

# EXPOSÉ

zum Wertermittlungsgutachten **11 K 132/23**  
über den Verkehrswert (i.S.d.§ 194 Baugesetzbuch)

**unbelasteter Verkehrswert      rd. 21.800 €**

Wertermittlungsstichtag: 18.04.2024

**für das Objekt:** 934/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. 74/10, 74/11 und 74/12, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im 1. Obergeschoss,

**in:** 08496 Neumark,  
Werdauer Straße 11; Ernst-Ahnert-Straße 10, 12a, 12b, 12c; Webergässchen

**Landkreis:** Vogtlandkreis

**Grundbuch:** Neumark      Blatt 729

**Grundstück:** bestehend aus den Flurstücken :  
Nr. 74/10 mit 4.366 m<sup>2</sup>;    Nr. 74/11 mit 25 m<sup>2</sup>;    Nr. 74/12 mit 59 m<sup>2</sup>



**Straßenansicht zur Wohnung Nr. 16**

## Lage, Nutzung:

Das zu bewertende Grundstück liegt inmitten der Gemeinde Neumark (2.900 Einwohner) im Vogtlandkreis. Das ca. 1994/95 als Wohn- und Geschäftshaus umgebaute ehemalige Fabrikgebäude (Baujahr 1871) ist in 72 Miteigentumsanteile (58 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten) aufgeteilt.

Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten (u.a. Büros, leer stehende Gaststätte).

Im 1.-3.Obergeschoss befinden sich überwiegend alters- und behindertengerecht gestaltete Wohnungen.

Das Gebäude besitzt einen Fahrstuhl.

Im Wohn- und Geschäftshaus besteht ein relativ geringer Leerstand bei den Wohnungen.

Der Gebäudekomplex und die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die **Wohnung Nr. 16** (teilweise in den Bauunterlagen auch als Appartement 112 bezeichnet) besteht aus: Wohn-/Schlafzimmer mit Kochnische, Dusche/WC, Abstellraum und Flur.

Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung 34,86 m<sup>2</sup>.

Der Wohnung Nr. 16 ist kein Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) zugeordnet.

Es stehen keine zusätzlichen Abstellräume (u.a. für Fahrräder, Wasch- und Trockenraum) im Gebäude zur Verfügung,

Die Wohnung Nr. 16 ist seit 2014 im aktuellen Mietverhältnis vermietet.

Als Sondervereinbarung ist im Mietvertrag geregelt, dass die Wohnung als Büro genutzt werden darf.

Das Flurstück Nr. 74/10 ist von der Werdauer Straße über das Webergässchen direkt mit PKW's befahrbar.

Das nur 25 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 74/11 ist Teil des Fußweges an der „Werdauer Straße“.

Das nur 59 m<sup>2</sup> große Flurstück Nr. 74/12 ist Teil des mit Betonsteinpflaster befestigten „Webergässchen“.

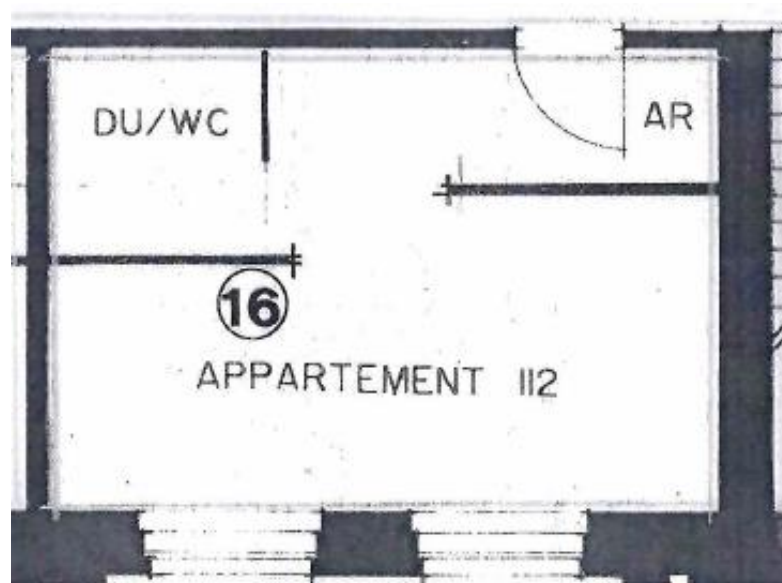
**WEG-Verwalter:** Vogtländische Immobilienverwaltung  
- Frau S. Böhm –  
Ernst-Thälmann-Str. 23  
08499 Mylau

**Zwangsverwalter:** -----



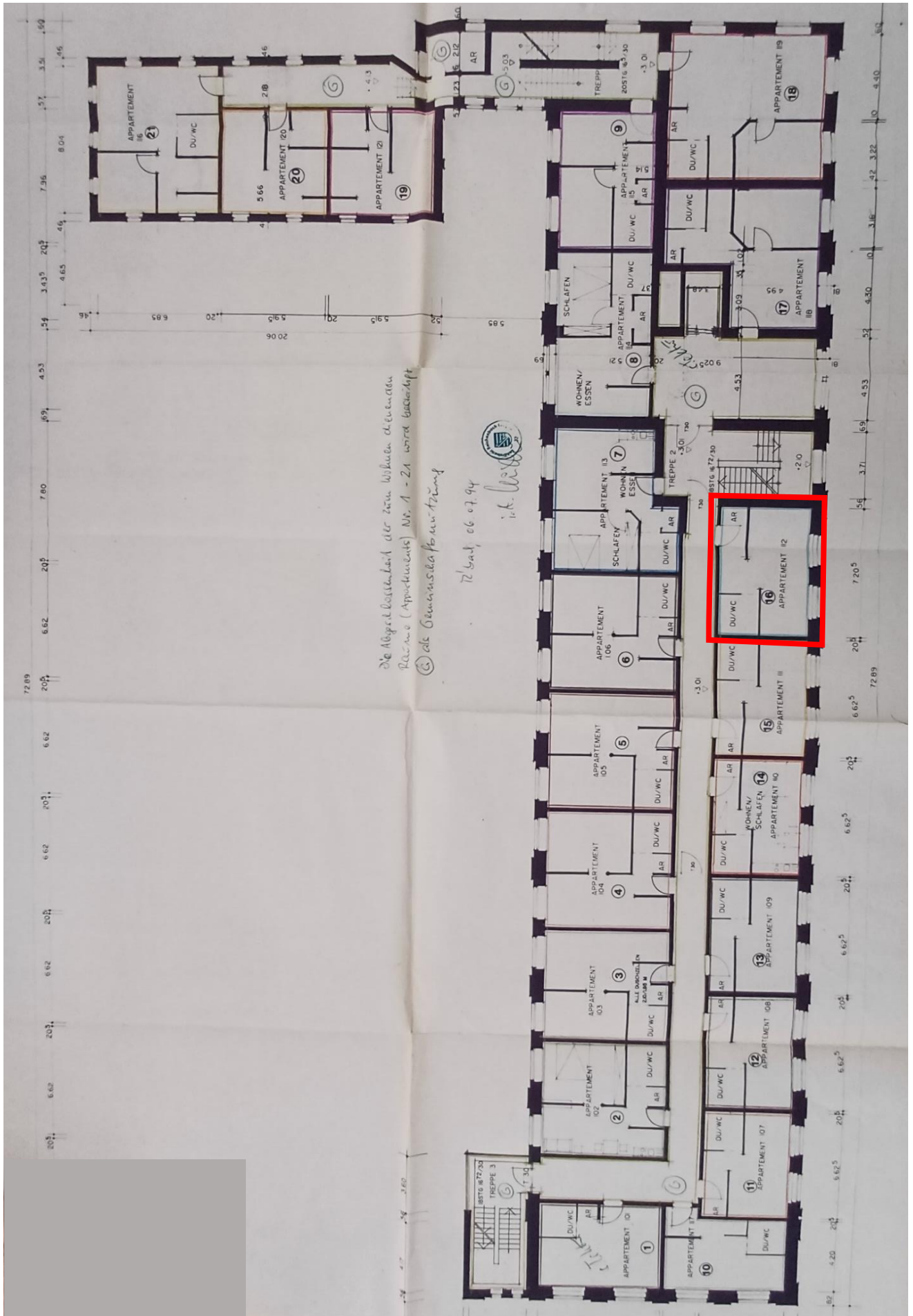
**Straßen-Ansicht zur Wohnung Nr. 16 (rot)**

**Grundriss Wohnung Nr. 16 im 1.Obergeschoss:**



- Altlasten:** nein
- Denkmalschutz:** nein
- Baulasten:** ja (Vereinigungsbaulast mit benachbarten Flurstücken)
- Medien im Objekt:** Strom, Trinkwasser, Erdgas, Telefon, Kabel-FS,  
Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine Erdgas-Zentralheizung.  
Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien (Wasserkraft, Windenergie, solare  
Strahlung und Erdwärme) sind nicht vorhanden,
- Entsorgung:** direkte Anbindung an die öffentliche Kanalisation

# Grundriss - 1.Obergeschoss mit Wohnung Nr. 16

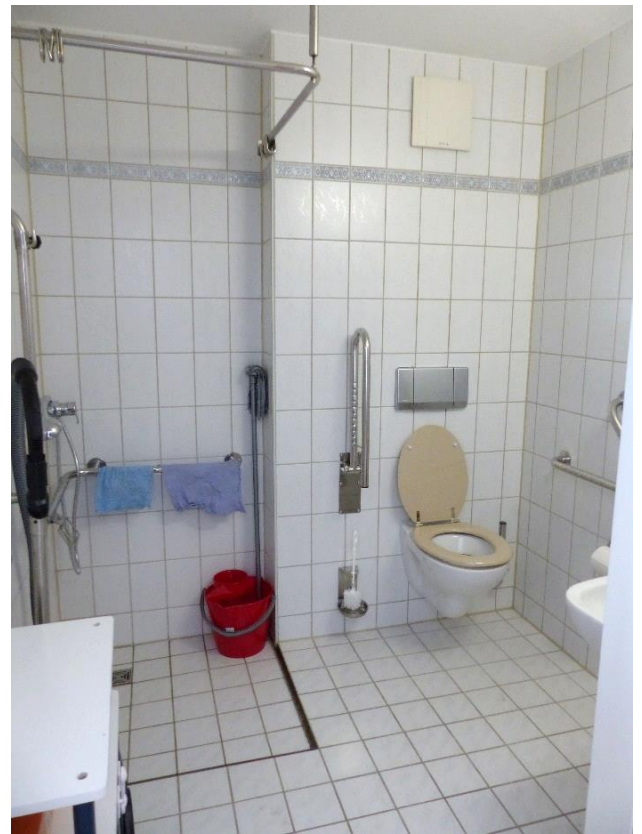


Die Abgelassenheit der zwei Wohnen der untenen Räume (Apartments) Nr. 1 - 21 wird beseitigt  
 (3) als Gemeinschaftsraum

17.04.06 07.94  
 i.h. [Signature]



**Eingang zur Wohnung Nr. 16**



**behindertengerechtes Bad / WC**



**Wohnraum**



**Fahrstuhl-Zugang im Erdgeschoss**