

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 16/20**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert : 24.600 €

Wertermittlungsstichtag: 16.08.2022

für das Objekt: 87,328/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück Nr. 863, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;

in: 08393 Meerane, Karolinenstraße 20 / Johannisstraße 15

Landkreis: Zwickau

Grundbuch: Meerane Blatt 6523

Grundstück: Flurstück Nr. 863 zu 510 m²



Lage, Nutzung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer zentrumsnahen, nördlichen Ortslage. Die Stadt Meerane besitzt ca. 14.000 Einwohner und ist positiv durch die direkte Lage an der Autobahn A4 „Frankfurt/M.-Dresden“ geprägt. Dadurch entstanden nach 1990 große Industrie- und Gewerbegebiete entlang der Stadtgrenze. Meerane liegt nur wenige Kilometer östlich der Landesgrenze zu Thüringen.

Gemäß der Teilungserklärung wurde das bebaute Grundstück, Flurstück Nr. 863, in 10 Miteigentumsanteile (Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 10) aufgeteilt. Zum Bewertungsstichtag standen 2 der 10 Wohnungen leer. Das unterkellerte, 3-1/2-geschossige Wohnhaus wurde ca. 1947 errichtet und ca. 1999 saniert.

Zu bewerten ist die **Wohneinheit Nr. 2**, welche sich im Erdgeschoss befindet. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss und eine Abstellkammer im Dachgeschoss zugewiesen.

Zum Ortstermin war die **Wohnung Nr. 2 leer stehend**. Der Leerstand besteht seit November 2019. Die **Wohnfläche** beträgt lt. Teilungserklärung und vorgefundener Raumaufteilung ca. **49,28 m²**.

Im Wohnhaus besteht Reparaturrückstau (Dacheindeckung, Treppenhaus, Nässeschäden im Kellergeschoss).

Medien im Objekt: Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, Kabel-FS, Die Beheizung erfolgt durch eine Erdgas-Zentralheizung mit separatem Warmwasserspeicher. Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlung und Erdwärme) sind nicht vorhanden.

Entsorgung: direkte Anbindung an die öffentliche Kanalisation



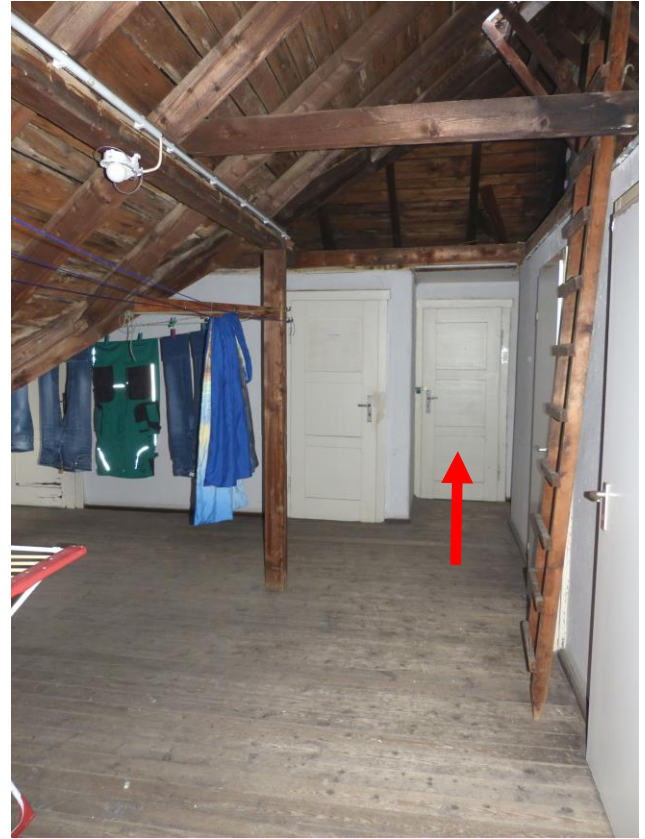
**West-Ansicht von der Karlonenstraße zum Mehrfamilienhaus (rot), Flurstücksgrenze (gelb);
Wohnung Nr. 2 ist nicht sichtbar**



**Nord-Ansicht vom Wäscheplatz zur Wohnung Nr. 2 (rot);
Hauseingang „Karolinenstraße 20“ (blau)**



Kellerraum für Wohnung Nr. 2



Zugang zu Bodenkammer für Wohnung Nr.2

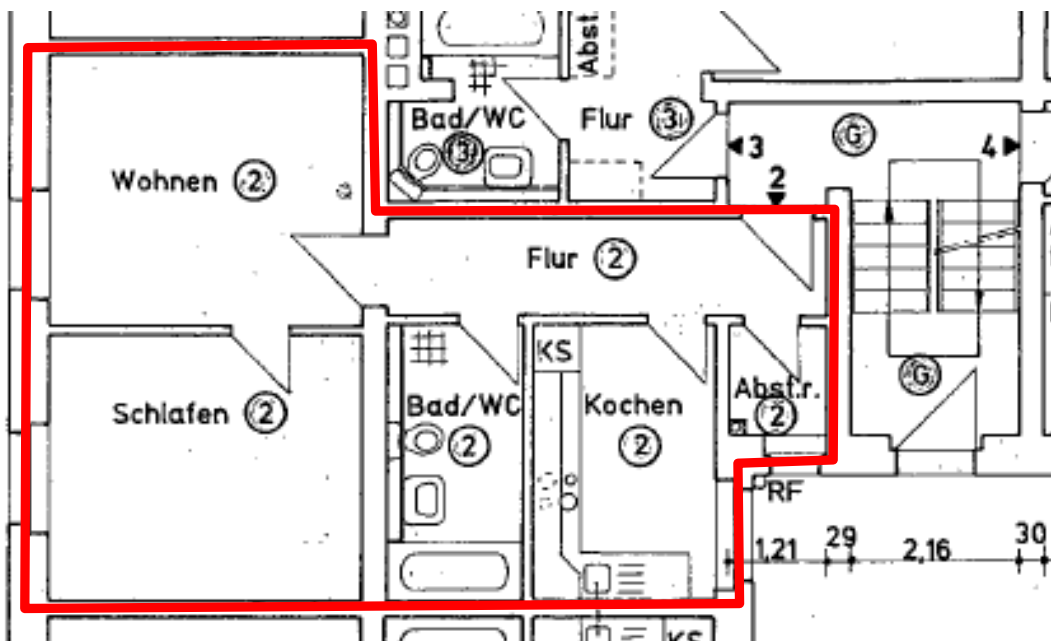
WEG-Verwalter: Hausverwaltung Immotreff
Walter-Oertel-Straße 24
09112 Chemnitz
Tel. 0371 / 2837229

Zwangsverwalter: -----

Altlasten: nein **Baulasten:** nein

Denkmalschutz: nein

Grundriss Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss:



Sondernutzungsrechte:

Der Wohnung Nr. 2 ist lt. Teilungserklärung **kein** Sondernutzungsrecht zugewiesen.
Ein Kfz-Stellplatz ist der Wohnung Nr. 2 nicht zugewiesen. Da auf dem Flurstück Nr. 863 keine Pkw-Stellplätze angelegt sind, müssen die Anwohner die öffentlichen Parkmöglichkeiten auf den anliegenden Straßen nutzen.



Treppenhaus



Küche der Wohnung Nr. 2



Flur in der Wohnung Nr. 2



Bad / WC in Wohnung Nr. 2