof gegenüber der Plauensche Straße ca. 90 m entfernt
 -ca. 4 km bis zur B92 (Richtung Plauen und Elsterberg) und ca. 5 km zur B282 (Richtung Schleiz)
 -ca. 10 km bis zur Autobahnauffahrt A72 (Plauen Ost)

Hauptgebäude - Hotel mit Anbauten

Konzeption - Hauptgebäude zweigeschossig und ausgebautes Dachgeschoss
 - Saalgebäude eingeschossig, Dach nicht ausgebaut
 - Anbauten eingeschossig, massive Flachdächer
 - alle Baulichkeiten unterkellert
 - rechtwinkliger Grundriss

Baujahr - ca. 1903 errichtet als Hotel- und Gaststättengebäude mit Saal
 - 1961 größere Umbauten mit Modernisierung für Nutzung als Hotel
 - 1973 weiterer Umbau mit Nutzung als Ferienhotel (FDGB), Anbauten Heizung, Bühnenräume und komplette Erneuerung des im EG des 1-geschossigen Anbaues auf der SO-Seite
 - Nutzung bis 1990 als Ferienheim, bis etwa 1991/92 als Hotel
 - seit ca. 1993 keine Nutzung der Gebäude - Leerstand
 - etwa ab 1994/95 beginnende Entkernung zur Nutzungsänderung

Tragkonstruktion/ Außenwände im KG Stein- und Ziegelmauerwerk, ca. 40 bis 90 cm stark, tlw. aufgehende Geschosse Ziegelmauerwerk ca. 40 cm stark, Bereich eingeschossiger Anbau tlw. auch in Stahlbeton, Sockelbereich aus Klinker und Putz, ab EG Putzfassade, am Giebel zur Bahnhofstraße Putzbild

Dach - über Hauptgebäude Satteldach als Pfettendach mit 2-fach stehendem Stuhl
 - Saalbereich mit Satteldach, freitragend als Sprengwerk mit Unterspannung aus Stahl

	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschossige Anbauten Massivdächer als Flachdach - Eindeckung Satteldächer mit Dachziegel, Flachdächer Bitumendämmdeckung als Warmdach
Innenwände	Trennwände aus Ziegel in unterschiedlichen Stärken, verputzt, eingezogene Trockenbauwände, unterschiedliche Verkleidungen u.a. Holzverkleidungen bzw. Wandvertäfelung im Gaststätten- und Saalbereich tlw. noch vorhanden, Tapeten, Wandfliesen in Sanitärbereichen, Küche und örtlich Kellergeschoss bereits tlw. abgebrochen
Geschossdecken	über Kellergeschoss Massivdecken, Altbau Hauptgebäude preußische Ziegelkappen mit Stahlträgern, Stahlbetondecken und Decken mit Betonhohldielen, sonst Holzbalkendecken abgehängt bzw. unterschiedliche Verkleidung wie Putz oder Holz, Saal abgehängte Decke mit scheinbar Gipsplatten
Treppen	<ul style="list-style-type: none"> - zweiläufige Geschosstreppe, massiv mit Tritt- und Setzstufen aus Beton mit Terrazzovorsatz - Kellertreppe wie vor, 2. Kellertreppe in Nähe des Foyers, Blockstufen aus Beton mit Terrazzovorsatz - zum Boden eingeschobene Holztreppe - Freitreppe am Eingang Foyer, freitragende Stahlbetonwangen mit darauf Trittstufen aus geschliffenem Diabas - massive Freitreppe Eingang Bahnhofstraße mit 8 Steigungen, Betonstufen mit Terrazzovorsatz
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> - Holzverbundfenster - Saalbereich und Anbau Stahlfenster mit Thermoverglasung
Fußboden	<ul style="list-style-type: none"> - im Keller Beton und örtlich Fußbodenfliesen oder Plattenbelag - Parkett in Saal und Gaststättenbereich - im OG und DG Holzfußboden bzw. tlw. örtlich Beläge noch vorhanden
Türen/Tore	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangstür 2-flügelig Aluminiumtür verglast - Innentüren sofern vorhanden als Flügeltüren in Holz- ausführung, einzelne Holzfuttertüren
Sanitärinstallationen	sofern vorhanden in altem Zustand bzw. bereits abgebrochen
Elektroinstallation	sofern erkennbar und vorhanden in altem Zustand außer Betrieb bzw. große Teile bereits abgebrochen
Ver-/Entsorgung	ohne Funktion bzw. konnte nicht überprüft werden
Heizung	2 x Gaskessel mit 670 kW als Zentralheizung mit gleichzeitiger Versorgung des Nachbargrundstücks bzw. ehemaliges betreutes Wohnen, Heizungsinstallation im Gebäude nicht vorhanden bzw. ehemalige bereits abgebrochen

Wohn-/Gewerbe-/Nutzfläche: ca. 1.354,00 m² zzgl. Kellergeschoss

PKW-Reihengarage

	- Zugang war nicht möglich!
Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> - Reihengarage bestehend aus 5 Garagen - eingeschossig - Grundriss als Rechteck - Toröffnungen zur Bahnhofstraße zeigend
Baujahr	1973
Bauweise	
Geschoss	eingeschossig, nicht unterkellert
Fundamente	Beton bzw. Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk ca. 25 m dick, Putzfassade
Dach	Pulldach mit Bitumeneindeckung auf Holzschalung
Trennwände	Mauerwerk verputzt

Allgemeiner Zustand vom Bewertungsgrundstück:

- schlecht bis sehr schlecht, ungepflegter Zustand, Vandalismusschäden, Entkernung bzw. Abbruch im Hotel wurde bereits begonnen

**Hauptgebäude*

Das Hauptgebäude bzw. ehemalige Hotel ist zum Wertermittlungsstichtag wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Baulich ist es im Ausbau verschlissen. Durch ein Feuer im Dachgeschoss entstand weiterer Schaden in der Dacheindeckung bzw. am Dachstuhl.

Ein früher zum Bewertungsobjekt gehörendes Bettenhaus auf Flst. Nr. 857/25 wurde bereits vor einigen Jahren zu einem Haus für betreutes Wohnen umgenutzt.

Eine geplante Modernisierung und Nutzungsänderung in der Vergangenheit durch den Eigentümer wurde nicht durchgeführt. Das Grundstück bzw. Hotel mit Anbauten ist im gegenwärtigen Zustand in einem stark vernachlässigten bzw. verwahrlosten Allgemeinzustand. Alle Einrichtungsgegenstände bzw. Ausstattungsteile sind verbraucht bzw. überwiegend bereits entfernt.

Die Lage und Größe vom Bewertungsobjekt ist für einen Hotelbetrieb in der heutigen Zeit nicht mehr realisierbar. Der Bedarf bzw. Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten bzw. einem Hotelbetrieb ist aus eigenen Marktkenntnissen in Plauen und Umgebung nicht vorhanden. Baulich müsste nicht nur wegen dem sehr schlechten Zustand viel getan werden, sondern eben besonders wegen den gestiegenen Anforderungen am Markt. Ein großer Saal ist in heutiger Zeit nicht mehr wirtschaftlich längerfristig zu betreiben. Die Neben- bzw. Unterhaltungskosten werden weiter steigen. Wichtig wäre auch der Einbau von einem Fahrstuhl.

Hier ergibt sich in der weiteren Wertermittlung die Frage der Nutzung vom Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten am Markt unter Einbeziehung des Planungsrechtes. Für eine künftige weitere wirtschaftliche Nutzung sind die Bedingungen und Nachfrage am Markt entscheidend. Welche Nutzungsmöglichkeit wäre also denkbar und auch möglich. Es ist deshalb die Variante zu wählen, die am wahrscheinlichsten eine nachhaltige Nutzbarkeit am Markt ermöglicht, die in der Regel aber mit Sicherheit im Voraus nicht bestimmbar ist. Laut vorliegenden Bauunterlagen war 1998 die Planung zum Ausbau bzw. Umnutzung für betreutes Wohnen mit Bildung von Wohneigentum vorgesehen. Diese Variante halte ich am Markt zum Wertermittlungsstichtag nicht für realisierbar. Steuerliche Vorteile für Anleger kommen heute größtenteils nur beim Denkmalschutz zum tragen.

Am wahrscheinlichsten erscheint mir eine Nutzung für Wohnungen mit evtl. Gewerbeflächen im KG. Durch die unmittelbare Nähe am Bahnhof bzw. Haltestelle ist eine schnelle Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert. Einkaufsstätten für den täglichen Bedarf sind in Jößnitz vorhanden. Die Kosten bzw. Aufwendungen für eine Nutzungsänderung und umfassende Modernisierung sind jedoch nur schwer einschätzbar. Es kann daher nur eine überschlägige Schätzung erfolgen, da die künftigen Ansprüche und baulichen Möglichkeiten zum Wertermittlungsstichtag nicht genau zu bestimmen sind und es sich im Auftragsumfang nur um eine Verkehrswertermittlung handelt. Der Umbau bzw. die Nutzungsänderung mit den möglichen Wohn- und Nutzflächen kann daher nur als fiktiv bzw. geschätzt gesehen werden.

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert unter Berücksichtigung der WertR 06, ImmoWertV und den Marktverhältnissen zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag (30.05.2018) der Verkehrswert des bebauten Grundstücks in 08547 Plauen, OT Jößnitz, Bahnhofstraße 1a, mit

200.000,-- €
(i.W. zweihunderttausend Euro)

geschätzt.