

HORST AMREHN
Diplom - Ingenieur



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

2.Ausfertigung

WERTGUTACHTEN

97006

Objekt(e) :

3-Familienwohnhaus
alternativ
Eigentumswohnanlage
- Denkmalschutz -

Schulgasse 13
09322 Penig

Landkreis : Mittweida

Dieses Gutachten wurde am 13.02.1997 in 4-facher Ausfertigung erstellt; einschließlich Deckblatt und Anlagen umfaßt es 35 Seiten.
Die Bürausfertigung wird archiviert.

1. VERKEHRSWERTE - ohne Aufteilung nach WEG -

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

30.01.1997

die Objektwerte nachvollziehbar ermittelt :

vorgetragen

im Grundbuch des Amtsgerichts Hainichen

für Penig Blatt 1.599

Fl.Nr. 289 Fläche m² 110

1.1 Bodenwert : DM 60.000,-

1.2 Bauwert : DM 540.000,-

1.3 Sachwert : DM 600.000,-

1.4 Ertragswert : DM 490.000,-

1.5 Verkehrswert § 194 BauGB DM 550.000,-

1.6 VERKEHRSWERTE - mit Aufteilung nach WEG -

Eigentumswohnungen Nr. 1, 2, 3

Wohnfläche 193 m² x DM / m² 3.400,- i. M. = DM 656.200,-

VERKEHRSWERT § 194 BauGB DM 650.000,-

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 : **Frau Marion Kempen**
c/o HMK Wohn- und Gewerbebauges. mbH
Hauptverwaltung Gottmadingen
Gartenstraße 5, 78244 Gottmadingen

Tel. 07731 / 94 70 16

Fax 07731 / 94 70 29

Niederlassung Sachsen
Lutherplatz 9, 09322 Penig

Tel. 037381 / 93 90

Fax 037381 / 939 99

über

Deutsche Bank AG
Herr Reinhard Kukuk, KSC,
Handlungsbevollmächtigter

Hasenheide 24, 10883 Berlin

Tel. 030 / 34 07 33 99

Fax 030 / 34 07 34 89

2.2 Eigentümer
lt. Grundbuch : **vom 28.01.1997**
Frau Marion Kempen

2.3 Zweck des
Gutachtens : **Ermittlung des Verkehrswertes**
wegen Beleihung

2.4 Bewertungs-
stichtag : **30.01.1997**

2.5 Ortsbesichtigung : 30.01.1997

Anwesend : Herr
Dipl.-Ing. Heribert Kempen
HMK Wohn- und Gewerbebauges.mbH
- Geschäftsleitung -

Lutherplatz 9
09322 Penig

Tel. 037381 / 93 9-0

Fax 037381 / 939-99

Herr
Dipl.-Ing. Horst Amrehn
Gutachter

2.6 Unterlagen : Grundbuchauszug vom 28.01.1997

Lageplan

Baupläne

Baubeschreibung

Nutzflächenangabe

Mietverträge

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 (das Bundesland 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 heute 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.

Der Sächsische Landtag verabschiedete im Juni 1993 das Gesetz über die Kreisgebietsreform. Für den Mittelteil des Freistaates Sachsen sah dies per 1. August 1994 die Herausbildung des Landkreises Mittweida vor.

Der Landkreis Mittweida, im westlichen Teil Sachsens gelegen, grenzt im Norden an den Muldentalkreis und den Landkreis Döbeln, im Osten an den Landkreis Meißen, im Süden an die Landkreise Freiberg, Chemnitzer Land und die Stadt Chemnitz sowie im Westen an das Bundesland Thüringen und den Landkreis Leipziger Land.

Fläche 780 km², 143.700 Einwohner.

Die Region ist verkehrstechnisch durch den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Durch den östlichen Teil führen die Autobahn A 4, die Bundesstraßen B 169 und B 180. Der westliche Teil wird von den Bundesstraßen B 95, B 107, B 175 und B 7 durchquert. Zahlreiche Städte und Gemeinden verfügen über einen Eisenbahnanschluß.

Der Landkreis Mittweida liegt im sogenannten "Sachsendreieck", zwischen Dresden, Leipzig und Chemnitz. Industrie und Landwirtschaft prägen die wirtschaftliche Struktur des Kreisgebietes. Zahlreiche Gewerbegebiete an der Autobahn A 4 und der Bundesstraße B 95 profitieren von guten Verkehrsanbindungen.

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 im südwestlichen Innenbereich in Nachbarschaft der Kirche "Zu unser Lieben Frauen auf dem Berge". Die weitere, dichte umliegende Bebauung besteht überwiegend aus 2 - 3 geschossigen Wohngebäuden.

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Luther-, Markt-, Schloßplatz) beträgt rd. 200 - 500 m. Hier arbeiten die Ladengeschäfte für den täglichen und den periodischen Bedarf. Der Bahnhof ist nach 20 - 25 Gehminuten erreicht.

Die Infrastruktur in Penig zeigt einen gewissen Nachholbedarf.

Immissionen im Grundstücksbereich sind nicht erkennbar.

Gute innerstädtische Wohnlage mit sehr guter Qualitätskomponente.

3.22 Erschließung

Das Grundstück ist im Sinne des BauGB voll erschlossen. Die öffentlichen Straßen sind befestigt.

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

3.23 Grundstücksbeschaffenheit

Das Mittelgrundstück besitzt annähernd die Form eines Trapezes.

Straßenfrontlänge	:	rd.	11,0	m
Grundstückstiefe (mittlere)	:	rd.	10,0	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

Das Grundstück wird rein wohnwirtschaftlich genutzt.

Erdgeschoß

Obergeschoß

Dachgeschoß

Vorhandene GFZ = rd. 2,20

3.25 Weitere wertbestimmende Merkmale

3.251 Gute zentrumsnahe Wohnlage

3.252 Hohe Grundstücksnutzung

3.253 Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuches - ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt - ist wertneutral.

3.254 Das Land Sachsen und die Stadt Penig bezahlen einen verlorenen Zuschuß an den Baukosten, für dieses denkmalgeschützte Objekt, in Höhe von DM 150.000,-

Die Inanspruchnahme dieser Fördermittel verpflichtet zu einer Mietbindung der Kaltmiete / m² Wohnfläche / Monat

von DM 9,-

Die Mietbindung beträgt 5 Jahre.

Der im Gutachten angesetzte Mietzins

von DM 10,-

bainhaltet die Nutzung der Einbauküche.

Eine marktgerechte Kaltmiete nach vergleichbarer Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit liegt / m² Wohnfläche / Monat bei DM 12,00 - 12,50

d.h. ohne Mietbindung würde sich

der Ertragswert um rd. % 20

erhöhen.

3.255 Ausschnitte aus dem Grundbuchauszug vom 28.01.1997

AMTSGERICHT HAINICHEN
-GRUNDBUCHAMT ROCHLITZ-

09306 Rochlitz, den 28.01.1997
Bismarckstr. 37
Tel.: 03737/42165

Geschäfts-Nr.: PG-1585-2
(Bitte bei allen Anfragen angeben!)

Frau
Marion Kempen

Gartenstraße 5

78244 Gottmadingen

Eigentümer: Kempen, Marion, Gartenstraße 5, 78244 Gottmadingen

Flurnummer: 289 - bisher: ohne Straßenbezeichnung - jetzt: Schulgasse 13

Gemarkung : Penig

Sehr geehrter Empfänger!

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Grundbuchamt

Diese Mitteilung wurde maschinell erstellt und ist nicht unterschrieben.

Eintragungsmitteilung Seite : 2
zu Geschäfts-Nr : PG-1585-2

Grundbuch von Penig Blatt 1599

Bestandsverzeichnis (Spalten 1 bis 4)

LNr	BNr	Bezeichnung der Grundstücke	Größe m ²
-----	-----	-----------------------------	----------------------

Schulgasse 13

110

Bestandsverzeichnis (Spalten 5 und 6)

ZINr	Bestand und Zuschreibungen
------	----------------------------

- 1 VN 7265-57/96:
Lagebezeichnung in Spalte 3 c zu FlNr.
289 eingefügt am 28.01.1997.

Preuße

+++ ENDE DER EINTRAGUNGSMITTEILUNG +++

3.26 Vergleichswerte, Bewertungsmaßstäbe

Der amtliche Boden - Richtwert des Landratsamtes Mittweida
- Gutachterausschuß - für diesen Bereich, gemischte Bauflächen

liegt - ebf - zum 31.12.1995, Zentrum

bei einer

GFZ von ---- DM/m² 56,- (Mittelwert)

3.27 Wertfeststellung, sonstige Bemerkungen

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

- ebf -

DM 550,-

3.3 Grundstücksbewertung

Fl.-Nr. 289

Grundstück	110 m ²	x DM	550,-	=	DM	60.500,-
	--- m ²	x DM	---	=	DM	---

Bodenwert					DM	60.500,-
-----------	--	--	--	--	----	----------

3.4 <u>Bodenwert für Verkehrswert</u> § 194, BauGB	=	<u>DM</u>	<u>60.000,-</u>
--	---	-----------	-----------------

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

Lageplan, Grundrisse, Schnitt, fotografische Aufnahmen

4.2 Baubeschreibung - Sanierung, Rekonstruktion, Neubau -

Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Ausarbeitung des Baugesuches sowie der Werkplanung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Sanierungsbeauftragten der Stadt Penig. Desweiteren mußte die Planung in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Mittweida durchgeführt werden. Die statischen Bewehrungspläne wurden gemäß den Wärme- und Schallschutznachweisen sowie insbesondere im Hinblick auf die Ständerbauweise im 1. OG bezüglich des Fachwerkes durchgeführt.

Rückbau

Das Gebäude mußte von Hand rückgebaut werden, da beide Giebelwände nicht als Brandschutzwand ausgebildet waren. Bedingt durch die Lage des Grundstücks war ein Rückbau mit Räumgeräten nicht möglich, da die Zufahrtsstraße lediglich an der Baustelle 2,95 m betrug. Auf Verlangen der Unteren Denkmalschutzbehörde mußte die Fassadenwand abgestützt werden, da diese ursprünglich erhalten werden sollte. Es wurde das Gebäude vollständig rückgebaut, bis auf die Fassadenwand, welche sich aber im Zuge der Rückbauarbeiten als nicht tragfähig darstellte. So kam es zum Totalabriß.

Fundamente

Das alte Gebäude hatte kein Fundament, so daß auf dem Grundstück ca. 60 cm tief der Baugrubenaushub mit sofortigem Abtransport durchgeführt wurde und Stützen- und Streifenfundamente eingebracht werden konnten. Die Bodenplatte hat eine Stärke von 25 cm, darunter liegend ist eine Kiesfilterschicht von ca. 20 cm mit somit entsprechender Isolierung. Das Mauerwerk wurde in einem 36 cm Porotonstein aufgemauert, im Bereich der Fassade des 1. OG wurde die Außenwand in verzapfter Fachwerkkonstruktion erstellt.

Rohbau

Die Decke über dem EG wurde nach den statischen Erfordernissen in Ortbeton gegossen, da auch hier der Einsatz von Filigrandecken - bedingt durch die Grundstückssituation - nicht möglich war. Die Decke über OG wurde in Holzbalkenkonstruktion ausgeführt (Leimholzbinder) mit darauf liegender 36 mm Sparschalung, darüber liegendem Trittschall. Darauf wurden Trapezbleche montiert, um jegliche Erschütterungen und Schwingungen der Holzbalkenkonstruktion auszuschließen. Der Fußbodenaufbau wurde immer in schwimmenden Estrich mit entsprechender Isolierung durchgeführt.

Zimmermann

Der Dachstuhl wurde in zimmermannsmäßiger Pfetten- und Sparrenkonstruktion erstellt. Sämtliche sichtbaren Balken im Bereich der Balkone sind in Leimholzbinderausführung hergestellt. Unter der Dachhaut wurde eine Isolierung von 36 cm Stärke eingebracht (doppelte Isolierung), damit es in den Dachräumen im Sommer nicht zu heiß wird.

Blechnerarbeiten

Sämtliche Blechnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre etc.) wurden in Kupferblech gefertigt. Das Haus wurde von außen mit einem Vollwärmeschutz verkleidet und mit einem Gewebe-Grundputz versehen. Die Gipsarbeiten innen wurden in Maschinenputz ausgeführt, welche in allen Bereichen, wo unterschiedliche Materialien aufeinanderstießen, mit Gewebe unterlegt sind (um spätere Risse des Putzes zu vermeiden).

Heizung

Die Warmwasserheizungsanlage mit Gasfeuerung wurde als zentrale Wasserversorgung in einen separaten Raum ins Dachgeschoß verbracht. Sämtliche Wohnungen sind mit fließend Warmwasser und Heizungen ausgestattet. Sämtliche Heizkörper haben Thermostatventile, sind mit einem Außenfühler und mit einer zentralen Steuerung in den Wohnungen zu justieren.

Elektroarbeiten

Die Elektroanschlüsse sind nach Vorschrift der Versorgungsbetriebe (Fundament, Erde nach VDE und Zählerplatz sowie Sicherheitsverteiler mit automatischen Sicherungen in den Wohnungen) ausgelegt. Sämtliche Leitungen liegen unter Putz. Die Badezimmer sind mit einer elektrischen Zwangsentlüftung ausgerüstet. Die Türsprech- sowie Briefkastenanlage sind vom Fabrikat **Siedle**.

Fenster /Türen

Sämtliche Fenster sind Einzelanfertigungen Buche mit zweifacher Isolierverglasung entsprechend der neuen Wärmeschutzverordnung. Jedes Fenster ist mit einem Dreh-/Kipp-Flügel sowie mit einem Oberlicht im Bereich der Fassade ausgestattet. Die Sprossenfenster wurden originalgetreu nach Vorlage alter Pläne hergestellt.

Sämtliche Innentüren wurden als Eiche furniert ausgeführte Türen im Landhausstil eingebaut. Die Drückergarnituren sind aus Massiv-Messing.

Malerarbeiten

Das gesamte Gebäude ist mit Kratzputz ausgeführt, so daß bei späterem Mieterwechsel keine aufwendigen Reparaturen mehr notwendig sind.

Bodenbeläge

In sämtlichen Wohnräumen wurde Naturmarmor eingebracht. Die Badezimmer sind sämtlich in Marmor weiß (Carrara bianco) ausgeführt. Die Treppenbeläge sind in Granitplatten (Tritt- und Setzstufen) vor Ort angepaßt und im Stück zugeschnitten. Entsprechend der Bodenbeläge wurden die Sockelleisten in Marmor/Granit ausgeführt.

Sanitär

Die Sanitärausstattung ist in allen Räumen von der Marke Ideal Standard - Classic weiß - ausgeführt. Auch die Einhebel-Mischbatterien stammen vom Fabrikat Ideal Standard Classic (gehobene Ausstattung). Im Badezimmer des Dachgeschosses wurde ein Doppelwaschbecken eingebracht.

Sämtliche Wohnungen wurden mit einer Einbauküche ausgestattet mit sämtlichen dazugehörigen Elektrogeräten. Die Arbeitsplatten der Einbauküchen sind in Granit ausgeführt.

Das Haus wurde zur Prämierung der Landesdenkmalpflege 1997 durch das zuständige Bauamt der Stadt Penig vorgeschlagen.

Sofern die Witterung es zuläßt, werden die Balkone als auch der Innenhof in Granit ausgeführt. Die Fassade bekommt ihren Edelputz passend zum Fachwerk, sobald mit Sicherheit Nachfröste auszuschließen sind.

Aufgestellt:

Heribert Kempfen, Dipl.-Ing.

Penig, den 13.02.1997

4.25	Nutzung	:	3-Familienwohnhaus	
				Wohnflächen m ²
			Wohnung 1, EG :	
			2 Zimmer, Diele, Bad + WC,	
			Terrasse	62,31
			Wohnung 2, OG :	
			2 Zimmer, Diele, Bad + WC,	
			Balkon	68,23
			Wohnung 3, DG :	
			2 Zimmer, Diele, Bad + WC,	
			<u>Balkon</u>	<u>63,05</u>
			Gesamtwohnfläche	193,59

Die Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet.

4.26 Außenanlagen : Die Grundstücksfläche ist fast vollständig überbaut.
Der kleine Innenhof mit Granitplatten befestigt.

4.27 Bauzustand : Gut - sehr gut, vergleichbar mit einem Neubau.
Am Besichtigungstag waren noch geringe Restarbeiten auszuführen.

4.28 Notwendige
Reparaturen : ---

4.29 Sonstiges : Die Bauausführung des denkmalgeschützten Wohnhauses - eines der ältesten Häuser Penigs - mit verzapftem Fachwerk muß als sach- und fachgerecht bezeichnet werden.
Der teilweise aufwendige bis exklusive Ausbau liegt weit über dem Durchschnitt.
(U. a. Marmor- und Granitbeläge ; Handlauf im Treppenhaus aus Messing, vergoldet. Klingel- und Briefkastenanlage. Sanitär- und Elektroinstallationen).

4.3 Bauwert

		Baujahr 1996 / 1997			
		x Abschlagsmethode	Indexmethode	AV 1 : 3,3	
Gebäude	rd.m ³	DM/m ³ Neuwert	DM	WM %	Zeitwert DM
Wohnhaus	640	650,-	---	---	416.000,-
Sonderkosten (nichterfaßte Bauteile)					20.000,-
besondere Betriebseinrichtungen					---
4.31	Reine Baukosten				436.000,-
4.32	Außenanlagen		5 %		21.800,-
4.33	Baunebenkosten		20 %		87.200,-
4.34	Bauwert				545.000,-
4.4	<u>Bauwert für Verkehrswert</u>				540.000,-

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 - zur Wertfindung nicht maßgebend ! -
SACHWERTOBJEKT

5.1 Vorhandene Unterlagen Mietverträge

5.2 Mieteinnahmen ohne Betriebskosten - *Mietbindung siehe 3.2541 -

Flächen- art	Fl.m ² rd.	Miete DM/m ² * z.Z.	Monatsrohertrag gewerblich	DM wohnwirtsch.
Wohnung 1	62	rd. 10,-	---	625,-
Wohnung 2	68	rd. 10,-	---	679,-
Wohnung 3	63	rd. 10,-	---	632,-
	193			1.936,-
Gesamtjahresrohertrag				23.232,-

5.3 Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten werden umgelegt

Verwaltungskosten }

Instandhaltung }

Mietausfallwagnis }

Summe } 20 % 4.646,-

Reinertrag 18.586,-

5.4 Abzüglich Bodenwertverzinsung

3,5 % aus DM 60.000,- 2.100,-

5.5 Bauwertertragsanteil 16.486,-

5.51 RND 70 Jahre 3,5 % Verz. x 26,00 428.636,-

5.52 zuzüglich Bodenwertanteil 60.000,-

5.53 Ertragswert 488.636,-

5.6 Ertragswert für Verkehrswert 490.000,-

8. VERWERTBARKEIT

- 8.1 Verkäuflichkeit : gegeben
- 8.2 Vermietbarkeit : gut
- 8.3 Sonstiges: : Tendenz z. Z. gleichbleibend bis fallend

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 13.02.1997
AM/Sp



DER SACHVERSTÄNDIGE



Dem Gutachten sind folgende Anlagen beigelegt:

Fotografische Aufnahmen, Grundrisse, Schnitt, Lageplan, Ausschnitt Ortsplan, Übersichtsplan, Deutschlandplan.

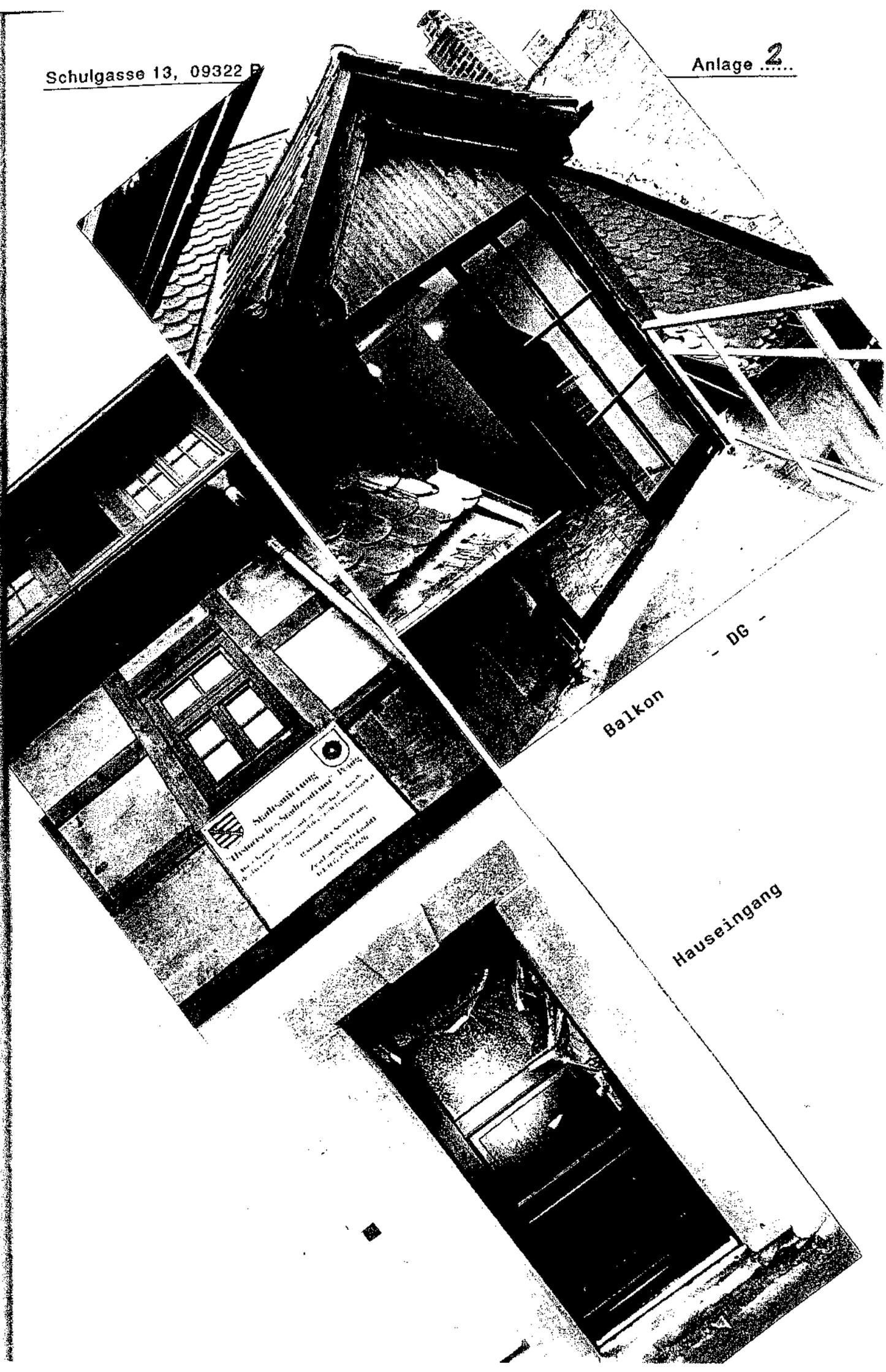
Dieses Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise veröffentlicht, oder an Dritte weitergegeben werden. Verwendung nur für den im Gutachten angegebenen Zweck.



Straßenansicht - Norden -

Rückansicht - Süden -





Stadtamt Cottbus
"Historisches Stadtbüro" Pflanz
Am Brandenburger Tor 100, 03055 Cottbus
Telefon: 0354 31-11111
www.stadtbuero.de

Balkon - DG -

Hauseingang



Kochen / Wohnen

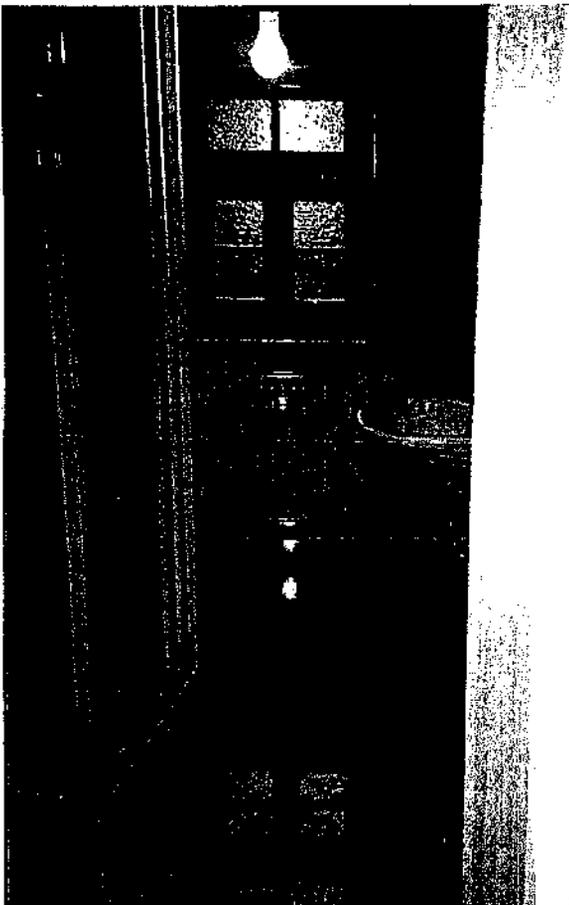


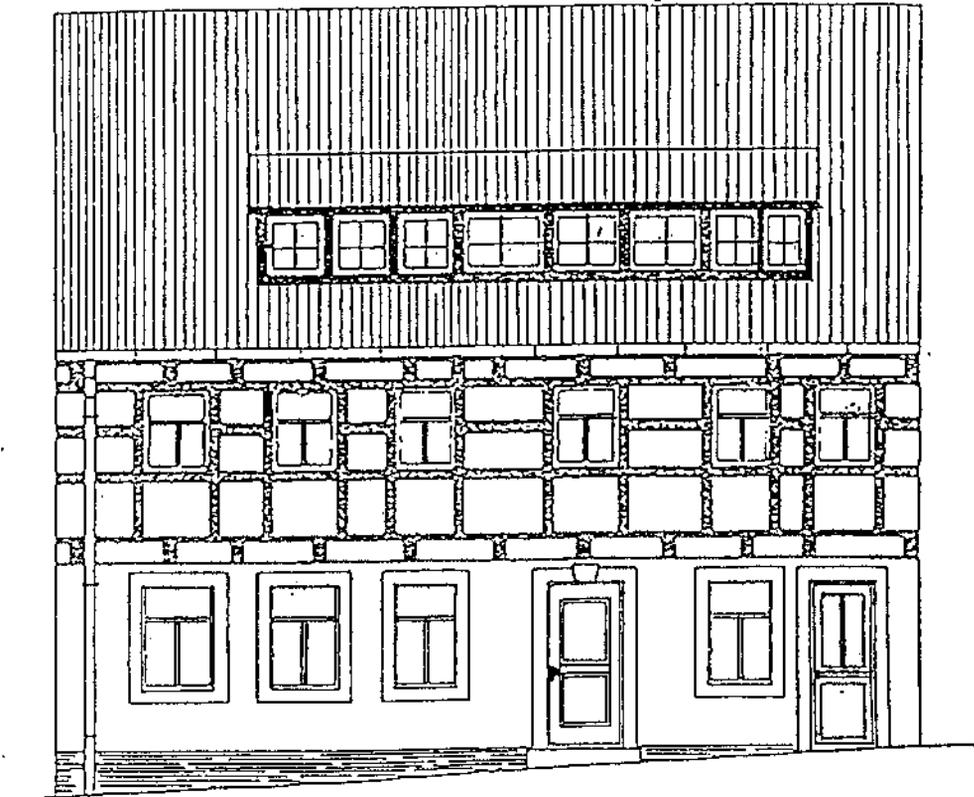


Bad



Flur

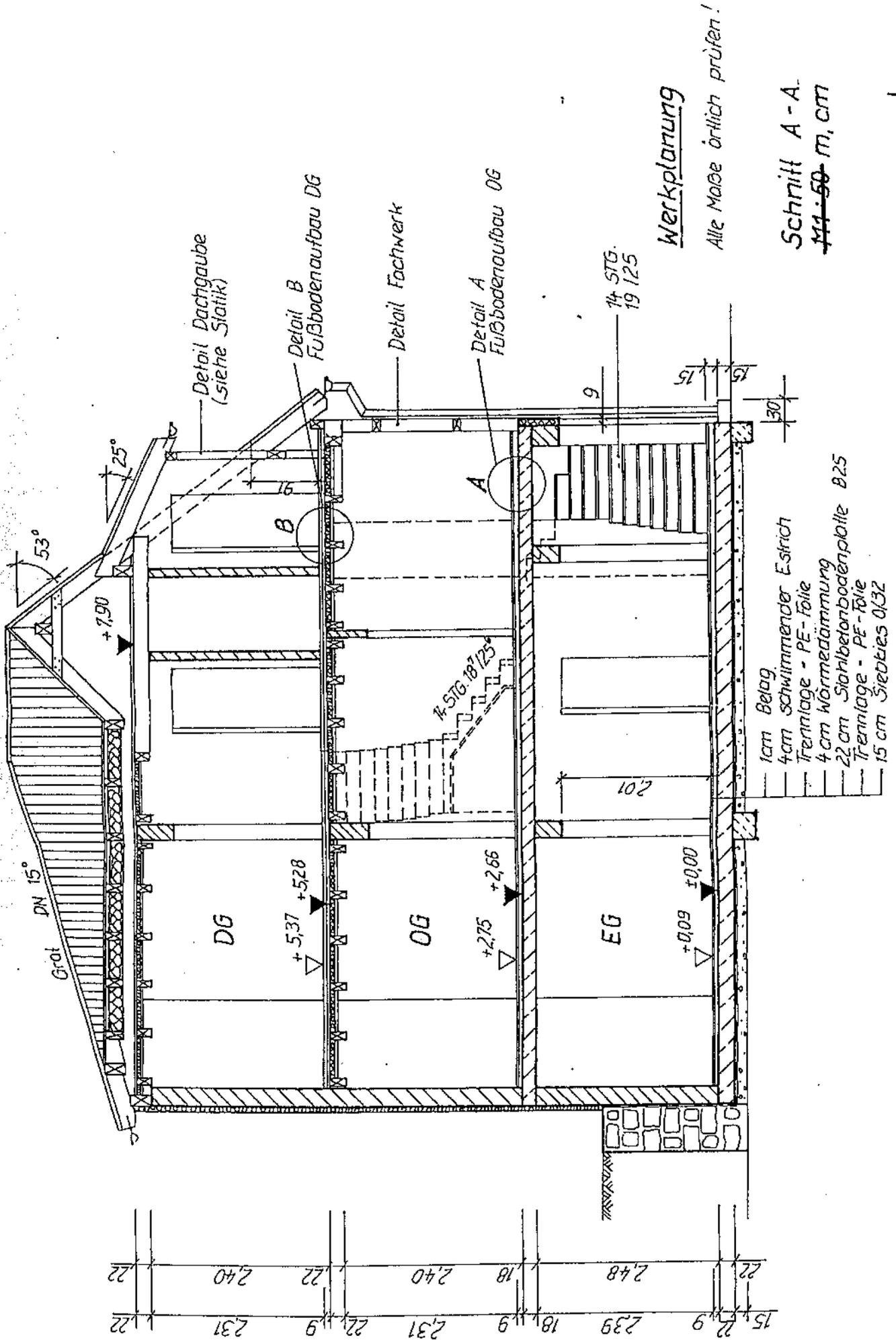




ANSICHT SCHULGASSE



LUTHERPLATZ 9, 09322 PENIG
TEL. 037381 / 9 39-0, FAX 037381 / 9 39 97



Werkplanung

Alle Maße örtlich prüfen!

Schnitt A - A.
~~111-50~~ m, cm

