

HORST AMREHN
Diplom - Ingenieur



4 105
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
Mobiletelefon 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

98004

Objekt(e) :

HINTERGEBÄUDE

Bürogebäude

- renoviert, saniert, rekonstruiert, modernisiert -

Bahnhofstraße 8

09322 Penig

Landkreis : Mittweida

SACHSEN

Dieses Gutachten wurde am 06.02.1998 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

01.02.1998 - HINTERGEBÄUDE -

die Objektwerte nachvollziehbar ermittelt :

vorgetragen

im Grundbuch des Amtsgerichts Hainichen (noch Gesamtgrundstück I)
für Penig Band --- Blatt 1.444

Neu :

Fl.Nr. 513/1 Fläche m² 585

1.1	Bodenwert	:	DM	250.000,-
1.2	Bauwert	:	DM	<u>1.000.000,-</u>
1.3	Sachwert	:	DM	1.250.000,-
1.4	Ertragswert	:	DM	1.150.000,-
<hr/>				
1.5	Verkehrswert § 194 BauGB		DM	<u>1.150.000,-</u>

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

HINWEISE

- 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 : HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
Bahnhofstraße 8, Postfach 57
09322 Penig

Tel. 037381 / 93 90

Fax 037381 / 939 99

Hauptverwaltung Gottmadingen

Gartenstraße 5

78244 Gottmadingen

Tel. 07731 / 94 70 16

Fax: 07731 / 94 70 29

Frau

Marion Kempen

- Geschäftsführerin -

2.2 Eigentümer
lt. Grundbuch : vom 11.12.1997
HMK
Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH,
Gottmadingen

2.3 Zweck des
Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes
wegen Standortbestimmung

2.4 Bewertungs-
stichtag : 01.02.1998

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 : Grundbuchauszug vom 17.12.1996

Lageplan M = 1 : 1.000 / 500

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 verprägt 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 Hintergrundstück liegt zwischen Zentrum und Bahnhof, nördlich der Zwickauer Mulde. Die Nachbar-Bebauung besteht überwiegend aus 2-3 geschossigen Wohngebäuden mit teilweise Läden oder höherwertigem Gewerbe in den Erdgeschossen in der Bahnhofstraße.

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Luther-, Markt-, Schloßplatz) beträgt rd. 200 - 400 m. Hier arbeiten die Ladengeschäfte für den täglichen und den periodischen Bedarf. Der Bahnhof ist nach 10 Gehminuten erreicht, oder kurzfristig mit Busverbindung.

Die Infrastruktur in Penig zeigt einen gewissen Nachholbedarf.

Erhebliche Immissionen im Grundstücksbereich sind nicht erkennbar.

Gute städtische Lage für höherwertiges Gewerbe mit sehr guter Qualitätskomponente.

Gute Verkehrslage.

Der gewählte Standort für das Bürogebäude muß als gut bezeichnet werden. Nachfrage nach entsprechenden Objekten in Penig.

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 fast ebene Hintergrundstück zeigt annähernd die Form eines Trapezes. Ein geringes Gefälle besteht in Süd-Westrichtung.

Die gesicherte Zufahrt erfolgt über das Vordergrundstück (Fl.-Nr. 513/2).

Straßenfrontlänge	:	rd.	---	m
Grundstückstiefe (mittlere)	:	rd.	22 x 30	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 wird vermessen und abgemarkt.

Teilfläche aus Fl.-Nr. 513.

Teilungsgenehmigung des Landratsamtes Mittweida, Dezernat Bauen und Umwelt Baurechtsamt, vom 27.11.1997. (siehe Anlagen)

Neu : Fl.-Nr. 513/1

585 m²

3.24 Nutzung

Das Grundstück wird mit höherwertigem Gewerbe (Büros) genutzt.

Befestigter Hausumgriff,
Erdgeschoß,
Obergeschoß,
Dachgeschoß

Auf der Nordostseite des Vordergrundstückes Fl.-Nr. 513/2 besteht eine Sicherung der Zufahrt für das dahinterliegende, hier zu bewertende Grundstück Fl.-Nr. 513/1.

6 PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden. Auch die breite Bahnhofstraße bietet ausreichend Parkmöglichkeiten.

Vorhandene GFZ = rd. 0,65

3.25 Weitere wertbestimmende Merkmale

3.251 Gute Lage für höherwertiges Gewerbe, gute Verkehrslage.

3.252 Unerhebliche Verkehrsimmissionen für einen städtischen Bereich.

3.253 Nahe gelegene öffentliche und private Versorgungseinrichtungen.

3.254 Die Abteilung II des Grundbuches ist ohne wertmindernden Eintrag.

Die Zufahrtsicherung für das Hintergrundstück Fl.-Nr. 513/1 wird noch eingetragen, auf das Vordergrundstück Fl.-Nr. 513/2.

3.255 Ausschnitte aus den Grundbuchauszügen vom 17.12.1996
 (noch Gesamtgrundstück Fl.-Nr. 513 -
 Teilungsgenehmigung siehe Anlagen)



Ihr Zeichen

KSC/Sicherheiten

Beglaubigte Abschrift

Grundbuch

von

Penig	
Blatt	1444

Es wird darauf hingewiesen, daß alle in der Urschrift vorgenommenen roten Unterstreichungen in der Kopie schwarz erscheinen.

Rot unterstrichen sind in der Urschrift Eintragungen, die gelöscht oder gegenstandslos sind. Da in der Urschrift gelegentlich auch schwarze Unterstreichungen (Durchstreichungen) vorkommen, ist für die Löschung einer Eintragung ausschließlich der entsprechende Lösungsvermerk maßgebend.

Die Abschrift wird als mit dem Grundbuch übereinstimmend beglaubigt.

Datum 17.12.1996



[Handwritten Signature]
 Urkundsbeamte der Geschäftsstelle Unterschrift

Amtsgericht Hainichen
 - Grundbuchamt Rechlitz -

Grundbuchamt Rochlitz

Grundbuch von Penig

Blatt 1444

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) a/b	Wirtschaftsart und Lage c	
1	2			4
1	-	513	Bahnhofstraße 8	10 00

Grundbuchamt Rochlitz
Grundbuch von Penig

Blatt 1444

Erste Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a	H o f m a n n , Eva-Marie geb. K e h r e r , geb. 30.07.1937; Bad Hönningen	1	Gemäß Ersuchen nach § 34 Verm des Landratsamtes Rochlitz vo 18.11.1993; eingetragen am 30.11.1993.
b	K e h r e r , Renate, geb. 05.02.1939; Weimar		Junge Jünge
c	K e h r e r , Eberhard, geb. 16.03.1944; Chemnitz -in Erbengemeinschaft-		

12

Grundbuchamt Rochlitz
Grundbuch von Penig

Blatt 1444

Zweite Abteilung

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Gottmadingen; gemäß Bewilligung vom 05.11.1996 URNr. 1258/Notar Angermüller; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 17.12.1996. Hiecke Hiecke

3.26 Vergleichswerte, Bewertungsmaßstäbe

Der amtliche Boden - Richtwert des Landratsamtes Mittweida
- Gutachterausschuß - für Penig in diesem Bereich, Zone II

liegt - ebf - zum 31.12.1996

bei einer

GFZ von ---- DM/m² 41,- bis 69,- Wohnbauflächen

3.27 Wertfeststellung, sonstige Bemerkungen

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

DM 430,-

3.3 Grundstücksbewertung

Fl.-Nr. 513 / 1

Grundstück 585 m² x DM 430,- = DM 251.550,-

3.4 Bodenwert für Verkehrswert § 194, BauGB = DM 250.000,-

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.

4. GEBÄUDE

4.1 Vorhandene Unterlagen

Lagepläne M = 1 : 1.000 / 500

Grundrisse M = 1 : 100, Schnitt M = 1 : 100,

Fotografische Aufnahmen

4.2 Baubeschreibung : VORDER - und HINTERGEBÄUDE

4.21 Ausführung : gut - sehr gut

Geschosse : KG, EG, OG, DG

Baujahr : 1997, Umbau u. Sanierung

Zustand : sehr gut

1. Dachgeschoß

Rückbau der Dachstühle - soweit erforderlich - , Einbau neuer Gauben in zimmermannsmäßiger Ausführung, Aufbringung einer Unterspannbahn und Dacheindeckung in engobierten Dachziegeln, Farbe rot

Die Blechenerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Rückbau der beschädigten Kamine und Erneuerung der notwendigen.

Isolierung des Dachgeschosses nach DIN 4109 (Wärmeschutzverordnung).

2. Fenster und Türen

Rückbau der in den Gebäuden befindlichen Fenstern und Ersatz durch Thermofenster gemäß WSVO K-Wert 1,4. Ausführung in Holz.

Wohnungseingangstüren gemäß Schallschutzverordnung. Innentüren furniert. Hauseingangstür repräsentatives Eingangselement in Holz Ausführung.

3. Heizung/Sanitär

Zentralgasheizung mit Brennereinrichtung wahlweise Keller/Dachgeschoß mit Wärmemessung für jede einzelne Wohneinheit (dies gilt auch für das Verwaltungsgebäude).

Warmwasserversorgung wird ebenfalls zentral gesteuert, analog zur Heizung. Jede Wohneinheit erhält separate Wasseruhren.

Die Anordnung der Armaturen ergibt sich aus den Baugesuchsplänen. Die Sanitärausstattung wird mit der Auftraggeberin bemustert und entspricht dem Standard der Firmen Kaldewei/Ideal-Standard in RAL-Farbtönen.

4. Elektro

Die Stromversorgung wird komplett rückgebaut und erneuert, jede Wohneinheit erhält ihren eigenen Zählerplatz. Die Steckdosen werden gemäß den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus in jede Wohneinheit eingebracht. Die Auswahl der Lichtschalter und Steckdosen entspricht der mittleren Preisklasse.

5. Fußbodenaufbau

Die alten Fußböden werden rückgebaut und werden mit Trittschalldämmung und Fließestrich neu hergestellt. Naßräume werden in Zementestrich ausgeführt.

Bodenbeläge: Sämtliche Wohnräume und Badezimmer werden in Marmor ausgeführt. Treppenhaus in Granit ausführung belegt.

6. Innenwände

Innenwände werden nach statischen Vorschriften in Mauerwerks-/Trockenbauweise ausgeführt.

7. Keller

Die Kellerräume erhalten einen Zementestrichboden. Die Wände werden in Sanierputz verspachtelt.

8. Decken

Die Decken werden in Leichtbauweise abgehängt.

9. Gipsarbeiten

Außenputz als Vollwärmeschutz, hell getönt, mit Dichtmittelzusatz.
Der Innenputz wird als einlagiger Maschinenputz, als Klosterputz in Wohnräumen ausgeführt. Abgefälzt in Küche und Bad wo keine Fliesen sind.

10. Malerarbeiten

Die Decken werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände werden in Rauhfaser, weiß tapeziert.

11. Sonstiges

Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgen nach den anerkannten Regeln der Bautechnik.

4.25 Nutzung : Höherwertiges Gewerbe - BÜROGEBÄUDE -
6 PKW-Stellplätze im Freien.

Nutzflächen rd.:

Erdgeschoß	m²	111
Obergeschoß	m²	115
<u>Dachgeschoß</u>	<u>m²</u>	<u>72</u>
Gesamtflächen	m²	298

Eine Aufteilung des Objektes nach Geschossen in 3 getrennte Teileinheiten ist ohne erheblichen Aufwand möglich.

4.26 Außenanlagen: Befestigter Gebäudeumgriff, Zugänge und Zufahrten.

4.27 Bauzustand : 'sehr gut

4.28 Notwendige
Reparaturen : ----

4.29 Sonstiges : Der Anbau auf der Nordseite des Bürogebäudes wurde entgegen den Planunterlagen (siehe Anlagen) nicht 1-, sondern 2-geschossig ausgeführt.

Von diesem Anbau führt nach Planung vom Obergeschoß aus eine Passage (Durchgang) zur Bahnhofstraße 6.

4.3 Bauwert

Baujahr 1997

x Abschlagsmethode Indexmethode AV 1 : 4,7

Gebäude	rd,m ³	DM/m ³	Neuwert DM	WM %	Zeitwert DM
---------	-------------------	-------------------	------------	------	-------------

Bürogebäude	1.410	550,-	775.500,-	---	775.500,-
-------------	-------	-------	-----------	-----	-----------

Sonderkosten (nichterfaßte Bauteile)					34.500,-
besondere Betriebseinrichtungen pauschal					---

4.31 Reine Baukosten					810.000,-
----------------------	--	--	--	--	-----------

4.32 Außenanlagen + Stellplätze			8 %		64.800,-
---------------------------------	--	--	-----	--	----------

4.33 Baunebenkosten			15 %		121.500,-
---------------------	--	--	------	--	-----------

4.34 Bauwert					996.300,-
--------------	--	--	--	--	-----------

4.4 <u>Bauwert für Verkehrswert</u>					1.000.000,-
-------------------------------------	--	--	--	--	-------------

4.5 Vergleichswerte:

Brandversicherungsstammsumme ohne Vorsorge	M			---
--	---	--	--	-----

Brandversich.-Index	---	derz. Summe	DM	---
---------------------	-----	-------------	----	-----

Wertminderung (WM)

Technisch und wirtschaftlich, Reparaturarbeiten

Bauwert: (Herstellungswert des Gebäudes)

Bei der Festsetzung des Bauwertes sind die Herstellungskosten des Gebäudes nach ortsüblichen Preisen ermittelt. Hierbei sind nur die dauernden Eigenschaften des Objektes berücksichtigt. Bau- und Ausstattungsteile, die nur besonderen persönlichen Bedürfnissen des Eigentümers dienen, werden nicht bewertet. Wertminderungen wegen Alters, Baumängel und Bauschäden und sonstiger wertbeeinflussender Umstände werden berücksichtigt.

5. ERTRAGSWERT

5.1 Vorhandene Unterlagen ----5.2 Mieteinnahmen ohne Betriebskosten

Flächen- art	Fl.m ² rd.	Miete DM/m ² nachhaltig	Monatsrohertrag	DM gewerblich
Büros	298	18,-		5.364,-
6 PKW- Stellplätze	6	30,-		180,-
				5.544,-
Gesamtjahresrohertrag				66.528,-

5.3 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten werden umgelegt

Verwaltungskosten }

Instandhaltung }

Mietausfallwagnis }

Summe } 10 % 6.653,-

Reinertrag 59.875,-

5.4 Abzüglich Bodenwertverzinsung

5 % aus DM 250.000,- 12.500,-

(Bodenwertanteil DM/m² 840,- Nutzfläche)5.5 Bauwertertragsanteil

47.375,-

5.51 RND 60 Jahre 5 % Verz. x 18,93 896.809,-

5.52 zuzüglich Bodenwertanteil 250.000,-

5.53 Ertragswert 1.146.808,-

5.6 Ertragswert für Verkehrswert

1.150.000,-

6. VERKEHRSWERTE

6.1	Bodenwert (585 m ²)	:	DM	250.000,-
6.2	Bauwert	:	DM	<u>1.000.000,-</u>
6.3	Sachwert	:	DM	1.250.000,-
6.4	Ertragswert	:	DM	1.150.000,-
<hr/>				
6.5	Verkehrswert § 194 BauGB		DM	<u>1.150.000,-</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	<u>Verkäuflichkeit</u>	:	gegeben
7.2	<u>Vermietbarkeit</u>	:	gegeben

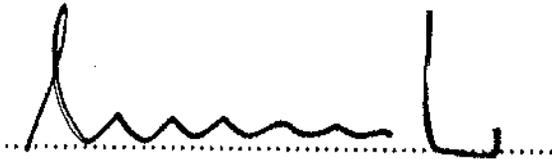
SCHLUSSFESTSTELLUNG

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, 06.02.1998
AM/Sp



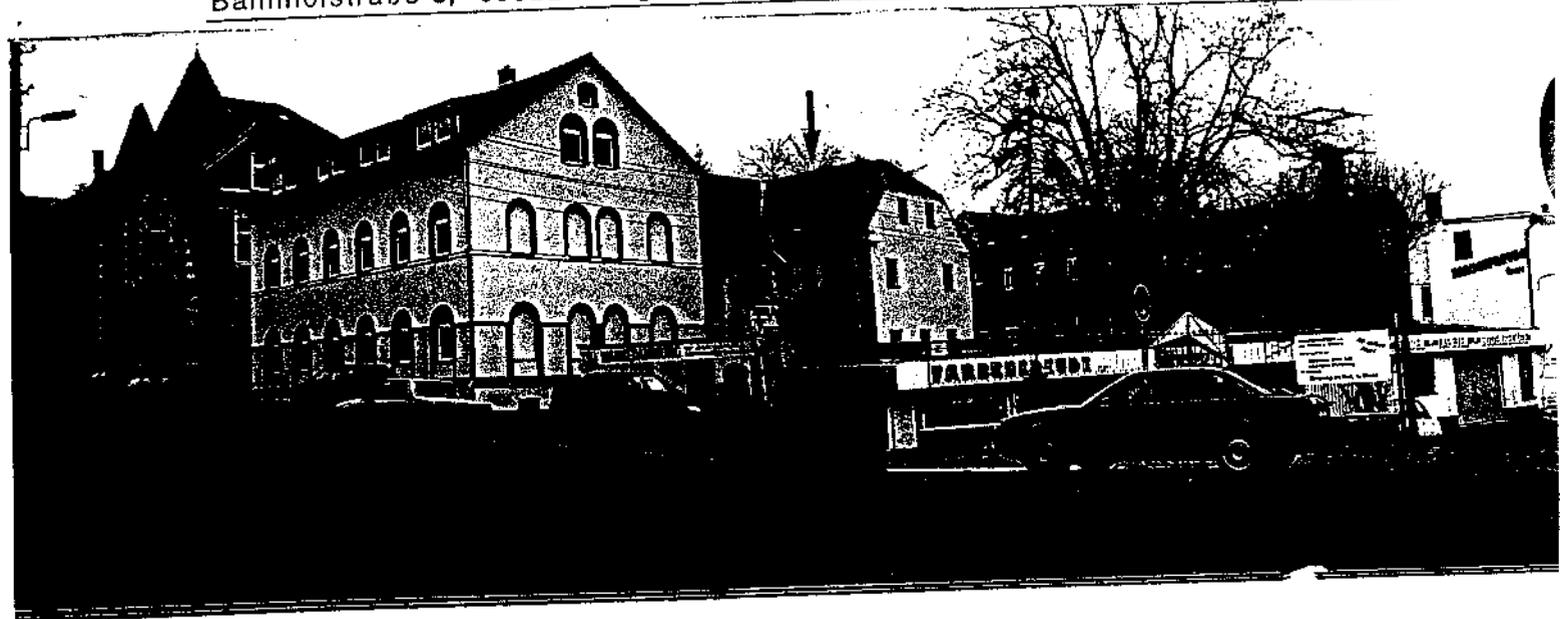
DER SACHVERSTÄNDIGE



Dem Gutachten sind folgende Anlagen beigelegt:

Fotografische Aufnahmen
Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Lageplan M = 1 : 1.000 / 500
Ausschnitt Stadtplan
Übersichtsplan, Regionalplan, Deutschlandplan
Teilungsgenehmigung
Abgeschlossenheitsbescheinigung

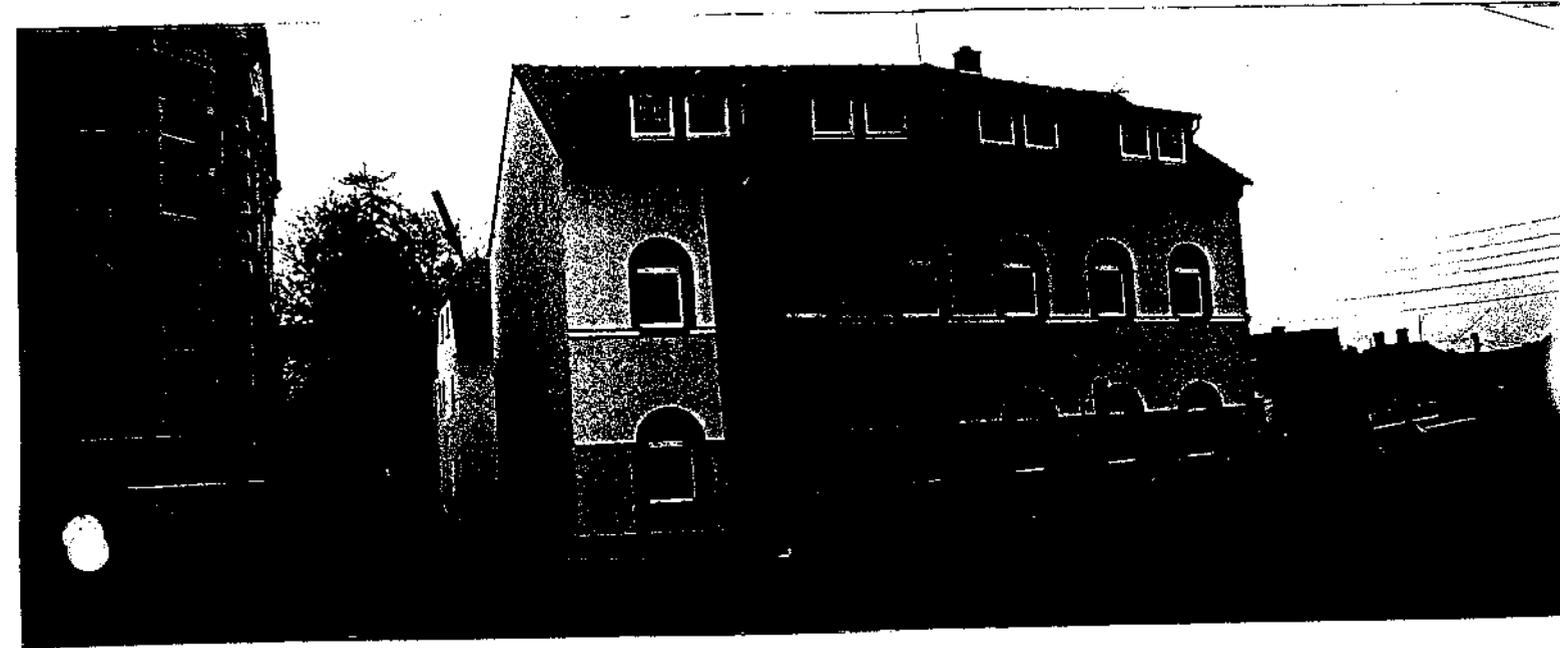
Dieses Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise veröffentlicht, oder an Dritte weitergegeben werden. Verwendung nur für den im Gutachten angegebenen Zweck.



ANSICHTEN von der Bahnhofstraße

- Süden -

- Westen -



- Südwesten -





Zufahrt Bahnhof-
straße 6 + 8

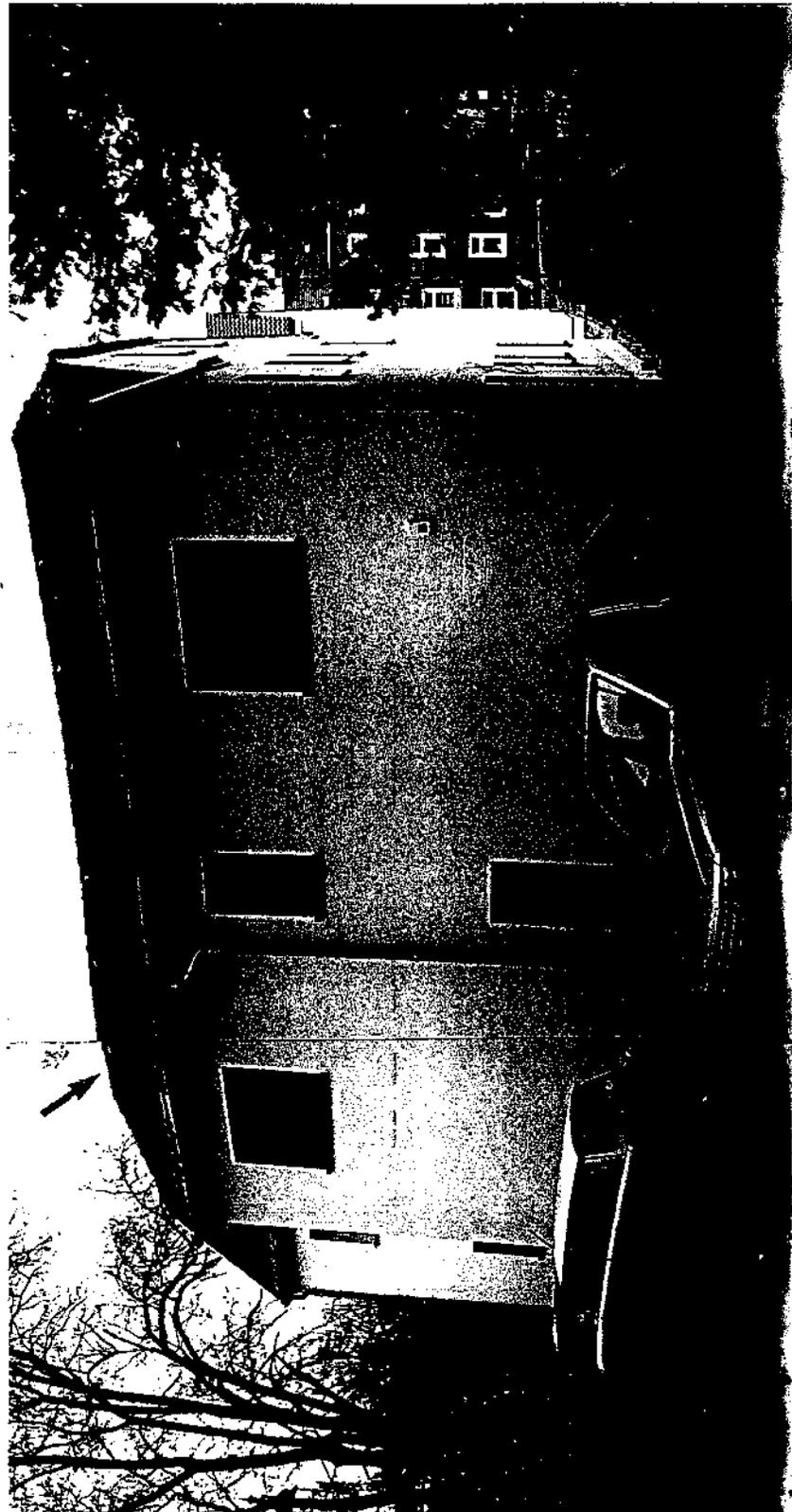
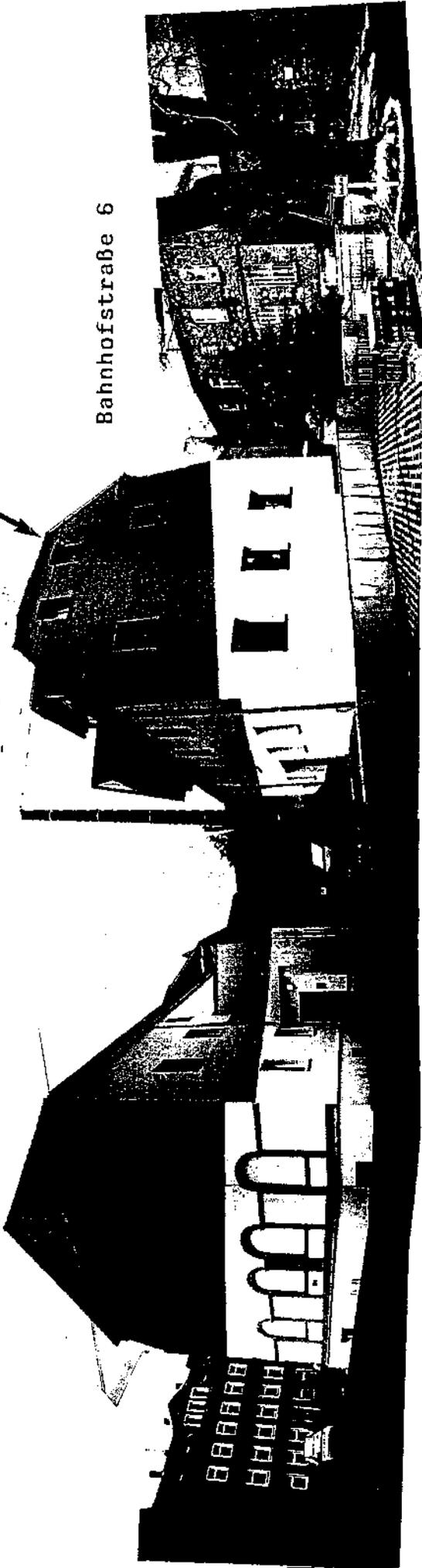
Ansicht

- Osten -

Vordergebäude

Hintergebäude

Bahnhofstraße 6



Hintergebäude
Rückansicht

- Norden -



Foyer

WC



Treppenhaus





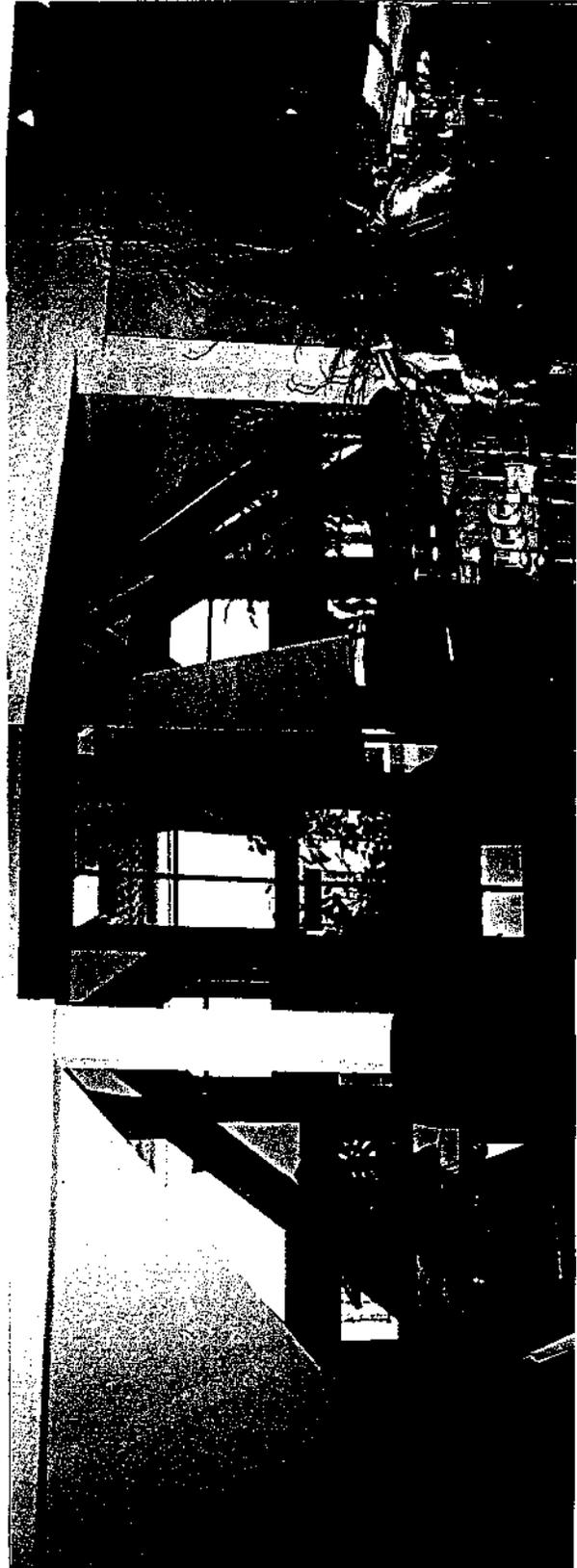
Zeichensaal - 06 -



Büro - DG -



Versammlung / Ausstellung - DG -



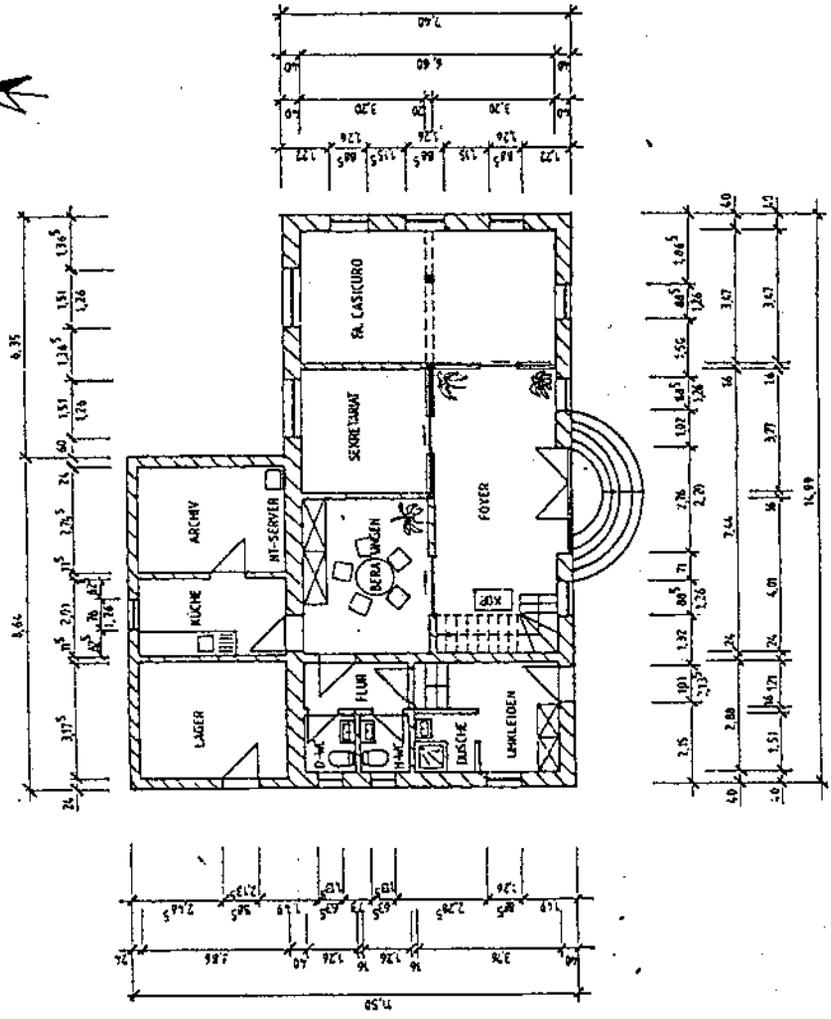
LANDSATZ MITTWEDE
 GEBÄUDE
 09322 PENIG

VERMESSUNG
 1997
 Untergeschicht



**HINTERGEBÄUDE
 GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

M 1:200 m,cm
 BY: Bahnhofstraße 8
 09322 Penig
 Datum: 12.11.96

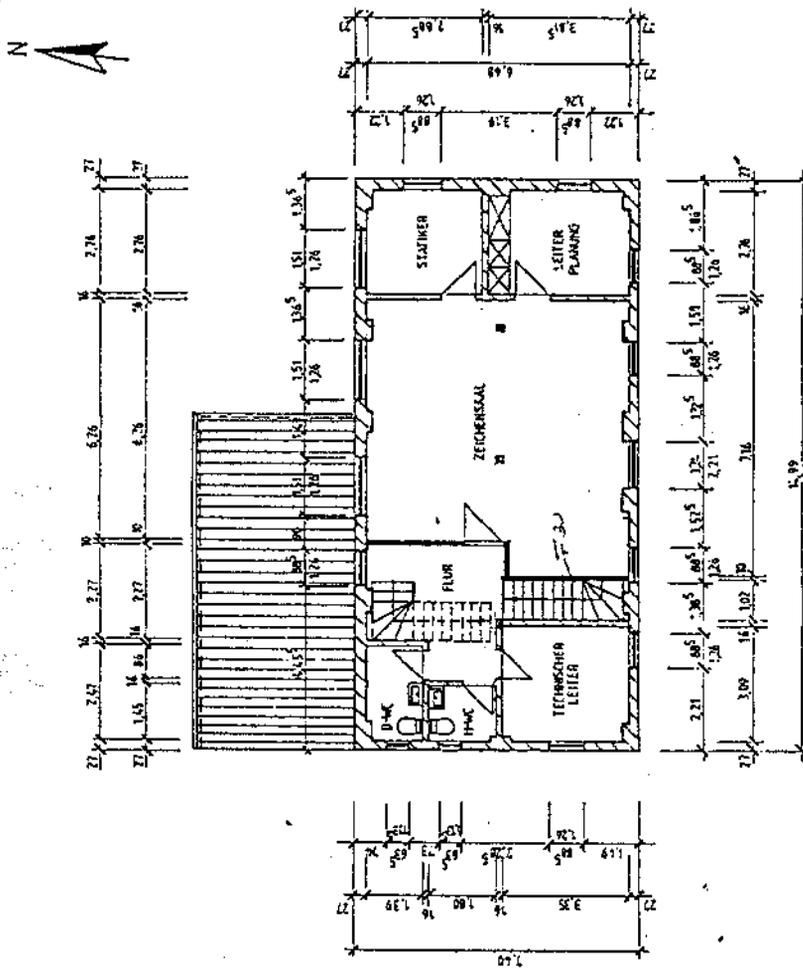


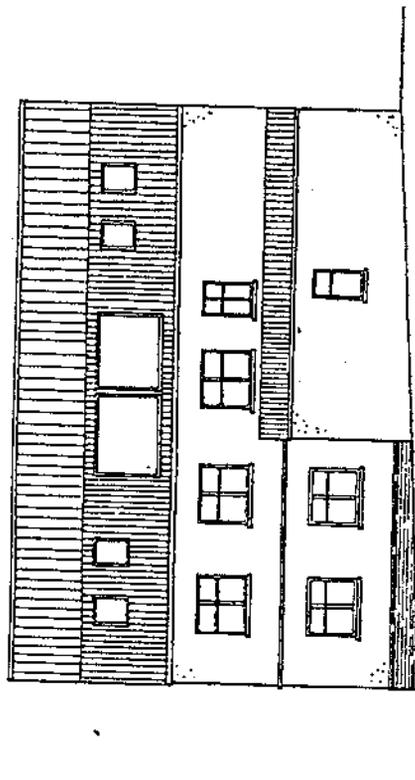
LEITERSCHAFT MITTELBOGEN
 09322 Penig
 Bahnhofstraße 8
 09322 Penig
 Telefon: 03721 7394
 Fax: 03721 7395
 E-Mail: leiterschaf@penig.de



HINTERGEBÄUDE
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

M 1:200 m, cm
 BV: Bahnhofstraße 8
 09322 Penig
 Datum: 12.11.96





Nordansicht

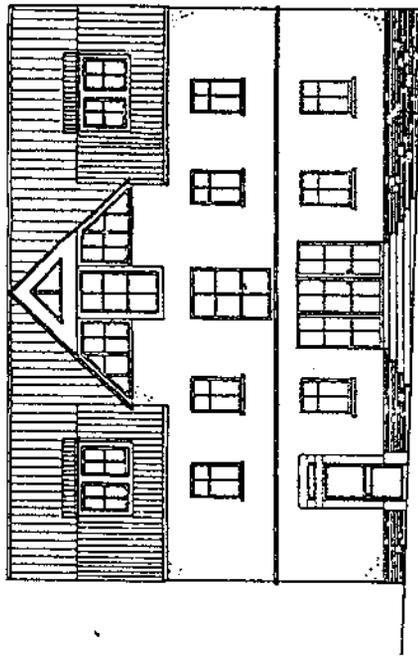
LANDRATSSAMT MITTWEIDA
Landratsamt
Mittweida
09322 Penig
13. Feb. 1997
[Signature]

HMK
HILFEN
LUTHERPLATZ 9, 09322 PENIG
TEL. 03731/7332, FAX 03731/7339
Gen. best.

HINTERGEBAUDE
NORDANSICHT

M 1:200

Datum: 13.11.96



Südensicht

LEBENS-AMT MITTWEIDA
Bismarckstr. 2
09322 Penig
Tel. 03721 / 314-111
Fax 03721 / 314-112
E-Mail: leam@leam.de

HMK
HILFEN-UND-MASSNAHMEN-KOMMISSION
LUTHERPLATZ 9, 09322 PENIG
TEL. 03721 / 314-143, FAX 03721 / 314-144
Gambert

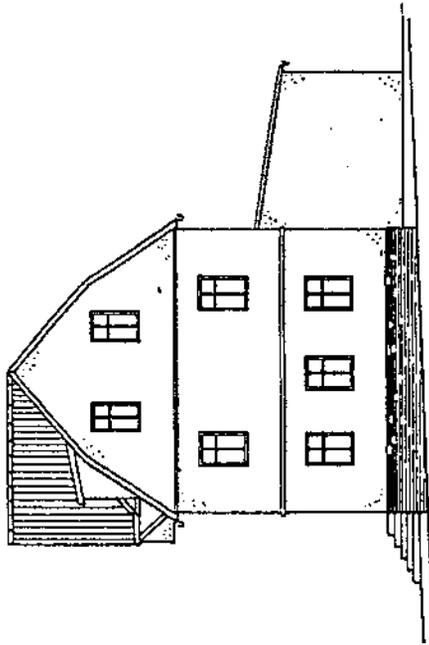
HINTERGEBÄUDE
SÜDANSICHT

M 1:200

Datum : 13.11.96

LADENSTAMM MITTWEDA
 Lutherplatz 9
 09322 Penig
 Telefon: 037281 / 9394
 Telefax: 037281 / 9395
 E-Mail: info@ladenstamm.de
 Web: www.ladenstamm.de
 3. Feb. 1997

HMK
 ARCHITECTS
 LUTHERPLATZ 9, 09322 PENIG
 TEL. 037281 / 9394 FAX 037281 / 9395
from home



Ostansicht

HINTERGEBÄUDE
OSTANSICHT

M 1:200

BV: Bahnhofstraße 8
09322 Penig

Datum: 14.11.96



ZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

REISTAAT SACHSEN
Vermessungsverwaltung

KATASTERKARTENAUSZUG
Mittweida

Ort: Penig
 Katastralgemeinde: Penig
 Flurstück: 16
 Maßstab: 1:1000

Städtisches Vermessungsamt
 Flöha
 Außestelle Rochlitz
 Leipziger Straße 11
 09306 Rochlitz
 Tel.: (0 37 37) 4 92 20

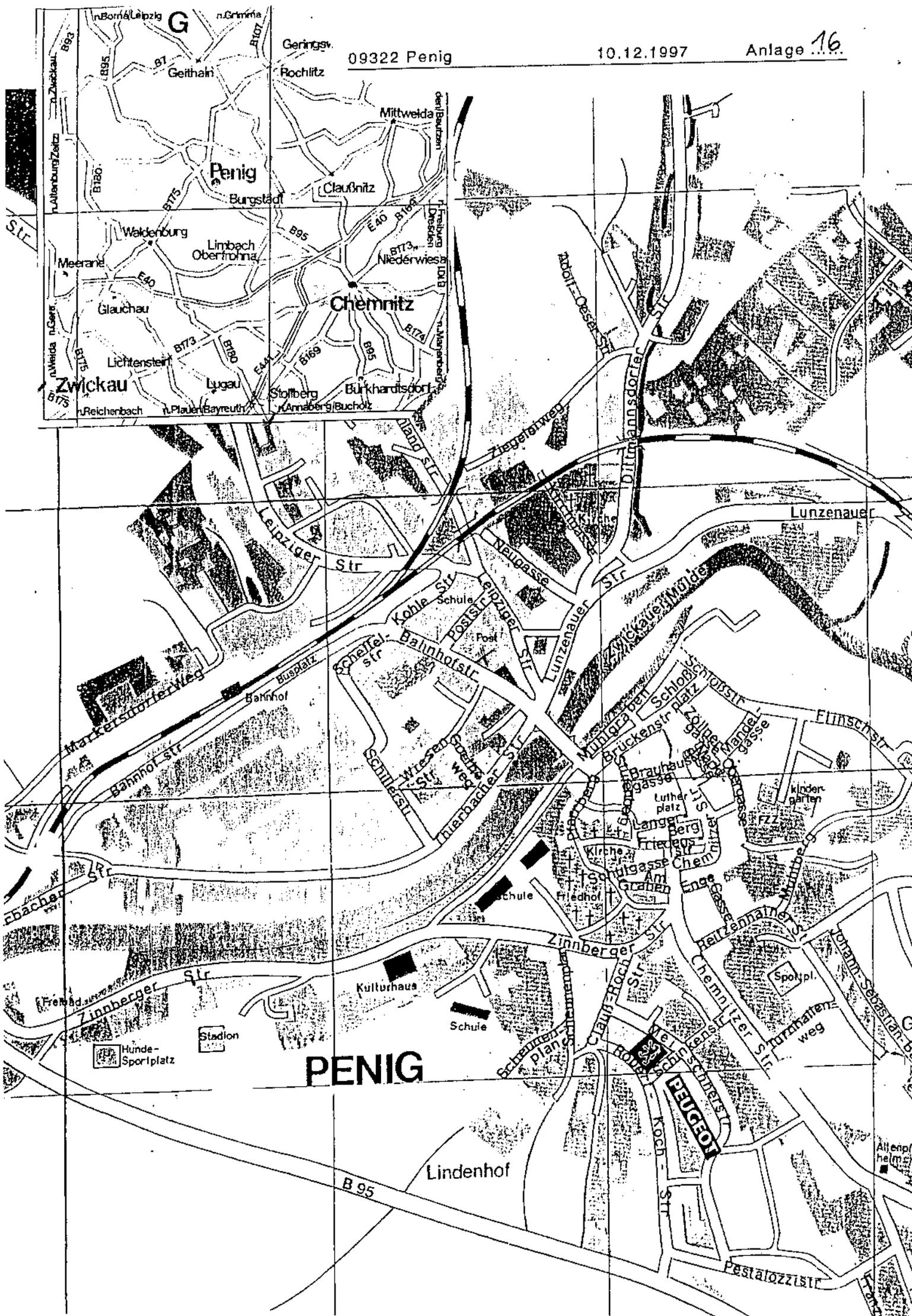
Ausgefertigt: 25. Juli 1997
 Datum: _____
 (Unterschrift)

Übertragung oder Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der §§ 12 und 16 Sächsisches Vermessungsgesetz nur mit Erlaubnis der Vermessungsbehörde.

Ämliche Bestätigung
 Der Leiter der Vermessungsverwaltung
 ... mit der Katasterkarte bezüglich der Bezeichnung u. Darstellung der Flurstücke 513
 29.07.1997 Frau Behörerin
 M.-H.-d.-G. B.



Der Bauherr
 Der Planer



PENIG

PEUCOLI

Lindenhof

B 95

Pestalozzi Str

Altenheim

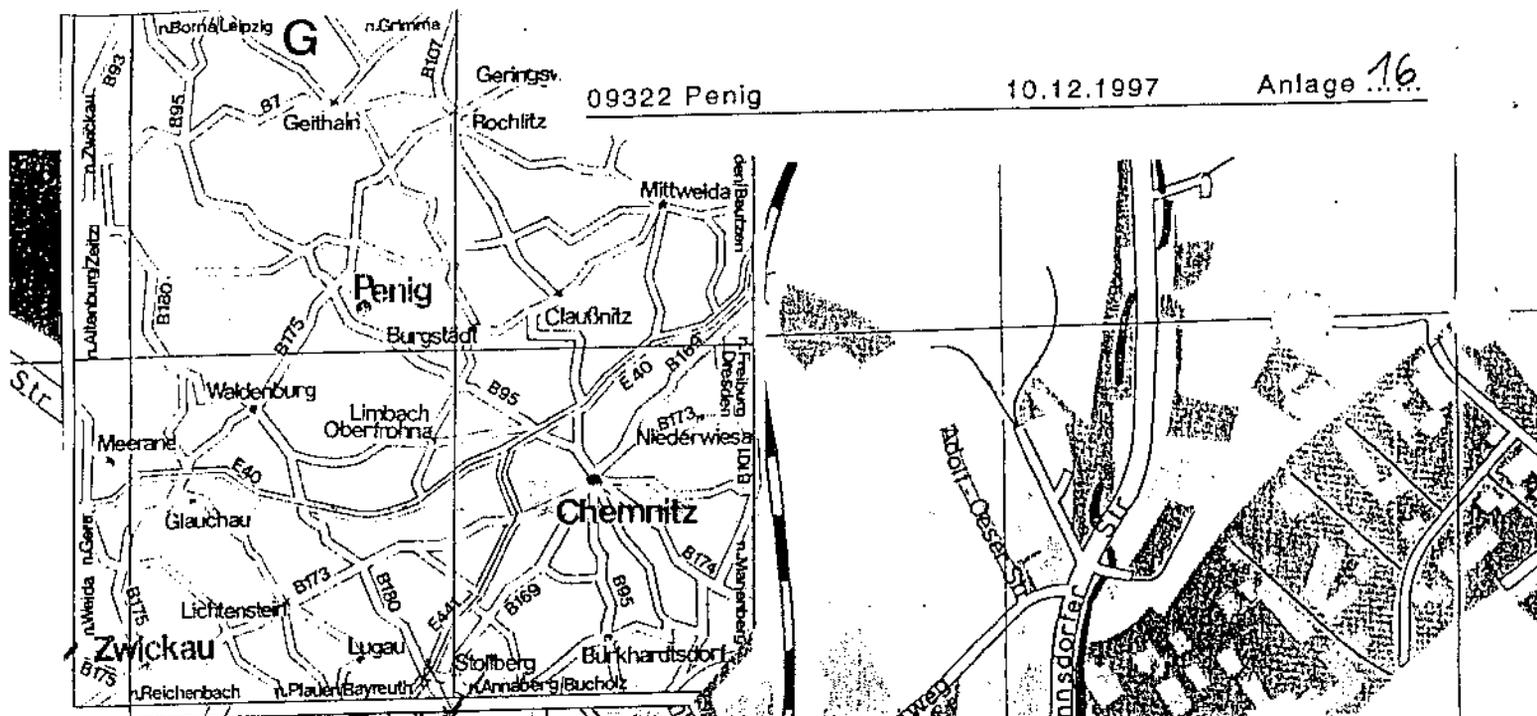
Sporthl.

Schule

Kulturhaus

Stadion

Hunde-Sportplatz



Landratsamt Mittweida

Landkreis Mittweida

Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

HMK mbH
Gartenstr.5

78544 Gottmadingen

Dezernat Bauen und Umwelt
Baurechtsamt

Bearbeiter Frau Goldbach
Zimmer-Nr. 315
Telefon 03727 950 259

Teilungsgenehmigung
nach § 19 (1) BauGB u. § 8 (1) SächsBO

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Aktenzeichen
97070530Unsere Zeichen
D3/Go/WaDatum
27.11.1997

Flurstück: 513
Grundstück in: Penig
Gemarkung: Penig
Erwerber: HMK mbH
Gartenstr.5, 78544 Gottmadingen
Eigentümer: HMK mbH
Gartenstr.5, 78544 Gottmadingen
Notariat/URNr.: (keine Notariats-Angabe) - UrNr.

Das Landratsamt Mittweida erläßt folgenden

B e s c h e i d

1. Hiermit wird die Genehmigung für die Bildung eines neuen Grundstückes erteilt.
2. Für diesen Bescheid wird eine Verwaltungsgebühr nach dem 2. Sächsischen Kostenverzeichnis vom 04.03.1997 festgesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens trägt der Erwerber.
4. Es werden folgende Auflagen erteilt:
 - 4.1 keine

Blatt 2 zum Schreiben vom 27.11.1997/Aktenzeichen 97070530

Gründe:

Die Teilungsgenehmigung ist nach § 19 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 8 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zu erteilen.

Hinweise:

Die Flurkartenablichtung ist Bestandteil dieser Genehmigung.

Erläuterungen zu § 19 BauGB

1. Der Rechtsvorgang ist gemäß § 19 BauGB genehmigungspflichtig.
2. Zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag ist die unterfertigte Behörde gemäß § 206 Abs. 1 BauGB zuständig.
3. Die Gemeinde hat ihr Einvernehmen nach § 19 Abs. 3 BauGB erteilt.
4. Nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

Erläuterung zu § 8 SächsBO

Die Bauaufsichtsbehörde hatte zu prüfen, ob durch die Grundstücksteilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 SächsBO). Das ist nicht der Fall, wenn die Auflagen - soweit erteilt - erfüllt werden. Die Genehmigung war daher zu erteilen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch kann beim Landratsamt Mittweida, Dezernat Bauen und Umwelt, Baurechtsamt, Am Landratsamt 3 09648 Mittweida, oder bei der Widerspruchsbehörde dem Regierungspräsidium Chemnitz, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Altchemnitzer Str. 41, 09120 Chemnitz, schriftlich eingelegt oder zur Niederschrift erhoben werden.

Im Auftrag

Goldbach

Goldbach



Verteiler:

Erwerber
Eigentümer
Vermessungsamt
Notariat
Gemeinde
Baurechtsamt

Landratsamt Mittweida
Landkreis Mittweida



Eingegangen

- 5. Jan. 1998

Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 2, 09648 Mittweida

HMK Sanierungsbaugesellschaft
mbH
Bahnhofstraße 8
09322 Penig

Dezernat
Bauen + Umwelt
Baurechtsamt

Bearbeiter: Herr Lietsch
Telefon: 03727/950475
Aktenzeichen: 632.265
(Bei Antwort bitte Angeben!) 0110/97
Datum: 19.12.1997

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

AVZNR.: 0110/97

Ihr Antrag vom: 13.06.1997

B E S C H E I N I G U N G über die **ABGESCHLOSSENHEIT**

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.51 (BGBI. S. 175)

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

-mit Nummer	1	bis	6	bezeichneten Wohnung
-mit Nummer	1	bis	6	bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück

der Gemeinde Penig

der Gemarkung Penig Bahnhofstraße Nr. 8 Vordergebäude

dem Teilflurstück von Nr. 513

(Die Teilungsgenehmigung 9707 0530 wurde am 27.11.1997 erteilt)

eingetragen im Grundbuch von Penig

Blatt: 1444

Baugenehmigungs-Nr.: 9604 0805 vom: 04.02.1997

gelten als in sich abgeschlossen.