

Amtsgericht Zwickau
Abt. für Zwangsversteigerungen und Zwangsverwaltungen
Zwickauer Straße 19
08412 Werdau

Datum: 21.03.2017
Az. d. Gerichts: **7 K 330/16**

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Lengenfeld, Blatt 2484 eingetragenen

91,28/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem

Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in

08485 Lengenfeld, Reichenbacher Straße 37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhauses nebst Keller und Bodenkammer, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3.**

Sondernutzungsrecht: Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 3.



Der auftragsgemäß unbelastete **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.02.2017 ermittelt mit rd.
64.000,- €.

Hinweis: Exposee ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten zu betrachten.

Objektart:

Wohnungseigentum in einem gemischt genutzten Objekt, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet; Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien Nr. 3

Anschrift:

Reichenbacher Straße 37, 08485 Lengenfeld

WEG- Verwaltung:**Grundstück und seine Bebauung:****Bewertungsobjekt:****Wohnfläche/Nutzfläche:****Raumaufteilung:****Derzeitige Nutzung:****Denkmalschutz:****Energieausweis:****Wohn- und Geschäftslage:****Hinweis:****Verkehrswert, unbelastet per 27.02.2017:**

Es ist **kein WEG-Verwalter bestellt**.

Gebäude mit 3 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (ehemalige Mühle); i. W. massive Bauweise. Das Gesamtgebäude ist zweigeschossig, überwiegend unterkellert; am westlichen Gebäudeteil befindet sich ein Anbau in Holzbauweise.

Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut.

Das Gebäude ist i. W. freistehend und wurde um 1900 errichtet. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein Garagengebäude und eine Holzgartenlaube.

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im 1.Obergeschoss/ Dachgeschoss (Maisonette- Wohnung) des östlichen Gebäudeteils. Es wurde ca. 2002/3 umfangreich modernisiert. Die Wohnräume befinden sich in einem dem Modernisierungsjahr entsprechenden zeitgemäßen Zustand. Sie hinterlassen einen gepflegten Eindruck. Zum Sondereigentum gehört eine Bodenkammer im Dachgeschoss. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien Nr. 3 zugeordnet (lt. Lageplan besteht dieser aus 2 PKW-Stellplatzflächen).

Die Wohnfläche beträgt ca. **125,96 m²** gemäß Teilungserklärung. Die Nutzfläche der Bodenkammer beträgt ca. 12,70 m².

Gemäß den übergebenen Bauplänen und der Teilungserklärung besteht die Wohnung (Maisonette-Wohnung) aus folgenden Räumen:

1.Obergeschoss: Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Flur, Abstellraum und Balkon

Dachgeschoss: Wohnzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur **eigengenutzt**

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

Ein Energieausweis liegt **nicht** vor.

mittlere Wohn- und Geschäftslage

Das Gebäude konnte nur eingeschränkt für diese Wertermittlung innen besichtigt werden.

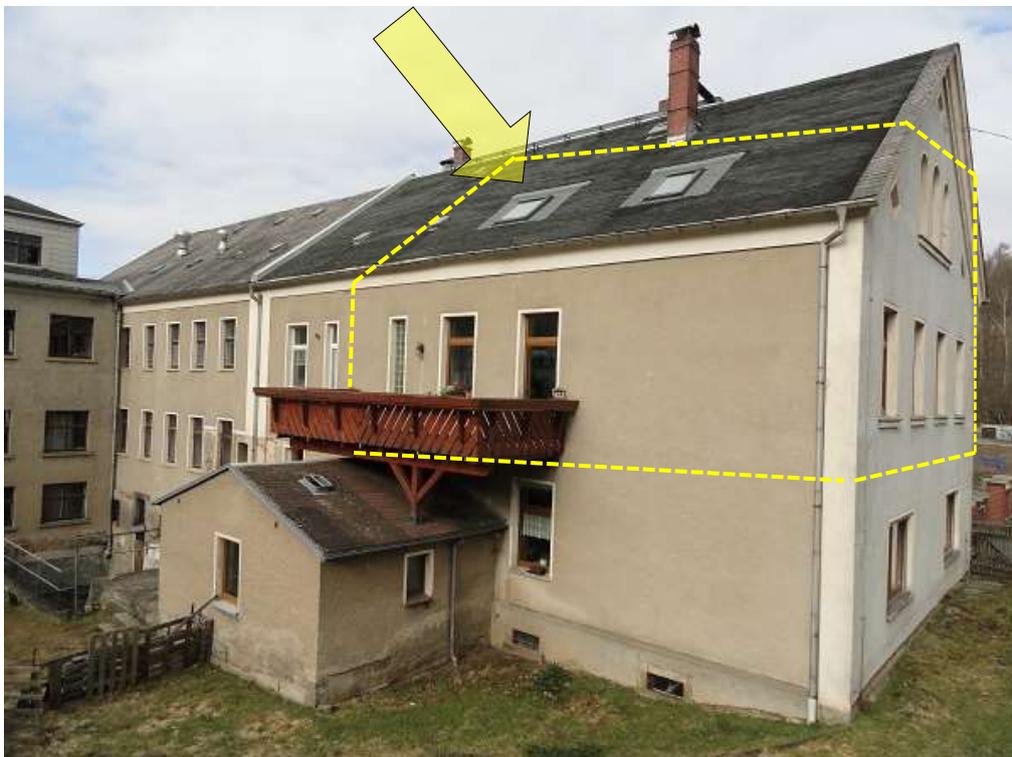
64.000 €

Fotodokumentation (vgl. auch mit dem Lageplan/ Anlage 4 zum Gutachten)

Es waren für diese Gutachtenerstellung keine Innenraumfotos der Gebäude erwünscht.



Blick auf das Wohnhaus im Vordergrund und den Mühlenbereich im Hintergrund – von der Reichenbacher Straße aus fotografiert mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Blick auf den gartenseitigen Bereich des Wohnhausbereichs (Vordergrund) und von der Mühle (Hintergrund) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Blick auf das Wohnhaus mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Eingangsbereich des Wohnhauses



Mühlengebäude mit einem Schuppenbereich im Vordergrund und im hinteren Bildbereich das Wohnhaus



Blick in den Hof von den LKW-Garagen aus fotografiert