### Expose zum Wertermittlungsgutachten AZ.: 3 K 150/23

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

für das Objekt: 8,304/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr.

200/21 und Nr. 200/37, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und

Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 81**; sowie Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 213

in: 08132 Mülsen, OT Thurm, Schulstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21

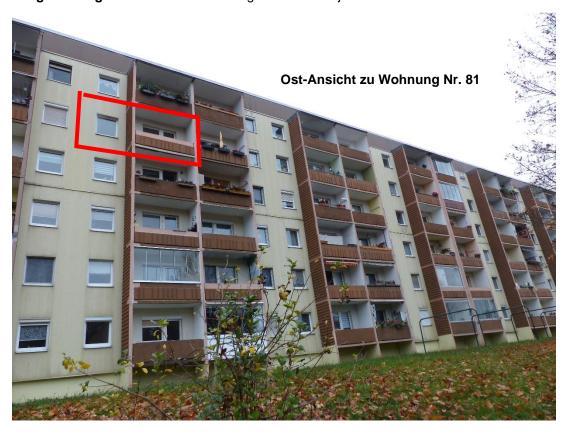
# **Verkehrswert:** Wohnung Nr. 81: 26.500 €

Flurstücke: Gemarkung Thurm, Nr. 200/21 zu 6.885 m²

Nr. 200/37 zu 2.391 m<sup>2</sup>

**Grundbuch:** von Thurm Wohnungsgrundbuch, Blatt 621

Wertermittlungsstichtag: 07.11.2024 für vorgefundenes Objekt



#### Lagebeschreibung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 81 befindet sich innerhalb einer größeren Plattenbausiedlung, die in den 70-iger und 80-iger Jahren des 20. Jhd. errichtet wurde. Die Siedlung besteht aus ca. 500 Wohneinheiten.

Das zu bewertende Grundstück ist insgesamt 9.276 m² groß. Es besteht aus dem Flurstück Nr. 200/21 mit 6.885 m² (bebaut mit einem 6-geschossigen Mehrfamilienhaus) und dem Flurstück Nr. 200/37 mit 2.391 m² (genutzt als Pkw-Parkplatz).

Das Flurstück Nr. 200/21 ist mit einem teilsanierten Mehrfamilienhaus in der DDR-typischen Plattenbauweise, Typ WBS 70, bebaut. Das 6-geschossige Gebäude besitzt 9 Hauseingänge. Insgesamt befinden sich 114 Wohnungen im voll unterkellerten Gebäude.

Es handelt sich bei der **Wohnung Nr. 81** um eine 3-Raum-Wohnung mit offener Küche, Bad/WC, Essecke, Diele und Balkon. Die Wohnung befindet sich im 4.Obergeschoss (Hauseingang "Schulstr. 17").

Die Wohnfläche beträgt It. Bauunterlagen (Teilungserklärung) ca. 56 m².

Zum Ortstermin war die Wohnung Nr. 81 lt. Aussage der WEG-Verwaltung schon längere Zeit leerstehend.

Der Wohnung Nr. 81 ist It. Teilungserklärung noch der Kellerraum Nr. 81 mit ca. 1,2 m² Nutzfläche und das Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz Nr. 213 auf dem Flurstück Nr. 200/21 zugewiesen.

**WEG-Verwalter:** Hausverwaltung Köhler

Moritzstraße 22

08056 Zwickau Tel. 0375 / 353 1342

Wirtschaftsplan: für 2024 vorliegend

Zwangsverwalter: nicht eingesetzt

Hausschwamm: augenscheinlich kein Befall

**Fremdeigentum:** Es befindet sich keine wertrelevante Betriebseinrichtung bzw. kein wertrelevantes

Zubehör in der leerstehenden Wohnung Nr. 81 und dem zugehörigen Abstellraum

im Kellergeschoss.

**Denkmalschutz:** Das Gebäude steht <u>nicht</u> unter Denkmalschutz



West-Ansicht von der Schulstraße zur Wohnung Nr. 81



Nord-West-Ansicht zur Wohnung Nr. 41 (rot) und

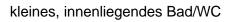
zum Kfz-Stellplatz Nr. 213 (grün)



## Wohnung Nr. 81

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon







Kinderzimmer