

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **16 K 11/16**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

für das Objekt: **4 Miteigentumsanteile** am Grundstück, Flurstück Nr. 1011 h, verbunden mit Sondereigentum an den **Wohnungen** mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1 bis Nr. 4** bezeichnet,

in: 08056 Zwickau, Werdauer Straße 30

Landkreis: Zwickau

Grundbuch: Zwickau Blatt 9631 bis Blatt 9634

Grundstück: Flurstück Nr. 1011 h zu 330 m²

unbelastete Verkehrs-/Marktwerte:

184/1.000 MEA	Wohnung Nr. 1	22.000 €
218/1.000 MEA	Wohnung Nr. 2	29.000 €
220/1.000 MEA	Wohnung Nr. 3	30.000 €
220/1.000 MEA	Wohnung Nr. 4	30.000 €

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 07.06.2016

Lage, Nutzung:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 500m westlich des Stadtzentrums. Zwickau ist die viergrößte Stadt im Freistaat Sachsen.

Auf dem Flurstück Nr. 1011 h befindet sich ein vermutlich um 1900 erbautes, 4-1/2 geschossiges Mehrfamilien-Reihenmittelhaus. In diesem Gebäude befinden sich 5 Wohnungen (je 1 Wohnung/Etage). Das Wohnhaus wurde ca. 1994 saniert und die 5 Wohnungen waren bis ca. 2002 voll belegt. Durch den dann einsetzenden Leerstand und Vandalismus befindet sich das Wohnhaus aktuell in einem nicht mehr bewohnbaren Zustand.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der stark mit Fahrzeugen und Straßenbahn frequentierten "Werdauer Straße". Allgemein ist der Verfall von angrenzenden und leer stehenden Mehrfamilienhäusern entlang der "Werdauer Straße" stark fortgeschritten. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage.

Das 330 m² große Grundstück ist nicht mit PKW befahrbar.

Jeder Wohnung ist ein kleiner Abstellraum im Treppenhaus und ein Abstellraum im Kellergeschoss zugewiesen.



Wohnung Nr.4 im 3.OG

Wohnung Nr.3 im 2.OG

Wohnung Nr.2 im 1.OG

Wohnung Nr.1 im EG

Kellergeschoss

Süd-Ansicht von der Straße



Süd-Ost-Ansicht von der Werdauer Straße mit Nachbarbebauung

Grundstückszuschnitt:

rechteckförmig, ca. 11m an "Werdauer Straße" und ca. 30m Grundstückstiefe

topographische Lage:

nach Norden ansteigendes Geländeniveau des Flurstückes, Hinterhof liegt ca. 2m höher als Straßenniveau; Geländesprung an der nördlichen Flurstücksgrenze zum höher liegenden Nachbarflurstück; ca. 280m über NN

Medien/Heizung:

Das Flurstück besitzt Anschlussmöglichkeiten an die Versorgungsleitungen für Erdgas, Trinkwasser, Strom, RF/FS (Kabel) und Telefon. Durch den langjährigen Leerstand sind die Hausanschlüsse still gelegt. Einrichtungen zur Nutzung von regenartigen Energien sind nicht vorhanden.

Entsorgung:

Das Bewertungsgrundstück verfügt über einen direkten Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation.

Wohnflächen:

Wo.Nr.-	Lage	Ausstattung	Wo.-größe (m ²)
1	EG	Wohnen, Schlafen, Kind, Küche, Bad/WC, Diele	77,82
2	1.OG	Wohnen, Schlafen, Kind1, Kind2, Küche, Bad/WC, Diele	91,65
3	2.OG	Wohnen, Schlafen, Kind1, Kind2, Küche, Bad/WC, Diele	93,13
4	3.OG	Wohnen, Schlafen, Kind1, Kind2, Küche, Bad/WC, Diele	93,13

Sondernutzungsrecht: Den Wohnungen Nr.1 bis Nr.4 ist kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Wirtschaftsplan: nicht vorhanden

WEG-Verwalter: nicht vorhanden

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt

Baulasten: nein

Altlasten: nein

Denkmalschutz: ja, das Gebäude steht unter Denkmalschutz

Baurecht: Lage lt. Flächennutzungsplan im Mischgebiet, Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und nicht im Geltungsbereich eines amtlichen Bebauungsplanes. Ein Flurbereinigungsverfahren ist nicht anhängig.

durch Vandalismus völlig geschädigtes Wohnhaus



Bad Wohnung Nr. 1 mit Schimmelbefall (rot)



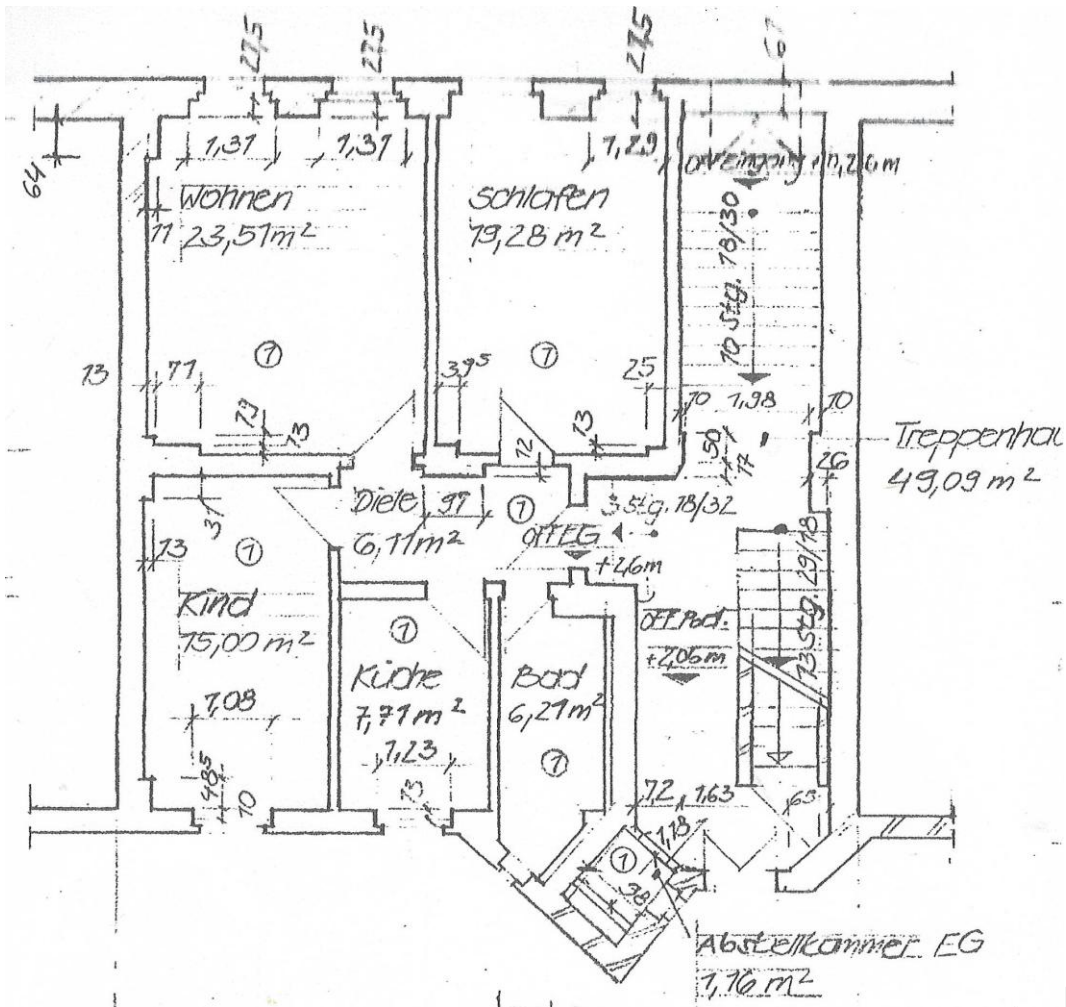
Vandalismus (abgerissene Heizkörper) in Wohn. Nr. 1



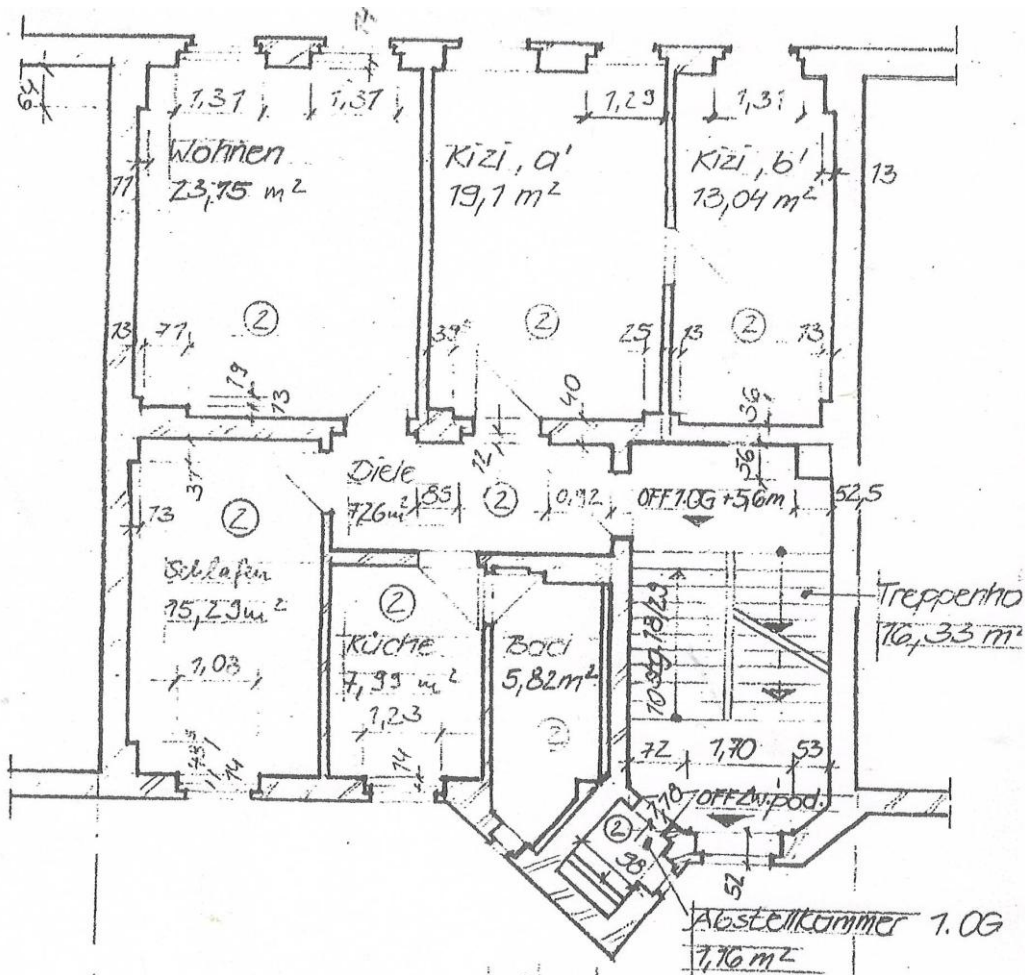
Wohnung Nr. 1 Flur mit Wohnungseingang



zerstörte Zentralheizungsanlage im Dachgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss