

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

Datum: 21.03.2017
Az. d. Gerichts: **7 K 331/16**

Exposee zum Gutachten

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

im Teileigentumsgrundbuch von Lengenfeld, Blatt 2485 eingetragenen
756,24/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in
08485 Lengenfeld, Reichenbacher Straße 37,
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit (Mühle) samt
Nebenanlagen und Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.
Sondernutzungsrecht: Pkw-Stellplatz im Freien Nr. 4.**



Der auftragsgemäß unbelastete
Verkehrswert des Teileigentums
wurde zum Stichtag 27.02.2017 ermittelt mit rd.
63.000,- €.

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

Objektart:

Teileigentum (Mühle samt Nebenanlagen und Garage) in einem gemischt genutzten Objekt, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet; Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz im Freien Nr. 4

Anschrift:

Reichenbacher Straße 37,
08485 Lengenfeld

WEG- Verwaltung:**Grundstück und seine Bebauung:****Bewertungsobjekt:****Nutzfläche; s. Anlage 4:****Derzeitige Nutzung:****Zustand des Sondereigentums:****Besonderheit:****Denkmalschutz:****Energieausweis:****Wohn- und Geschäftslage:****Hinweis:****Verkehrswert, unbelastet:**

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

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

Teileigentum: Mühlengebäude (westlicher Gebäudeteil – Anbau) mit Nebengebäuden und LKW-Doppelgarage sowie insgesamt 5 Kfz-Stellplatzflächen.

Für diese Ertragswertermittlung wurden folgende Nutzflächen in Ansatz gebracht (s. auch Erklärungen hierzu im Gutachten):

Mühlengebäude mit 4 Etagen: rd. 508,50 m²

Nebenträume im Wohnhaus: rd. 38,51 m² (Büro, WC, Pausenraum)

Zwischengebäude mit 2 Etagen: rd. 90 m²

Lagergebäude, eingeschossig: rd. 80 m²

i. W. ungenutzt/ tlw. eigengenutzt / sonst vertragsfrei

Einfache Ausstattung; In der Vergangenheit fanden keine/kaum Modernisierungen statt; das Teileigentum wurde jedoch gut instand gehalten. Es hinterlässt einen unzeitgemäßen, jedoch gepflegten Eindruck.

Es wird eingeschätzt, dass das zu bewertende Sondereigentum für eine einfache Lagerhaltung/ tlw. Werkstattnutzung geeignet ist. Es sind jedoch am Hauptgebäude Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie Modernisierungsarbeiten notwendig, um die Baulichkeiten für die angesetzten Restnutzungsdauer(n) nutzen zu können.

Die (veralteten – jedoch bis vor 2 Jahren in Betrieb befindlichen) technischen Mühlenanlagen sind noch vollständig im Gebäude vorhanden.

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

Ein Energieausweis liegt **nicht** vor.

mittlere Wohn- und Geschäftslage

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

63.000 € (per 27.02.2017)

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 auf einen Bereich des Schuppenanbaus (an das Mühlengebäude angebaut)



Blick auf die LKW-Garagen (Doppelgarage)



Blick in den Hof von den LKW-Garagen aus fotografiert