

Expose zum Wertermittlungsgutachten AZ.: 3 K 90/24

über den unbelasteten Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Objekt: 166,78/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück Nr. 1059, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 sowie Sondernutzungsrechte am oberirdischen Stellplatz Nr. 5

in: 08062 Zwickau, Pestalozzistraße 21

Verkehrswert: Wohnung Nr. 5: 66.000 €

Flurstück: Nr. 1059 zu 961 m²

Grundbuch: von Niederplanitz Wohnungsgrundbuch Blatt 2458

Wertermittlungstichtag: 22.08.2024 für vorgefundenes Objekt



Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Zwickau, Ortsteil Niederplanitz, ca. 3 km süd-westlich vom Stadtzentrum entfernt. Entlang der Pestalozzistraße befinden sich vorwiegend Mehrfamilienhäuser (Baujahre von ca. 1930 bis ca. 1950) in Form offener mehrgeschossiger Doppel- und Einzelhausbebauung. Es sind fast alle Gebäude saniert. Zwickau ist mit ca. 87.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen.

Die Wohnlage des Bewertungsobjekts an der relativ stark befahrenen, innerstädtischen Straße wird als „gut“ eingeschätzt. Im unmittelbaren Umfeld besteht eine sehr geringe Leerstandsrate bei Wohnungen.

Das Flurstück Nr. 1059 wurde in 6 Miteigentumsanteile (Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 6) aufgeteilt. Die unterkellerte, 2-1/2-geschossige Mehrfamilien-Doppelhaushälfte wurde ca. 1930 errichtet und ca. 2002/2003 saniert.

Die **Wohneinheit Nr. 5**, welche sich im Dachgeschoss (rechts) befindet, ist seit 2000 vermietet. Es handelt sich hierbei entsprechend der vorliegenden Grundrisspläne um eine 3-Raum-Wohnung mit Bad/WC, Küche, Balkon und Flur. Hinzu kommt ein zugewiesener Kellerraum.

Die **Wohnfläche** lt. Mietvertrag beträgt 73,10 m² und lt. Wirtschaftsplan jedoch nur **71,10 m²**.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Wohnungen in der Mehrfamilien-Doppelhaushälfte bewohnt.

Der Wohneinheit Nr. 5 ist ein Sondernutzungsrecht am oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 5 zugeordnet, dieser ist jedoch nicht vorhanden. Die Stellplatzfläche lt. Lageplan zur Teilungserklärung ist als Grünfläche existent.

WEG-Verwalter: ed Verwaltungsgesellschaft mbH
Max-Pechstein-Straße 77
08056 Zwickau Tel. 0375-2756631

Wirtschaftsplan: für 2023 vorliegend

Zwangsverwalter: -----

Hausschwamm: offensichtlich kein Befall

Fremdeigentum: Das gesamte Mobiliar (einschließlich Einbauküche) in der Wohnung ist Mietereigentum (lt. deren mdl. Aussage).

Zubehör: über wertrelevante Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör ist nichts bekannt

Denkmalschutz: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz



Nord-West-Ansicht von der Pestalozzistraße mit Grundstückszufahrt (rechts), gelb: Wohnung Nr. 5



Wäsche-Trockenboden mit Abstellkammer



Flur mit Wohnungseingang (gelb)¶



Küche mit Zugang zum Balkon (rot)¶



Balkon der Wohnung Nr. 5¶



Bad / WC¶