

EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 170/21**
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

unbelasteter Verkehrs-/Marktwert : 119.000 €

Wertermittlungstichtag: 05.01.2022

- für das Objekt:** 1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück, Flurstück Nr. 114, verbunden mit Sonder-
eigentum an den zu Wohnzwecken genutzten Räumen im Erd-, Ober- und
Dachgeschoss (ehemalige Scheune, Umbau in Wohnhaus),
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3;
sowie Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück, Flst. Nr. 115/3
(Blatt 573, BV-Nr. 4)
- in:** 08427 Fraureuth, Rudolf-Breitscheid-Straße 19
- Landkreis:** Zwickau
- Grundbuch:** Fraureuth Wohnung Grundbuch, Blatt 953
- Grundstück:** Flurstück Nr. 114 zu 20.821 m²



Lage, Nutzung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer westlichen Ortsrandlage. Fraureuth liegt nur wenige Kilometer östlich der Landesgrenze zu Thüringen. Das Grundstück ist über einen schmalen Zufahrtsweg, der von der „Rudolf-Breitscheid-Straße“ abzweigt, erreichbar.

Gemäß der Teilungserklärung wurde das Grundstück mit dem unter Denkmalschutz stehenden Vierseitenhof in 3 Miteigentumsanteile (Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 3) aufgeteilt. Die 3 Wohneinheiten befinden sich im ursprünglichen Wirtschaftsgebäude (Wohneinheit Nr.1, Ostseite) und in der ehemaligen Scheune (Westseite), die jetzt die Wohneinheiten Nr. 2 und Nr. 3 beinhaltet.

Die übrigen 2 Gebäude (Nord- und Südseite) werden als Scheune, Stall und Lager genutzt.

Der Umbau der Scheune zu den Wohneinheiten Nr. 2 und Nr. 3 erfolgte ca. 2017/2018.

Das ursprüngliche Baujahr des Vierseitenhofes wird in die 2. Hälfte des 18. Jhd. geschätzt.

Das 20.821 m² große Flurstück besteht außer der Bebauung mit dem Vierseitenhof (ca. 2.000 m²) noch aus großflächiger, landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche, einem überwiegend ausgetrockneten Teich (ca. 1.000 m²) und Zufahrtsweg. Einzelne Laubgehölze (vor allem im Teichbereich) sind vorhanden.

Für die Wohneinheiten Nr. 2 und Nr. 3 ist an der Westseite des Gebäudes ein kleiner Gartenbereich mit einem Metall- bzw. Holzzaun abgetrennt.

Die **Wohneinheit Nr. 3** erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist jedoch noch nicht ausgebaut. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt lt. vorgefundener Raumaufteilung ca. 126 m².

Der Wohnung Nr. 3 ist kein Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Zum Ortstermin wurde die Wohnung Nr. 3 vom Miteigentümer selbst genutzt. Die Wohneinheiten Nr. 1 und Nr. 2 werden von Familienangehörigen genutzt.

Zur Beachtung:

Seitens der Mieter der Wohnung wurde die Veröffentlichung von Innenaufnahmen des Bewertungsobjektes im Internet untersagt !



**Ansicht aus westlicher Richtung
von der zum Grundstück gehörenden Wiesenfläche, die der Wohneinheit Nr.1 urch
Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde**



Wohneinheit Nr. 3 mit Ausgang zur Terrasse



**Ansicht aus nördlicher Richtung von der Grundstückszufahrt,
blau: Wohneinheit Nr. 1
grün: Scheune (Sondernutzungsrecht für Wohneinheit Nr.1)**



**Ansicht aus nord-westlicher Richtung zur Wohneinheit Nr. 3 (rot),
lila: Wohneinheit Nr. 2
grün: Scheune (Sondernutzungsrecht für Wohneinheit Nr.1)**



**Innenhof mit Zufahrt,
Wohneinheit Nr. 3 (rot),
blau: Wohneinheit Nr. 1,
grün: Scheune (Sondernutzungsrecht für Wohneinheit Nr.1)**



mit dem Innenausbau begonnenes Dachgeschoss der Wohneinheit Nr. 3

Medien im Objekt: Strom, Trinkwasser, Telefon, SAT-FS,
 Die Beheizung erfolgt durch eine Erdwärmepumpe und zusätzlich Anbindung an die Solarthermieanlage der Wohneinheit Nr. 1;
 direkte Einleitung der Abwässer in die öffentliche Kanalisation

WEG-Verwalter: Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 in
 08523 Fraureuth, Rudolf-Breitscheid-Straße 19

Zwangsverwalter: -----

Altlasten: nein **Baulasten:** nein

Denkmalschutz: ja

Grundriss Wohneinheit Nr. 3 im Erdgeschoss:

