

HORST AMREHN
Diplom - Ingenieur

KOPIE

497



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Sachverständiger bestellt von
der Regierung von Oberbayern
Bewertung v. bebauten u. unbebauten Grundstücken
Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude
Mitglied im Gutachterausschuß der
LRA's Freising, Ebersberg/München

Büro München - Waldtrudering
Postweg 86, 81827 München
Tel 089 / 4303489 Fax 089 / 4305634
Mobiltelefon 0172 / 721 30 09
Büro - S. M. Berlin - Wilmersdorf
Mainzer Straße 15, 10715 Berlin
Tel 030/8543460 Fax 030/8537069
c/o Ing.-Büro Thomas Krause VBI
Loschwitzer Straße 19, Blasewitz
01309 Dresden Tel/Fax 0351/32708

1. Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

98007

Objekt(e) :

Sanierung eines
Wohn- und Geschäftshauses
mit 2 Seitentrakten
und Innenhof

Schloßplatz 9
09322 Penig

Landkreis : Mittweida

- SACHSEN -



Dieses Gutachten wurde am 16.02.1998 in 5-facher Ausfertigung erstellt; einschließlich Deckblatt und Anlagen umfaßt es 40 Seiten.
Die Büroausfertigung wird archiviert.

1. VERKEHRSWERTE

Aufgrund der nachstehenden, durchgeführten Untersuchungen und unter Berücksichtigung aller den objektiven Verkehrswert beeinflussenden Merkmalen werden zum Bewertungsstichtag

23.02.1998

GRUNDSTÜCK - BAUWERT (Altbau - Bestand) - PROJEKTIERUNG

die Objektwerte nachvollziehbar ermittelt :

vorgetragen

im Grundbuch des Amtsgerichts Hainichen

Grundbuchamt Rochlitz

für Penig Band --- Blatt 1.572

Fl.Nr. 413 Fläche m² 276

1.1	Bodenwert	:	DM	300.000,-
1.2	Bauwert (Altbau)	:	DM	280.000,-
1.3	Projektierung		DM	<u>120.000,-</u>
1.4	Sachwert	:	DM	700.000,-
1.5	Ertragswert	:	DM	----

1.5	Verkehrswert § 194 BauGB		DM	<u><u>700.000,-</u></u>
-----	--------------------------	--	----	-------------------------

zum 23.02.1998

Der Verkehrswert wird als angemessener und nachhaltiger Wert nach den amtlichen Wertermittlungsrichtlinien und der Wertermittlungsverordnung nach den jeweils aktuellen Ausgaben festgestellt, unter Berücksichtigung der Situation auf dem Immobilienmarkt.

VORWORT

Das Anwesen wurde vom Sachverständigen persönlich eingehend besichtigt. Dabei wurde die Identität mit nachstehender aufgeführter Flurnummer festgestellt.

Durch Einsichtnahme in die übrigen Unterlagen, nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden, aufgrund von Auskünften der kompetenten Dienststellen und Ausschüsse, sowie persönlicher Augenscheinnahme erstelle ich hiermit nachfolgendes

GUTACHTEN

Für beachtete Auskünfte und Bescheide von Behörden und Ämtern kann keine Gewähr übernommen werden. Sie wurden, soweit nicht offenkundig als falsch erkennbar, als richtig angenommen.

VERKEHRSWERT

gem. § 194 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, daß der Verkehrswert eines Grundstücks, wie er sich aus § 194 BauGB ergibt, nicht grundsätzlich mit dem Kaufpreis eines Grundstücks gleichzusetzen ist.

Während der Verkehrswert nur die Merkmale berücksichtigt, die den objektiven Wert des Grundstücks beeinflussen, d.h. Eigenschaften, die dem Grundstück dauerhaft zugerechnet werden können, wird der Kaufpreis zusätzlich durch nicht dauerhafte Eigenschaften beeinflusst. Dazu gehören z. B. Belastungen aus Abt. III und unlösbare Rechte und Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs oder ausstehende Zahlungen für Erschließungsleistungen und ähnliches (vgl. Rössler et al., S. 11 ff.).

L I T E R A T U R

Kleiber, Simon, Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Bundesanzeiger 1991

Wertermittlungsverordnung 06.12.1988

(Wert V 1988)

Wertmittlungsrichtlinien 31.05.1976 (Wert R 76)

Stand 1987

Amtliche Texte zur Wertermittlung von

Grundstücken

Bundesanzeiger 1987

Baunutzungsverordnung 15.07.1990 (Bau NVO)

Baugesetzbuch 01.01.1987 (BauGB)

Bayerische Bauordnung 02.07.1986 (BayBo)

Gerardy

Praxis der Grundstücksbewertung 1988

Just/Brückner

Handbuch der Grundstückswertermittlung 1985

Ross/Brachmann

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des

Verkehrswertes von Grundstücken 1990

Müller

Bewertung von Baugrundstücken 1988

Vogels

Grundstücks- und Gebäudebewertungen 1989

ABKÜRZUNGS -
VERZEICHNIS

AF	=	Abstandsflächen
BauNVO	=	Bau-Nutzungsverordnung
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BauGB	=	Baugesetzbuch
BBE	=	bes. Betriebseinrichtungen
BBT	=	Besondere Bauteile
DG	=	Dachgeschoß
DH	=	Doppelhaus
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei
ebp	=	" - pflichtig
EFH	=	Einfamilienhaus
EG	=	Erdgeschoß
ETW	=	Eigentumswohnung
FF	=	Freifläche
GaV	=	Garagenverordnung
GF	=	Geschoßfläche
GFZ	=	Geschoßflächenzahl
GR	=	Grundfläche
GRZ	=	Grundflächenzahl
KG	=	Kellergeschoß
Kubus	=	umbauter Raum
MEA	=	Miteigentumsanteil
NF	=	Nutzfläche
OG	=	Obergeschoß
RND	=	Restnutzungsdauer
TG	=	Terrassengeschoß
VG	=	Vollgeschoß
VV	=	Vorsorgeversicherung
WF	=	Wohnfläche

H I N W E I S E

- Berechnungen : Für die Verkehrswertermittlung standen Unterlagen zur Verfügung, die auf Maßgenauigkeit und genaue Übereinstimmung mit der Ausführung nicht geprüft wurden. Hierdurch können unerhebliche Differenzen bei der Berechnung der Flächen oder des umbauten Raumes entstanden sein.
Eintragungen in Abt. III des Grundbuches sind nicht berücksichtigt. Alle Werte gelten für das insoweit unbelastete Objekt.
- Beschreibungen : Bau- oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Konstruktive Holzteile wurden nach Augenschein stichprobenartig auf Holzschädlinge untersucht. Verdachtsmomente liegen nicht vor, soweit nicht anders festgestellt.
Bauschäden oder Baumängel konnten nur bei Augenschein beachtet werden.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
- Urheberrecht : Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüber hinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

2. ALLGEMEINE ANGABEN

- 2.1 Auftraggeber : Herr
Dipl.-Ing. Heribert Kempen

Bahnhofstraße 8, Postfach 57
09322 Penig

Tel. 037381 / 93 90
Fax 037381 / 939 99

Gartenstraße 5
78244 Gottmadingen

Tel. 07731 / 94 70 16
Fax: 07731 / 94 70 29

Funk : 0171 / 525 41 70
0161 / 171 20 86
- 2.2 Eigentümer
lt. Grundbuch : vom 25.03.1997
Auflassungsvormerkung für
Heribert Kempen
- 2.3 Zweck des
Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes
wegen Standortbestimmung
- 2.4 Bewertungs-
stichtag : 23.02.1998

2.5 Ortsbesichtigung : 10.12.1997

Anwesend : Herr
Dipl.-Ing. Heribert Kempen
Geschäftsleitung HMK

Herr
Volker Böhme
Bauleiter HMK

Herr
Dipl.-Ing. Horst Amrehn
Gutachter

2.6 Unterlagen : Grundbuchmitteilung vom 25.03.1997
Kaufvertrag vom 03.06.1996

Lageplan M = 1 : 1.000

Baupläne M = 1 : 100

Baubeschreibung

Nutzflächenberechnung

Kubaturberechnung

Ortsplan

Übersichtsplan

Fotografische Aufnahmen

Auskünfte der
kompetenten Dienststellen

Aufzeichnungen des Gutachters
an Ort und Stelle

3. GRUNDSTÜCK

3.1 Vorhandene Unterlagen

Grundbuchauszug,
Lageplan, Ortsplan, Übersichtsplan, Fotografische Aufnahmen

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.21 Grundstückslage

Sachsen, das mit fünf Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste der neuen Bundesländer ist 18.300 km² groß (Rheinland-Pfalz : 19.850 km²). Die größten Städte sind Leipzig (550.000 Ew.), Dresden (520.000 Ew.), Chemnitz (315.000 Ew.), Zwickau (120.000 Ew.), Görlitz (79.000 Ew.), Plauen (78.000 Ew.), Hoyerswerda (69.000 Ew.), Bautzen (52.000 Ew.) und Freiberg (51.000 Ew.), Landeshauptstadt ist Dresden.

Sachsen ist unter den neuen Bundesländern die am weitesten entwickelte Industrieregion. Im Industriesektor (Maschinen- und Fahrzeugbau, chemische Industrie, Textilindustrie, Elektrotechnik, Bergbau) sind 44 % der 2,6 Mio. Erwerbstätigen beschäftigt. In Zwickau, wo der Trabi gebaut wurde, wird der VW-Polo produziert. Wichtiges Exportgut ist das weltberühmte Meißener Porzellan. Das Land besitzt aufgrund der mittelständischen Unternehmensstruktur gute Voraussetzungen für die marktwirtschaftliche Umgestaltung der Wirtschaft.

Die regionale Wirtschaftsstruktur in Sachsen wird wie die gesamte Siedlungsstruktur durch die drei Ballungsgebiete Chemnitz, Dresden und Leipzig geprägt. In Sachsen wird noch immer der Spruch kolportiert: "In Chemnitz wird erarbeitet, was in Leipzig verkauft und in Dresden verpraßt wird".

Das Verkehrsnetz ist relativ dicht, muß aber dringend noch ausgebaut und erneuert werden. Die Elbe als wichtiger Transportweg verbindet das nahe Tschechien und Hamburg als Handelsweg 1. Ordnung.

Der Freistaat Sachsen zählt zu den prosperierenden ostdeutschen Bundesländern. In diesem Bundesland konzentriert sich rund ein Drittel der ökonomischen Potenzen der neuen Länder. Die traditionsbewußten Zentren Dresden und Leipzig ziehen viele Touristen, aber auch Investoren an.

Der Landkreis Mittweida liegt im Sachsendreieck zwischen den drei Großstädten Dresden, Leipzig und Chemnitz. Im annähernd 800 qkm großen Kreisgebiet leben rund 145.000 Menschen.

Eingebettet in die Flußtäler der Striegis, Mulde, Chemnitz und Zschopau sind Dörfer und Städte mit bis zu 1.000-jähriger Geschichte zu finden. Die wirtschaftliche Struktur ist durch eine große Branchenvielfalt geprägt. Handwerk und Gewerbe verfügen über langjährige Traditionen. Die Landwirtschaft hat einen festen Platz im wirtschaftlichen Gesamtgefüge.

Das Innovations- und Technologiepotential des Landkreises konzentriert sich in Mittweida mit seiner international anerkannten Hochschule für Technik und Wirtschaft (FH), mit dem Forschungszentrum und dem jüngst in Betrieb genommenen Technologiepark.

Die günstige territoriale Lage, die Nähe zu den Großstädten und die reizvolle Landschaft machen den Landkreis Mittweida überdies zu einem interessanten Wohnstandort.

Die Städte, die überwiegend als Nahhandelszentrum für die ländliche Umgebung entstanden, haben ihren unverwechselbaren Charakter. In Penig und Mittweida findet man noch Bürgerhäuser aus dem 16. und 17. Jahrhundert. In Rochlitz und Frankenberg wird das Stadtbild durch eine spätbarocke Bebauung geprägt.

Während Penig noch ein Rathaus aus der Zeit der Renaissance besitzt, haben die Städte Burgstädt und Mittweida reich ausgestattete barocke Bürgerhäuser zu Rathäusern gemacht.

Penig - Stadt, rd. 7.500 Einwohner - liegt mitten im Tal der Zwickauer Mulde, westlich im Landkreis Mittweida, an der Bundesstraße 95.

Anfang des 19. Jahrhunderts begann in Penig die Industrialisierung. Herausragend war die Papierfabrik, die heute noch existiert. Heute sind neben den Großbetrieben zahlreiche mittelständische Betriebe und Gewerbetreibende ansässig. Der Wirtschaftsstandort Penig soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Nach der Erschließung der 16 ha großen Gewerbegebietsfläche an der B 95 ist nun der Weg frei für die Ansiedlung neuer Unternehmen und Gewerbetreibender.

Große Bedeutung für diese Region kommt dem geplanten, zukünftigen Verlauf der Autobahn Chemnitz - Leipzig (BAB 72), mit Anschluß Penig zu. Von dieser überregionalen Verkehrsanbindung werden entscheidende Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung ausgehen.

Das Grundstück liegt mittig im Zentrum der Stadt in geschlossener Häuserzeile. Die weitere, dichte Bebauung besteht überwiegend aus 3-4 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Läden oder höherwertigem Gewerbe in den Erd- und Obergeschossen.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Marktplatzes unterstreicht die ausgezeichnete Lage der Ladengeschäfte für den täglichen und den periodischen Bedarf. Der Bahnhof ist nach 20 - 25 Gehminuten erreicht, oder kurzfristig mit Busverbindung.

Die Infrastruktur in Penig zeigt einen gewissen Nachholbedarf.

Immissionen im Grundstücksbereich zum Schloßplatz hin sind als städtisch zu betrachten.

Mittlere innerstädtische Wohn- und sehr gute Geschäftslage mit nach Planung und Baubeschreibung guter Qualitätskomponente.

Der Standort für dieses geplante Wohn- und Geschäftshaus muß als sehr ansprechend bezeichnet werden. Ein entsprechender Bedarf ist in Penig vorhanden.

3.22 Erschließung

Das Grundstück ist im Sinne des BauGB voll erschlossen. Die öffentlichen Straßen sind befestigt und mit Gehsteigen versehen.

Anschlüsse sind vorhanden für Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon und Breitbandkabel.

3.23 Grundstücksbeschaffenheit

Das ebene Mittelgrundstück zeigt annähernd die Form eines Rechtecks mit Verbreiterung zur Straßenseite des viel frequentierten Schloßplatzes.

Straßenfrontlänge	:	rd.	12	m
Grundstückstiefe (mittlere)	:	rd.	26	m

Der vorhandene Baugrund ist tragfähig und es besteht nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes, keine Grundwassergefahr in normaler Kellertiefe.

Für die Bewertung des Objektes wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird unterstellt, daß bei den Baugrundverhältnissen keine Kontamination vorliegt.

Das zu bewertende Grundstück ist vermessen und abgemarkt.

3.24 Nutzung

Nach Auskunft des Eigentümers kann die geplante Durchführung der Bauvorhaben laut Antrag nach § 64 SächsBO auf Baugenehmigung nach § 62 SächsBO und Zustimmung nach § 75 SächsBO, Errichtung - Änderung - Nutzungsänderung, als realistisch betrachtet werden.

Mit den Baugenehmigungsbehörden wurden diesbezüglich, vor Erstellung der Planungen, ausreichende und verbindliche Gespräche geführt.

Das Grundstück wird zukünftig wohnwirtschaftlich und gewerblich genutzt.

Kellergeschoß, teilweise
Erdgeschoß
2 Obergeschosse
Dachgeschoß, Spitzboden

Geplante GFZ rd. = 3,0

3.25 Weitere wertbestimmende Merkmale

3.251 Gute Verkehrs-, mittlere, städtische Wohn- und sehr gute Geschäftslage.

3.252 Ausgezeichneter Standort für das geplante Wohn- und Geschäftshaus.

3.253 Keine Baulasten.

Die Abteilung II des Grundbuches ist ohne wertmindernden Eintrag. Unter lfd. Nr. 1 ist ein Sanierungsvermerk eingetragen.

3.254 Ausschnitte aus dem Kaufvertrag vom 03.06.1996
und der Grundbuchmitteilung vom 25.03.1997

Urkundenrolle Nr. 859 für das Jahr 1996

Verhandelt

am 03. Juni 1996

in Rochlitz

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar Stefan Neumeier
mit Amtssitz in 09306 Rochlitz, Bismarck- Str. 21,

erschienen heute:

1.) Herr Michael Geyer, geb. am 11. Dezember 1938,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand lebend,
wohnhaft in 09328 Lunzenau, Dr.-Otto-Nuschke-Str. 17,

handelnd im eigenen Namen und vorbehaltlich deren
Genehmigung, die mit ihrem Eingang beim amtierenden
Notar den Beteiligten gegenüber wirksam sein soll,
für

a) Herrn Thomas Kuntze, geb. am 08. Juli 1943, wohn-
haft in 15938 Golssen, Bahnhofstraße 51 und

b) Frau Barbara Kliem geb. Kuntze, geb. am 30. Okt.
1941, wohnhaft in 01307 Dresden, Florian-Geyer-
Str. 10,

2.) Herrn Rechtsanwalt Michael Fischer,
geschäftsansässig: 09328 Lunzenau, Alfred-Köhler-
Str. 2,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Pfleger
für die unbekannteten Beteiligten nach Herrn Karl Ar-
thur Kuntze, zuletzt wohnhaft gewesen in Brocklyn,
USA,

der beurkundende Notar bescheinigt die Vorlage einer Ausfertigung des Beschlusses des Vormundschaftsgerichts Hainichen, Geschäfts-Nr.: VIII 51047/94 vom 16.08.1995 und der dazugehörigen Beschlußerweiterung vom 28.05.1996 in Ausfertigung sowie der Bestallung, Geschäfts-Nr.: VIII 51047/94 vom 26.09.1995 des Amtsgerichts Hainichen im Original, zum Nachweis der Vertretungsbefugnis;

nachstehend als "Veräußerer" bezeichnet;

3.) Herr Frank Birkner, geb. am 19. August 1970, geschäftsansässig: 09306 Rochlitz, Markt 21,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern vorbehaltlich dessen Genehmigung, die mit ihrem Eingang beim amtierenden Notar den Beteiligten gegenüber wirksam sein soll, für

Herrn Heribert Kempfen, geb. am 10. April 1954, wohnhaft in 78244 Gottmadingen, Gartenstr. 5, nach Angabe in Gütertrennung lebend,

nachstehend als "Erwerber" bezeichnet.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien beurkunde ich, ihren übereinstimmenden Erklärungen gemäß, folgenden

K a u f v e r t r a g:

I.

Vorbemerkungen

Im Grundbuch von Penig, Blatt 1572, sind als Eigentümer Herr Michael Geyer, der Erschienene zu 1.), sowie Herr Karl Kuntze, Frau Barbara Kliem und Herr Thomas Kuntze in Erbengemeinschaft nach § 34 VermG eingetragen.

Zum Bestand gehört das unter der lfd. Nr. 2 vorgetragene Grundstück, Flurstück Nr. 413, 276 qm groß, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, gelegen in Penig, Schloßplatz 9. Dieses Grundstück bildet den Gegenstand dieses Vertrages. Der Veräußerer ist sich darin einig, daß ihm der vorgenannte Grundbesitz im Innenverhältnis wie folgt zusteht:

Herrn Michael Geyer	-	1/3,
Herrn Karl Kuntze	-	1/3,
Herrn Thomas Kuntze	-	1/6 und
Frau Barbara Kliem	-	1/6.

Als einzige Belastung ist in der Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 ein Sanierungsvermerk eingetragen.

Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse werden vom Erwerber übernommen.

Er ist berechtigt, vor Eigentumsübergang am vorgenannten Grundbesitz ein Baustellenschild anzubringen.

II.

Kauf

Der Veräußerer verkauft vorbezeichnetes Grundstück mit allen Rechten, Pflichten und Bestandteilen sowie dem Zubehör dem dies annehmenden Erwerber, auf den das Eigentum übergehen soll.

AMTSGERICHT HAINICHEN
-GRUNDBUCHAMT ROCHLITZ-

09306 Rochlitz, den 25.03.1997.
Bismarckstraße 37
Tel.: 03737/42165

Geschäfts-Nr.: PG-1572-6
(Bitte bei allen Anfragen angeben!)

Herrn Notar
Stefan Neumeier

Bismarckstr. 21

09306 Rochlitz

zu URNr.: 859/1996

Eigentümer : Michael Geyer, Karl Kuntze, Barbara Kiliem, Thomas Kuntze

Flurnummer : betr. 413, Schloßplatz 9

Gemarkung : Penig

Diese Mitteilung geht an den Notar für alle Beteiligten!
=====

Sehr geehrter Empfänger!

An der nachstehend genannten Grundbuchstelle sind Grundbucheintragungen erfolgt.
Der Wortlaut der Eintragungen ist zu Ihrer Kenntnisnahme nachstehend abgedruckt.

Diese Mitteilung erhalten Sie gemäß § 25 GBO!

Mit freundlichen Grüßen.

Ihr Grundbuchamt

Diese Mitteilung wurde maschinell erstellt und nicht unterschrieben.

Eintragungsmittellung Seite : 2
zu Geschäfts-Nr : PG-1572-6

Grundbuch von Penig Blatt 1572

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis D)

LNrE LNrG Lasten und Beschränkungen

3 1 Auflassungsvormerkung am Flst. 413 für Haribert Kempen,
geb. 10.04.1954; gemäß Bewilligung vom 03.06.1996; URNr.
859/Notar Neumeier; eingetragen am 25.03.1997.

3.26 Vergleichswerte, Bewertungsmaßstäbe

Der amtliche Boden - Richtwert des Landratsamtes Mittweida,
- Gutachterausschuß - für das Zentrum in Penig

liegt - ebf - zum 31.12.1996

bei einer

GFZ von ---- DM/m² 80,-

bebautes Land, ortsüblich erschlossen - nicht vergleichbar !

3.27 Wertfeststellung, sonstige Bemerkungen

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere von stattgefundenen Verkäufen und Vergleichswerten, geplanter Bebauung, Grundstückszuschnitt, Lage und zukünftiger Nutzung wird ein Grundstückswert/m² festgestellt mit - ebf -

DM 1.100,-

3.3 Grundstücksbewertung

Fl.-Nr. 413

Grundstück	276 m ²	x DM	1.100,-	=	DM	303.600,-
	---- m ²	x DM	----	=	DM	----

Bodenwert					DM	303.600,-
-----------	--	--	--	--	----	-----------

3.4 Bodenwert für Verkehrswert § 194, BauGB = DM 300.000,-

3.5 Grundlagen zum Bodenwert

- 3.51 Der Ermittlung des Bodenwertes sind Preise zugrunde gelegt, die für Grundstücke gleicher Art, Lage und baulicher Nutzungsmöglichkeit gegenwärtig und auf Dauer als angemessen anzusehen sind.

Grundsätzlich wird nur eine Grundstücksfläche, die in einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Bau- und Ertragswert des Gebäudes steht, als Bauland bewertet.

- 3.52 Neben den wertbestimmenden Merkmalen unter 3.27 unterstellt der realistische Bodenwert die nachstehenden Mieteinnahmen ohne Betriebskosten / m² Nutz- oder Wohnfläche / Monat :

Läden	EG	DM 20,-- bis 23,--
Wohnungen	1. + 2. OG	DM 10,-- bis 14,50
Wohnungen	DG/Spitzboden	DM 8,-- bis 10,--

Vermietbare Gesamtfläche
(Wohn- und Nutzflächen)

rd. m² 615

Der Bodenwertanteil / m² Wohn- und Nutzfläche
beträgt demnach

rd. DM 490,-

Das Objekt ist ertragswertorientiert.

4. GEBÄUDE

4.1 Vorhandene Unterlagen

Lagepläne M = 1 : 1.000, M = 1 : 5.000;
Grundrisse M = 1 : 100, Schnitt M = 1 : 100,
Fotografische Aufnahmen

4.2 Baubeschreibung

4.21 Ausführung : durchschnittlich

Geschosse : KG, EG, 2 OG, DG, Spitzboden

Zustand :

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Stadthaus in geschlossener Bauweise mit Innenhof und zwei Seitentrakten. Das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus am Markt wurde durch einen dreigeschossigen Seitentrakt rechts und einen zweigeschossigen Seitentrakt links erweitert und vermutlich in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet.

Das Kellergeschoß beherbergt ehemalige Mieterkeller.

Im Erdgeschoß befand sich ein Laden, momentan wird dieser Bereich als Abstellraum eines benachbarten Getränkehändlers genutzt. Die Räume im Erdgeschoß werden von Kreuzgewölben überspannt. Über den Innenhof sind die Räume des Nebengelaß zugänglich. Im ersten Obergeschoß befinden sich zwei leerstehende Wohnungen. Das zweiten Obergeschoß beherbergt zwei Wohnungen, die vordere weist teilweise Stuckarbeiten an den Decken auf. Beide Wohnungen des 2:OG sind nicht vermietet. Das Dachgeschoß des Hauptgebäudes ist mit Wohnräumen ausgebaut. Der Spitzboden wird als nicht ausgebautes Dachgeschoß verwandt.

Das vorhandene Gebäude ist sanierungs- und modernisierungsbedürftig, d. h.:

Das Mauerwerk im Keller sowie im unteren Bereich des Erdgeschoß weist Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit auf, dabei treten Abplatzungen des Putzes sowie "Ausblühungen" auf.

Das Außenmauerwerk muß gemäß WSV 95 aufgearbeitet und gedämmt werden.

Die Fassadeninstandsetzung beinhaltet eine Aufarbeitung und gegebenenfalls punktuelle Erneuerung des Außenputzes

Das Kreuzgewölbe im Durchgang des Erdgeschoß befindet sich in einem guten Zustand.

Das großzügige Treppenhaus zwischen dem EG/1.OG befindet sich in einem guten Zustand und kann mit geringem Aufwand auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Das Treppenhaus zwischen dem 1.OG/2.OG könnte bei einer Sanierung mit räumlicher Umgestaltung des Gebäude überarbeitet bzw. Geändert werden. Die Treppenstufen und Beläge im Treppenhausbereich aus Stein weisen altersbedingte Schäden wie ausgetretene Stufen, Risse und Ausbesserungen im Belag auf.

Die Treppe ins Dachgeschoß (momentan aus Holz) muß gemäß Sächs. Bauordnung auf die Brandschutzklasse F 90 gebracht werden.

Die momentan vom Treppenhaus zugängigen WC's müßten im Zuge einer Sanierung und Modernisierung umgestaltet werden. Die vorhandenen Holzfenster sind einfach verglaste und noch voll funktionsfähig, entsprechen jedoch nicht mehr wärmeschutztechnischen Anforderungen.

Die Wand- und Bodenbeläge müssen einschließlich des Untergrundes überarbeitet werden.

Der Dachstuhl befindet sich in einem erhaltenswürdigem Zustand und weist nur teilweise Insekten- und Pilzbefall auf. Bei einer Umbau des Dachgeschosses sind die Holzquerschnitte zu überprüfen und das Dach wärmedämmtechnisch neu aufzuarbeiten. Die Dachfläche weist keine sichtbaren Undichtigkeiten auf.

Grundstücksfläche	276 m ²
Wohn- & Nutzfläche	649 m ²
Grundfläche	1.186 m ²
Umbauter Raum	3.743 m ³

4.22 Nutzung : nach vorliegender Planung

Erdgeschoß -	Einheit 1. - Laden	73,90	m ²
	Einheit 2. - Laden	27,70	m ²
	Einheit 3. - Laden	21,80	m ²
1. OG -	Einheit 4. - Wohnung	97,00	m ²
	Einheit 5. - Büro	48,50	m ²
	Einheit 6. - Wohnung	28,20	m ²
2. OG -	Einheit 7. - Wohnung	58,60	m ²
	Einheit 8. - Wohnung	48,90	m ²
	Einheit 9. - Wohnung	29,70	m ²
DG -	Einheit 10 - Wohnung	65,10	m ²
	Einheit 11 - Wohnung	43,40	m ²
Spitzboden	Einheit 10 - Wohnung	72,10	m ²
	Einheit 10 (gesamt)	<u>137,20</u>	<u>m²</u>
	Σ = rd.	615	m ²

4.23 Sonstiges : Eine Aufteilung in Wohn- und Teileigentum ist möglich.

5. ERTRAGSWERT entfällt

4.3 Bauwert

Baujahr ----
 x Abschlagsmethode Indexmethode

Gebäude	rd.m³	DM/m³	Neuwert DM	WM %	Zeitwert DM
Altbau (Bestand)	3.740	75,-	-----	--	280.500,-

4.4 Bauwert für Verkehrswert

280.000,-

4.5 Projektierung

Bis zum Bewertungsstichtag erbrachte Leistungen :

Baugrunduntersuchungen

Kontrolle der zu erhaltenden Bausubstanz

Vermessungstechnische Arbeiten

Behördenverhandlungen zur Abklärung des Bauvorhabens.

Leistungsbild Objektplanung :

- Grundlagenermittlung
- Vorplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Die Honorarzone III-IV (HOAI '96) kann bei diesem Objekt zugrundegelegt werden.
- Genehmigungsgebühren
- Finanzierungskosten

4.6 Projektierung für VerkehrswertDM 120.000,-

6. VERKEHRSWERTE zum 23.02.1998

6.1	Bodenwert	:	DM	300.000,-
6.2	Bauwert (Altbau)	:	DM	280.000,-
6.3	Projektierung		<u>DM</u>	<u>120.000,-</u>
6.4	Sachwert	:	DM	700.000,-
6.5	Ertragswert	:	DM	----
<hr/>				
6.6	Verkehrswert § 194 BauGB		<u>DM</u>	<u>700.000,-</u>

Dieser Wert resultiert auf der Fachkenntnis und den Erfahrungen des Sachverständigen auf den Gebieten von Immobilien-Objekten und der daraus aktuellen Marktübersicht, aus Aufstellungen und Preissammlungen von Verkäufen, die datenmäßig verarbeitet werden.

7. VERWERTBARKEIT

- 7.1 Verkäuflichkeit : gut
- 7.2 Vermietbarkeit : gut

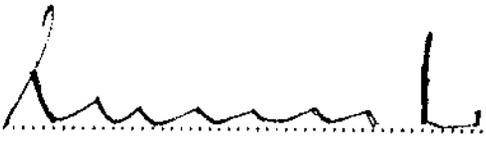
SCHLUSSFESTSTELLUNG

Die vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswerte entsprechen den allgemeinen Regeln des Bewertungswesens, den amtlichen Wertermittlungsrichtlinien und der Wertermittlungsverordnung, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen, aktuellen Immobilien - Marktsituation.

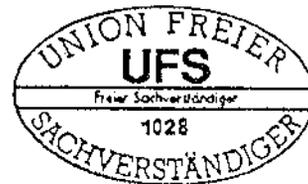
Die Ermittlungen sind begründet und nachvollziehbar. Die wertbeeinflussenden Faktoren wurden angemessen berücksichtigt und sorgfältig dargestellt.

Ich versichere, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne Beeinflussung Dritter und ohne eigenes Interesse an dem Objekt, angefertigt zu haben.

München, den 16.02.1998
AM/Sp



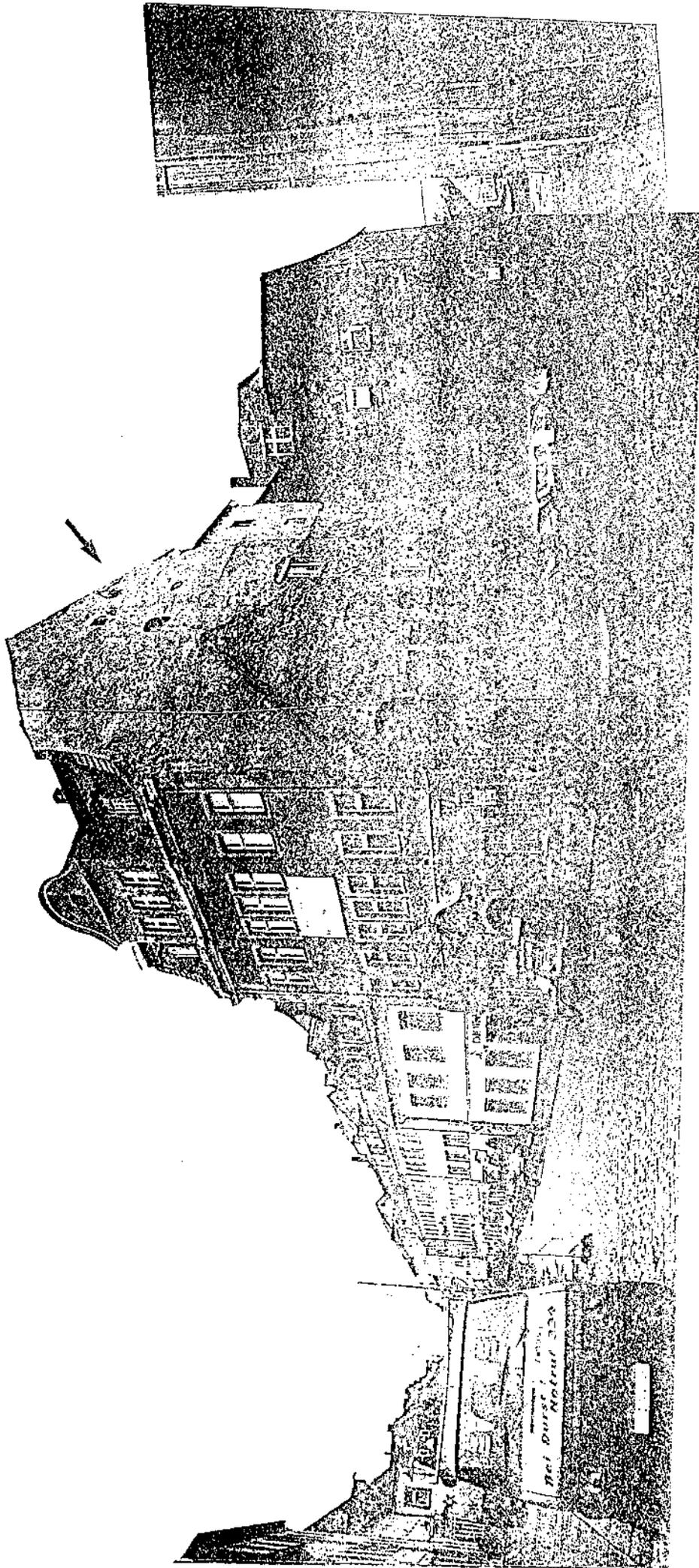
.....
DER SACHVERSTÄNDIGE



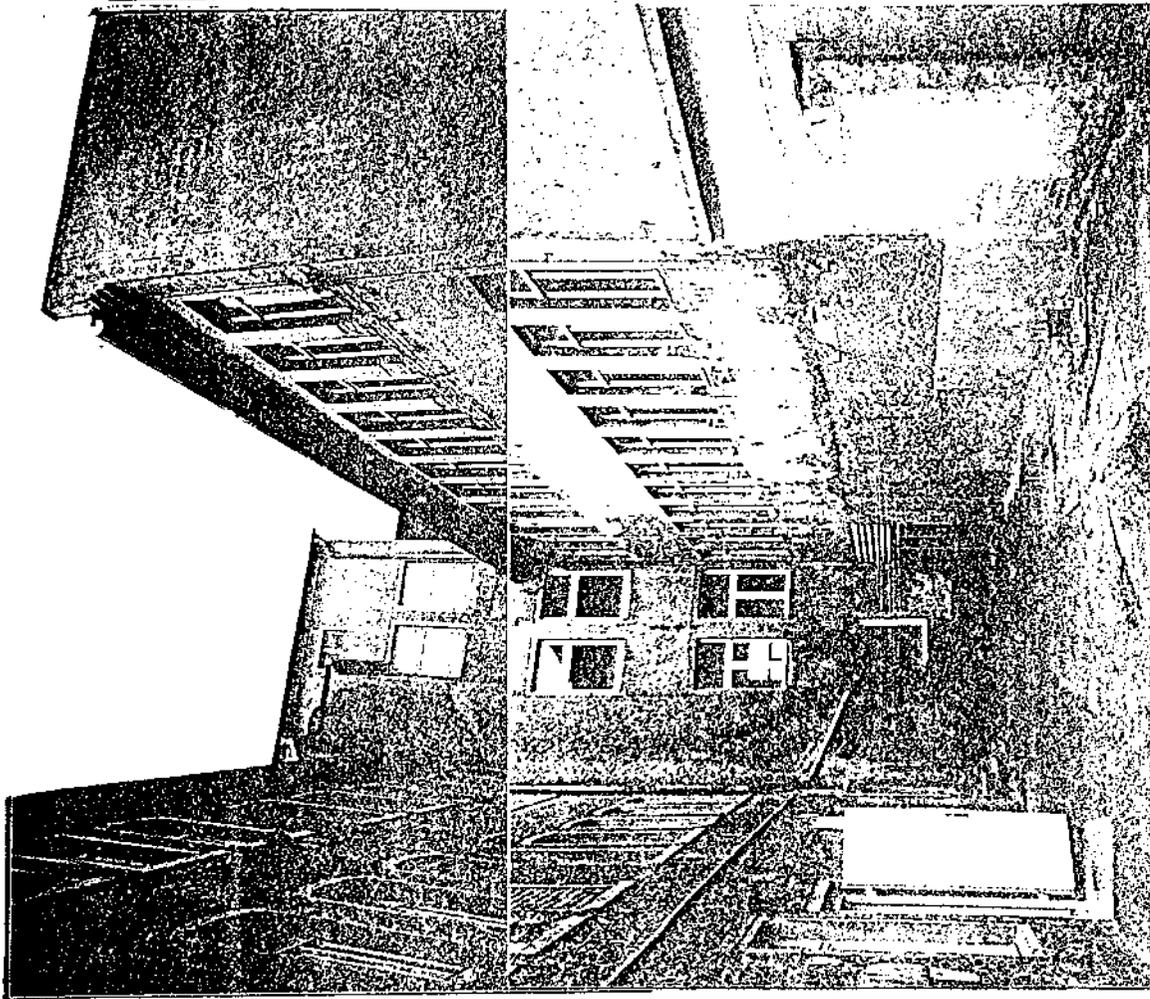
Dem Gutachten sind folgende Anlagen beigelegt:

Fotografische Aufnahmen
Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Lagepläne
Ausschnitt Ortsplan
Regionalplan
Deutschlandplan

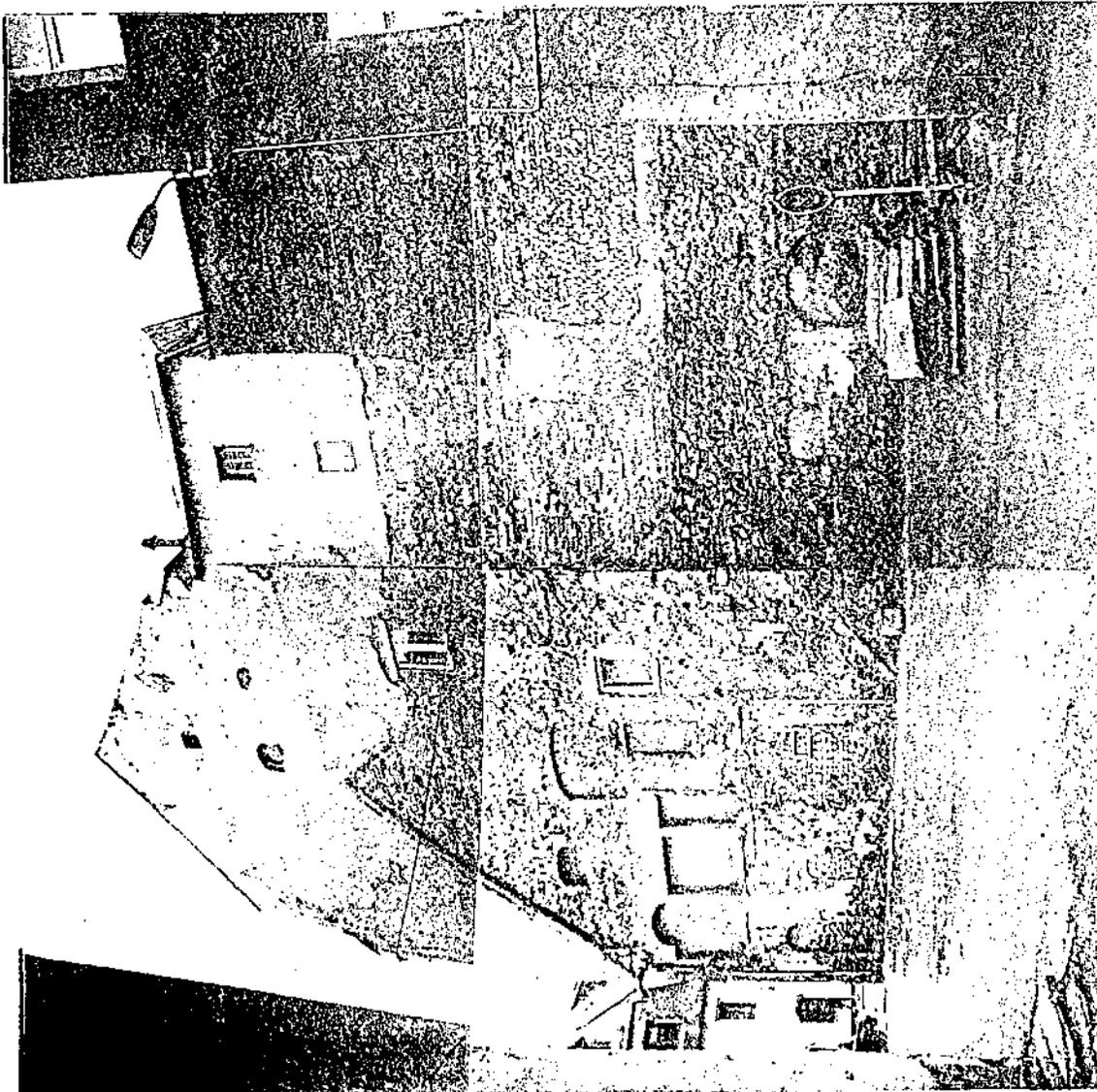
Dieses Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise veröffentlicht, oder an Dritte weitergegeben werden. Verwendung nur für den im Gutachten angegebenen Zweck.



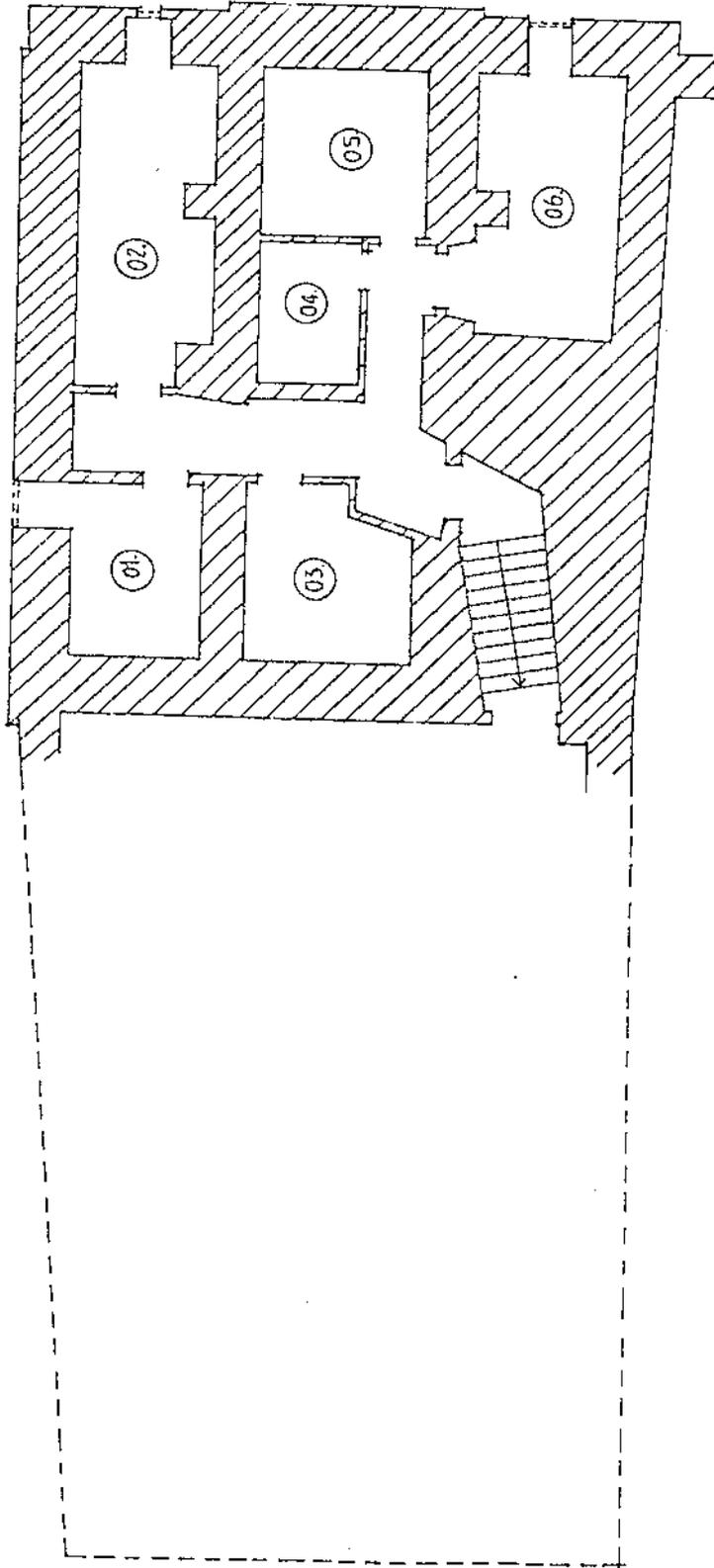
Ansicht vom Schloßplatz - Osten -



Innenhof - Südosten -



Seitenansicht - Nordosten -



- 01. Heizungsraum
- 02. Keller
- 03. Keller
- 04. Keller
- 05. Keller
- 06. Hausanschlußraum

architetto Francesco collini - via dei frangipani, 3 - zollerswilauo - teletorao

HMK GmbH

Objekt Schloßplatz 9 - Penig

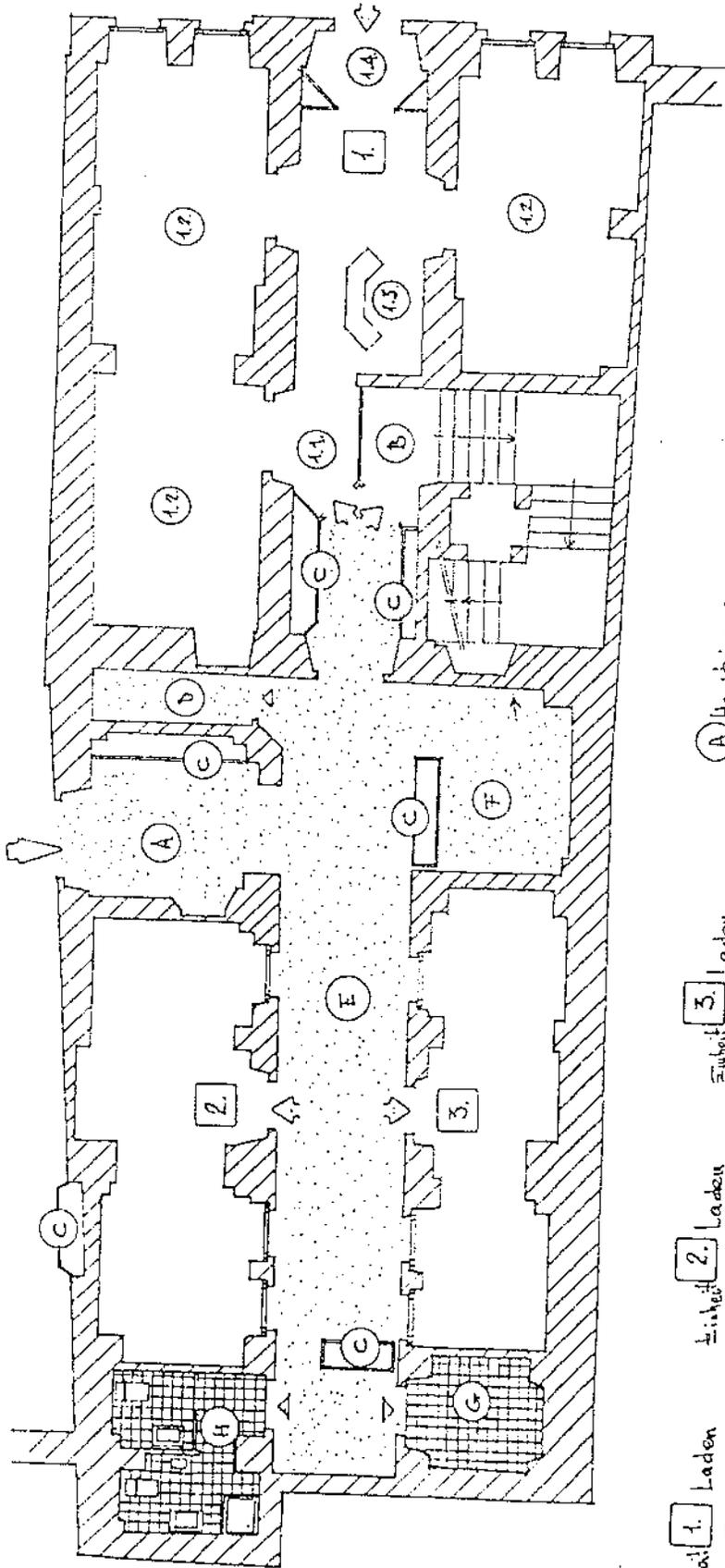
Renovierungsarbeiten - Grundplanung

102.

01.01.

Schloßtraße

Schloßplatz



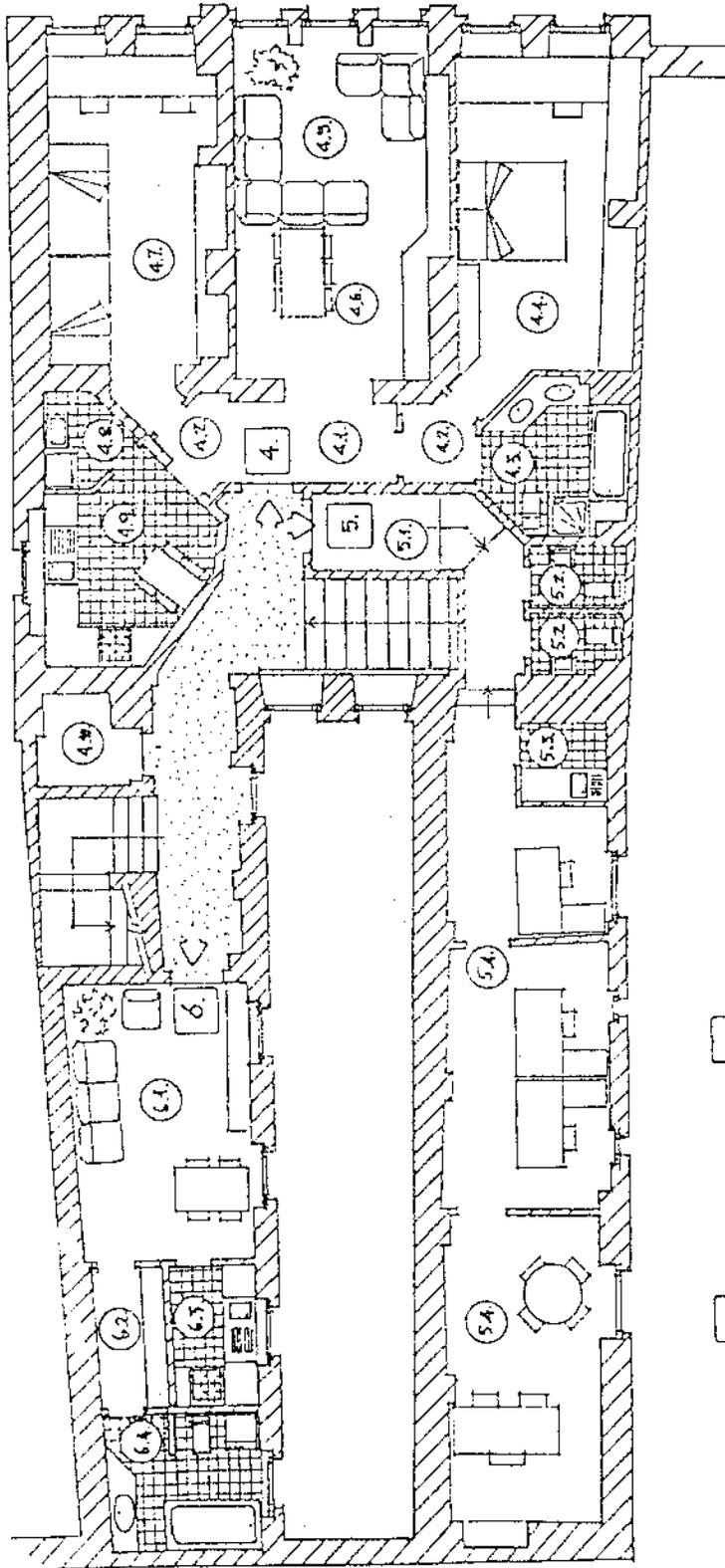
- 1. Laden
- 2. Laden
- 3. Laden

- (1) Eingang
- (2) Verkaufsbereich
- (3) Kassierbereich
- (4) Wandlung

- (A) Hauptgang
- (B) Hausingang
- (C) Urthür
- (D) Müll
- (E) Kassa
- (F) Fahrstuhl
- (G) Treppenhalle
- (H) WC für die Kunden

Architetta Francesco Collini - Via dei Frangipani, 3 - 20148 Milano - telefono e fax

102. HMK GmbH
01.02. Objekt Schloßplatz 9 - Penig



- | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Einzel 4. Wohnung | Einzel 5. Büro | Einzel 6. Wohnung |
| 4.1. Flur | 5.1. Flur | 6.1. Wohnen - Essen |
| 4.2. Küche | 5.2. WC | 6.2. Dielen |
| 4.3. Bad/Zimmer | 5.3. Treiküche | 6.3. Küche |
| 4.4. K.Hall | 5.4. Arbeitsraum | 6.4. Bad/Zimmer |
| 4.5. Wohnen | | |
| 4.6. Essen | | |
| 4.7. Wohnen | | |
| 4.8. Waschen | | |
| 4.9. Küche | | |
| 4.10. Arbeitsraum | | |

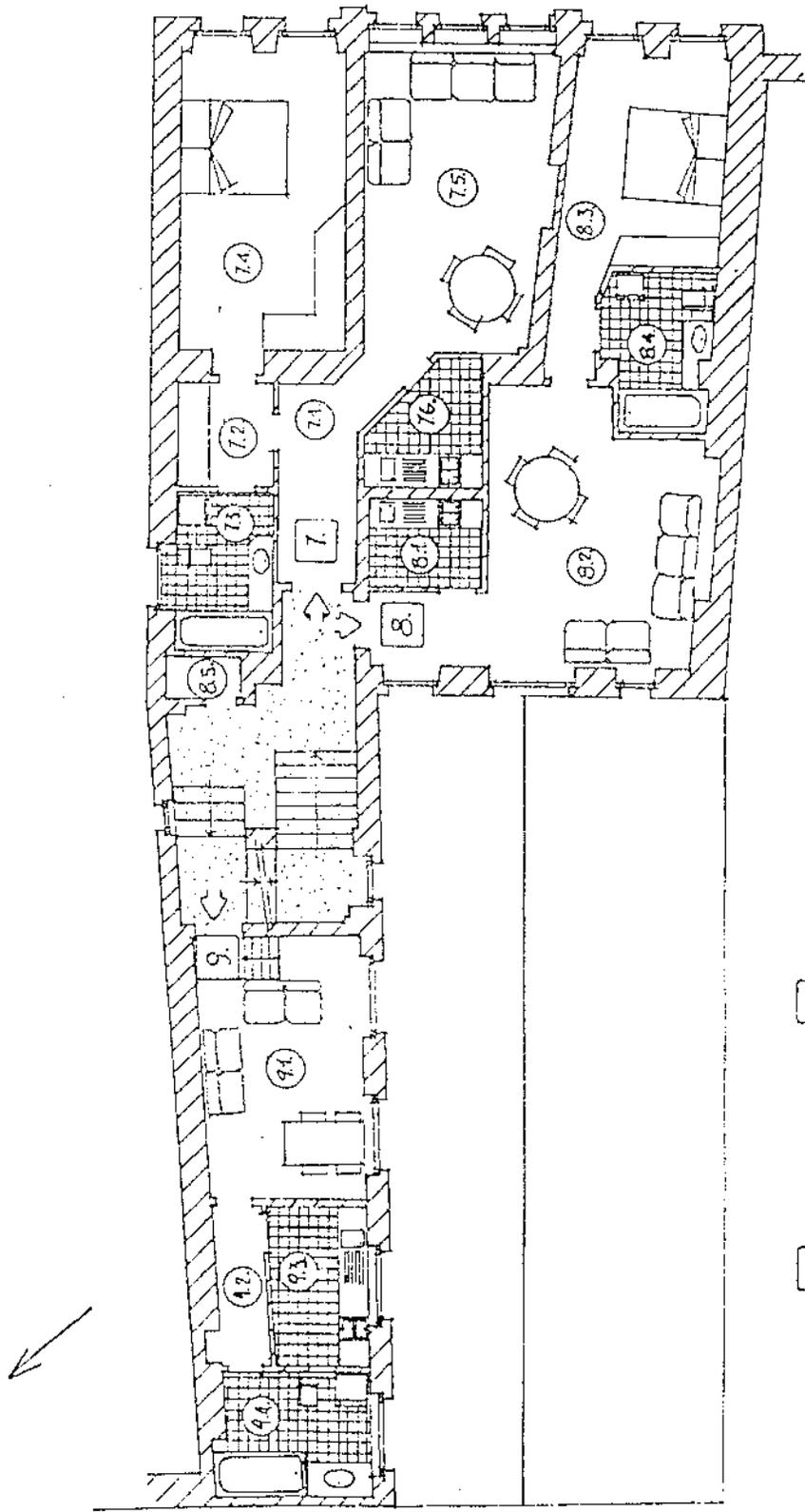
architetto Francesco collini - Via dei Treppini 3 - 20146 Milano - telefono e fax

102.

01.03.

HMK GmbH
 Objekt Schloßplatz 9 - Penig
 Renovierungsarbeiten - Grundplanverf
 - 1. Obergeschoß -

Arch: d'archi



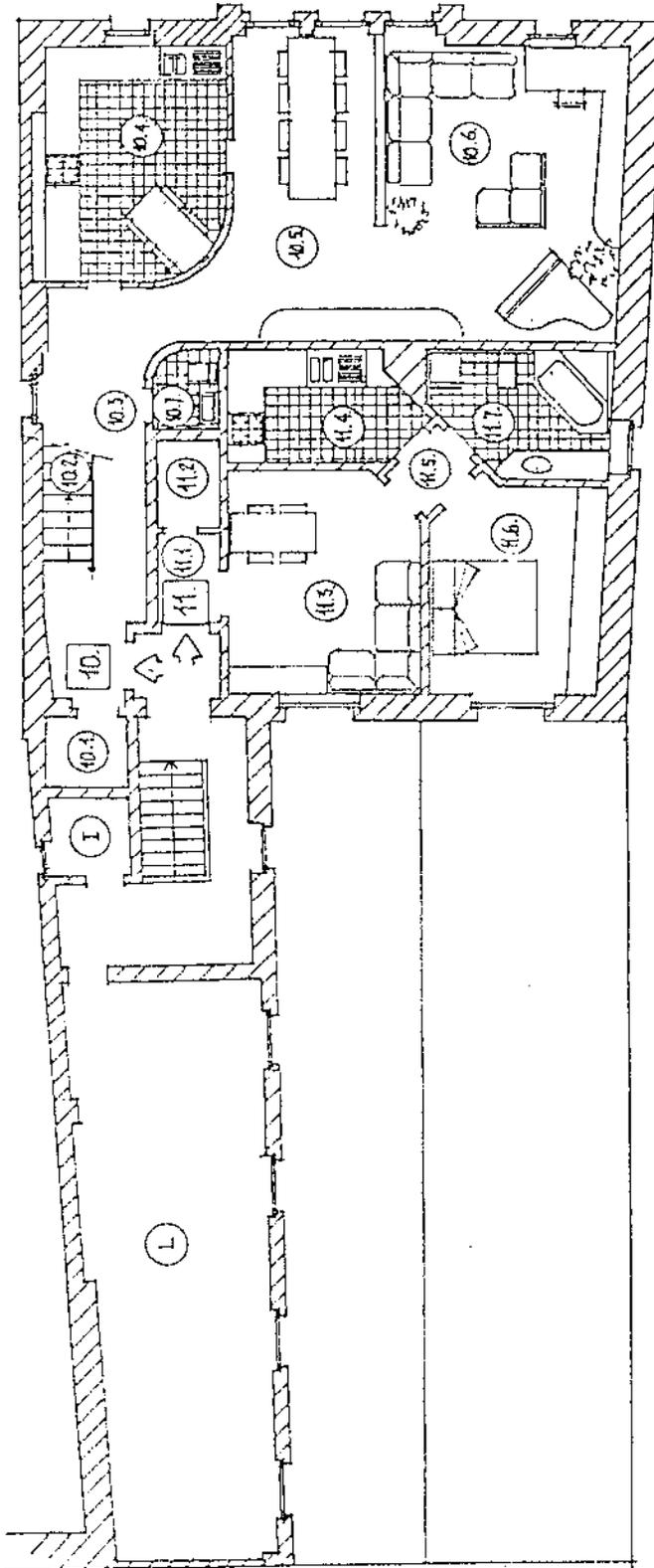
- | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Einheit 7 Wohnung | Einheit 8 Wohnung | Einheit 9 Wohnung |
| 71 Flur | 81 Küche | 91 Wohn- Essan |
| 72 Biele | 82 Wohn- Essen | 92 Biele |
| 73 Badezimmer | 83 Schlafzimmer | 93 Küche |
| 74 Schlafzimmer | 84 Badezimmer | 94 Badezimmer |
| 75 Wohn- Essen | 85 Kstellraum | |
| 76 Küche | | |

architektura Truucagoo Coliki - via di Traupiani, 3 - 20148 Milano - Italia

HMK GmbH
 Objekt Schloßplatz 9 - Penig

Revierungsarbeiten - Grundplanung

102.
 01.04.
 Takt: 1:200, 1:500, 1:1000

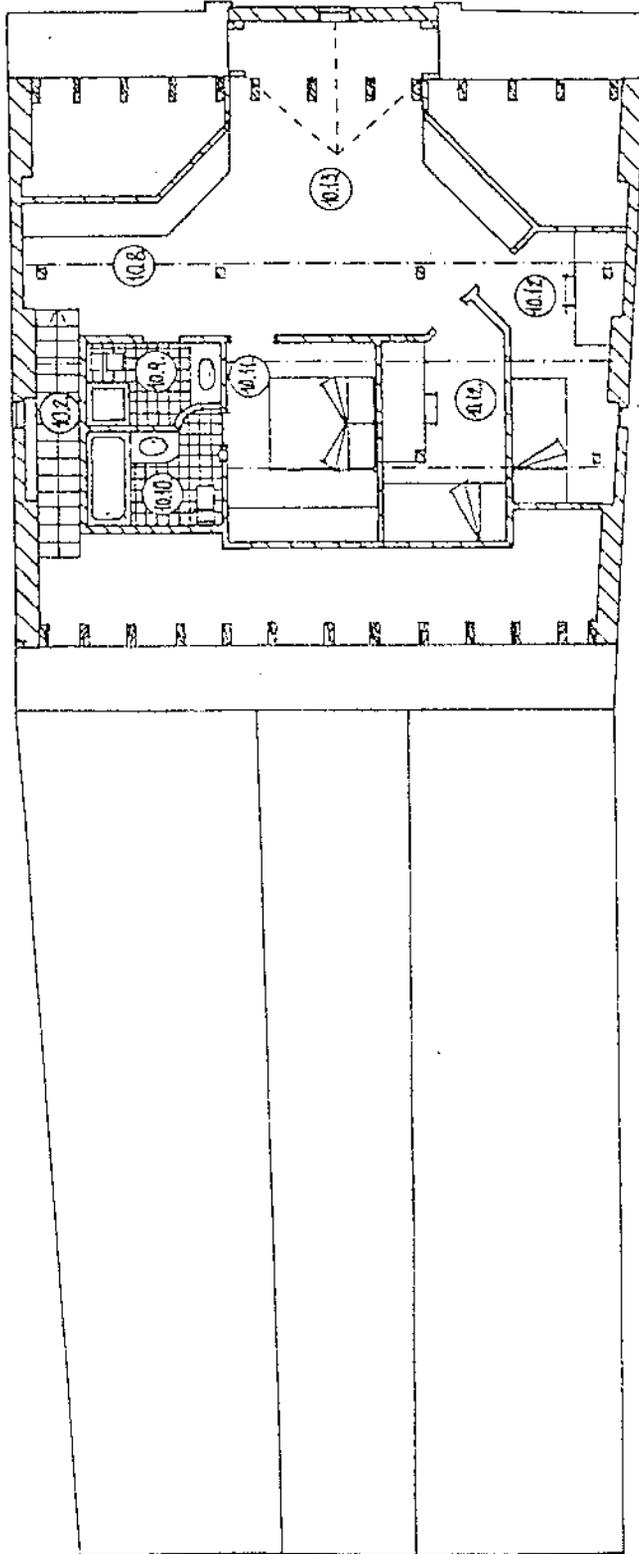


- 10. Wohnung
- 10.1 Abstellraum
- 10.2 Treppe zum Spitzboden
- 10.3 Flur
- 10.4 Küche
- 10.5 Essenz
- 10.6 Wohnzimmer
- 10.7 Terrasse
- 11. Flur
- 11.1 Abstellraum
- 11.2 Nachborterrain
- 11.3 Wohnen
- 11.4 Küche
- 11.5 Küche
- 11.6 Schlafen
- 11.7 Badezimmer

architetto Francesco Collini - via dei Traupferneri, 3 - Zornitzwilsdorf - Telefax 0374 24010

HMK GmbH
 Objekt Schloßplatz 9 - Penig
 Renovierungsarbeiten - Grundplanung

102.
 0105



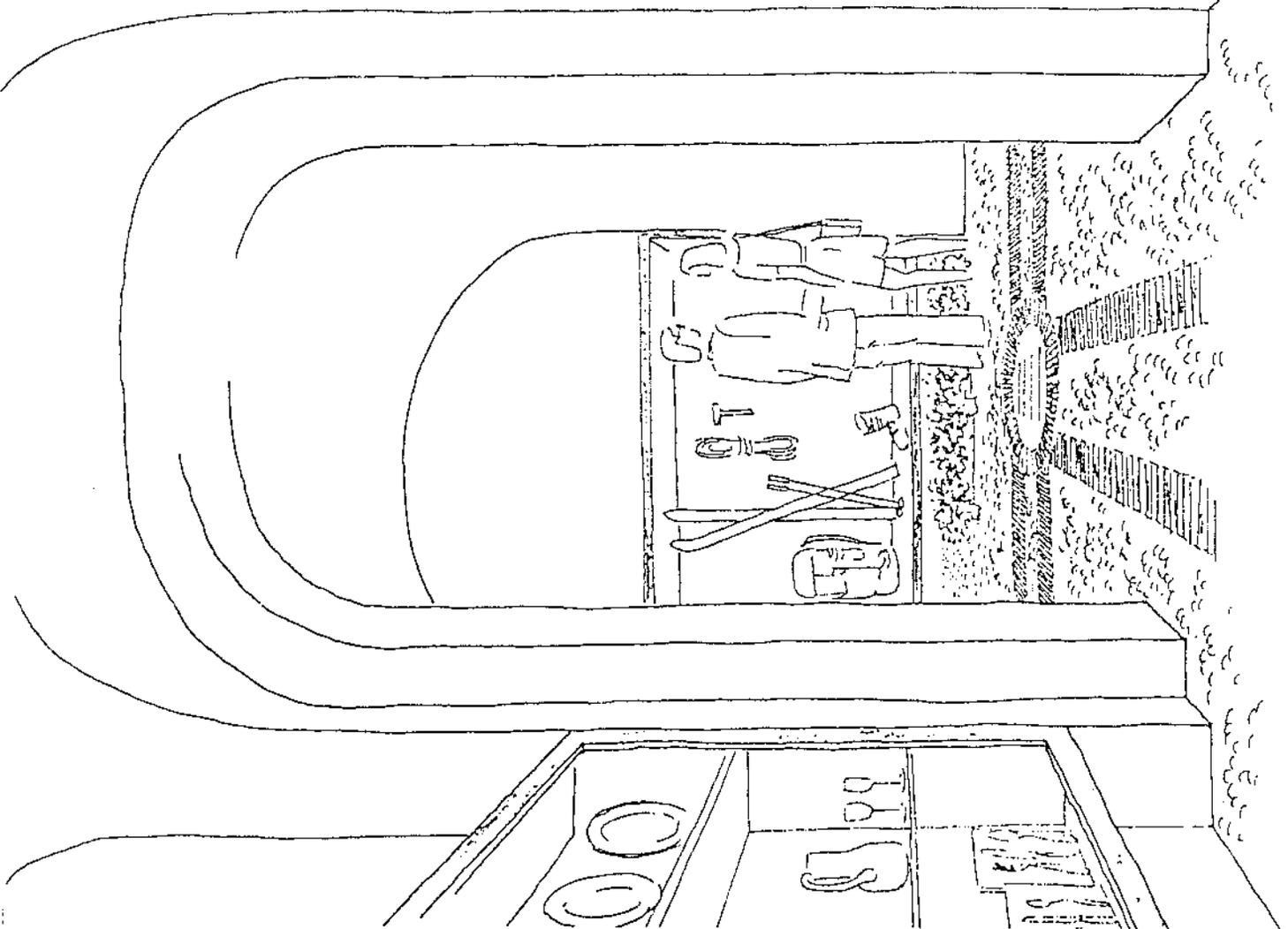
- Einheit 10. die Wohnräume liegen im Dachgeschoss
- 10.2 Innerwohnecke
 - 10.8 Diele
 - 10.9 Kundenbedarfszimmer
 - 10.10 Elternbedarfszimmer
 - 10.11 Flur
 - 10.12 Küche
 - 10.13 Kundenspizalraum

architetto Francesco collini - via dei frangipani, 3 - 20148 milano - italia	
102.	HMK GmbH
01.06.	Objekt Schloßplatz 9 - Penig
Architekt	Renovierungsarbeiten - Grundplanung - Spitzboden -

architetto francesco collini
16 febbraio 1998

HNK GbH
Schloßplatz 9 - Penig / Grundrißplanung

1. Entwurf



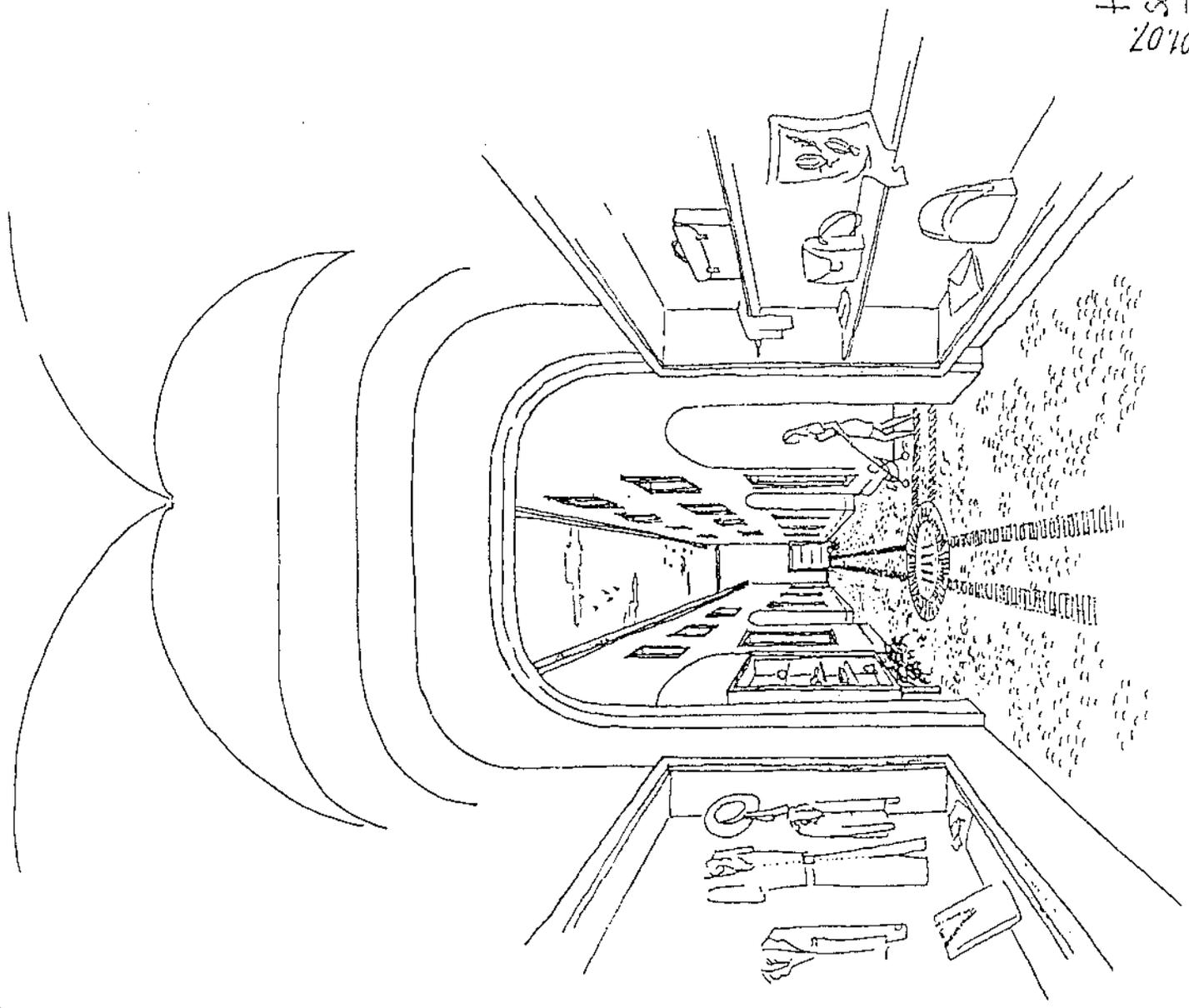
0108

Architekt/Francesco Ballini
16. Februar 1998

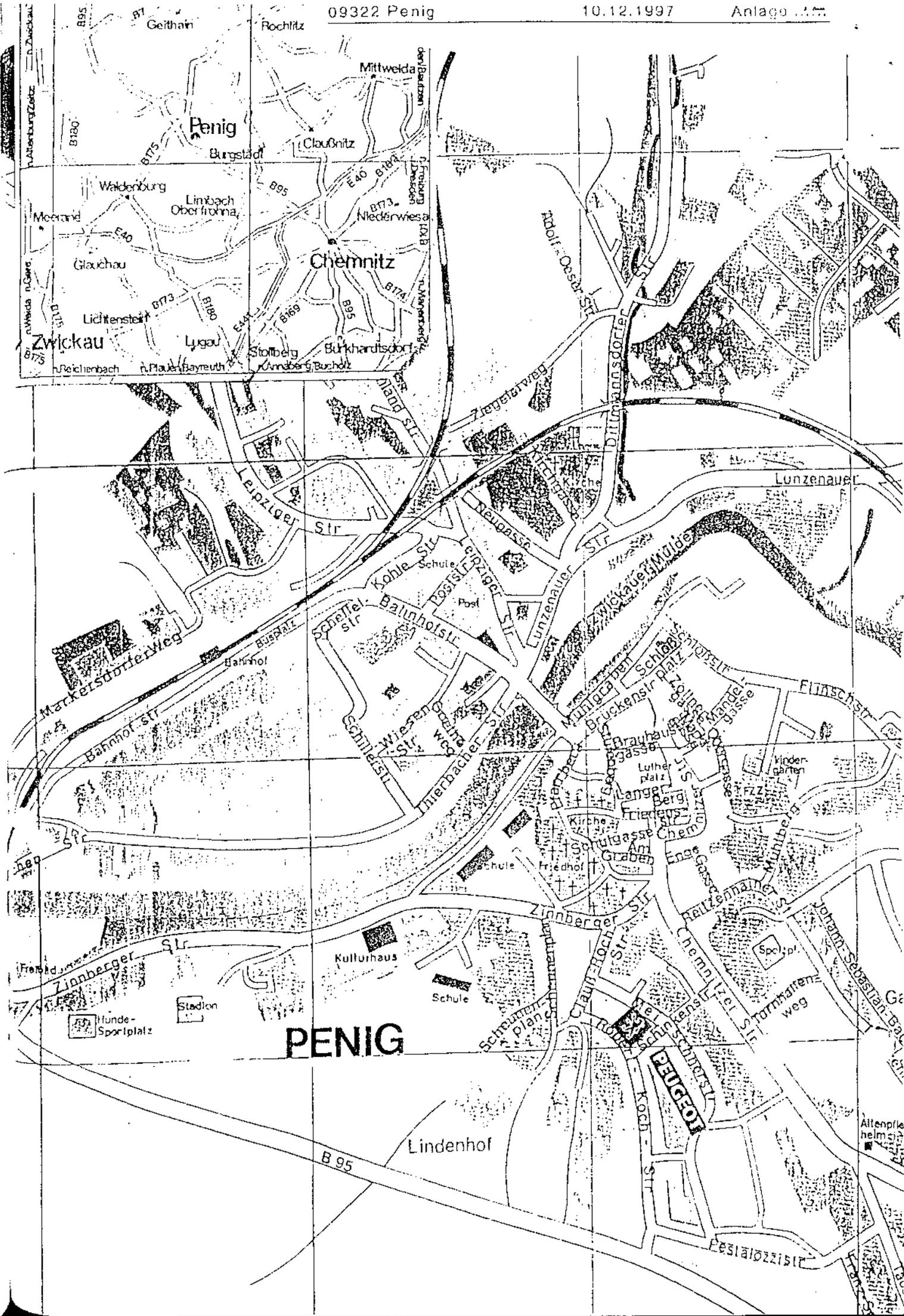
HMK GrabH
Schloßplatz 9-Penig / Grundplanansuf

perspektivische Verkürzung der Innenhof mit Hauszugang aus

102.01.07







PENIG

PEUGEOT

Lindenhof

B 95

Hunde-Sportplatz

Stadion

Kulturhaus

Schule

Sporthalle

Altenpflegeheim

