



Amtsgericht Zwickau -Zwangsversteigerung-
Az.: 6 K 516/06

Gutachten

über den Verkehrswert
von fünf Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Flst. Nr. 818 von Schwarzenberg

verbunden mit Sondereigentum an den

Eigentumswohnungen Nr. 1, 3, 10, 11, 12 (Bezeichnung in Anlehnung an die derzeitige Nutzung)



Straßenansicht



Hofansicht

Ansichten des Wohngebäudes allgemein; Verteilung der Einheiten: siehe Anlage

Wertermittlungsstichtag: 06.01.2009

Anschrift: Bermsgrüner Straße 5
08340 Schwarzenberg

Ausfertigung Datei:

Dieses Gutachten wurde am 24.02.2009 in 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber gedruckt, dazu eine Ausfertigung als Datei im Format .pdf erstellt.

Es besteht aus 59 Seiten, einschließlich 9 Anlagen zu 12 Seiten.



Inhalt	<u>Seite</u>
0. Abkürzungen	4
1. Kurzübersicht	5
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Gutachtenauftrag	6
2.2 Grundlagen der Ermittlung.....	8
3. Grund und Boden.....	10
3.1 Lage	10
3.2 Erschließung	12
3.3 Eigenschaften und Beschaffenheit	12
4. Rechtliche Gegebenheiten.....	13
4.1 Privatrechtliche Situation	13
4.2 Öffentlich-rechtliche Situation	17
5. Bauliche Anlagen.....	18
5.1 Gemeinschaftliches Eigentum	18
5.1.1 Konzeption und aktuelle Aufteilung	18
5.1.2 Bauzahlen	20
5.1.3 Baubeschreibung und baulicher Zustand.....	22
5.1.4 Außenanlagen:.....	23
5.1.5 Wirtschaftliche Nutzungsdauern	24
5.2 Sondereigentum - Wohnung 1	24
5.2.1 Art, Lage, Größe.....	24
5.2.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:.....	25
5.2.3 Baubeschreibung	25
5.2.4 Beschaffenheit	26
5.3 Sondereigentum - Wohnung 3.....	26
5.3.1 Art, Lage, Größe.....	26
5.3.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:.....	27
5.3.3 Baubeschreibung	27
5.3.4 Beschaffenheit	27
5.4 Sondereigentum - Wohnung 10 (lt. GB: Teileigentum)	28
5.4.1 Art, Lage, Größe.....	28
5.4.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:.....	28
5.4.3 Baubeschreibung	29
5.4.4 Beschaffenheit	29
5.5 Sondereigentum - Wohnung 11 (lt. GB: Teileigentum)	29
5.5.1 Art, Lage, Größe.....	29
5.5.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:.....	30
5.5.3 Baubeschreibung	30
5.5.4 Beschaffenheit	30
5.6 Sondereigentum - Wohnung 12 (lt. GB: Teileigentum)	31
5.6.1 Art, Lage, Größe.....	31
5.6.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:.....	31
5.6.3 Baubeschreibung	31
5.6.4 Beschaffenheit	32
6. Zubehör	32
7. Wertermittlung.....	32



7.1	Verwend- und Verwertbarkeit der Bewertungsobjekte	32
7.2	Wahl der Wertermittlungsverfahren	33
7.3	Bodenwert	34
7.3.1	Vergleichswerte.....	34
7.3.2	Wertkorrekturen	35
7.3.3	Bodenwertanteile der Wohnungen	35
7.4	Sachwert	36
7.4.1	Berechnungswerte	36
7.4.2	Sachwerte der Wohnungen.....	38
7.5	Ertragswert	39
7.5.1	Mietansätze.....	39
7.5.2	Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins	40
7.5.3	Berechnungswerte	44
7.5.4	Ertragswert des Bewertungsobjekts	44
8.	Verkehrswert	45
8.1	Definition.....	45
8.2	Ableitung des Verkehrswertes.....	45
8.3	Verkehrswerte der Miteigentumsanteile.....	47
9.	Übersicht der Anlagen	47



0. Abkürzungen

II. BV	Berechnungsverordnung, zweite	OG	Obergeschoss
AG	Amtsgericht	OT	Ortstermin
ALB	Automatis. Liegenschaftsbuch	RBK	Rückbaukosten
ASZ	Landkreis Aue-Schwarzenberg	RND	Restnutzungsdauer, wirtschaftliche
AT-Plan	Aufteilungsplan	SächsBO	Sächsische Bauordnung
AVB	Allgemeine Bedingungen für die Ver- sorgung von Tarifikunden	SächsHohlrVO	Sächsische Hohlraumverordnung
Az.	Aktenzeichen	SächsNRG	Nachbarrechtsgesetz Sachsen
BauGB	Baugesetzbuch	SV	Sachverständiger
BauNVO	Baunutzungsverordnung	TE	Teilungserklärung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	UG	Untergeschoss
BGF	Bruttogrundfläche	VF	Verkehrsfläche
BK	Betriebskosten, Vorauszahlungen auf	WC	Wassertoilette
B-Plan	Bebauungsplan	WE	Wohnungseinheit (Wohnung)
BRW	Bodenrichtwert	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
DG	Dachgeschoss	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
DIN	Dt. Institut für Normung e.V.	WertV	Wertermittlungsverordnung
DSP	Dachspitz	Wfl.	Wohnfläche
DU	Dusche	WGH	Wohn- u. Geschäftshaus
ebf	erschließungsbeitragsfrei	WoFIV	Wohnflächenverordnung
EG	Erdgeschoss	WST	Wertermittlungsstichtag
ERZ	Erzgebirgskreis	ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ETW	Eigentumswohnung	ZwVerw	Zwangsverwalter
Flst.	Flurstück		
FNP	Flächennutzungsplan		
GAA	Gutachterausschuss		
GBA	Grundbuchamt		
GE	Gewerbeinheit(en)		
GF	Geschossfläche (bei Gebäude) oder Gebäude- und Freifläche (Grundstk.)		
GFZ	Geschossflächenzahl		
GND	Gesamtnutzungsdauer, wirtschaftliche		
GR	Grundfläche		
GRZ	Grundflächenzahl		
HA	Hausanschluss		
HAR	Hausanschlussraum		
KG	Kellergeschoss		
LRA	Landratsamt		
MEA	Miteigentumsanteil		
MFH	Mehrfamilienwohnhaus		
MV	Mietvertrag		
NF	Nutzfläche		
NGF	Nettogrundfläche		
NHK	Normalherstellungskosten		



1. Kurzübersicht

Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung:

Grundstück:	Wohngrundstück	Lage:	gute Wohnlage, zentrumsnah	
Grundstücksgröße:	2.800 m ²	Altbergbau:	Hohlraumverdachtsgebiet	
Gebäude:	Mehrfamilienwohnhaus	Nutzung:	insgesamt 12 WE mit rd. 1.200 m ² Wfl.	
Aufteilung:	Teil-KG, EG, 2x OG, DG	Ausstattung:	mittel bis gehoben	
Bauweise:	freistehend, städtisch, massiv	Sanierung:	Teilsan. um 1992, Sanierung bis 2002	
Baujahr:	um 1908/1909	Schäden:	einzelne vorhanden (tlw. Feuchtigkeit)	
Zustand:	baualtersgemäß gut			
Bewertungsobjekte:	Eigentumswohnungen	Art:	2 bis 5 Zimmer, Küche, Bad/DU/WC, Balkon	
Aufteilung:	zeitgemäß, teils individuell	Ausstattung:	mittel bis gehoben, Kellerraum	
Zustand:	gut, gepflegt	Restarbeiten:	Innenausbau WE 11 erforderlich	
Schäden:	einzelne vorh. (tlw. Feuchtigkeit)			
WEG-Verwalter:	Schwarzenberger Wohnungsges. mbH Grünhainer Str. 32c, 08340 Schwarzenberg	Zwangsverwalter (außer WE 11):	RA Peter Guttenberger Kurt-Keicher-Straße 15, 07545 Gera	
Wohnung:	Fläche lt. Tektur ca.:	Verfügbarkeit:	Miete:	BK/Hausgeld:
Einheit 1:	117,00 m ²	vermietet	543,72 €	177,30 €
Einheit 3:	116,99 m ²	vermietet	530,00 €	190,00 €
Einheit 10:	94,09 m ²	vermietet	423,00 €	170,00 €
Einheit 11:	96,30 m ²	n. nutzbar	-	-
Einheit 12:	77,01 m ²	vermietet	354,00 €	128,00 €
ausgeübte Gewerbebetriebe:	Keine	Denkmalschutz:	Besteht	
Zubehör:	Kein	Gebäudeeigentum Dritter:	Keines	
Verkehrswerte:		zum Wertermittlungstichtag:	06.01.2009	
Einheit Nr. 1	92.000,00 €			
Einheit Nr. 3	92.000,00 €			
Einheit Nr. 10	71.000,00 €			
Einheit Nr. 11	17.500,00 €			
Einheit Nr. 12	57.000,00 €			

Objekturzbeschreibung:

Eigentumswohnungen mit zwei (WE 10 und 12), drei (WE 3 und 11) und fünf (WE 1) Zimmern; jeweils mit Küche, Bad/DU/WC, Balkon, WE 1 auch Gäste-WC; Größen lt. Tektur ca. 77 m² (WE 12), 94 m² (WE 10), 96 m² (WE 11), 117 m² (WE 1 und 3). WE 11 z.Zt. im Rohbau, sonstige gepflegt, gute Ausstattung, vermietet, Grundmieten um 4,50 bis 4,60 €/m². Keine Stellplätze/Garagen zugeordnet. Denkmalgeschütztes Mehrfamilienwohnhaus, massiv, Teilkeller, 3-geschossig + DG, Spitzboden, Bj. um 1908/09, ehem. Landratsamt Schwarzenberg, Umnutzung und Sanierung bis ca. 2002.



2. Allgemeine Angaben

2.1 Gutachtenauftrag

Gegenstand der Wertermittlung: MEA an dem Grundstück der Gemarkung Schwarzenberg:

Grundbuchstand: GBA Aue, Grundbuch von Schwarzenberg

Flst.-Nr.	Lage u. Wirtschaftsart	Größe
818	Bermsgrüner Str. 5 Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	2.800 m ²

Im Einzelnen handelt es sich um:

Blatt 3834:

98/1.000 Miteigentumsanteil (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im EG (linker Hauseingang), im AT-Plan bezeichnet mit Nr. 1.

Blatt 3836:

98/1.000 Miteigentumsanteil (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts (Eingang Hausmitte), im AT-Plan bezeichnet mit Nr. 3.

Blatt 3843:

78/1.000 Miteigentumsanteil (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeinheit im UG (linker Hauseingang), im AT-Plan bezeichnet mit Nr. 10.

Blatt 3844:

54/1.000 Miteigentumsanteil (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeinheit im UG links (Eingang Hausmitte), im AT-Plan bezeichnet mit Nr. 11.

Blatt 3845:

63/1.000 Miteigentumsanteil (MEA), verbunden mit Sondereigentum an der Gewerbeinheit im UG rechts (Eingang Hausmitte), im AT-Plan bezeichnet mit Nr. 12.

Allgemein:

Die Einheiten verfügen jeweils über einen Balkon und einen eigenem Kellerraum.

Sondernutzungsrechte:

Sind vereinbart, jedoch nach vorliegenden Informationen nicht für die gegenständlichen Einheiten, auch wenn zu drei der Einheiten eine Garage oder Stellplatz mitvermietet ist.

Erläuterungen:

Einige der Einheiten in dem Gebäude sind in ihrer räumlichen Größe und Struktur leicht abweichend vom derzeit verbindlichen AT-Plan errichtet.

Obwohl es sich bei Einheiten 10, 11 und 12 lt. geltender Teilungserklärung und aktuellen Grundbucheintragungen um „Gewerbeeinheiten“ handelt, sind sie tatsächlich zu Wohnungen ausgebaut bzw. im Falle der Einheit 11 zum Ausbau als Wohnung vorgesehen.



Die Einheiten werden somit im Weiteren auch als „Wohnung“, „WE“ bzw. „Eigentumswohnung“ bezeichnet, wobei anzumerken ist, dass in der Teilungserklärung explizit keine Öffnungsklausel gefunden wurde, die eine solche Änderung vorsieht. Im Folgenden wird unterstellt, dass die Veränderung baulich genehmigt ist und ggf. seitens der Eigentümergemeinschaft genehmigt wird, da sie bereits realisiert ist und Wohnnutzungen geringere Belastungen versprechen als gewerbliche Nutzungen.

Aufmaße, Berechnungen und Pläne der realisierten Situation liegen in einer sog. „Tektur“ vor, gelangten jedoch bisher nicht zur Eintragung.

Liegenschaftskataster:

Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen - Erzgebirgskreis
Gemeinde, Gemarkung: Schwarzenberg

Nach örtlichen Verhältnissen bestehen augenscheinlich keine Hinweise auf Abweichungen des Grundstücks hinsichtlich Größe, Lage, Grenzverlauf. Nicht eingetragen ist ein seitlicher Garagenanbau am Gebäude sowie Garagen auf dem Grundstück.

Grundbucheintragungen genießen grundsätzlich öffentlichen Glauben. Davon u.a. ausgenommen sind Angaben zur Grundstücksgröße. Hierfür ist das Liegenschaftskataster maßgebend, jedoch setzt die Ermittlung die Richtigkeit der Angaben voraus.

Grundstücksart: Wohngrundstück.

Aufstehende Bebauung und Nutzung:

- Wohnanlage 3-geschossig + DG, teilunterkellert, Satteldach mit Aufbauten;
- Kleingaragenanlage, derzeit zusammengesetzt aus fünf Einzel-Fertigteilgaragen;
- teilweise befestigte Hof- und Wegeflächen mit Zufahrt;
- hängig in östliche Richtung abfallendes Gelände unbebaut;
- erforderliche Stützmauer zwischen Hof- und Hangfläche;
- Einfriedungen.

Umfang d. Wertermittlung (Auszug):

Zu ermitteln ist der Verkehrswert i.S.d. §74a Abs. 5 ZVG der oben bezeichneten Miteigentumsanteile (nachfolgend auch als .

Die Wertermittlung umfasst alle Teile sowie auf dem Grundbesitz vorgefundenes Zubehör. Nicht wertmindernd zu berücksichtigen sind etwaige Rechte in Abt. II, III des Grundbuchs. Verkehrswerte der Einheiten sind getrennt auszuweisen. Das schriftliche Gutachten ist in 4-facher Ausfertigung zu erstatten. Namen von Beteiligten und Mietern/Nutzern und deren Anschriften sind nicht in das Gutachten aufzunehmen, Mieter/Nutzer sind dem Auftraggeber auf separatem Anschreiben außerhalb des Gutachtens aufzulisten.

Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau, Abt. Zwangsversteigerung
08412 Werdau, Zwickauer Str. 19

Beschluss/Auftrag vom: 14.11.2008 Posteingang am: 17.11.2008



Zweck des Gutachtens: Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Wertermittlungsstichtag (WST): 06.01.2009; auftragsgemäß Tag der Ortsbesichtigung.

2.2 Grundlagen der Ermittlung

Ortstermin (OT):

Einladung der Beteiligten: Zunächst mit Schreiben vom 04.12.2008 für den 06.01.2009, ab 11:00 Uhr. Aufgrund von Verhinderungsgründen der Mieter wurden, um die Besichtigung aller Einheiten zu gewährleisten, die Termine gesplittet für 10:30, 11:00, 16:00 und 18:00 Uhr.
Durchführung: Tag: 06.01.2009; Beginn: ab 10:30 Uhr und weiter w.o.

Teilnehmer: Jeweils:
- der Verwaltungsbeirat der Eigentümergemeinschaft; ermöglichte den Zutritt auf das Grundstück und in die ihm zugänglichen Gebäudeteile;
- die Mieter der Einheiten; ermöglichten jeweils den Zutritt in ihre Mieträume;
- der Sachverständige sowie sein Mitarbeiter.

Im Rahmen des Ortstermins wurde(n):

- frei zugängliche Grundstücksteile im gemeinschaftlichen Eigentum sowie die Räume im AT-Plan Nr. 1, 3, 10, 11, 12 besichtigt;
- Fotos des Grundstücks und des Straßenzuges erstellt (gesamt 134 Stück),
- verfügbare Unterlagen anhand realisierter Ausführungen geprüft;
- wesentl. Ausführungen und Beschaffenheiten aufgenommen;
- das Vorhandensein von Zubehör geprüft;
- die zur Verfügung gestellte Mieterlisten geprüft und ergänzt;
- orientierende, zerstörungsfreie Messungen vorgenommen: Feuchtigkeit am Sockelmauerwerk außen sowie im KG und EG (Widerstandsmessverfahren);
- Informationen seitens objektkundiger Teilnehmer entgegengenommen.

Einschränkende Bedingungen:

Zum OT herrschten winterliche Bedingungen (geschlossene Schneedecke), Umfang und Beschaffenheit der Außenanlagen sehr eingeschränkt erkennbar. Die besichtigten Einheiten waren zum OT in Nutzung (außer WE 11) und entsprechend mit Gegenständen versehen. Das Grundstück konnte insoweit eingeschränkt besichtigt werden. Beschreibungen sind daher entsprechend eingeschränkt möglich.

Die Mieter der Einheiten 3 und 10 gestatteten nicht die Erstellung von Innenaufnahmen ihrer Mieträume.

Soweit nicht anders angegeben, wurden nicht vorgenommen:

- Gebäudeaufmaße,
- Funktionsprüfungen von Bauteilen und Einrichtungen,
- zerstörende Untersuchungen von Bauteilen und Baustoffen, z.B. auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie
- Untersuchungen auf gesundheits- u. umweltschädigende Stoffe, Standsicherheit, Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutz.

Etwaige Angaben hierzu und zur Beschaffenheit verdeckt liegender Teile beruhen auf Auskünften objektkundiger Teilnehmer und vorliegenden Arbeitsgrundlagen.



Das Gutachten wurde in Anlehnung an folgende allgemeine Arbeitsgrundlagen erstellt:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) einschl. dort unter Teil 1 Nr. 1 aufgeführte gesetzliche Regelungen und Verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung; zusätzlich wesentlich:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F.v. 02.01.2002	BGB
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24.03.1897	ZVG
Sächsische Bauordnung vom 28.05.2004	SächsBO
Wohnungseigentumsgesetz	WEG
Baupreisindizes des Statistischen Landesamtes	
Übliche Literatur der Wertermittlungslehre	

Das Gutachten wurde in Anlehnung an folgende objektbezogene Arbeitsgrundlagen erstellt:

Unterlagen des Auftraggebers:

Grundbuchauszüge, jeweils letzte Änderungen 16.07.2008, Ausdrücke vom 13.11.2008
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 22.10.2008

Unterlagen des WEG-Verwalters (ab 2008: Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH):

Bericht über ausgeführte Instandhaltung/Instandsetzung 2008
Beschlussammlung 28.11.2008
Kostenübersicht für Mieteinheiten (Mieter, Eigentümer, Mieten, BK, Hausgeld)
Mietverträge WE 1, WE 3, WE 10
Entwurf Wirtschaftsplan 2007 (Gesamt und Einzel); noch seitens des ehem. Verwalters
Teilungserklärung URNr. 1302/2001 samt Nachtrag 1946/2001 (Kellertausch Nr. 7 u. 9)
Abgeschlossenheit A/434/25/2001 samt AT-Plänen (zwischenzeitlich tlw. veraltet)
Tekturpläne vom 05.11.2004, vorbereitet als AT-Pläne zur Abgeschlossenheit (aktuell)
Baubeschreibung

Unterlagen Verwaltungsbeirat:

Wohnflächenberechnung vom 05.11.2004 mit Neuberechnung der MEA (zu neuen AT-Plänen)

Eigene Ermittlungen, Einsichtnahmen, Unterlagen, Informationen:

Altbergbau (www.bergbehoerde.sachsen.de)
Bauplanung: Stadtverwaltung SZB, Fr. Escher, 08.12.2008
Baulastenverzeichnis: LRA ERZ, Fr. Bauer
Grundakte: Grundbuchamt am Amtsgericht Aue, Fr. Weiß, 06.01.2009
Grundstücksmarktberichte Gutachterausschüsse Alt-Landkreis ERZ und umliegende
Internet: www.erzgebirgskreis.de, schwarzenberg.de, arbeitsagentur.de, sachsen.de, u.a.
Wasserbuch Sachsen (www.umwelt.sachsen.de)

Adressen:

LRA ERZ, P.-Jenisius-Str. 24, 09456 Annaberg-B., AST Niederdorf, Tel.: 037296/59-0.
Stadtverwaltung 08340 Schwarzenberg, Str. d. Einheit 20, Tel.: 03774/266-0.

Ergänzende Anmerkungen:

In den vorgenannten Quellen etwa enthaltene Angaben in DM werden für diese Bewertung zum festgelegten Kurs (1 € = 1,95583 DM) in € umgerechnet und kaufmännisch gerundet.

Ist im Gutachten vom Sachverständigen (SV) die Rede, ist der unterzeichnende SV gemeint, soweit nicht anders angegeben.



Die Wertermittlung erfolgte gemäß Gutachtauftrag. Ihre Ergebnisse sind nur für den angegebenen Zweck verwendbar. Sie stützt sich auf die oben genannten Informationen der jeweiligen Quellen zu den jeweils angegebenen Zeitpunkten. Umfang und Genauigkeit aller Erhebungen sind unter Beachtung des Gutachtauftrages sowie der allgemeinen Leistungsfähigkeit einer Wertermittlung gewählt und ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Der SV nimmt keine rechtsverbindliche Würdigung vor, z.B. des Entwicklungszustandes von Grundstücksflächen oder der Zulässigkeit bzw. Zustimmungsfähigkeit von Vorhaben. Das Vorliegen von Gründen, die hier unterstellte Nutzungen einschränken oder verhindern, kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Absicherung konkreter Vorhaben wird Information bei zuständigen Stellen empfohlen, z.B. Antrag auf Bauvorbescheid.

Im Zeitraum bis zu einer vermögenswirksamen Entscheidung sind Veränderungen der rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Gegenstandes der Wertermittlung möglich und ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

3. Grund und Boden

3.1 Lage

Makrolage:

Landkreis: Erzgebirgskreis (www.ergebirkreis.de);
 bis 01.08.2008: Aue-Schwarzenberg

Stadt: Große Kreisstadt Schwarzenberg (www.schwarzenberg.de).

Bevölkerungsentwicklung und -vergleich:

Datum	Stadt		Landkreis		
	Einwohner	Differenz	Einwohner	Differenz	
03.10.1990	24.187		160.994		
jeweils 31.12.		zum Vorjahr in %*	zum Vorjahr in %	zum Vorjahr in %*	zu 1990 in %
2003	18.914		-21,8	134.291	-16,6
2004	18.660	-1,3	-22,9	132.683	-1,2
2005	18.406	-1,4	-23,9	130.880	-1,4
2006	18.207	-1,1	-24,7	129.246	-1,2
Mittel über alles		-1,3			-1,3
letzte 4 Jahre		-1,3			-1,3

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

*eigene Berechnung

Tendenz:

Stadt wie Landkreis weisen gegenüber 1990 einen Bevölkerungsrückgang auf. Der Rückgang in der Stadt war überdurchschnittlich, wobei sich die jährliche Rate in den letzten Jahren vergleichbar mit dem Landkreis einpendelte.

Löhne/Gehälter:

	SZB	Aue	Altkreis ASZ	Sachsen
Betriebe*	20	13	100	2920



Anzahl tätige Personen*	1.888	1.586	8.514	243.156
Gezahlte Entgelte*	44.672 T€	48.393 T€	197.708 T€	6.763.252 T€
monatl. je Person rd.	1.972 €	2.543 €	1.935 €	2.318 €

*Basis: Sächsische Gemeindestatistik 2008

Kaufkraftniveau: Ø Deutschland = 100 (BBE-Kennziffern 2005)
 Bundesland Sachsen: 88,74
 Reg.-Bezirk Chemnitz: 88,04
 Alt-Landkreis ASZ: 84,53
 Große Kreisstadt SZB: 83,63; somit etwa im Landkreisdurchschnitt
 (Große Kreisstadt Aue: 85,49)

Gewerbean-/abmeldungen:

		Stadt	Landkreis	Sachsen
2007	Anmeldungen	158	863	39.038
	Abmeldungen	170	903	34.965
	Verhältnis	0,93	0,96	1,12
2006	Anmeldungen	169	1.077	43.736
	Abmeldungen	141	934	35.256
	Verhältnis	1,20	1,15	1,24
2005	Anmeldungen	190	1.262	45.386
	Abmeldungen	164	1.051	35.776
	Verhältnis	1,16	1,20	1,27

*Basis: Sächsische Gemeindestatistik 2008

Freizeitwert: Gut, touristisch orientiert.

Mikrolage:

Lage im Ort:

Das Grundstück befindet sich südwestlich nahe der Schwarzenberger Altstadt; ca. 500 m bis zum Markt. Es handelt sich um ein straßenbegleitendes Grundstück in einem um 1900 erschlossenen Gebiet in Osthanglage am Fuß des Rockelmann. Gegenüber befindet sich das in jener Zeit errichtete Gebäude des heutigen Bertolt-Brecht-Gymnasiums Schwarzenberg samt großzügigem, parkähnlich angelegtem Grundstück. Seitliche Nachbarn sind ebenfalls städtische Wohngebäude in augenscheinlich gutem Zustand. Rückwärtig (östlich) bietet sich aufgrund der Höhenlage ein weiter Blick über die Stadt, bis hin zum Schlossberg mit St.-Georgen-Kirche und Schloss; hangabwärts fällt der Blick auf die hinteren Grundstücksteile der ca. 70 m vom Gebäude entfernte gelegenen, geschlossenen Reihenbebauung an der Erlaer Straße.

Straße:

Die Bermsgrüner Straße ist eine Einbahnstraße, die vom Stadtteil Rockelmann her bergab in Richtung Zentrum befahrbar ist. Das Grundstück grenzt an die östliche Straßenseite, unweit der Einmündung in die Eibenstocker Straße/Schulberg (S274). Die Straße beschreibt am Anwesen einen bogenförmigen, abfallenden Verlauf. Sie ist mit 10 m Breite incl. Gehwegen recht schmal angelegt, die Seite am Bewertungsobjekt wird zum Parken im öffentlichen Verkehrsraum genutzt. Es handelt sich um eine Ortsstraße mit zum OT geringem Verkehrsaufkommen. Der Ausbau ist witterungsbedingt nicht abschließend erkennbar; vermutlich Bitumen in gutem Zustand, Beleuchtung.



Anbindung, Versorgungslage: (Entfernungsangaben sind als ca.-Werte zu betrachten)

Der Gemeindegrößenklasse übliche Infrastruktur; Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Ärzte, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Erholungsflächen im nahen Umfeld fußläufig in wenigen Minuten, per ÖPNV (Bus) oder Pkw gut erreichbar. Überregionale Anbindung über Bundesstraße B101, mehrere Staatsstraßen, Bahnhofpunkt im Ort.

Umwelteinflüsse:

Zum Zeitpunkt des OT keine für das Gebiet unüblichen Wirkungen auf das Objekt erkennbar; Beeinträchtigung im Tagesverlauf durch Betrieb des Gymnasiums möglich. Keine standortbescheinigungspflichtigen Funkanlagen (Mobilfunk) im direkten Umfeld (<http://emf.bundesnetzagentur.de>), nächste an der Erlaer Straße; über das Grundstück ist eine Ortsnetzfreileitungstrasse geführt.

Lagecharakter zusammenfassend:

Wohnen: gute Wohnlage;
Gewerbe: eine Geschäftslage wurde nicht festgestellt.

3.2 Erschließung

Zuwegung, innere Erschließung:

Das Grundstück liegt auf knapp 50 m an der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Es besitzt im nördlichen, tiefer gelegenen Bereich eine Zufahrt von der Verkehrsfläche auf den hinteren Grundstücksteil, sowie eine Zufahrt zu den Garagen vor dem Südgiebel und direkte Zuwegungen für beide Hauseingänge.

Medien:

Anschlüsse an das öffentliche Trink- und Abwassernetz, Elektroenergie, Telefon, Gemeinschaftsantenne liegen im Gebäude an. Die Heizung arbeitet auf Ölbasis.

Zusammenfassend:

Ortsüblich erschlossenes Grundstück; Erschließung gesichert.

3.3 Eigenschaften und Beschaffenheit

Grundstücksgestalt:

Form, Zuschnitt: Das Grundstück ist mit ca. 50 m x 50 m nahezu quadratisch geschnitten, mit recht gleichmäßigem Grenzverlauf.

Höhenlage, Oberfläche:

Der Anschluss zur Straße ist normal, der Hofbereich per Stützmauer zur Nutzung für Garagen und Stellplätze eben reguliert. Seine Oberfläche liegt tiefer als die Straße. Das Gebäude ist straßenseitig in den Hang gebaut und liegt hofseitig weitgehend frei, sodass eine Wohnebene im Souterrain möglich wurde.

Ab der ca. 10 bis 20 m vom Haus entfernten Stützmauer fällt das Grundstück hängig zur hinteren Grundstücksgrenze ab.

Bodenbeschaffenheit:

Untergrundverhältnisse: Der Standort ist lt. Sächs. Bergbehörde, wie das gesamte Stadtgebiet, nachrichtlich als Hohlraumverdachtsgebiet dargestellt, d.h. für diese Gebiete sind beim Sächsischen Oberbergamt keine konkreten Unterlagen über Altbergbauanlagen und sonstige



unterirdische Hohlräume vorhanden (meist ehemalige Bergbaugebiete). Der Baugrund erscheint aufgrund langfristig bestehender Bebauung normal. Die Bewertung geht von ausreichender Tragfähigkeit aus.

Feuchtebelastung: Nach Zustand des Kellers bzw. des EG sind Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und Sickerwässer erforderlich.

Altlasten und Kontaminationen: Hinweise auf Altlasten und Kontaminationen in Boden und Gebäuden waren zum OT nicht erkennbar. Eine belastungsbegründende Vornutzung des Grundstücks ist nicht bekannt. Die Bewertung unterstellt ein unbelastetes Grundstück.

Kultivierter Aufwuchs: Witterungsbedingt nicht erkennbar; angenommen wird übliche Begrünung (m gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit dem Bodenwert berücksichtigt).

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Privatrechtliche Situation

Eintragungen Grundbuch:

Bestandsverzeichnis:

- Eintragungen das Grundstück und den MEA betreffend (siehe Pkt. 2.1).
- Für jeden MEA ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 3834 bis Bl. 3845).
- Der hier eingetragene MEA ist durch die zu den anderen MEA gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
- Sondernutzungsrechte sind vereinbart (jedoch nicht für die gegenständlichen Einheiten, siehe unten).
- Miteigentum wurde mit Urkunde URNr. 1302/2001 vom 09.08.2001 begründet (Teilungserklärung)
- Sonstige mit dem Eigentum verbundene Rechte, z.B. Herrschvermerke, sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

Feststellungen zu nicht eingetragenen Rechten:

Eine Mitbenutzung fremder (Nachbar-)Grundstücke durch das Bewertungsobjekt ist nicht bekannt.

Einsichtnahme in die Grundakten der Blätter 3834-W bis 3845 von Schwarzenberg:

Die Situation der Wohnanlage stellt sich wie folgt dar (sinngemäß, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit; es gelten die zugrundeliegenden Urkunden):

Sondereigentum:

- Mit URNr. 1302/2001 wurde das Grundstück gem. §8 WEG geteilt und die zwölf Miteigentumsanteile mit dem Sondereigentum an neun in sich abgeschlossenen Wohnungen (Wohnungseigentum) bzw. drei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) vereinbart. Zugrunde lagen ursprüngliche Aufteilungspläne aus der Zeit vor Realisierung des Umbau- und Sanierungsvorhabens.



- Nach Prüfung anhand der vom SV aus den AT-Plänen entnommenen und summierten Flächenangaben folgt die Größe der MEA in 1/1000stel nahezu den Größen der Einheiten im Verhältnis zur Gesamtwohn- und -nutzfläche des Gebäudes:

Einheit	Fläche lt. TE	MEA		Abweichung
		lt. TE	berechnet	
TE 10	94,62 m²	78	78	0,0 %
TE 11	65,80 m²	54	54	0,0 %
TE 12	75,87 m²	63	63	0,0 %
WE 1	119,00 m²	98	98	0,0 %
WE 2	104,93 m ²	87	87	0,0 %
WE 3	119,17 m²	98	99	1,0 %
WE 4	122,28 m ²	101	101	0,0 %
WE 5	104,22 m ²	86	86	0,0 %
WE 6	118,55 m ²	101	98	-3,1 %
WE 7	112,11 m ²	92	93	1,1 %
WE 8	81,88 m ²	67	68	1,5 %
WE 9	90,89 m ²	75	75	0,0 %
Summe	1209,32 m ²	1000	1000	

- Nach vorliegender Tektur vom 05.11.2004 sowie örtlichen Feststellungen wurden abweichend vom ursprünglichen AT-Plan die Einheiten 10, 11, 12 als Wohnung ausgebaut und tlw. veränderte Wohnungsgrößen realisiert:

Fiktiv hätten sich damit die MEA neu ergeben müssen zu:

Einheit	Fläche lt. TE	MEA lt. TE	Fläche lt. Tektur	MEA neu	Abweichung
WE 10	94,62 m²	78	94,09 m²	77,00	-1,3 %
WE 11	65,80 m²	54	96,30 m²	79,00	+ 31,6 %
WE 12	75,87 m²	63	77,01 m²	63,00	0,0 %
WE 1	119,00 m²	98	117,00 m²	96,00	-2,1 %
WE 2	104,93 m ²	87	100,89 m ²	83,00	-4,8 %
WE 3	119,17 m²	98	116,99 m²	96,00	-2,1 %
WE 4	122,28 m ²	101	117,96 m ²	96,00	-5,2 %
WE 5	104,22 m ²	86	103,19 m ²	84,00	-2,4 %
WE 6	118,55 m ²	101	114,79 m ²	94,00	-7,4 %
WE 7	112,11 m ²	92	118,47 m ²	96,00	+ 4,2 %
WE 8	81,88 m ²	67	75,03 m ²	62,00	-8,1 %
WE 9	90,89 m ²	75	90,35 m ²	74,00	-1,4 %
Summe	1209,32 m ²	1000	1222,07 m ²	1000	

Diese Veränderungen gelangten bisher nicht zur Eintragung.

Bewertung:

Aus solchen Abweichungen können signifikante Bevor- oder Benachteiligungen einzelner Wohnungen hinsichtlich der Umlage von Bewirtschaftungskosten resultieren, sofern diese nach dem Verhältnis der MEA erfolgt. Nach vorliegenden Wirtschaftsplänen ist dies jedoch hier **nicht** der Fall, da die Umlage nicht nach den



grundbuchlichen MEA erfolgt, sondern nach den aufgrund der Tektur neu ermittelten MEA, also den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen.

- Die Teilungserklärung wurde bisher einmal geändert; Nachtrag URNr. 1946/2001 vom 30.11.2001 (Kellertausch 7 und 9). Die MEA änderten sich hierdurch nicht.

Bewertung:

Keine Auswirkungen auf die bewertungsgegenständlichen Einheiten.

Sondernutzungsrechte (SNR):

Lt. Lageplan zum geltenden AT-Plan wurden SNR begründet an:

- 18 Einzelgaragen in Form einer Garagenanlage,
- 4 Pkw-Stellplätze im Freien auf dem Grundstück sowie
- 2 Garagen im Anbau des Wohnhauses.

Diese SNR sollten zunächst beim teilenden Eigentümer verbleiben und, solange er noch Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ist, mit Kaufvertrag oder notariell beglaubigter Erklärung einzelnen Einheiten zugewiesen werden können. Scheidet der teilende Eigentümer aus der Miteigentümergeinschaft aus, geht dieses Recht auf den Verwalter über.

Vergleich mit örtlichen Feststellungen und Unterlagen:

Von den Garagen im Hof sind derzeit lediglich 5 Stück errichtet, dazu befinden sich 2 Stück im Anbau zum Wohngebäude, gesamt 7 Stück.

Da die Stützmauer im Hof entgegen der ursprünglichen Planung nicht in östliche Richtung versetzt wurde, und nach derzeitigem Stand vermutlich absehbar nicht versetzt wird, ist im ebenen Hofbereich kein Raum für insgesamt 18 Garagen.

Folglich sind im Lageplan der Tektur lediglich 6 Garagen und 6 Stellplätze eingetragen. Die Zahl der eingerichteten Stellplätze ist zum Zeitpunkt des OT witterungsbedingt nicht abschließend erkennbar.

Nach Auswertung der in den jeweiligen Grundakten befindlichen Kaufverträge sind SNR aktuell wie folgt zugeordnet:

	SNR	für Einheit	Blatt
–	Garage I und II	WE 9	3842
–	Garage III	WE 2	3835
–	Garage IV	WE 7	3840
–	Garage V	WE 8	3841
–	Garage VI und VII	WE 4	3837
–	Stellplatz VI	WE 5	3838

Inwieweit die Nummerierung mit dem AT-Plan oder seiner Tektur korrespondiert, oder die zugeordneten Garagen für den Sondernutzungsberechtigten tatsächlich nutzbar sind, ist nicht bekannt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 27.11.2008 wurde u.a. beschlossen:

- mit Beschluss Nr. 507/08/003 die Errichtung von 3 weiteren Garagen, je eine für die WE Nr. 5 (Bl. 3838), WE Nr. 6 (Bl. 3839) und WE Nr. 7 (Bl. 3840).



- mit Beschluss Nr. 507/08/004 die Errichtung/Einrichtung eines Bodenraums für WE Nr. 6.

Bewertung:

Für die gegenständlichen Einheiten 1, 3, 10, 11 und 12 ist demnach aktuell keine Garage und kein Stellplatz per SNR zugeordnet. Unabhängig davon wird in den entsprechenden Mietverträgen der Wohnung 1 eine Garage sowie der Wohnungen 3 und 10 je ein Stellplatz berechnet, welche(r) somit jedoch nicht in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Regelungen zur Benutzung des Eigentums, Kosten und Lasten:

- Soweit erkennbar, handelt es sich im wesentlichen um übliche Regelungen.

Erste Abteilung: Eigentümer; auftragsgemäß im Gutachten nicht darzustellen.

Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 1: Leitungsrecht (1 kV-Kabeltrasse und 2 Leitungsmaste)
lfd. Nr. 2 u. 3: Zwangsverwaltungs- und -versteigerungsvermerk.

Feststellungen nach Auswertung vorhandener Informationen:

zu lfd. Nr. 1:

Nach Einsichtnahme in die Grundakte, Bewilligung 30/2005 vom 11.01.2005, handelt es sich um die im Hofbereich sichtbare Ortsnetzfreileitungstrasse. Die Schutzstreifenbreite beträgt 0,5 m beiderseits der Leitungssachse, mindestens 1,5 m; der Standort der Leitungsmaste umfasst je 1 m².

Bewertung (informativ, siehe untenstehenden „Hinweis“):

Die belasteten Flächen liegen am Rand des Hofbereichs. Dieser ist mit Ausnahme der Stellplatz- und ggf. Garagennutzung nicht bebaubar.

Gegebenenfalls würden diese Leitungen ohnehin unter die Duldungspflicht des Nachbarn gem. §§19 ff. SächsNRG oder den entsprechenden AVB der Versorger fallen.

Die Bewertung geht davon aus, dass aus den Belastungen keine signifikante Beeinträchtigung der gegenständlichen Miteigentumsanteile resultiert.

Nicht eingetragene Belastungen:

Eine sonstige Mitbenutzung des Bewertungsobjekts durch fremde Grundstücke ist nicht bekannt. Die Bewertung geht davon aus, dass weitere Umstände nicht bestehen.

Dritte Abteilung: Eintragungen sind vorhanden.

Hinweis:

Grundstückslasten in Abt. II und III des Grundbuchs können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Nach den besonderen Regeln der Wertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren mindern sie den zu ermittelnden Verkehrswert abweichend von §5 Abs. 2 WertV nicht.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Hinweise auf Grenz- oder Überbauten, vom tats. Grenzverlauf abweichende Einfriedungen oder sonstige Rechte und Belastungen wie Notrechte bestehen nicht.



<u>WEG-Verwalter:</u>	Schwarzenberger Wohnungsgesellschaft mbH Grünhainer Straße 32c, 08340 Schwarzenberg.
<u>Zwangsverwalter (WE 1, 3, 10, 12):</u>	RA Peter Guttenberger Kurt-Keicher-Straße 15, 07545 Gera
<u>Monatliches Hausgeld:</u>	Stand 03.09.2007; Entwurf Wirtschaftsplan 2007. Aktuellere Unterlagen sind nach WEG-Verwalterwechsel nicht verfügbar.
WE 1:	218,23 €
WE 3:	213,81 €
WE 10:	114,20 €
WE 11:	30,12 €
WE 12:	143,62 €
<u>Instandhaltungsrücklage:</u>	Abschließende Informationen hierüber bestehen nicht; sie ist jedoch soweit bekannt nicht bzw. in geringem Umfang gebildet. Mit Sonderumlagen muss im Falle von Arbeiten am gemein- schaftlichen Eigentum gerechnet werden.

4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

<u>Altlasten und Kontaminationen:</u>	Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster aufgenommen.
<u>Baulasten:</u>	Es sind keine Baulasten eingetragen (belastend/begünstigend).

Denkmalschutz:

Das Objekt ist als Einzeldenkmal in die Kulturdenkmalliste aufgenommen. Vorliegend werden die Einflüsse des Denkmalschutzes (Vor-/Nachteile) ausgeglichen, das Grundstück wie ein Grundstück ohne Denkmaleigenschaft bewertet.

Bauordnungsrecht:

In der Stellungnahme des Bauamtes sind besondere zu beachtende Umstände derzeit nicht bekannt; aktuelle Bauvorbescheide/Bauanträge liegen nicht vor.

Aufgrund des Umfangs der sonstigen Informationen wurde die Bauakte aus wirtschaftlichen Gründen nicht zusätzlich eingesehen.

Ergänzend weist der anwesende Verwaltungsbeirat darauf hin, dass die Endabnahme des Gebäudes noch ausstehe; bemängelt werde: Rauchabzüge in den Treppenhäusern.

Die Bewertung setzt sonst die Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung und Nutzung voraus, auch was die zu Wohnungen ausgebauten Einheiten im EG betrifft.

Bauplanungsrecht:

Nach Auskunft der Stadt liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Ein B-Plan für das Gebiet existiert nicht. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Umgebungsbebauung. Somit richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich von Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Sanierungsentscheidungen.



Naturschutzrechtliche Belange: Gemeinde mit Gehölzschutzsatzung vom 11.08.2003; hier relevant bzgl. älterem Baumbestand auf dem Grundstück.

Eintragungen Sächs. Wasserbuch: Keine Besonderheiten in Bezug auf das Grundstück bekannt.

Maßgebliche Grundstücksqualität (Entwicklungszustand):

Es handelt sich entsprechend der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen um baureifes Land (Grundstücksqualität nach §4 WertV). Das Grundstück ist im vorderen Bereich entsprechend bebaut. Eine Bauerwartung für sonstige Grundstücksteile ist über absehbare Zeiträume nicht absehbar, da hängig und somit für eine bauliche Nutzung unzureichend beschaffen.

Beitrags- und Abgabepflichten:

Das Grundstück wird auftragsgemäß als beitrags- und abgabefrei bewertet.

Ausübung gewerblicher Tätigkeiten auf dem Grundstück:

Wesentlich von der Wohnnutzung abweichende Tätigkeiten wurden zum OT nach Ausstattung und Beschaffenheit auf dem Grundstück und in den bewertungsgegenständlichen Einheiten nicht festgestellt.

Energieausweis:

Wurde nicht vorgelegt; ist im Falle von Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung erforderlich, jedoch nach derzeitigem Stand nicht bei Baudenkmälern wie vorliegend; dennoch wurde in der Eigentümerversammlung vom 27.11.2008 u.a. die Erstellung eines „Energiepasses“ beschlossen (Beschluss Nr. 507/08/007).

5. Bauliche Anlagen

Die Einordnung der Gebäudeteile als Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum ist vom SV mit Rücksicht auf die Teilungserklärung getroffen, jedoch unverbindlich.

Folgende Angaben, einschl. Maßen, geben Ausstattungen und Beschaffenheiten wieder, die im Rahmen des OT für den SV offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren, aus verfügbaren objektbezogenen Arbeitsgrundlagen hervorgehen oder sich durch Wirkungen auf besichtigte Teile bemerkbar machen. Im Übrigen werden bauzeittypische Konstruktionsweisen angenommen. Es handelt sich nicht um ein Gutachten über Schäden an Gebäuden. In Teilbereichen sind Abweichungen möglich, insbesondere im Falle verdeckt liegender Teile oder fehlender Innenbesichtigung. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ihre Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Die Darstellungstiefe ist entsprechend Gutachtenzweck gewählt und trägt z.T. informatorischen Charakter; die Wertermittlung berücksichtigt nur dominierende, für den Grundstücksmarkt wesentliche Merkmale.

5.1 Gemeinschaftliches Eigentum

5.1.1 Konzeption und aktuelle Aufteilung

Ursprung, ehemalige Nutzung:

Entsprechend einer Inschrift über dem Hauptportal datiert das Gebäude auf die Zeit um 1908/1909. Es diente als Finanzamt, zuletzt bis in die 1990er Jahre als Landratsamt Schwarzenberg. In der Zeit um 2002 erfolgte der Umbau zur aktuellen Wohnnutzung.



Architektur:

Das Gebäude befindet sich zentral im vordersten Bereich des Grundstücks, straßenbegleitend, ca. 2 m vom Gehweg der Bermsgrüner Straße entfernt. Es wurde freistehend errichtet, in einer dem Ursprungszweck entsprechend vergleichsweise überdurchschnittlich massiv erscheinenden Bauweise. Die gut proportionierte Fassade wird dominiert vom profilierten Natursteinsockel, dem aufwendig in Naturstein gehaltenen Haupteingang, dem Erker über dem neu geschaffenen mittleren Eingang, einer halbrunden Treppenhäuserweiterung vor dem Nordgiebel, breiten, hellen Naturstein-Fenstergewänden sowie weiteren Zierelementen.

Ein entsprechend aufwendiges Krüppelwalmdach mit Quergiebeln, Gauben und zwei turmartigen Aufbauten überdeckt das Gebäude. Die dunkle Verschieferung ist allseitig bis hinunter in das Obergeschoss gezogen und verleiht dem Bau ein kompaktes Äußeres. Hofseitig wurden drei Balkonanlagen errichtet, dazu zwei Loggien zum DG.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten befindet sich der Fußboden der in den Hang gebauten Ebene hofseitig nahezu vollständig oberhalb OK Gelände, straßenseitig in südliche Richtung (hangaufwärts) zunehmend unter OK Gelände. Aus Sicht der Straße folgen zwei Normalgeschosse. Die untere Ebene des Dachraums ist zu Wohnzwecken ausgebaut (Dachgeschoss); es verbleibt ein nicht ausgebauter Spitzboden. Somit existieren vier nutzbare Grundrissebenen.

Der insgesamt ca. 15 x 30 m messende Grundbaukörper ist lediglich hofseitig im nordöstlichen Bereich zusätzlich gering unterkellert. Vor dem Südgiebel (hangaufwärts) findet sich ein massiver, unterkellertes Garagenanbau mit Satteldach verschiedener Neigung.

Hinweise zur Ebenenbezeichnung:

Die in den Hang gebaute unterste Ebene wurde in den AT-Plänen als „Untergeschoss“ bezeichnet, das erste Normalgeschoss als „Erdgeschoss“. Folglich lautet im Grundbuch die Lagebezeichnung der Einheiten Nr. 10, 11 und 12 „UG“ und die Lage der Einheiten Nr. 1 und 3 „EG“.

Abweichend vom AT-Plan wird in der später nach tatsächlichen Verhältnissen erstellen Tektur das ehem. „UG“ zum „EG“ und das ehem. „EG“ zum „1. OG“, es folgen „2. OG“ und „DG“. Entsprechend würden sich im Falle einer Anpassung der Teilungserklärung die Lagebezeichnungen der Einheiten ändern in: EG, 1. und 2. OG, DG. Dies erscheint aus Sicht des linken Hauseingangs an der Straße nachvollziehbar; jedoch trägt das „neue“ EG im Bereich des mittleren Hauseingangs (WE 11, 12) tatsächlich Züge eines Untergeschosses bzw. Souterrain.

Nachfolgend soll in Anlehnung an die ergänzend in Anlage befindlichen Tekturpläne die neue Ebenenbezeichnung KG, EG, 1. und 2. OG sowie DG verwendet werden.

Umbau, Modernisierung, Erweiterung:

Zunächst ist davon auszugehen, dass das Gebäude im Laufe der Zeit mehrfach an die jeweiligen Erfordernisse der Nutzung angepasst und nach Möglichkeit instandgehalten wurde.

Aus heutiger Sicht relevant sind jedoch vorwiegend Arbeiten ab 1990. So erfolgte um 1992 eine Teilsanierung, also noch zu Zeiten der Nutzung als Landratsamt. Zur anschließenden Umnutzung als Wohnhaus (wobei ursprünglich mit Gewerbe im UG geplant und so im Grundbuch eingetragen) war die vorhandene Raumstruktur und innere Erschließung jedoch ungeeignet. So umfasste die ca. im Jahr 2002 beendete durchgreifende Sanierung auch umfangreiche räumliche Veränderungen, einschließlich Einbau eines zweiten Hauseingangs samt Treppenaufgang.

Dabei wurden einige Teile der bis dato ca. 10 Jahre zurückliegenden Teilsanierung beibehalten, darunter die überwiegende Zahl der Fenster und die Heizungsanlage. Die Arbeiten sind in eini-



gen Bereichen noch nicht abgeschlossen; das betrifft die im Inneren nahezu im Rohbau befindliche Einheit Nr. 11, teilweise die Hof- und Wegeflächen und, so der Verwaltungsbeirat, den Rauchabzug der Treppenhäuser.

Insgesamt vermittelt der Baukörper jedoch einen guten Bauzustand.

Aktuelle Aufteilung

Im Zuge der Umnutzung wurde das Gebäude im Inneren vertikal geteilt, so dass 4 Wohnungen, also 1/3 aller Wohnungen, über den ursprünglichen (linken) Eingang erschlossen werden. Das betrifft die Wohnungen Nr. 10, 1, 4, 7 (Reihenfolge EG-DG). Die Wohnungen 11, 12; 2, 3; 5, 6; 8, 9 sind über den neu geschaffenen (mittleren) Eingang und das anschließende, ebenso neu eingerichtete Treppenhaus erschlossen.

Über den repräsentativer erscheinenden linken Eingang betritt man ein Foyer und gelangt anschließend in das recht großzügige Treppenhaus auf Ebene EG (lt. Grundbuch: UG). Die Geschosstreppe mit geschlossenem Auge ist im Bereich des halbrunden Anbaus jeweils 180° gewendet. Der Treppenlauf hinab in das KG ist mit einer Abschlusstür versehen und auf ½ Etage findet sich ein Nebenausgang ins Freie (am Nordgiebel zum Hof). Im KG sind Öl-Heizzentrale samt Öltanks, Abstellräume für die Wohnungen, sowie der Wasser-HA untergebracht.

Der neu geschaffene mittlere Eingang führt direkt in das Treppenhaus, auf halber Höhe zwischen EG und 1. OG. Die Geschosstreppe entspricht heutigen Konstruktionsweisen, der Treppenraum besitzt Tageslicht. Im EG befinden sich neben den WE 11 und 12 die Kellerräume zu den Wohnungen dieses Aufgangs sowie der HA-Raum (u.a. mit Elt-HV). Am Untergeschoss des Garagenanbaus führt ein Nebenausgang in den Hof.

In den sonstigen Geschossen sind je 2 Wohnungen an das Treppenhaus gebunden. Von der obersten Ebene, dem Treppenpodest DG, ist der Ausgang in den nicht ausgebauten Spitzboden möglich. Dieser Boden ist ohne Abtrennung durchgehend über beide Aufgänge. Hier sind einige wenige Dachabteile eingerichtet. Auch vom linken Treppenhaus ist der Aufstieg möglich.

Vergleich mit der örtlichen Situation:

Von den derzeit maßgeblichen AT-Plänen aus 2001 weichen die zum OT besichtigte Gebäudeteile in einigen Bereichen ab, entsprechen jedoch weitgehend den verfügbaren neueren Tekturplänen aus 2004. Ihrer Beschriftung nach zu urteilen, sollten diese Pläne die aktuellen AT-Pläne ablösen, wozu es bislang nicht kam.

Zur Dokumentation der aktuellen Situation sind in Anlage die Tekturpläne ergänzend zu den gültigen, auch in den Grundakten befindlichen, AT-Plänen beigelegt.

5.1.2 Bauzahlen

Maßangaben wurden nach Prüfung auf Plausibilität anhand örtlicher Feststellungen und sonstiger Unterlagen aus den Tekturplänen abgenommen (Alle Werte ca.-Werte, Abweichungen möglich). Da die gegenständlichen Einheiten keine SNR an der angebauten Garage innehaben, bleibt diese außen vor.

Grundfläche (GR) in Anlehnung an BauNVO:

	Breite		Tiefe		
Grundkörper	30,26 m	x	15,23 m	=	460,86 m ²
Erker +	2,50 m	x	1,25 m x 3,14	=	9,81 m ²



Summe GR	=	470,67 m ²
gerundet	=	470,00 m²

Geschossfläche (GF) in Anlehnung an BauNVO:

	BGF	Vollgesch.		
KG	94,50 m ²	n	=	0,00 m ²
EG, 1. OG, 2. OG	+ 1411,65 m ²	j	=	1412,01 m ²
DG	+ 470,55 m ²	n	=	0,00 m ²
Summe GF			=	1.412,01 m ²
Gerundet			=	1.410,00 m²

Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277:

	Breite	Tiefe		
KG Grundkörper	11,00 m x	7,00 m	=	77,00 m ²
Treppe	+ 5,00 m x	3,50 m	=	17,50 m ²
	+ 2,50 m x	1,25 m	3,14 =	9,81 m ²
Summe			=	94,50 m ²
Unterkellert rd.				20 %

EG, 1. OG, 2. OG

Grundkörper	30,26 m x	15,23 m	=	460,86 m ²
Erker	+ 2,50 m x	1,25 m x 3,14	=	9,81 m ²
Summe			=	470,67 m ²
Anzahl Ebenen			x	3
			=	1.412,01 m ²
DG Grundkörper	30,26 m x	15,23 m	=	460,86 m ²
Erker	+ 2,50 m x	1,25 m x 3,14	=	9,81 m ²
Summe			=	470,67 m ²

Zusammenstellung BGF geschossweise:

KG	=	94,50 m ²
EG, 1. OG, 2. OG	=	1.412,01 m ²
DG	=	470,67 m ²
	=	1.977,18 m ²
Gerundet:	=	1.980,00 m²

Zusammenstellung BGF, Stapelmethode für NHK:

unterkellert	
KG	= 94,50 m ²
EG, 1. OG, 2. OG	= 283,50 m ²
1. DG	= 94,50 m ²
	= 472,50 m ²
nicht unterkellert	
EG, 1. OG, 2. OG	= 1128,51 m ²
1. DG	= 376,17 m ²
	= 1.504,68 m ²
	= 1.977,18 m ²
Gerundet:	= 1.980,00 m²



5.1.3 Baubeschreibung und baulicher Zustand

Bauwerk - Baukonstruktion:

Wände:	Mauerwerk; ggf. nichttragende Wände tlw. als Leichtbauwände; Kellerabteile Holzlattenwände.
Fassaden:	Natursteinsockel, Strukturputz farbl. behandelt, Verschieferung im Bereich 2. OG, Tür-/Fenstergewände in Naturstein. Hofseitig sind am Putz im Sockelbereich helle Ausblühungen erkennbar, die Natursteingewände bspw. der WE 12 sind dort sichtlich nachgearbeitet.
Dach:	Holzkonstruktion; Kunstschieferdeckung, fachgerechter Wärmeschutz zu Dachflächen bzw. dem nicht ausgebautem Dachraum wird unterstellt; Rinnen und Fallrohre Kupfer.
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung, mehrflg. (Einbau um 1992), Fenstertüren neu im Zuge des Balkonanbaus, Bleiglasfenster im Foyer; Fensterbänke Kupfer.
Außentüren:	
Hauseingänge:	Eingang links mit originalen Holztür, 2-flügelig, Restarbeiten erforderlich, wie malermäßige Instandsetzung, Einbau des elektrischen Öffners; Eingang Mitte mit neuer Holz-Türanlage.
Nebeneingänge:	Nordgiebel: einfache ältere Holztür mit Glaseinsätzen; hofseitig am UG Garage: neue Holz-Türanlage mit Isolierglas.
Innentüren:	
Wohnungsabschlüsse:	Holzwerkstoff mit Dekor;
Keller, Heizraum:	Metalltüren.
Geschossdecken:	Über KG und EG massiv; sonst vermutlich Holzbalken; in Fluren und speziell in den Wohnungen entsprechend abgehängt.
Innenansichten:	
KG:	keram. Fliesenböden; auch Estrich; Wandputz einfach; an Außenwänden von innen Feuchtigkeitsbedingte Putzschäden erkennbar, Leitungsschacht über WE-Türen 11 + 12 offen.
Flure, Treppen:	keram. Fliesenböden, Foyer auch großformatige keram. Wandfliesen raumhoch, Decke Buntsteinbelag; Wände sonst Rauputz;
Dachboden:	OSB-Bodenplatten; vermutlich auf Dämmung; nicht ausgebaut.
Geschosstreppe:	
Eingang links:	Granitstufen, je 180° gewandelt, Edelstahlhandlauf, Holzgeländer im DG;
Eingang mitte:	Stahlbetonfertigteile, Stahlgeländer gestrichen, mit keram. Fliesenbelag; zweiläufig-gegenläufig mit Zwischenpodesten;
zum Dachboden:	Einschubtreppen.
Balkone:	Stahlständerkonstruktion verzinkt, Brüstung Metall, Boden Estrich, bis auf Anstrich ohne Belag; Der Boden ist gerissen, Niederschläge dringen ein waschen Material aus, welches auf darunterliegende Balkone tropft. Einige Bewohner legten individuell verschiedene Beläge an, Betonpflaster, Riffeldiele u.ä.



Bauwerk - Technische Anlagen:

Wärmeversorgungsanlage:	Öl-Heizzentrale „Buderus Logano G_305“, Bj. 1991; Öltankvolumen sei 20.000 l
Warmwasserbereitung: Abgasanlagen:	zentral, angebundener Pufferspeicher, vermutlich Ziegelmauerwerk mit Innenrohr saniert.
Lufttechnische Anlagen:	Entlüftung innenliegender Küchen/Bäder.
Elektroanlagen:	Hauptverteilung im KG; Hausbeleuchtung, Versorgungsanlage für technische Einrichtungen, Leitungsstränge zu den WE; Verlegung unter Putz.
Informationstechn. Anlagen:	Türsprech-/Türöffneranlage (Öffner Hauseingang links noch ohne Funktion), Telefon-/Antennenanschlüsse.

Bewertung:

Das Gebäude befindet sich in einem augenscheinlich guten, baualtersgemäßen, und dem erst relativ kurzen Zeitraum seit der Sanierung entsprechenden Gebrauchszustand; der Ausbau ist einheitlich, mit Ausnahme der aus der früheren Teilsanierung beibehaltenen Teile. Die Ausstattung genügt mittleren bis gehobenen Ansprüchen.

Das Gebäude vermittelt einen ordentlichen, gepflegten Eindruck, wobei hier und da Bedarf für einzelne Restarbeiten, Klein- und Schönheitsreparaturen erkennbar ist. Die Balkonuntersichten sind durch Mängel am Belag bzw. der Abdichtung des jeweils darüberliegenden Balkons gekennzeichnet, d.h. helle Ablagerungen und Ansätze von Korrosion durch Feuchtigkeitseintritt. Mieter weisen in dem Zusammenhang auf Tropfbelastung hin.

Soweit aus der Gemeinschaftsordnung erkennbar, sei Sondereigentum u.a. der „Fußbodenbelag ... der im SE stehenden Räume“. Bezüglich Sondereigentum an Teilen des Balkons sind keine speziellen Regelungen getroffen. Inwieweit die Schäden an der Bodenkonstruktion damit in die Kostentragungspflicht des gemeinschaftlichen- oder des Sondereigentums fallen, ist an dieser Stelle nicht zu abschließend zu klären.

Aufgrund der durchgeführten Arbeiten wird zeitgemäßer Energiebedarf unterstellt (Heizkosten 2006/07 um 1 €/m² Wfl., siehe Pkt. 7.5.2). Soweit erkennbar, besteht kein Verdacht auf Befall mit einem holzerstörenden Pilz, wie den echten Hausschwamm. Dass in nicht sichtbaren Bereichen ein solcher Befall vorliegt oder entsteht, kann nicht ausgeschlossen werden.

5.1.4 Außenanlagen:

<u>Innere Erschließung:</u>	Von der Straße in den Hof sowie den Hauseingängen Betonverbundpflaster, Hofbereich sonst vermutlich noch unbefestigt.
<u>Ver- und Entsorgung:</u>	Einrichtungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; aufgrund der durchgeführten Arbeiten wird ein erneuerter Zustand unterstellt.
<u>Anlagen für Abfälle:</u>	Abfallbehälter freistehend.
<u>Einfriedung:</u>	Straßenseitig Metallfelder zwischen Granitsäulen; sonst tlw. Holz-Lattenzäune, nach der konstruktiven Beschaffenheit tlw. Eigentum des Nachbarn.
<u>Stützmauer:</u>	Augenscheinlich erneuert; Betonbrüstung.
<u>Garagen:</u>	5 Stk. Betonfertigteilgaragen mit Schwingtor in Reihe.



5.1.5 Wirtschaftliche Nutzungsdauern

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauern:

GND: Üblich für Gebäudeart: 60 - 100 Jahre;
bewertet: nach Art und Beschaffenheit 75 Jahre.

Gebäudealter zum WST: ca. 100 Jahre.

RND: Rechnerisch, bezogen auf das tats. Alter, ist die GND abgelaufen, RND wäre daher 0 Jahre.
bewertet: Nach Berücksichtigung von Umfang und zurückliegendem Zeitpunkt durchgeführter Arbeiten zur Verjüngung der baulichen Substanz, durchschnittlicher Lebenszyklen und damit verbundener Revitalisierungsaufwendungen wird die RND sachverständig gerundet bewertet mit: 45 Jahren.

Gebäudealter zum WST fiktiv: 75 J. GND - 45 J. RND = 30 Jahre

Rechenbaujahr: 2009 WST - 30 J. Alter = 1979

Die Denkmaleigenschaft bedingt einen theoretisch dauernden Erhalt des Bewertungsobjekts (ewige RND). Da auch Gebäude ohne Denkmaleigenschaft nach Ablauf der RND überwiegend nicht freigelegt, sondern modernisiert werden, um ihre wirtschaftliche Verwertbarkeit weiter zu erhalten, wird für diese Bewertung von einer begrenzten RND ausgegangen.

Rückbaukosten (RBK):

Nach der Wertermittlungstheorie sind RBK anlässlich einer jeden Bewertung am Ende der bewerteten RND zu berücksichtigen, jedoch reduzieren sich diese Ansätze bei langen RND (hier: 45 Jahre) durch lange Diskontierungszeiträume auf ein vernachlässigbares Maß. Auch im Grundstücksverkehr rücken sie noch lange nicht in den Blickpunkt des Interesses, finden daher in der Wertermittlungspraxis keine Beachtung.

5.2 Sondereigentum - Wohnung 1

5.2.1 Art, Lage, Größe

Lage im Haus:

Nach neuer Tektur befindet sich die Wohnung im 1. OG des nördlichen, über den linken Hauseingang zugänglichen Gebäudeteils (lt. AT-Plan „EG“, ebenso im Mietvertrag). Sie nimmt die gesamte Ebene ein, besitzt daher Fensteröffnungen in westliche, nördliche und östliche Richtung. Der hofseitige Balkon (Ost) bietet gute und weite Aussicht.

Größe:

Die Wohnfläche der Einheit wird verschieden angegeben:

Teilungserklärung: 119,00 m²
Mietvertrag: 118,20 m²
Tektur: 117,00 m²

Die Unterschiede sind jedoch vernachlässigbar.



Grundriss (Flächenangaben lt. Tektur, ohne Gewähr):

Der Zugang erfolgt über den linken Hauseingang vom Treppenpodest 1. OG. An den 10,51 m² große Vorsaal sind im Uhrzeigersinn gebunden: Wohnzimmer 18,63 m², Schlafzimmer 14,64 m², Gäste-WC 2,93 m², Esszimmer 12,19 m², Bad/WC 8,88 m². Am Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer zu 19,29 m² und der Austritt zum 7,2 * 1/2 = 3,6 m² großen Balkon. Dem Schlafzimmer ist eine Ankleide (bzw. Abstellraum) 6,84 m² vorgeschalten. Die Küche 9,15 m² ist zum Esszimmer offen gestaltet. Ihre beiden kleinen Fenster sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten recht weit oben angeordnet, daher elektrisch betätigt. Gleiches gilt für das Bad. Weiter befindet sich neben dem Esszimmer ein 10,34 m² großer, jedoch mit rd. 1,95 m Breite recht schmaler Raum. Das Gäste-WC ist fensterlos.

5.2.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:

Mietsituation:

Die WE ist vermietet und bewohnt

Einheit	Zimmer	Mietverhältnis		Maß: lt. MV ca.	Grundmiete		VZ BK:	
		Beginn	Ende		lt. MV	entspr.	lt. MV	entspr.
WE 1	5	08.06.2002	unbest.	118,20 m ²	543,72 €	4,60 €/m ²	177,30 €	1,50 €/m ²
Miete p.a.					6.524,64 €		2.127,60 €	

Kaution:

Sicherheit wurde an den Vermieter geleistet.

Mietminderung:

Nach Angabe des Mieters sei die monatliche Grundmiete derzeit zustandsbedingt gemindert. Gleiches bei WE 10, vergleichsweise beträgt die Minderung dort **rd. 5%**.

Diese Bewertung unterstellt die Rechtswirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen. Inwieweit Zahlungen tatsächlich und in vereinbarter Höhe erfolgen, ist ohne Gewähr.

Die lt. Mietvertrag zur WE 1 mitvermietete Garage ist der Einheiten nicht per SNR zugeordnet, darauf entfallende Mieterträge somit nicht in die Wertermittlung einzubeziehen.

Sonstige Nutzungsvereinbarungen:

Sind nicht bekannt.

5.2.3 Baubeschreibung

Bauwerk - Baukonstruktion:

Innenwände, nicht tragende:

Mauerwerk- bzw. neue Trockenbauwände.

Innentüren:

Holzwerkstofftüren mit Holzdekor, tlw. mit Glasausschnitt.

Fensterbänke innen:

Holzwerkstoff mit Dekor marmorartig (Werzalit o.ä.).

Fußbodenbeläge:

Laminatböden hell; außer Küche und Sanitär, dort: Fliesen.

Innenwandflächen:

Überwiegend Raufaser; außer:

Bad/DU/WC:

keram. Wandfliesen mit Bordüre;

Küche:

Fliesenspiegel.

Decken:

Unterdecken abgehängt.



Bauwerk - Technische Anlagen:

Elektroinstallation:	Steckdosen-/Beleuchtungsanlage, Anschluss E-Herd; Telefon- und Antennenanschluss, Türsprechanlage, Entlüftung fensterloser Räume.
Sanitärinstallation:	
Bad/WC:	Wanne eingebaut, Duschwanne mit Einhausung, WC wandhängend, Waschtisch, Anschlüsse Waschmaschine/Trockner;
Gäste-WC:	WC wandhängend, Waschtisch.
Heizung:	Flächenheizkörper, Thermostatventile.
Sonstige Ausstattungen:	Balkon; Kellerabteil sei vorhanden.

5.2.4 Beschaffenheit

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung ist im Rahmen der Gegebenheiten gut auf heutige Wohnansprüche zugeschnitten. Die Räume der 5-Zimmer-Wohnung haben jeweils ausreichende Größen, wobei der kleine Raum neben dem Esszimmer nach Definition der zurückgezogenen DIN283 gerade eben als Zimmer gilt, bei weniger als 10 m² handelte es sich wegen der geringen Breite um eine Kammer. Lichte Raumhöhen sind großzügig, in kleineren Räumen wie Küche und Bad gefühlt recht hoch, wegen der hohen Position der Fenster jedoch erforderlich. Die Wohnung macht einen hellen Eindruck, gute Belichtung u. Belüftung der Wohnräume.

Die Aufteilung unterscheidet sich im Inneren um einiges von der Aufteilung des gültigen AT-Plans. Da die äußeren Begrenzungen sich jedoch nicht erkennbar verändert haben, ist davon auszugehen, dass trotz der veränderten Ausführung Sondereigentum wirksam begründet ist.

Ausstattung:

zeitgemäßer mittlerer bis gehobener Standard.

Baulicher Zustand:

In den Räumen und an Einrichtungen sind keine besonderen Mängel oder Schäden erkennbar, Klein- und Schönheitsreparaturen werden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt; die Wohnung macht einen sehr gepflegten Eindruck.

Lt. Mieterin sei der originale Estrichboden des Balkons gerissen, die Beschichtung verschlissen (witterungsbedingt eingeschränkt erkennbar).

5.3 Sondereigentum - Wohnung 3

5.3.1 Art, Lage, Größe

Lage im Haus:

Nach neuer Tektur befindet sich die Wohnung im 1. OG rechts des südlichen, über den mittleren Hauseingang zugänglichen Gebäudeteils (lt. AT-Plan „EG“). Sie nimmt neben der Wohnung 2 etwa die Hälfte der Ebene ein, und besitzt Fensteröffnungen in westliche, südliche und östliche Richtung. Der hofseitige Balkon (Ost) bietet gute und weite Aussicht.

Größe:

Die Wohnfläche der Einheit wird verschieden angegeben:
Teilungserklärung: 118,00 m²



Mietvertrag: 119,70 m²
Tektur: 116,99 m²
Die Unterschiede sind jedoch vernachlässigbar.

Grundriss (Flächenangaben lt. Tektur, ohne Gewähr):

Der Zugang erfolgt über den mittleren Hauseingang vom Treppenpodest 1. OG. An die 13,69 m² große Diele sind im Uhrzeigersinn gebunden: Wohnraum 1: 21,15 m², Wohnraum 2: 33,15 m², Bad/WC: 9,45 m², Schlafraum: 22,36 m², Küche: 13,59 m². Am Wohnzimmer befindet sich der Austritt zum 7,2 * 1/2 = 3,6 m² großen Balkon.

5.3.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:

Mietsituation: Die WE ist vermietet und bewohnt

Einheit	Zimmer	Mietverhältnis		Maß: lt. MV ca.	Grundmiete		VZ BK:	
		Beginn	Ende		lt. MV	entspr.	lt. MV	entspr.
WE 3	3	01.05.2006	unbest.	118,00 m ²	530,00 €	4,49 €/m ²	190,00 €	1,61 €/m ²
Miete p.a.					6.360,00 €		2.280,00 €	

Kaution: Sicherheit wurde an den Vermieter geleistet.

Diese Bewertung unterstellt die Rechtswirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen. Inwiefern Zahlungen tatsächlich und in vereinbarter Höhe erfolgen, ist ohne Gewähr.

Der lt. Mietvertrag zur WE 3 mitvermietete Stellplatz ist der Einheit nicht per SNR zugeordnet, darauf entfallende Mieterträge somit nicht in die Wertermittlung einzubeziehen.

Sonstige Nutzungsvereinbarungen: Sind nicht bekannt.

5.3.3 Baubeschreibung

Siehe Pkt. 5.2.3 entsprechend; kein Gäste-WC; Balkon ist mit Holz-Riffeldielen belegt, lt. Mieter wegen Rissen im originalen Estrichbelag auf seine Kosten (witterungsbedingt eingeschränkt erkennbar).

5.3.4 Beschaffenheit

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung ist im Rahmen der Gegebenheiten gut auf heutige Wohnansprüche zugeschnitten. Die Räume haben jeweils ausreichende Größen. Lichte Raumhöhen sind großzügig, in kleineren Räumen wie dem Bad gefühlt recht hoch. Die Wohnung macht durch Anordnung am Südgiebel einen hellen Eindruck, gute Belichtung u. Belüftung der Wohnräume.

Die Aufteilung unterscheidet sich im Inneren um einiges von der Aufteilung des gültigen AT-Plans. Da die äußeren Begrenzungen sich jedoch nicht erkennbar verändert haben, ist davon auszugehen, dass trotz der veränderten Ausführung Sondereigentum wirksam begründet ist.

Ausstattung: zeitgemäßer mittlerer bis gehobener Standard.



Baulicher Zustand:

In den Räumen und an Einrichtungen sind keine besonderen Mängel oder Schäden erkennbar, Klein- und Schönheitsreparaturen werden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt; die Wohnung macht einen sehr gepflegten Eindruck. Der Mieter weist auf das seiner Meinung nach immer recht kühl wirkende Schlafzimmer hin.

5.4 Sondereigentum - Wohnung 10 (lt. GB: Teileigentum)

5.4.1 Art, Lage, Größe

Lage im Haus:

Nach neuer Tektur befindet sich die Wohnung im EG des nördlichen, über den linken Hauseingang zugänglichen Gebäudeteils (lt. AT-Plan „UG“). Sie nimmt die gesamte Ebene ein, besitzt daher Fensteröffnungen in westliche, nördliche und östliche Richtung. Der hofseitige Balkon (Ost) bietet gute und weite Aussicht.

Größe:

Die Wohnfläche der Einheit wird verschieden angegeben:

Teilungserklärung:	94,62 m ²
Mietvertrag:	94,00 m ²
Tektur:	94,09 m ²

Die Unterschiede sind jedoch vernachlässigbar.

Grundriss (Flächenangaben lt. Tektur, ohne Gewähr):

Der Zugang erfolgt über den linken Hauseingang vom Treppenpodest EG. An die 16,25 m² + 1,5 m² große Diele sind im Uhrzeigersinn gebunden: Wohnzimmer 31,20 m², Schlafzimmer 18,33 m², Abstellraum 2,36 m², Küche 13,85 m², Bad/WC 7,00 m². Am Wohnzimmer befindet sich der Austritt zum 7,2 * 1/2 = 3,6 m² großen Balkon.

5.4.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:

Mietsituation:

Die WE ist vermietet und bewohnt

Einheit	Zimmer	Mietverhältnis		Maß: lt. MV ca.	Grundmiete		VZ BK:	
		Beginn	Ende		lt. MV	entspr.	lt. MV	entspr.
WE 10	3	15.05.2006	unbest.	94,00 m ²	423,00 €	4,50 €/m ²	170,00 €	1,81 €/m ²
Miete p.a.					5.076,00 €		2.040,00 €	

Kaution:

Sicherheit wurde an den Vermieter geleistet.

Mietminderung:

Nach Angabe des Mieters sei die monatliche Grundmiete derzeit gemindert um 22,50 € auf 400,50 €; das entspricht einer Minderung von **rd. 5%**.

Diese Bewertung unterstellt die Rechtswirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen. Inwieweit Zahlungen tatsächlich und in vereinbarter Höhe erfolgen, ist ohne Gewähr.

Der lt. Mietvertrag zur WE 10 mitvermietete Stellplatz ist der Einheit nicht per SNR zugeordnet, darauf entfallende Mieterträge somit nicht in die Wertermittlung einzubeziehen.



Sonstige Nutzungsvereinbarungen: Sind nicht bekannt.

5.4.3 Baubeschreibung

Siehe Pkt. 5.2.3 entsprechend; kein Gäste-WC; Waschtisch im Bad sei lt. Mieter sein Eigentum, Wohnung sei vor Anmietung ohne Waschtisch gewesen.

5.4.4 Beschaffenheit

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung ist im Rahmen der Gegebenheiten gut auf heutige Wohnansprüche zugeschnitten. Die Räume der 2-Zimmer-Wohnung haben jeweils ausreichende Größen, Diele und Wohnzimmer sind besonders großzügig. Lichte Raumhöhen sind normal. Die Wohnung macht einen hellen Eindruck, gute Belichtung u. Belüftung der Wohnräume. Aufgrund des straßenseitig oberhalb des Fußbodens anstehenden Geländes sind die Fenster von Küche und Bad kleiner und höher angeordnet als üblich, wodurch der Raumeindruck hier etwas eingeschränkt ist.

Die Aufteilung unterscheidet sich im Inneren um einiges von der ursprünglich auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Aufteilung des gültigen AT-Plans. Da die äußeren Begrenzungen sich jedoch nicht erkennbar verändert haben, ist davon auszugehen, dass trotz der veränderten Ausführung Sondereigentum wirksam begründet ist.

Ausstattung:

Zeitgemäßer mittlerer bis gehobener Standard. Küche und Bad mit Kappendecken.

Baulicher Zustand:

Zunächst sind in den Räumen und an Einrichtungen keine besonderen Mängel oder Schäden erkennbar, Klein- und Schönheitsreparaturen werden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt; die Wohnung macht einen sehr gepflegten Eindruck.

Lt. Mieter besteht in der Küche im Sockelbereich der Außenwand zur Straße Feuchtigkeitsbelastung. Hier wurden bereits Arbeiten durchgeführt, die Belastung sei bereits geringer geworden. Aufgrund der Wandfliesen sind derartige Erscheinungen im Bad nicht erkennbar.

5.5 Sondereigentum - Wohnung 11 (lt. GB: Teileigentum)

5.5.1 Art, Lage, Größe

Lage im Haus:

Nach neuer Tektur befindet sich die Wohnung im „EG links“ des südlichen, über den mittleren Eingang zugänglichen Gebäudeteils. Nach tatsächlichen Verhältnissen, sowie entsprechend dem geltenden AT-Plan, ist jedoch die Bezeichnung „UG“ zutreffend. Sie nimmt neben der Wohnung 12 etwa die Hälfte der Ebene ein, und besitzt Fensteröffnungen in westliche und östliche Richtung. Der hofseitige Balkon (Ost) bietet gute und für die Geschosslage weite Aussicht.

Größe:

Die Fläche der Einheit wird verschieden angegeben:

Teilungserklärung: 65,80 m²

Tektur: 96,30 m²



Die Unterschiede sind erheblich, sie bestehen im wesentlichen darin, dass Räume zur Straße der Einheit zugeschlagen wurden, anstatt sie wie vorgesehen als Kellerräume zu nutzen.

Geplanter Grundriss (Flächenangaben lt. Tektur, ohne Gewähr):

Der Zugang erfolgt über den mittleren Hauseingang und anschließend eine halbe Treppe tiefer. Hier schließt rechterhand auch der Kellerflur an. An die 10,10 m² große Diele sind im Uhrzeigersinn gebunden: Flur: 4,19 m², Bad/WC: 8,47 m², Wohnraum: 25,70 m². Am Wohnraum befindet sich der Austritt zum 7,2 * 1/2 = 3,6 m² großen Balkon sowie der Schlafraum: 15,70 m². Von dem kleinen straßenseitigen Flur werden Kinderzimmer: 12,09 m² und Küche: 16,45 m² erschlossen.

5.5.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:

Mietsituation: Die WE ist nicht vermietet und steht leer. Sie ist unbewohnbar.

Sonstige Nutzungsvereinbarungen: Sind nicht bekannt.

5.5.3 Baubeschreibung

Siehe Pkt. 5.2.3 entsprechend; jedoch derzeit ohne nennenswerten Ausbau (Rohbauzustand), kein Gäste-WC geplant.

5.5.4 Beschaffenheit

Raumaufteilung:

Die geplante Raumaufteilung erscheint als im Rahmen der Gegebenheiten normal auf heutige Wohnansprüche zugeschnitten. Die Räume werden jeweils ausreichende Größen und lichte Raumhöhen haben. Aufgrund des straßenseitig bereits oberhalb des Fußbodens anstehenden Geländes sind die Fenster von Küche und Kinderzimmer kleiner und höher angeordnet als üblich, wodurch der Raumeindruck etwas eingeschränkt sein wird. Sonst gute Belichtung u. Belüftung der Wohnräume; das Bad ist ohne Fenster.

Die Aufteilung unterscheidet sich im Inneren um einiges von der ursprünglich auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Aufteilung des gültigen AT-Plans. Auch die äußeren Begrenzungen haben sich erkennbar verändert, dennoch wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass trotz der veränderten Ausführung Sondereigentum wirksam begründet ist.

Ausstattung geplant: zeitgemäßer mittlerer bis gehobener Standard.

Baulicher Zustand:

Der Ausbau ist noch weitestgehend komplett herzustellen. Hinzu kommt die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden insbesondere an den straßenseitigen Außenwänden, welche dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen sind.

Der Balkon ist an dieser Einheit noch nicht eingebaut, liegt jedoch auf dem Grundstück bereit.



5.6 Sondereigentum - Wohnung 12 (lt. GB: Teileigentum)

5.6.1 Art, Lage, Größe

Lage im Haus:

Nach neuer Tektur befindet sich die Wohnung im „EG rechts“ des südlichen, über den mittleren Eingang zugänglichen Gebäudeteils. Nach tatsächlichen Verhältnissen, sowie dem geltenden AT-Plan entsprechend, ist jedoch die Bezeichnung „UG“ zutreffend. Die Einheit 12 nimmt neben der Einheit 11 etwa ein Viertel der Ebene ein, besitzt daher Fensteröffnungen in südliche und östliche Richtung. Der hofseitige Balkon (Ost) bietet gute und für die Geschosslage weite Aussicht (siehe Lichtbild in Anlage).

Größe:

Die Wohnfläche der Einheit wird verschieden angegeben:

Teilungserklärung:	75,87 m ²
Mietvertrag:	k.A., lt. Mietübersicht 77,01 m ²
Tektur:	77,01 m ²

Die Unterschiede sind jedoch vernachlässigbar.

Grundriss (Flächenangaben lt. Tektur, ohne Gewähr):

Der Zugang erfolgt über den mittleren Hauseingang und anschließend eine halbe Treppe tiefer. Hier schließt rechterhand auch der Kellerflur an. An die 13,86 m² große Diele sind im Uhrzeigersinn gebunden: Schlafzimmer: 20,03 m², Wohnzimmer/Kochbereich 31,45 m², Bad/WC 8,07 m². Am Wohnzimmer befindet sich der Austritt zum 7,2 * 1/2 = 3,6 m² großen Balkon.

Der ursprünglich offene Kochbereich wurde in Eigenleistung des Mieters mit einer Trennwand zum Wohnraum abgeschlossen.

5.6.2 Verfügbarkeit, vertragliche Bindungen:

Mietsituation:

Die WE ist vermietet und bewohnt

Einheit	Zimmer	Mietverhältnis		Maß: lt. MV ca.	Grundmiete		VZ BK:	
		Beginn	Ende		lt. MV	entspr.	lt. MV	entspr.
WE 12*	2	k.A.	k.A.	77,01 m ²	354,00 €	4,60 €/m ²	128,00 €	1,66 €/m ²
Miete p.a.					4.248,00 €		1.536,00 €	

*MV lag nicht vor; Angaben lt. Kostenübersicht für Mieteinheiten, Abweichung zum MV möglich

Kaution: Sicherheit wurde an den Vermieter geleistet.

Diese Bewertung unterstellt die Rechtswirksamkeit der vertraglichen Vereinbarungen. Inwiefern Zahlungen tatsächlich und in vereinbarter Höhe erfolgen, ist ohne Gewähr.

Sonstige Nutzungsvereinbarungen: Sind nicht bekannt.

5.6.3 Baubeschreibung

Siehe Pkt. 5.2.3 entsprechend; kein Gäste-WC; Balkon mit Betonverbundpflaster belegt.



5.6.4 Beschaffenheit

Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung ist im Rahmen der Gegebenheiten gut auf heutige Wohnansprüche zugeschnitten. Die Räume der 2-Zimmer-Wohnung haben jeweils ausreichende Größen. Lichte Raumhöhen sind normal, wegen der hohen Position der Fenster aber erforderlich. Die Wohnung macht einen hellen Eindruck, gute Belichtung u. Belüftung der Wohnräume.

Die Aufteilung unterscheidet sich im Inneren um einiges von der ursprünglich auf eine gewerbliche Nutzung ausgerichteten Aufteilung des gültigen AT-Plans. Da die äußeren Begrenzungen sich jedoch nicht erkennbar verändert haben, ist davon auszugehen, dass trotz der veränderten Ausführung Sondereigentum wirksam begründet ist.

Ausstattung:

Zeitgemäßer mittlerer bis gehobener Standard. Küche und Bad Kappendecken.

Baulicher Zustand:

Zunächst sind in den Räumen und an Einrichtungen keine besonderen Mängel oder Schäden erkennbar, Klein- und Schönheitsreparaturen werden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt; die Wohnung macht einen sehr gepflegten Eindruck.

Zum OT ist an stellenweisen Verfärbungen erkennbar, wie auch vom Mieter erwähnt, dass einige Bereiche im Sockelbereich der Außenwände feuchtigkeitsbelastet sind: Neben der Balkontür links, südwestliche Ecke des Wohnzimmers, Küche Südseite. Diese sind dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen, Arbeiten wurden hier bereits erkennbar durchgeführt, die Belastung sei bereits geringer geworden. Aufgrund der Wandfliesen sind derartige Erscheinungen im Bad nicht erkennbar.

6. Zubehör

Sachen, die über die vorstehende Beschreibung der wesentlichen Bestandteile hinaus im gewöhnlichen Verkehr als Zubehör angesehen werden können, wurden im Rahmen des OT nicht festgestellt.

Lediglich in der bewertungsgegenständlichen WE 11 finden sich einige Ablagerungen von Baustoffen bzw. deren Resten. Es können Entsorgungskosten anfallen.

Der SV nimmt keine abschließende rechtsverbindliche Würdigung vor, ob es sich bei Gegenständen, die sich auf dem Grundstück befinden, auch solchen, die auf beigefügten Lichtbildern etwa erkennbar sind, um Zubehör (§97 BGB), wesentliche Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) oder Scheinbestandteile (§95 BGB) handelt; dies bleibt im Streitfall einem ordentlichen Prozessgericht vorbehalten. Entsprechendes gilt für die Klärung der Eigentumsverhältnisse an den vorgefundenen Sachen.

7. Wertermittlung

7.1 Verwend- und Verwertbarkeit der Bewertungsobjekte

Nutzbarkeit aktuell:

Wie der aktuelle Vermietungsstand zeigt, sind die Wohnungen, mit Ausnahme der Einheit 11, nach ihrer Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sofort gut bestimmungsgemäß nutzbar.



Neben einer Nutzung zur Vermietung werden andere Wohnungen in dem Gebäude ebenso von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt.

Vereinzelte geltend gemachte Mietminderungen machen deutlich, dass unter Beachtung des wirtschaftlichen Verhältnisses von Wohnwert und vertraglicher Miethöhe Differenzen zu den Ansprüchen des Marktes bestehen, wobei zum Zeitpunkt der Besichtigung keine gravierenden Umstände festgestellt wurden, d.h. solche, die die gesunden Wohnverhältnisse offenbar nachhaltig beeinträchtigen.

Die Beseitigung der bestehenden Mängel ist somit nicht allein zum Erhalt der baulichen Substanz, sondern auch zur nachhaltigen vollen Verwertung in ortsüblicher Weise erforderlich.

Die Wohnungen sprechen unter Beachtung von des Raumangebots von zumeist um die 100 m² und der daraus resultierenden Gesamtmietbelastung eine zahlungskräftigere Mieterschaft an, sind jedoch ggf. nicht für alle Lebensabschnitte geeignet, da nicht barrierefrei erreichbar.

Etwaige Folgenutzungen (Drittverwendungsfähigkeit):

Entgegen einer kritisch zu sehenden gewerblichen Nutzung der Einheiten 10, 11, 12 wurden diese bereits von Beginn an zur Wohnung ausgebaut und damit wie alle weiteren Einheiten einer in dieser Lage wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung zugeführt.

Verwertbarkeit:

Der Immobilienmarkt gilt z.Zt. als sehr angespannt, insbesondere besteht allgemein eingeschränktes Interesse am Erwerb von Wohnungseigentum, wobei den gegenständlichen Objekten hier der gute Zustand und die gute Lage zugute kommen. Problematisch erscheint dahingehend die Verwertung der derzeit nicht nutzbaren Einheit 11.

Käufer bevorzugen wegen Risikominimierung und überschaubarer Aufwendungen i.d.R. komplett sanierte Objekte, wie die Einheiten 1, 3, 10, 12.

7.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des anzuwendenden Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art und Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Folgende wesentliche Verfahren stehen zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren:

Für das Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise einer ausreichenden Zahl von Objekten heranzuziehen, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt so hinreichend übereinstimmen (Vergleichsobjekte), dass Abweichungen durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können. Der Vergleichswert umfasst Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen, wobei es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Sachwertverfahren:

Der Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus Bodenwert und Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung ihres Alters, von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände aus ihren Herstellungskosten ermittelt.



Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Beurteilung der nachhaltig erzielbaren Erträge. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem durch Zu- oder Abschläge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände korrigierten Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Markt für Grund und Boden orientiert sich im Allgemeinen an Preisen je m² Grundstücksfläche. Da i.d.R. eine ausreichende Zahl Vergleichskaufpreise vorliegt, ist der Bodenwert regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Geeignete Bodenrichtwerte können herangezogen werden.

In der Gesamtbetrachtung des bebauten Grundstücks (Boden und Gebäude) können die Bewertungsobjekte einerseits zur Erzielung eines Ertrages bestimmt sein, d.h. solche Erwerber werden sich bei der Kaufpreisbildung vorrangig an Renditegesichtspunkten orientieren.

Dagegen sind für Eigennutzer vorrangig Substanzgesichtspunkte im Vordergrund. Sie erwerben eine Wohnung üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung. Im Vordergrund steht die Annehmlichkeit, es ganz oder teilweise zu bewohnen und dafür vergleichsweise mehr Mittel aufzuwenden als für ein Renditeobjekt. Bei der Ermittlung im Sachwertverfahren kann die Art, Größe Ausstattung und Beschaffenheit des Objektes detailliert berücksichtigt werden. Jedoch werden auch Eigennutzer für den Fall der Aufgabe eigener Nutzungen eine rentierliche Zwischennutzung prüfen.

Der Markt für Sondereigentum orientiert sich auch an Preisen je m² Wohn-/Nutzfläche. Eine ausreichende Zahl zeitnaher Kaufpreise vergleichbarer besserer Objekte liegt jedoch mit Ausnahme von Verkäufen in dem gegenständlichen Gebäude mangels entsprechender Transaktionen nicht vor. Das Vergleichswertverfahren scheidet mit Ausnahme der Bodenwertermittlung aus. Es wird daher der Verkehrswert des Grundstücks nach den Ergebnissen des Sach- und Ertragswertverfahrens ermittelt.

Da der Bodenwert bei Gebäuden mit langer RND und besonders bei Sondereigentum verfahrensbedingt nur von untergeordneter bis vernachlässigbarer Bedeutung ist, kann die Ermittlung des Bodenwertes in dafür ausreichender überschläglicher Genauigkeit vorgenommen werden.

7.3 Bodenwert

7.3.1 Vergleichswerte

Bodenrichtwert (BRW):

Der Gutachterausschuss des Landkreises hat zum 31.12.2007 einen BRW mit den nachfolgend angegebenen wertbeeinflussenden Merkmalen ermittelt:

Richtwertzone/Lage	Schwarzenberg Weststadt
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bodenrichtwert (ebf)	34,00 €/m ²
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2
Grundstückstiefe/Frontbreite	35 m
Baufläche/Baugebiet	WA
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,30
Umrechnungskoeffizient GFZ:GFZ lt. WertR Anl. 11	0,59
Bauweise	offen



7.3.2 Wertkorrekturen

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert je m² des Bodens in einem Gebiet, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertzone). Der BRW bezieht sich auf ein Grundstück (Richtwertgrundstück), das die für das Gebiet typischen wertbeeinflussenden Merkmale aufweist. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den Merkmalen des Richtwertgrundstücks sind zu berücksichtigen, der BRW erforderlichenfalls anzupassen.

Das Grundstück besitzt eine für das Gebiet übliche Lage, Bauweise, Nutzung und Bodenbeschaffenheit, es ist normal geschnitten und ortsüblich erschlossen, der BRW liegt nur geringe Zeit zurück.

Die Grundstücksfläche ist verhältnismäßig groß, die Tiefe übersteigt die im BRW abgegebenen 35 m, i.d.R. weisen tiefer gelegene Grundstücksteile einen geringeren Wert auf. Jedoch wird mit der Bebauung eine für den Geschosswohnungsbau relevantere Geschossflächenzahl (GFZ) wie folgt erreicht:

Geschossfläche der Gebäude		1.410,00 m ²
	Grundstücksgröße /	2.800,00 m ²
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,50
Umrechnungskoeffizient GFZ:GFZ nach WertR Anl. 11	=	0,72

Das wiederum übersteigt die im BRW zugrundegelegte GFZ, d.h. die baulichen Anlagen nutzen die Grundstücksfläche besser aus, als im BRW berücksichtigt.

Der resultierende Wertvorteil soll entsprechend §10 WertV mit Hilfe der GFZ:GFZ Umrechnungskoeffizienten erfasst werden (tabelliert in WertR Anl. 11). Der GAA hat keine entsprechende Ausnutzungskennzahl ermittelt.

7.3.3 Bodenwertanteile der Wohnungen

Flurstück: Nr. 818

Bodenrichtwert 34,00 €

Wertveränderung zum WST 0,00 %

entspricht +/- 0,00 €

-

Bodenrichtwert angepasst = 34,00 €

Anpassung an die bauliche Nutzung * 0,72 / 0,59

Bodenrichtwert angepasst = 41,00 €

Größe des Grundstücks * 2.800,00 m²

Bodenwert (ebf) = 114.800,00 €

Aufteilung Bodenwert nach MEA: WE 1 WE 3 WE 10 WE 11 WE 12

Miteigentumsanteil * 0,096 0,096 0,077 0,079 0,063

Bodenwert des MEA rechnerisch: = 11.021,00 € 11.021,00 € 8.840,00 € 9.069,00 € 7.232,00 €

Gerundet = **11.000,00 € 11.000,00 € 8.840,00 € 9.070,00 € 7.230,00 €**



7.4 Sachwert

7.4.1 Berechnungswerte

Preisbasis: Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Ableitung *Ausstattungsstandard*:

Ausstattungsstandard:	einfach	mittel	gehoben
entspricht Note:	1	2	3

Kostengruppe	Anteile (A)	Note (N)
Fassade	12,0	2,5
Fenster	6,7	2,5
Dächer	5,3	2,5
Sanitär	7,8	2,5
Innenwandbekleidung Nassräume	3,0	2,5
Bodenbeläge	5,7	2,5
Innentüren	6,2	2,5
Heizung	6,8	3
Elektroinstallation	2,0	2
Summe Anteile	55,5	
Ausstattung gewichtet (A1*N1+ ... +An*Nn)/Summe A		2,5
Position zw. den Ausstattungen (P)		0,5
Unterer Tabellenwert für die Ausstattung (U)		mittel bis
Oberer Tabellenwert für die Ausstattung (O)		gehoben

Ableitung *NHK*:

Gebäudeteile:		m. KG		o. KG	
Gebäudegrundtyp lt. Tabelle NHK:		freistehend	3.21	freistehend	3.11
Tabellenwert für Ausstattung		mittel	780,00 €	mittel	780,00 €
	bis	gehoben	845,00 €	gehoben	845,00 €
NHK entspr. Ausstattung U+P*(O-U):	=		813,00 €		813,00 €
NHK Korrekturfaktoren:					
Gebäudebaujahrsklasse		1979	0,89		0,89
Baupreisindex für Nutzart:					
Letzter Baupreisindex vor WST		113,0		113,0	
Index NHK-Basisjahr Reihe 2005 = 100		97,6		97,6	
Faktor Baupreisindex	x		1,16		1,16
Weitere Korrekturfaktoren NHK					
Bundesland	x	1,00		1,00	
Ort	x	0,92		0,92	
Regionalisierung gesamt			0,92		0,92
Wohnungsgröße im Haus Ø rd.	x	100 m ²	0,85	100 m ²	0,85
Baunebenkosten:	x	14 %	1,14	14 %	1,14
NHK korrigiert	=		748,00 €		786,00 €



Wichtung NHK nach BGF-Anteilen

Grundlage zur Wichtung:	KG	o. KG
1.977,18 m ²	Anteile: 472,50 m ² zu NHK: 748,00 €	1.504,68 m ² 786,00 €
NHK gewichtet	=	777,00 €
NHK gerundet (+/- 5 €)	=	775,00 €

Besondere Bauteile:

Üblicher Wertanteil in der gewählten Ausstattungsstufe von den Ansätzen NHK 2000 umfasst.

Bauliche Außenanlagen:

Ihr Wertanteil wird üblich durch pauschale v.H.-Ansätze aus dem Herstellungswert der Gebäude bestimmt. Er sinkt mit Zunahme von Baumasse und Renditecharakter der Objekte. Da bei der Ableitung von Bodenrichtwerten die Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke i.d.R. nicht um etwa vorhandene Anlagen wie Leitungsbestand, Einfriedungen, Zuwegungen u.ä. bereinigt werden, können solche Anlagen bei Anwendung von BRW bereits als teilweise im Bodenwert berücksichtigt gelten, wobei genaue Anteile nicht bekannt sind. Vorliegend erscheinen **5 %** als zusätzlicher rentierlicher Anteil angemessen.

In größerem Umfang vorhandene Stützmauern gehen nicht zusätzlich werterhöhend ein. Als Voraussetzung für die realisierte Nutzbarkeit des ansonsten hängigen Grundstücks sind sie bereits im Bodenwert berücksichtigt. Sie haben im Gegenteil gegenüber nicht mit solchen Anlagen versehenen Grundstücken erhöhte laufende Aufwendungen zur Folge.

Baulicher Zustand:

Bisherige Ansätze unterstellen einen baualtersgemäßen Normalzustand. Zur Herstellung dieses Zustandes, damit auch zur Sicherung der im Ertragswertverfahren vorausgesetzten Vermietungserfolge, sind Arbeiten erforderlich.

Diese werden aufgrund der Bautechnischen Bewertung (siehe Abschnitt 5.1.5) sowie unter Bezug auf aktuelle Mietminderungsquoten einzelner Einheiten überschläglich geschätzt auf: **5 %**.

Dabei entsprechen:

- 3 % - Vornehmlich fällige Schönheitsreparaturen;
- 5 % - Leichte Mängel und Schäden, durch einfache Reparaturen, etc., zu beseitigen;
- 10 % - Mittlere Mängel und Schäden, einzelne Gewerke sind zu erneuern;
- 15 % - Größere Mängel und Schäden, Instandsetzungsbedarf, auch grundlegender Art.

Dies stellt keinen Kostenanschlag dar, sondern umschreibt den Einfluss der Umstände auf den Wert des Grundstücks im System dieser Bewertung. Eigenleistungen sind nicht berücksichtigt.

Übliche Alterung vorhandener Gebäudeteile ist mit der „Wertminderung wegen Alters“ berücksichtigt. Der Ansatz des o.g. Minderungssatzes nach der Alterswertminderung berücksichtigt, dass die neu ersetzten Teile bereits über die gesamte bisherige, am baulichen Normalzustand orientierten Nutzungsdauer in Normalzustand vorhanden waren, d.h. der Alterswertminderung des normal instandgehaltenen Gebäudes unterworfen wären.

Sonstiges:

Wirtschaftliche Wertminderung sonstige Umstände 5%.



7.4.2 Sachwerte der Wohnungen

Gebäude:

NHK 2000 je m ² BGF		775,00 €
BGF in m ²	*	1.980,00
Herstellungswert	=	<u>1.534.500,00 €</u>

Wertminderung wegen Alters (Vogels)		41,60 %
Entspricht	-	638.352,00 €
Zeitwert Gebäude	=	<u>896.148,00 €</u>

Außenanlagen:

Anteil am Herstellungswert Gebäude		5,00 %
Entspricht rd.	=	<u>76.700,00 €</u>

Wertminderung wegen Alters (Vogels)		41,60 %
Entspricht	-	31.907,00 €
Zeitwert Außenanlagen	=	<u>44.793,00 €</u>

Zusammenstellung Zeitwerte

Gebäude		896.148,00 €
Außenanlagen	+	44.793,00 €
Summe	=	<u>940.941,00 €</u>

		WE 1	WE 3	WE 10	WE 11	WE 12
Aufteilung nach MEA:						
Miteigentumsanteile	*	0,096	0,096	0,077	0,079	0,063
Anteil am Herstellungswert	=	90.330,00 €	90.330,00 €	72.452,00 €	74.334,00 €	59.279,00 €

Anpassung nach Beschaffenheit:

Baulicher Zustand	x				0,25	
Lage im Haus	x			0,97	0,95	0,95
	=	90.330,00 €	90.330,00 €	70.278,00 €	17.654,00 €	56.315,00 €

Sonst. wertbeeinflussende Umstände

Abweichungen vom Normalzustand		5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Entspricht vom Herstellungswert rd.	-	4.500,00 €	4.500,00 €	3.600,00 €	3.700,00 €	3.000,00 €
Wirtschaftliche Wertminderung		5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %	5,00 %
Entspricht vom Herstellungswert rd.	-	4.500,00 €	4.500,00 €	3.600,00 €	3.700,00 €	3.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen	=	81.330,00 €	81.330,00 €	63.078,00 €	10.254,00 €	50.315,00 €
Bodenwertanteil	+	11.000,00 €	11.000,00 €	8.840,00 €	9.070,00 €	7.230,00 €
Sachwerte der Wohnungen	=	92.330,00 €	92.330,00 €	71.918,00 €	19.324,00 €	57.545,00 €
Gerundet	=	92.300,00 €	92.300,00 €	71.900,00 €	19.300,00 €	57.500,00 €



7.5 Ertragswert

7.5.1 Mietansätze

Grundlage des Ertragswertverfahrens ist der jährliche Rohertrag des Grundstücks. Er umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ortsüblich für Flächen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage nachhaltig erzielbar sind.

Mietflächen:

Als vermietbar werden die Wohnflächen der gegenständlichen Einheiten angesetzt, zur Beibehaltung der Bezugsgrundlage die Flächen der Mietverträge bzw. der Tektur. Nicht zugeordnete Garagen oder Stellplätze gehen nicht in die Ermittlung ein.

Die die restlichen Gebäude-, Hof- und Gartenflächen dienen dem Verkehr auf dem Grundstück bzw. sind gemeinschaftlich genutzt; sie sind von den Mieterträgen der o.g. Flächen umfasst.

Erzielbare Mieten:

Die erzielbare Miete wird bei Wohnräumen durch den Wohnwert bestimmt, der sich aus einer Lage- und einer Qualitätskomponente zusammensetzt. Üblich werden Nettokaltmieten vereinbart. Vereinbarte Mieten sind vor Eingang in die Berechnung auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen, auch darauf, ob der bauliche Zustand darin berücksichtigt ist

Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel existiert für die Stadt Schwarzenberg nicht. Ergänzend ermittelt der GAA in seinem Marktbericht ein durchschnittliches Mietniveau für Mietwohnungen im Alt-Landkreis ASZ, bei entsprechender Datengrundlage heruntergebrochen auf die größeren Städte:

	Spanne		Durchschnitt
	von	bis	
60 bis 80 m ² Neuvermietung	4,19 €/m ²	4,33 €/m ²	4,26€/m ²
davon SZB	4,22 €/m ²	4,50 €/m ²	4,36 €/m ²
60 bis 80 m ² Bestandsmieten	4,29 €/m ²	4,45 €/m ²	4,3 €/m ²
80 bis 100 m ² Neuvermietung	3,33 €/m ²	4,39 €/m ²	3,8 €/m ²
80 bis 100 m ² Bestandsmieten	4,19 €/m ²	4,51 €/m ²	4,35 €/m ²

Anhand der Neuvermietung SZB im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt wird deutlich, dass das Mietniveau in SZB insgesamt höher ist. Gleiches kann auch für den Bereich 80 - 100 m² unterstellt werden, für den keine separaten Daten verfügbar sind.

Ergebnisse:

Nach den Ermittlungsergebnissen bieten die Wohneinheiten in dem Gebäude nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einen guten Wohnwert.

Die Bestands- wie auch die unlängst neu vereinbarten Mieten zeigen ein recht homogenes Niveau, welches im Vergleich mit den o.g. Durchschnittswerten als angemessen für die gegenüber üblichen Mietwohnungen überdurchschnittlich erscheinende Wohnanlage bewertet wird.

Obwohl sich mit zunehmender Fläche der Preis je m² oft verringert, da für die relativ großflächigen Wohnungen die resultierende Gesamtbelastung zu berücksichtigen ist, bleiben die kleineren Einheiten 10 und 12 dennoch leicht hinter dem Mietniveau der größeren Einheiten 1 und 3



zurück. Sie weisen Besonderheiten dahingehend auf, dass sie rückseitig teilweise in den Hang gebaut sind. Bei WE 12 kommt durch die Lage ½ Treppe tiefer der Eindruck „UG“ stärker zum tragen. Entsprechendes wird auch für WE 11 der Fall sein, sofern sie fertiggestellt wird.

Somit erscheinen die derzeitigen Mietansätze nachvollziehbar und gehen in die Ermittlung ein. Die Miete der WE 3 wird auf das Niveau der Einheit 1 angepasst.

Mietübersicht:

Einheit	Maß: lt. MV ca.	Grundmiete lt. MV	entspr.
WE 1	118,20 m ²	543,72 €	4,60 €/m ²
Miete p.a.		6.524,64 €	
WE 3	118,00 m ²	542,80 €	4,60 €/m ²
Miete p.a.		6.513,60 €	
WE 10	94,00 m ²	423,00 €	4,50 €/m ²
Miete p.a.		5.076,00 €	
WE 11	96,30 m ²	433,35 €	4,50 €/m ²
Miete p.a.		5.200,20 €	
WE 12	77,01 m ²	354,00 €	4,60 €/m ²
Miete p.a.		4.248,00 €	

7.5.2 Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins

Bewirtschaftungskosten (tatsächliche aktuell):

Grundsätzlich hat der Sondereigentümer alle BK selbst zu tragen. Einzelne BK können im Fall der Vermietung auf die Mieter umgelegt werden. Umlegbar sind jedoch nur die Kosten, die nach mietrechtlichen Vorschriften umlegbar sind und dem Grundsatz der Umlagegerechtigkeit entsprechen.

Vom ehemaligen Verwalter (WEG) sind bekannt (Kosten 2006, Entwurf Wirtschaftsplan 2007):

Nicht auf Mieter umlegbare Kosten:

	<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Verwaltergebühr im Jahr je Einheit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Laufende Instandhaltung	19,20 €	19,20 €	15,40 €	15,80 €	0,00 €
sind im Jahr je m ²	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,16 €	0,00 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:					
Sonstiges, Bankgebühren	48,00 €	48,00 €	38,50 €	39,50 €	31,50 €
Summe jährlich	67,20 €	67,20 €	53,90 €	55,30 €	31,50 €
monatlich	5,60 €	5,60 €	4,49 €	4,61 €	2,63 €
monatlich je m ²	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,03 €

Wie erkennbar ist, wurde keine Verwaltergebühr berücksichtigt.



Auf Mieter umlegbare Kosten:

	<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Kaltwasser	229,00 €	232,00 €	200,00 €		249,00 €
Abwasser	275,00 €	221,00 €	191,00 €		297,00 €
Heizung Brennstoffverbrauch	1.542,00 €	1.540,00 €	521,00 €		901,00 €
Allgemeinstrom	144,00 €	144,00 €	115,50 €	118,50 €	94,50 €
Hausmeister	105,60 €	105,60 €	84,70 €	86,90 €	69,30 €
Grundsteuer	138,08 €	138,08 €	109,71 €	3,77 €	3,77 €
Versicherungen	117,89 €	117,89 €	94,55 €	97,01 €	77,37 €
Summe jährlich	2.551,57 €	2.498,57 €	1.316,46 €	306,18 €	1.691,94 €
monatlich	212,63 €	208,21 €	109,71 €	25,52 €	141,00 €
monatlich je m² Wfl.	1,80 €	1,76 €	1,17 €	0,26 €	1,83 €
Umlage lt. Mietvertrag:	1,50 €	1,61 €	1,81 €		1,66 €
Über-/Unterdeckung	-0,30 €	-0,15 €	0,64 €		-0,15 €
monatlich gesamt	-35,46 €	-17,70 €	60,16 €		-11,55 €

Sofern nicht zwischenzeitlich höhere Vorauszahlungen auf BK erhoben werden, ist mit Nachzahlungen zu rechnen. Die zu niedrigen Kosten für WE 10 könnten wegen geringer Heizkosten auf zeitweisen Leerstand während des Wirtschaftsjahrs 2006 zurückzuführen sein.

Kosten gesamt:

nicht umlegbare BK	67,20 €	67,20 €	53,90 €	55,30 €	31,50 €	
umlegbare BK	+	2.551,57 €	2.498,57 €	1.316,46 €	306,18 €	1.691,94 €
Summe BK	=	2.618,77 €	2.565,77 €	1.370,36 €	361,48 €	1.723,44 €
pro Monat	=	218,23 €	213,81 €	114,20 €	30,12 €	143,62 €

Bewirtschaftungskosten (für diese Bewertung zu berücksichtigende):

Für diese Wertermittlung zu berücksichtigen ist der Teil der Aufwendungen, der nach mietrechtlichen Vorschriften bzw. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht auf den Mieter umlegbar, folglich vom Vermieter aus den Roherträgen (Mieten) zu tragen ist.

Ansätze sind so zu wählen, dass der bestimmungsgemäße Gebrauch ausgehend von einem baulichen Normalzustand im langfristigen Mittel unter Beachtung der Restnutzungsdauer gesichert ist.

Sonstige Kosten, z.B. unplanmäßige Reparaturen und Sonderumlagen die nur im Einzelfall anfallen, gehen nicht mit den regelmäßigen Zahlungen in die Wertermittlung ein; diese Umstände und Risiken sind mit dem Ansatz des Liegenschaftszinses erfasst.

Sondereigentümern entsteht neben der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusätzlicher Aufwand für die Verwaltung ihres Sondereigentums, sei es durch Eigenleistung oder Einsatz eines speziellen Verwalters (zusätzlich ca. 5 bis 10 €/WE). Entsprechendes gilt für Instandhaltungskosten, diese werden in Summe wie für vergleichbare MFH angenommen.

Als Anhalt für nachhaltig angemessene Werte können die Angaben nach WertR Nr. 3.5.2 (entspricht Werten der II. BV) gelten:



	<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>
Verwaltung im Jahr je Einheit:	287,38 €	287,38 €	287,38 €
Einheiten:	1,00	1,00	1,00
gesamt:	287,38 €	287,38 €	287,38 €
sind monatlich je Einheit	23,95 €	23,95 €	23,95 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	4,40 %	4,40 %	5,70 %
angesetzt werden je Einheit:	23,95 €	23,95 €	23,95 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	4,40 %	4,40 %	5,70 %
Instandhaltung im Jahr je m ² :*	9,91 €	9,91 €	9,91 €
Mietfläche:	118,20 m ²	118,00 m ²	94,00 m ²
gesamt:	1.170,77 €	1.168,79 €	931,07 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	17,90 %	17,90 %	18,30 %
angesetzt werden:	17,90 %	17,90 %	18,30 %
Mietausfallwagnis:	2,00 %	2,00 %	2,00 %
angesetzt werden:	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Gesamt	24,30 %	24,30 %	26,00 %
Entspricht v. Rohertrag	<u>1.585,00 €</u>	<u>1.583,00 €</u>	<u>1.320,00 €</u>

	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Verwaltung im Jahr je Einheit:	287,38 €	287,38 €
Einheiten:	1,00	1,00
gesamt:	287,38 €	287,38 €
sind monatlich je Einheit	23,95 €	23,95 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	5,50 %	6,90 %
angesetzt werden je Einheit:	23,95 €	23,95 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	5,50 %	6,90 %
Instandhaltung im Jahr je m ² :*	9,91 €	9,91 €
Mietfläche:	96,30 m ²	77,01 m ²
gesamt:	953,85 €	762,78 €
entspricht vom jährlichen Rohertrag:	18,30 %	18,30 %
angesetzt werden:	18,30 %	18,30 %
Mietausfallwagnis:	2,00 %	2,00 %
angesetzt werden:	2,00 %	2,00 %
Gesamt	25,80 %	27,20 %
Entspricht v. Rohertrag	<u>1.342,00 €</u>	<u>1.131,00 €</u>

*nach Bezugsfertigkeit, abzgl. 1,17 € für kleine Instandhaltungen durch Mieter. Diese Bewertung unterstellt, dass entsprechende Regelungen im MV wirksam vereinbart sind bzw. werden.

Liegenschaftszins (LZ) für die Objektart:

In das Ertragswertverfahren sind je nach Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt Zinssätze einzuführen, die nach dem Verhältnis nachhaltig erzielbarer Reinerträge zum Verkehrswert von Liegenschaften abgeleitet sind.

Vom zuständigen GAA wurden keine regionalen Werte ermittelt. Darüber hinaus / Für diesen Fall sind Literaturangaben (Bundesmittelwerte) und Werte von GAA umliegender Landkreise/kreisfreier Städte bekannt (lt. Marktberichten).



Da es sich bei den Werten des zuständigen GAA wie auch bei den anderen Quellen um durchschnittliche Orientierungswerte handelt, d.h. jeweils von großen Schwankungsbreiten auszugehen ist, wird aus den bekannten Werten eine mittlere Spanne gebildet:

Quelle:	Von	Bis	Spanne
RDM/IVD:	3,0 %	4,5 %	1,5 %
RDM/IVD:	3,8 %	5,6 %	1,9 %
Kleiber/Simon 5. Aufl.	3,5 %	4,5 %	1,0 %
Mittel "Bund"	3,4 %	4,9 %	1,5 %
Regional:			
Chemnitz	4,0 %	5,5 %	1,5 %
Chemnitzer Land	3,5 %	5,5 %	2,0 %
Zwickau	3,2 %	5,9 %	2,7 %
Mittel "regional"	3,6 %	5,6 %	2,0 %
Mittel aus Bund und regional:	Von	Bis	Spanne
(regional doppelt gewichtet):	3,5 %	5,4 %	1,9 %

Bewertung:

Die Sätze sind in Abhängigkeit von dem erwarteten wirtschaftlichen Risiko der Nutzung anzupassen (Formel: je höher desto höher und umgekehrt). Dazu gehört die Entwicklung der Ertrags- und Wertverhältnisse, sowohl unter Berücksichtigung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, z.B. Bevölkerungsentwicklung, als auch die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Bei der Bemessung des LZ ist zu berücksichtigen, inwieweit die Umstände bereits in anderen Wertansätzen enthalten sind, z.B. in den gewählten Nutzungsdauern, Mieten, Bewirtschaftungskosten und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.

Ausprägung des Risikos:	gut	normal	einfach
bewertet mit Korrekturfaktor:	0	1	2

Risikofaktor	Gewicht	Ausprägung	Korrekturfaktor	Bemerkung
Lage	0,40	1	0,40	gut
Vertragsgestaltung/Erträge	0,10	1	0,10	normal
Bonität	0,10	1	0,10	normal
Gebäudekonzept	0,15	1	0,15	gut
RND	0,10	1,5	0,15	30 - 50 J.
Marktverhältnisse	0,10	1	0,10	befr.
Objektgröße	0,05	1	0,05	normal
Summe	1,00		1,05	

LZ korr.	=	LZ min	+	Korrekturfaktor	*	Spanne 1/2
LZ korr.	=	3,50 %	+	1,05	*	0,95
LZ korr.	=	4,50 %				

Hinsichtlich der Lage und Beschaffenheit insbesondere der WE 11 und 12 (Souterrain) wird der LZ nicht erhöht, dies ist in der Miethöhe berücksichtigt.



7.5.3 Berechnungswerte

Bodenwertverzinsungsbetrag:

	<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Bodenwertanteile	11.000,00 €	11.000,00 €	8.840,00 €	9.070,00 €	7.230,00 €
Bodenertragsanteil (ebf) bei 4,5 %	495,00 €				
Bodenertragsanteil (ebf) bei 4,5 %		495,00 €			
Bodenertragsanteil (ebf) bei 4,5 %			398,00 €		
Bodenertragsanteil (ebf) bei 4,5 %				408,00 €	
Bodenertragsanteil (ebf) bei 4,5 %					325,00 €

Baulicher Zustand:

Übernahme aus Sachwert.

7.5.4 Ertragswert des Bewertungsobjekts

		<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Jahresmiete Wohnen		6.524,64 €	6.513,60 €	5.076,00 €	5.200,20 €	4.158,60 €
Jahresrohertrag gesamt rd.	=	6.525,00 €	6.514,00 €	5.076,00 €	5.200,00 €	4.159,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.585,00 €	1.583,00 €	1.320,00 €	1.342,00 €	1.131,00 €
Jahresreinertrag	=	4.940,00 €	4.931,00 €	3.756,00 €	3.858,00 €	3.028,00 €
Bodenertragsanteil	-	495,00 €	495,00 €	398,00 €	408,00 €	325,00 €
Reinertragsanteil der baul. Anlagen	=	4.445,00 €	4.436,00 €	3.358,00 €	3.450,00 €	2.703,00 €
Vervielfältiger nach §16/3 WertV	*	19,16	19,16	19,16	19,16	19,16
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	85.166,00 €	84.994,00 €	64.339,00 €	66.102,00 €	51.789,00 €
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände:</u>						
Einheit nicht fertiggestellt (Faktor 0,75)	-				49.580,00 €	
Baulicher Zustand allgemein:	-	4.500,00 €	4.500,00 €	3.600,00 €	3.700,00 €	3.000,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	80.666,00 €	80.494,00 €	60.739,00 €	12.822,00 €	48.789,00 €
Bodenwertanteil	+	11.000,00 €	11.000,00 €	8.840,00 €	9.070,00 €	7.230,00 €
Ertragswert der Wohnungen	=	91.666,00 €	91.494,00 €	69.579,00 €	21.892,00 €	56.019,00 €
Gerundet	=	91.700,00 €	91.500,00 €	69.600,00 €	21.900,00 €	56.000,00 €



8. Verkehrswert

8.1 Definition

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.

8.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen, bei mehreren Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit, d.h. Gewichtung nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung (Gründe der jeweiligen Verfahrenswahl) und Qualität der zugrundegelegten Ausgangsdaten.

Ergebnisse der Verfahrensgänge:

Im vorliegenden Fall weichen die Sach- und Ertragswerte nur gering voneinander ab. Das lässt auf eine ausgeglichene Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände in beiden Verfahren schließen. Die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage angemessenen Erträge decken den ermittelten Sachwert des Grundstücks gut ab, sodass eine wirtschaftliche Betrachtungsweise gegeben ist; die Erträge erscheinen aus Sicht der baulichen Substanz über die angesetzte Restnutzungsdauer gesichert.

Nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung und Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse wird der Verkehrswert aus den angewandten Verfahren wie folgt bemessen:

- Maßgebendes Verfahren:
Sach- und Ertragswertverfahren gleichwertig Faktor 0,5
- Qualität der zugrundegelegten wertbeeinflussenden Daten:
Sach- und Ertragswert: gut bis befriedigend (örtliche und überregionale Werte) Faktor 0,75

Marktanpassung:

Eine zusätzliche Marktanpassung wird an dieser Stelle über eine sachverständige Rundung hinaus nicht angebracht, wertbeeinflussende Umstände wurden bereits in den Verfahrensgängen sachgerecht nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet und berücksichtigt.

Ergebnis der Wertermittlung:

	<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Sachwert	92.300,00 €	92.300,00 €	71.900,00 €	19.300,00 €	57.500,00 €
Korrekturfaktor Verfahren	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Korrekturfaktor Datenqualität *	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Gewicht Sachwert =	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
Gewichteter Sachwert	34.612,50 €	34.612,50 €	26.962,50 €	7.237,50 €	21.562,50 €



Ertragswert		91.700,00 €	91.500,00 €	69.600,00 €	16.000,00 €	56.000,00 €
Korrekturfaktor Verfahren		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Korrekturfaktor Datenqualität	*	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Gewicht Ertragswert	=	0,375	0,375	0,375	0,375	0,375
Gewichteter Ertragswert		34.387,50 €	34.312,50 €	26.100,00 €	6.000,00 €	21.000,00 €
Ergebnis:						
Gewichteter Sachwert		34.612,50 €	34.612,50 €	26.962,50 €	7.237,50 €	21.562,50 €
Gewichteter Ertragswert	+	34.387,50 €	34.312,50 €	26.100,00 €	6.000,00 €	21.000,00 €
	=	69.000,00 €	68.925,00 €	53.062,50 €	13.237,50 €	42.562,50 €
Summe der Gewichte	/	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	=	92.000,00 €	91.900,00 €	70.750,00 €	17.650,00 €	56.750,00 €
Gerundet (volle 500 €)	=	92.000,00 €	92.000,00 €	71.000,00 €	17.500,00 €	57.000,00 €

Vergleichsfaktoren (§12 WertV):

- Faktor der nachhaltig erzielbaren Roherträge (Ertragsfaktor):

		<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Ergebnis mit Belastungen		92.000,00 €	92.000,00 €	71.000,00 €	17.500,00 €	57.000,00 €
Summe der Belastungen	+	4.500,00 €	4.500,00 €	3.600,00 €	53.280,00 €	3.000,00 €
Ergebnis ohne Belastungen	=	96.500,00 €	96.500,00 €	74.600,00 €	70.780,00 €	60.000,00 €
Rohertrag	/	6.525,00 €	6.514,00 €	5.076,00 €	5.200,00 €	4.159,00 €
Ertragsfaktor mit Belastungen	rd.	14,10	14,10	14,00	3,40	13,70
Ertragsfaktor ohne Belastungen	rd.	14,80	14,80	14,70	13,60	14,40

- Gebädefaktor:

		<u>WE 1</u>	<u>WE 3</u>	<u>WE 10</u>	<u>WE 11</u>	<u>WE 12</u>
Ergebnis		92.000,00 €	92.000,00 €	71.000,00 €	17.500,00 €	57.000,00 €
Wohnfläche lt. Tektur	/	117,00 m ²	116,99 m ²	94,09 m ²	96,3 m ²	77,01 m ²
	=	790,00 €/m ²	790,00 €/m ²	750,00 €/m ²	180,00 €/m ²	740,00 €/m ²

Vergleichsweise liegt der Durchschnittliche Kaufpreis im Wiederverkauf von Wohneigentum - Altbau saniert - im Alt-Landkreis ASZ bei rd. 670 €/m² Wohnfläche (Ø 88 m² Wohnfläche). Damit bewegen sich die ermittelten Ergebnisse etwa im gleichen Verhältnis, in dem die derzeit vereinbarten Mieten zu den durchschnittlichen Mieten im Alt-Landkreis stehen (Pkt. 7.5.1).



8.3 Verkehrswerte der Miteigentumsanteile

Nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag geschätzt auf:

Einheit Nr. 1	<u>92.000,00 €</u>	(i. W. zweiundneunzigtausend Euro)
Einheit Nr. 3	<u>92.000,00 €</u>	(i. W. zweiundneunzigtausend Euro)
Einheit Nr. 10	<u>71.000,00 €</u>	(i. W. einundsiebzigttausend Euro)
Einheit Nr. 11	<u>17.500,00 €</u>	(i. W. siebzehntausendfünfhundert Euro)
Einheit Nr. 12	<u>57.000,00 €</u>	(i. W. siebenundfünfzigtausend Euro)

Dieses Gutachten wurde frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstellt.

Es darf nur für den Zweck verwendet werden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Einer Vervielfältigung des Gutachtens durch den Auftraggeber wird zugestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung, auch auszugsweise, ist nur mit Einwilligung des SV gestattet. Gleiches gilt für eine Veröffentlichung, Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Textänderung oder Textkürzung.

Aue, den 24.02.2009

gez. K. Birgfeld

9. Übersicht der Anlagen

Seite:

Anlage 1:	Lichtbilder (Auswahl)	I
Anlage 2:	Geltende Aufteilungspläne KG und UG.....	V
Anlage 3:	Geltende Aufteilungspläne EG und Schnitt.....	VI
Anlage 4:	Tekturzeichnung KG und EG; Einheiten 10, 11, 12 markiert	VII
Anlage 5:	Tekturzeichnung 1. OG und Dachraum; Einheiten 1 und 3 markiert	VIII
Anlage 6:	Lageplan Außenanlagen (Geltender AT-Plan und Tektur)	IX
Anlage 7:	Auszug aus der Liegenschaftskarte	X
Anlage 8:	Umgebungs- und Stadtkartenausschnitt	XI
Anlage 9:	Auszug Sächsische Hohlraumkarte und Luftbild	XII

Alle Darstellungen ohne Maßstab, nicht zur Maßentnahme geeignet.