

EXPOSÉ

Aktenzeichen 3 K 53 / 24

Grundstück : 17,24/1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück mit den Fl.-Nr. 1517 c, 1513,
1513 a, 1517 g, 1517 b, 1513 b, 1513 h, 1517 e in
08060 Zwickau, Marienthaler Str. 19
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Raumeinheit im Aufteilungsplan bezeichnet
mit Nr. 28
Sondernutzungsrechte sind begründet

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 12490 1. Abt.

Eigentumswohnung (2-Raum-Wohnung)

1. Lage

Stadtteil Marienthal Ost
Stadt Zwickau (ca. 87.600 Einwohner)
Landkreis Zwickau, Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Entwurf des Flächennutzungsplanes als „Mischgebiet“ ausgewiesen
bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB
(Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes Wohn- und Geschäftshaus samt Verbrauchermarkt im Stadtteil
Marienthal Ost an der stark frequentierten Marienthaler Straße (S 291) in einem
teilweise sanierten Umfeld
- Grundstück bestehend aus 8 aneinandergrenzenden Flurstücken mit einer Fläche
von insgesamt 4.750 m²
rechteckiger Zuschnitt zur Marienthaler Straße mit einer Straßenfront von ca. 65 m,
südlicher Grundstückszuschnitt unregelmäßig/ teilweiser Verlauf im Marienthaler
Bach (Gewässer II.Ordnung)
- verkehrstechnisch: bituminös befestigte Marienthaler Straße (S 291) mit beid-
seitigem Fußweg, Straßenbeleuchtung und doppelspurigem
Straßenbahn-Gleisbett mittelspurig im Straßenraum
- medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsanschlüsse (TW, Eit, Erdgas, AW-Kanal)
vorhanden
- Stellplätze: grundstückseigene PKW-Stellplätze (Parkierungsfläche
Betonpflaster) sowie Tiefgarage

4. Bebauung

5-geschossiges Wohn-/ Geschäftshaus mit unterlagerten Gewerbeeinheiten (Erdgeschoss) und insgesamt 28 Wohnungen im 1.- 3. Obergeschoss sowie Mansardgeschoss einschließlich Tiefgarage als Eigentümergemeinschaft (Anlage für Wohn- und Teileigentum) und Verbrauchermarkt

5. Bewertung

vermietete Eigentumswohnung Nr. 28 im Mansardgeschoss lt. Mietvertrag mit ca. 53,85 m² Wohnfläche
(Mieter lehnte Innenfotos ab)

2-Raumwohnung bestehend aus:

	Flur
	Wohnen inkl. Kochen
	Schlafen
	Bad/ WC
	Balkon
	1 Kellerabteil zugehörig lt. Mieter

6. Bauweise

Bauakte nicht vorhanden/ mdl. Hinweise WEG-Verwalter:

Kellergeschoss
Erdgeschoss
1./ 2./ 3. Obergeschoss
Mansardgeschoss
konnten nicht besichtigt werden
(es konnte nur in Teilbereichen Treppenhaus/ Keller betreten werden)

- ca. 1999 Errichtung als 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus samt Verbrauchermarkt
- aufgeteilt in Wohnungseigentum mit insgesamt 28 Eigentumswohnungen (1., 2., 3. Ober- und Mansardgeschoss) mit gebäuderückseitigen/ an der südlichen Gebäudelängsseite im 2./ 3. Ober- und Mansardgeschoss angeordneten Balkonen, Wohnungen im 1. Obergeschoss mit Terrasse sowie in nicht zu Wohnzwecken dienende Räume (Teileigentum) als unterlagerte Gewerbeeinheiten (Erdgeschoss) sowie Tiefgaragen-Stellplätze
- ca. 2019 Aufzugsförderkabine mit Vinylplanken versehen
- ca. 2022 malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses um den Aufzugskern, Malerarbeiten der Wände und des Handlaufes
- ca. 2023 links- und rechtsseitige Erschließungsflure im Treppenhaus malermäßig erneuert

- ETW-Nr. 28:

Fußbodenbelag:	Laminat (Wohnen, Flur, Schlafen) Fliesen (Kochbereich, Bad)
Fenster/ Türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Natursteinfensterbank (Juramarmor) Futtertüren weiß (Stahlzarge)
Wandbekleidung:	Raufasertapete/ Anstrich Bad raumhoch gefliest mit Bordüre Kochecke mit Fliesensockel

- Sanitär: Bad mit integrierter Toilette (Wand-WC),
eingefliester Wanne, Waschtisch, Badheizkörper,
Waschmaschinenanschluss
- Heizung: Flachheizkörper
- Balkon: Wohnbereich mit Balkonzugang
(Sonnenschutz motorbetrieben, Estrichfußboden
mit seitlichen Aufkantung, Stahlgeländer verzinkt)
- Kellerabteil Nr. 28: 1 zugehöriges Kellerabteil im Kellergeschoss
(Betonfußboden/ Anstrich, Holzlattentür/ ~abtrennung,
Metallrahmenkonstruktion)
- Anmerkungen: - Zugang zur Mansardgeschosswohnung ab 3. Obergeschoss
nur über Treppenhaus möglich (kein Aufzug)

Baumängel/ Bauschäden/

- Sanierungsmaßnahmen: ETW-Nr. 28:
- starke Verfärbungen/ Schwarzschimmelflecken in den
Fenstergewänden bzw. X'el- Bereichen Wand/ Fußbo-
den der gesamten Wohnung
- malermäßige Instandsetzung erforderlich
- Laminatfußboden mit Schäden
- lt. Mieterhinweis Sonnenschutz Balkontür defekt

Zusammenfassung: 2-Raumwohnung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in
abgewohntem Zustand mit starken Gebrauchsspuren
aus vorhandener Wohnnutzung

Die Bewertung der Baumängel/Bauschäden/Sanierungs-
maßnahmen erfolgt innerhalb der besonderen objekt-
spezifischen Grundstücksmerkmale sowie des pauscha-
len Abschreibungssatzes für den Verschleiß insgesamt
einschließlich Alterswertminderung.

- Anmerkung: Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen ab-
weichen können.
Die Angaben der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorliegenden Un-
terlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und
sind deshalb unverbindlich.
Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft.
Aussagen über Baumängel/ Bauschäden können deshalb unvollständig sein.
Wohn-/ Geschäftsgebäude konnte in seiner Gesamtheit nicht besichtigt wer-
den.

7. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS	Gebäude-/ Freifläche	55,00 €/m ²
	Bach	1,20 €/m ²
unbelasteter BODENWERT-ANTEIL		4.100 €
ERTRAGSWERT		48.100 €
VERGLEICHSWERT		45.100 €
<u>VERKEHRSWERT ETW-Nr. 28</u>		<u>45.000 EURO</u>

Dieses entspricht einem vergleichbaren m²-Preis von 836 €/m² Wohnfläche.

Zwickau Marienthaler Str. 19 ETW-Nr. 28



Straßenansicht (Nordwestansicht)



Südansicht (Gebäuderückseite)