

EXPOSE

Aktenzeichen: 3 K 130/23

Eigentumswohnung Nr. 1 samt Abstellraum Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1 Dreiraumwohnung im Erdgeschoss

Objektadresse: 08527 Plauen, Trockentalstraße 93

Angaben zum Sondereigentum (Eigentumswohnung) laut vorliegenden Unterlagen bzw. Grundbucheintragung: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Blatt Nr. 9909

1.483/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flst. Nr. 3337/1, Trockentalstraße 93, Gebäude- und Freifläche 200,00 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerabteil im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**;

Wohnfläche der ETW Nr. 1 laut „Begründung Wohneigentum“ vom 26.08.1992:
Nettofläche 67,73 m² Wfl. (Brutto 69,82 m²) incl. Abstellraum im Treppenhaus, zzgl. Kellerabteil Nr. 1 im KG.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 (Dreizimmerwohnung) befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus mit Wohneigentum im Erdgeschoss zur Vorder- und Rückseite vom Gebäude. Der zur Wohnung gehörende Abstellraum Nr. 1 liegt auf Podesthöhe im Treppenhaus, das Kellerabteil Nr. 1 ist im Kellergeschoss.

In dem Gebäude sind laut Abgeschlossenheitsbescheinigung insgesamt 8 Wohneinheiten. Die Wohn-/Nutzfläche (incl. Gemeinschaftsraum und Abstellräumen) beträgt im Haus laut vorliegenden Unterlagen 480,11 m².

Vermietungsstand/Mieter:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 war zum Ortstermin an eine Einzelperson vermietet bzw. bewohnt. Ein Mietvertrag lag nicht vor.

Hausgeld:

Ein Wirtschaftsplan lag vom WEG-Verwalter für das Jahr 2023 vor. Das Hausgeld für die zu bewertende Eigentumswohnung beträgt 221,36 €/Monat (lt. Wirtschaftsplan 01.01.2023 – 31.12.2023).

WEG-Verwaltung:

Diese wird ausgeführt durch „Integra Immobilien Verwaltung-Vermietung GmbH“, Dürerstraße 17 in 08527 Plauen. Die Telefonnummer lautet 03741/39490.

Lagebeurteilung : * zentrumsnahe Lage
* Umgebung geprägt von Mehrfamilienwohnhäusern in Überwiegend geschlossener Bauweise mit Baujahren um 1900 in tlw. mäßigen Zustand, Einkaufsmärkte und Autohäuser, PKW-Parkdeck
* unmittelbare Lage an der Trockentalstraße/B 92
* ca. 1 km südlich vom Rathaus gelegen
* ca. 5 km bis zur Autobahnauffahrt A72

Immissionen : Es handelt sich bei der anliegenden „Trockentalstraße“ (Bundesstraße B 92) um eine stark befahrene Durchfahrtsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Insofern sind störende Verkehrsimmissionen auch im Haus und auf dem Grundstück zu hören. Wie sich das Parkdeck an der Rückseite vom Haus auswirkt konnte vor Ort nicht geklärt werden.

Allgemeine Beschreibung vom Bewertungsobjekt bzw. Eigentumswohnanlage

* laut vorliegender unvollständiger Baubeschreibung/Bauzeichnungen und örtlicher augenscheinlicher Begehung
* Zugang in ETW Nr. 1, Kellerabteil Nr. 1 und Abstellraum Nr. 1 waren nicht möglich

- Konzeption** : - Reihemittelhaus
 - 4-geschossiges (zzgl. DG) Massivgebäude, unterkellert
 - Eigentumswohnanlage mit 8 Wohnungen
 - Zugang von der Trockentalstraße her kommend zum Treppenhauseingang
 - Kellergeschoss mit Kellerabteilen
- Baujahr** : ca. 1900, Sanierung/Modernisierung ca. 1993
- Außenwände/
Fassaden** : bis ca. 75 cm (Keller) starkes Ziegelmauerwerk
 - straßenseitig Putzfassade mit reicher Ornamentik, Erker im 1. und 2. Obergeschoss und Balkon im 3. Obergeschoss
 - rückseitig Klinkerfassade und Putz im Sockelbereich
- Innenwände** : - tragende und aussteifende Wände in statisch erforderlichen Stärken aus Ziegelmauerwerk
 - in den Wohnungen örtlich Trockenbauwände mit Verkleidung aus Gipskartonplatten, örtlich Tapeten oder Glattputz
- Geschoßdecken** : über KG Massivdecke aus Ziegelgewölbe verputzt und gestrichen, sonst Holzbalkendecken, tlw. abgehängte Decken mit Gipskartonplatten, geputzte Unteransichten
- Treppen** : Massivtreppen - im Treppenhaus als Massivpodesttreppen, Podeste mit Terrazzobelag, schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf, zum Keller einläufige Massivtreppe, zum Spitzboden gewendelte Holztreppe
- Dach** : zimmermannsmäßiger Abbund als Satteldach, straßenseitiger Fledermausgiebel mit Walmdach, Dacheindeckung mit Preolitschindeln auf Holzschalung und Dachverblechung aus Aluminium, Dämmung vermutlich im Bereich der Dachgeschosswohnung, Schornsteine aus Ziegel bzw. Schornsteinköpfe in Betonfertigteilen, Dachrinnen und Fallrohre scheinbar aus Titan-Zink
- Türen/Tore** : - straßenseitig zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen und Oberlicht, vermutlich aus Erbauerzeit
 - rückseitige Eingangstür aus Kunststoff
 - Wohnungseingangstüren als Holzfuttertüren
 - Zimmertüren als Holzfuttertüren (Röhrenspantüren)
 - Abstellräume Treppenhaus Holzfuttertüren
 - Kellerräume mit einfachen Holzlattentüren oder Stahltür
- Fenster** : straßenseitig
 - EG - einflügelige Rundbogenfenster mit Seitenteilen und Oberlicht aus Kunststoff, weiß mit ISO-Verglasung
 - 1.OG - einflügelige Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, weiß mit Senkrechsteg und Oberlicht, Erker einflügelige Kunststofffenster mit ISO-Verglasung tlw. mit Oberlicht
 - 2. OG - einflügelige Rundbogenfenster aus Kunststoff mit Iso-Verglasung, weiß mit Senkrechsteg und Oberlicht, Erker einflügelige Rundbogenfenster mit Seitenteilen und Oberlicht aus Kunststoff mit Iso-Verglasung, seitlich einfache Kunststofffenster halbrund mit ISO-Verglasung
 - 3.OG - einflügelige Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, weiß mit Senkrechsteg und Oberlicht; Balkontür mit Seitenteilen aus Kunststoff mit ISO-Verglasung
 - DG zweiflügeliges Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, liegende Dachfenster Typ „Weimar“
rückseitig
 - einflügelige Kunststofffenster mit ISO-Verglasung, weiß, teilweise mit Senkrechsteg und Oberlicht, Treppenhaus mit Einfachverglasung in Holzausführung

- Bodenbeläge/
Fußboden : - Kellergeschoss - Betonfußboden bzw. Estrich
- Wohnbereiche mit verschiedenen Belägen u.a. vermutlich Teppichboden, PVC-Beläge, Laminat, Bodenfliesen in Bädern
- örtlich unterschiedlicher Ausbau der ETW
- Heizung : - Gasetagenheizung mit Raumthermostat
- Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Kupferleitung
- Elt.-/sonst.
Installation : Elektroinstallation überwiegend Unterputz verlegt mit ausreichend Brennstellen, Wasserleitungen in Kupfer, Türsprech- und Öffneranlage am Hauseingang bzw. in den Wohnungsfluren, Warm- und Kaltwasseranschluss in Küchen und Bäder, Elt.- Herdanschluss in Küchen, Kabelfernsehen, Waschmaschinenanschluss in Bädern, Briefkastenanlage im Haus
- Warmwasservers. : über Gasetagenheizung
- Außenanlagen : einfache Gestaltung, tlw. Einfriedung zur Rückseite mit Holzzaun, Grünfläche, Wäscheplatz
- Grundstück war mit geschlossener Schneedecke überzogen
- Erschließung : Strom-/Trinkwasser-/Erdgas-/Telefon- und Fernsehanschluss
- Entsorgung : Kanalanschluss

Wohnfläche ETW Nr. 1 - Zugang war nicht möglich! Angaben aus Unterlagen.

Raum/Funktion	Brutto Wfl. in m ²	lichte Raumhöhe in m (nur geschätzt)
Flur	6,18	2,56
Küche	5,55	2,56
Kinderzimmer	13,82	2,56
Wohnzimmer	19,63	2,55
Schlafzimmer	19,50	2,56
Bad/WC	4,16	2,56
	<u>68,84</u>	

* Abstellraum im Treppenhaus auf Podesthöhe mit Nutzfläche von 0,96 m²

* Kellerabteil Nr. 1 im Keller ca. 6,00 m²

Entsprechend der bisherigen Wohnflächenberechnung durch die WEG-Verwaltung wird eine Wohnfläche von ca. 69,82 m² angenommen.

- Grundrissgestaltung:** - zweckmäßig für Dreipersonenhaushalt da es sich um eine Dreizimmerwohnung handelt
ETW Nr. 1
- Lage der Außenwände zur Vorder- und Rückseite der ETW
- von Diele aus Zugang in fast alle Wohnräume, Schlafzimmer von Wohnzimmer aus erreichbar

- Raumausstattung** : * noch mittlerer Standard - entspricht dem Jahr der
ETW Nr. 1 Modernisierung und den damals üblichen Anforderungen von sanierten Eigentumswohnungen am Markt
- Kompaktheizkörper, Erdgasetagenheizung
- Innenwände scheinbar teilweise als Ständerwände mit Gipskartonplatten
- Wände und Decken überwiegend verkleidet mit Tapete (Rauhfaser) auf Gipskartonplatten bzw. Putz
- Innentüren als Holzfuttertüren (Röhrenspantüren)
- **Flur** mit Türsprechanlage, Laminatboden, Tapete
- **Wohnzimmer** mit Laminatboden, Fernsehanschluss, Decke und Wände mit Tapete verkleidet
- **Schlafzimmer** wie Wohnzimmer
- **Kinderzimmer** wie Wohnzimmer
- **Küche** mit PVC-Belag, Tür mit Glaseinsatz, Tapete, Warm- und Kaltwasseranschluss, Elektroherdanschluss, Fliesenspiegel

- **Bad/WC** keramische Wand- und Fußbodenfliesen, Wanne, Waschbecken, WC wandhängend, Unterputzspülkasten, Anschluss von Kalt- und Warmwasser, Waschmaschinenanschluss, Kompaktheizkörper, Fenster fehlt, Wandentlüfter, scheinbar mit vorhandener Gastherme

Abstellraum Nr.1 : - Estrichboden, Wände Putz
auf halber Treppe - Kunststofffenster mit ISO-Verglasung
- Eingangstür aus Holz

Kellerabteil Nr.1 : Stahltür, Estrichboden, Pinselputz, scheinbar
Kunststofffenster

Bau- und Unterhaltungs- : augenscheinlich befriedigend bis örtlich schlecht
zustand - Gebäude (u.a. Keller, Treppenhaus, Fassade zur Straße)
entsprechend dem Sanierungs- bzw. Modernisierungsjahr

Instandsetzungen : scheinbar übliche Abnutzungsspuren vorhanden
ETW Nr.1 - siehe weiter unter Reparaturrückstau

Denkmalschutz : liegt nicht vor

Allgemeine Beurteilung Bewertungsobjekt/Eigentumswohnung:

Bautechnisch	Gebäude-Massivbauweise
Funktionell	Dreiraumwohnung mit Kellerabteil und Abstellraum
Architektonisch	zeitbestimmend nach Baujahr
Vermietbarkeit	sehr schlecht durch die Lage an der B 92
Verkäuflichkeit	sehr schlecht bzw. vom Preis abhängig
Wohnwert der ETW	scheinbar noch mittel
Wohnlage	für den Ort schlecht bis sehr schlecht

Von den obigen Darlegungen ausgehend wird in Anlehnung an:
- ImmoWertV 2021 und den Marktverhältnissen zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag (18.01.2024) der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung
Nr. 1 im Erdgeschoss - 08527 Plauen, Trockentalstraße 93 - entsprechend in
Anlehnung an den ermittelten Ertragswert mit

11.000,-- €

(i. W. elftausend Euro)

geschätzt.