

BANTZ

INGENIEURBÜRO
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Ebendorfer Straße 14 • 39108 Magdeburg • Telefon 0391/2 51 52 92

GUTACHTEN



Dipl.-Ing. Dietrich Bantz

Von der Industrie- und Handelskammer Magdeburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke.
Mitglied im Verband der Bausachverständigen des Landes Sachsen-Anhalt e. V.

**Ing.-Büro
Dipl.-Ing. D. BANTZ**

Von der Industrie und Handelskammer Magdeburg öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ing.-Büro: Ebendorfer Str. 14 * 39108 Magdeburg
Tel: 0391/2515292, Fax: 0391/2515293, Email: ing-buero-bantz@freenet.de

Datum: 07.12.2016
AZ.: 13/2016

GUTACHTEN
=====

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Doppelhaus bebaute Wohngrundstück in

08371 Glauchau, Am Wasserturm 33 und 35

Gemeinde: Stadt Glauchau, Landkreis Zwickau
Gemarkung: Schönbörnchen
BRW-Zone: Glauchau
Flurstück: 143 - Am Wasserturm 33
140/1 - Am Wasserturm 35
140/2 - Am Wasserturm 35

Gesamtgrundstücksgröße: 698,00 m² (lt. Auszug aus der
Liegenschaftskarte)

Eigentümer: Frau Renate Scharf
Am Stadtpark 6
46562 Voerde

Wertermittlungstichtag: 12.10.2016

VERKEHRSWERT 440.000,00 Euro
=====

Gutachten Nr.: 13/2016

Dieses Gutachten enthält 1 Deckblatt, 48 Seiten mit 4 Anlagen. Es wurde in 4
Ausfertigungen erstellt, davon ist ein Exemplar für meine Unterlagen bestimmt.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

3	Allgemeine Angaben
4	Allgemeines zur Wertermittlung
7	Lagebeschreibung
10	Erforderlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand
11	Flächenberechnung
12	Bodenwertermittlung
13	Ertragswertverfahren
16	Sachwertverfahren
19	Verkehrswertzuordnung
20	Verkehrswert
20	Stellungnahme
21	Literaturverzeichnis

Anlagen ab Seite 22 bis Seite 48

Anlage 1	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.06.2016
Anlage 2	Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016
Anlage 3	Ansichten und Grundrisse des Bewertungsobjektes
Anlage 5	Eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016

I. ALLGEMEINE ANGABEN**Verkehrswertermittlung**

für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Doppelhaus) bebaute Grundstück
in 08371 Glauchau, Am Wasserturm 33 und 35

Grundstück: Am Wasserturm 33

GB-Nr.:	Flurstücksnr.	Grundstücksgröße	Wirtschaftsart
7249	143		
7250	143	343,00 m ²	Wohnbaufläche
7251	143		

Grundstück: Am Wasserturm 35

GB-Nr.:	Flurstücksnr.	Grundstücksgröße	Wirtschaftsart
7246	140/1		
7247	140/1	349,00 m ²	Wohnbaufläche
7248	140/1		
7246-7248	140/2	6,00 m ²	Straßenverkehr

Auftraggeber: Frau Renate Scharf, geb. Schübbe
Am Stadtpark 6
46562 Voerde am Niederrhein

Grundstückseigentümer: wie vor

Verwaltung des Objektes: Hellmich Immobilien Management GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 5 b
08371 Glauchau

Auftragsdatum: 04.05.2016

Ortsbesichtigungstermin: 12.10.2016, ab 11.00 Uhr

**Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag¹:** 12.10.2016

Teilnehmer: Herr Köhler - Hellmich Immobilien Management GmbH
Herr Bantz - Sachverständiger
Herr Wilde - Mitarbeiter Ing.-Büro Bantz
Herr und Frau Maas - Mieter "Am Wasserturm 33"
Frau Großer - Mieterin "Am Wasserturm 35"

Gutachtauftrag: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Wertfeststellung

Verwendete Unterlagen: Bodenrichtwertauskunft vom geoportal.sachsen.de
vom 08.06.2016
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016
Bauzeichnungen aus dem Jahre 1996
eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016

¹ vgl. § 4 Abs. 1 ImmoWertV

II. ALLGEMEINES ZUR WERTERMITTLUNG

2.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch gesetzlich definiert:

„der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.2 Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage „Literaturverzeichnis“ aufgeführt.

Die Wertermittlungsgrundlage erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung, der Sachwertrichtlinie und dem BauGB unter Verwendung einschlägiger Bewertungsliteratur.

2.3 Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Planung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Aussagen, z.B. über Wand-, Decken-, oder Dachaufbauten etc. beziehen sich auf sichtbare Gebäudeteile (ohne Öffnung von Konstruktionsteilen). In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die technische Beurteilung der Gebäudekonstruktion und deren Standsicherheit ist nicht Aufgabe des Bewertungsgutachtens. Die Feststellung von eventuellen Baumängeln oder Bauschäden erfolgt nur bewertungsseitig. Das Erwägen von Beseitigungsvorschlägen ist nicht Aufgabe der Wertermittlung.

Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (wie z.B. Heizungs-, Sanitär-, Elektro-Anlagen) wurden nicht geprüft. Türen und Fenster sowie deren Konstruktionsmerkmale unterlagen nur einer optischen Prüfung. Soweit Baumassen und Nutzflächen nicht durch detailliertes Aufmaß ermittelt sind, liegen mögliche Differenzen zu den tatsächlichen Baumassen und Flächen außerhalb meines Verantwortungsbereiches.

Der Zeitwert von Gebäuden hängt (fast) ausschließlich von dem ab, was das Gebäude noch vor sich hat und (fast) überhaupt nicht von dem, was es bereits hinter sich hat.

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer aufgrund baulicher Investitionen tritt nur ein, wenn eine grundlegende Erneuerung insbesondere konstruktiver und die wirtschaftliche Nutzbarkeit wesentlich verlängernder Gebäudeteile durchgeführt wird.

Eine Aufstockung eines Gebäudes um ein weiteres Geschöß erhöht i.d.R. nicht die Restnutzungsdauer, da der neue Gebäudeteil das Schicksal seines Unterbaues teilt.

Wertbeeinflussende Faktoren aus weiteren Immissionen als im Gutachten benannt sowie Kontaminierungen (Altlasten) finden keine Würdigung. Bei Bekanntwerden vorgenannter Erkenntnisse sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine weiterreichenden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge durchgeführt wurden.

Die Novellierung der Trinkwasserverordnung 2011, gültig ab 01.11.2011 macht eine jährliche Untersuchungspflicht für Trinkwassererwärmungsanlagen und Duschen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder mehr als 3 Liter Trinkwasser zwischen Erwärmungs- und Entnahme notwendig. Damit hat der Gesetzgeber eine jährliche Prüfung auf Legionellen in Wohngebäuden festgeschrieben. (lt. 1.VO zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 03.05.2011)

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.

Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens - auch auszugsweise oder sinngemäß - ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Alle Karten in diesem Gutachten sind dem OpenStreetMap-Projekt entnommen und stehen unter der Lizenz Creative Commons Attribution Share Alike-Lizenz 2.0.

2.4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu berechnen. Da aber nicht genügend Vergleichsobjekte der letzten Jahre in der Lage zur Verfügung stehen, wird dieses Objekt mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt und mit Hilfe des Sachwertverfahrens plausibilisiert.

2.5 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das *Ertragswertverfahren* (§ 17 bis 20 ImmoWertV) dient der Ermittlung des Wertes von Renditeobjekten durch Kapitalisierung der Netto-Erträge, die mit diesen Objekten voraussichtlich erwirtschaftet werden. Es kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, zum Beispiel:

- Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser)
- Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren)
- Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen)
- Gemischt genutzte Grundstücke

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstückes für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

2.6 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Diese Art der Wertermittlung wird in der Regel bei Objekten wie Ein-/Zweifamilienhäusern angewandt. Hintergrund ist die Tatsache, dass sich der Wert der Immobilie nicht nach den erzielbaren Einnahmen, sondern nach den Kosten der Herstellung bzw. Wiederbeschaffung bemisst.

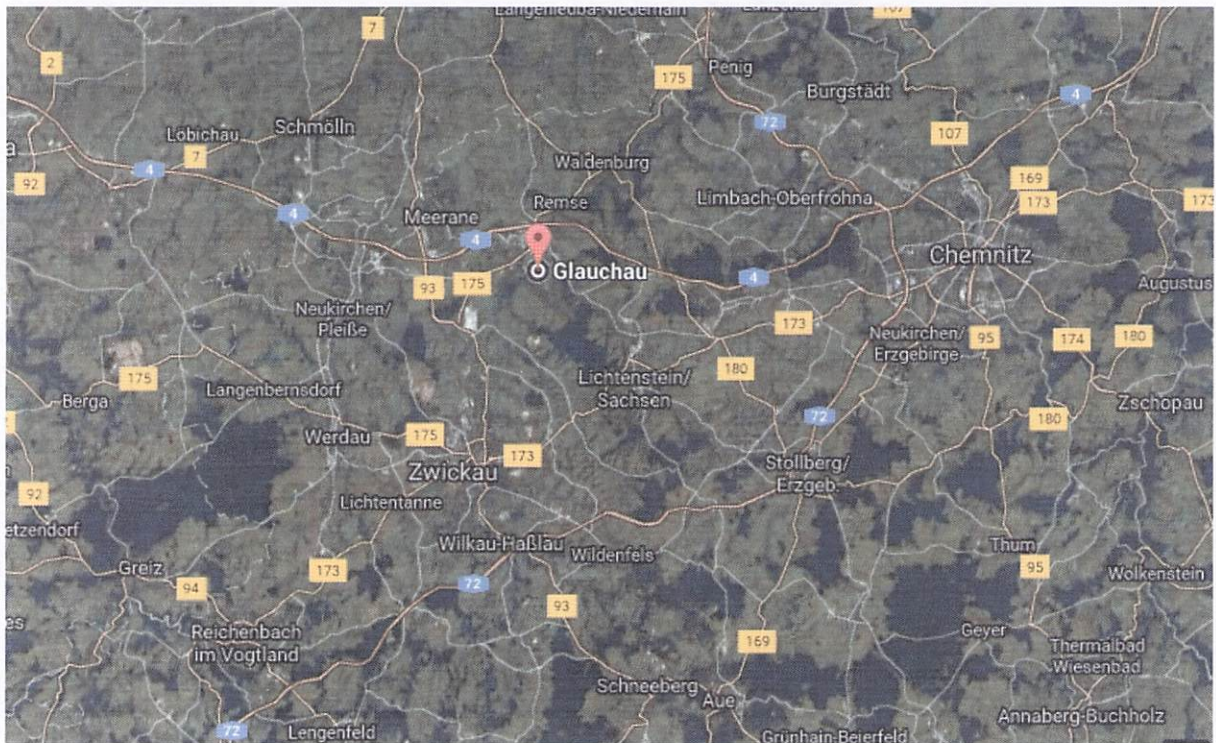
Grundsätzlich wird im Sachwertverfahren ermittelt, welche Kosten bei einem Neubau (Ersatz) des zu bewertenden Objektes entstehen würden. Im Anschluss wird die Abnutzung bewertet und abgezogen. Des Weiteren sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren bezieht sich meist auf die baulichen Anlagen, der Wert des Grund und Bodens wird im Regelfall im Vergleichswertverfahren bestimmt.

III. LAGEBESCHREIBUNG

3.1 Makrolage

Glauchau befindet sich im Bundesland Sachsen und hat ca. 25.000 Einwohner. Die Stadt liegt an der Zwickauer Mulde zwischen Gera im Westen (ca. 35 km) und Chemnitz im Osten (ca. 30 km). Glauchau ist über die zwei Anschlussstellen – Glauchau-Ost und Glauchau-West – an die nördlich entlangführende A 4 angebunden, die von Hessen kommend vorbei an Großstädten wie Erfurt, Chemnitz und Dresden bis zur polnischen Grenze verläuft. Darüber hinaus verbinden die Bundesstraßen B175 und B93, die Stadt von Norden und Süden aus. Der Bahnhof ist in das Langstrecken-Netz der Deutschen Bahn eingebunden mit Anbindung an Dresden, Hof, Nürnberg und Zwickau.

Der nächstgelegene Flughafen ist Leipzig-Altendorf, der sich 20 km nördlich von Glauchau befindet. Von hier aus können zahlreiche nationale wie internationale Flughäfen – von Großstädten bis hin zu touristischen Zielen – angeflogen werden.



3.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchblattnummer: (Wohnungsteileigentum)	Am Wasserturm 33 - 7249; 7250, 7251 Am Wasserturm 35 - 7246; 7247, 7248
Grundbuchamt:	Hohenstein Ernstthal
Gemeinde:	Glauchau
Gemarkung:	Schönbörnchen
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Die Grundbuchauszüge für die 6 Wohneinheiten lagen nicht vor, evtl. Eintragungen in Abteilung II sind einer gesonderten Bewertung zuzuführen.
Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Baulasten und sonstige nicht eingetragene Lasten Rechte:	Gemäß Auskunft von der Auftraggeberin besteht für das zu bewertende Grundstück keine Baulast. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Es liegen seines Wissens nach auch keine sonstigen, nicht eingetragenen Lasten (z.B. begünstigende) und / oder Rechte vor. Bei Bekanntwerden vorgenannter Erkenntnisse sind gesonderte Gutachten zu erstellen.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land, Wohnbaufläche
Zustandsbesonderheiten:	nach § 4 Abs. 3 Satz 4 ImmoWertV nicht zutreffend
Bodenwert:	für diese Grundstücke "Am Wasserturm 33 und 35" liegt zum Stichtag 31.12.2014 ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert von 75,00 €/m ² vor
Besonderes:	Die Miteigentumsanteile EG = 354/1000; 1. OG = 354/1000; DG = 292/1000 am Grund und Boden sind jeweils für das Grundstück "Am Wasserturm 33 sowie 35 maßgebend".
Hinweis:	Seit 01.01.2009 gilt die Energieausweispflicht für alle Wohnimmobilien, die vermietet oder verkauft werden sollen.

IV. ERFORDERLICHER REPARATUR- UND SANIERUNGS-AUFWAND

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß und gemäß den Angaben der Auftraggeber berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Nachfolgend werden Erfahrungswerte für pauschale Bau-, Reparatur- und Sanierungskosten mitgeteilt. Die Kostenangaben beziehen sich auf fertige Arbeiten. Regionale Schwankungen sind zu beachten.

Aufgrund des Alters des Bewertungsobjektes (19 Jahre) und den noch notwendigen durchzuführenden Reparatur- und Sanierungsarbeiten (siehe unten aufgeführt) gebe ich dem Gebäude sachverständigengerecht noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 51 Jahren.

Ausgehend von folgenden Bauschäden / Baumängeln sind folgende Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendig:

Pos 1:	4 Stck	Bäder des EG und 1. OG fliesenseitig im Wandbereich sanieren infolge Rissbildung 23,40 m ² x 140,00 €/m ² = 3.276,00 x 4	13.104,00 €
Pos 2:	2 Stck	Bäder im DG wie vor sanieren 23,70 m ² x 140,00 €/m ² = 3.318,00 x 2	6.636,00 €
Pos 3:	6 Stck	Bäder installationsmäßig für Fliesenarbeiten rückbauen und später montieren á 920,00 €	5.520,00 €
Pos 4:	6 Stck	Küchen im Bereich von Rissbildungen im Wandfliesenbereich sanieren, Einsatz von passgerechtem Material ist zwingend erforderlich á 400,00 €	<u>2.400,00 €</u>
		vorläufige Gesamtkosten ~	<u>27.660,00 €</u>

Auf der Grundlage von Wohn- und Nutzflächen bezogenen Kostentabellen (Sprengnetter Loseblattsammlung 102. Ergänzung, Marktdaten und Praxishilfen, Punkt 3.02.2/3.1/5 ff).

Die Preise sind alle aus dem Jahre 2010 und müssen durch den aktuellen Baupreisindex (1,137) noch angepasst werden.

Gesamtaufwand: 27.660,00 € x 1,137 31.449,42 €

Der angesetzte Reparatur- und Instandsetzungsaufwand beträgt rd. 31.500,00 €.

V. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Berechnung der Bruttogrund- und Wohnflächen wurden aus den übergebenen Unterlagen ermittelt. Die angegebenen Flächen/Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.

Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; Wohnflächenberechnung) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist im Teil 1 der DIN 277 Ausgabe Februar 2005 in Absatz 3 wie folgt definiert: Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzungen nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen.

Baubeschreibung und Grundrisse siehe Anlage 4 (aus dem Jahre 1996)

Bruttogrundfläche (BGF) des Doppelhauses in m²

KG:	7,68 m	x	14,12 m	108,44 m ²
EG:	7,68 m	x	14,12 m	108,44 m ²
1.OG:	7,68 m	x	14,12 m	108,44 m ²
DG:	7,68 m	x	14,12 m	108,44 m ²
DG-Spitzboden:	7,68 m	x	7,00 m	<u>53,76 m²</u>
			BGF (Haus 33):	487,52 m ²
			BGF (Haus 35):	<u>487,52 m²</u>
			BGF gesamt:	975,04 m ²
				<u>~ 975,00 m²</u>

Wohnflächenberechnung (WF) - Doppelhaus "Am Wasserturm 33 + 35" in m²

Die Wohnfläche bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Balkone, Dachterrassen, Loggien etc. sind in der Regel nur noch zu einem Viertel (bis höchstens zur Hälfte bei entsprechender Qualität und qualitativer Bewertung) ihrer Fläche anrechenbar. Beheizbare Wintergärten und Schwimmbäder werden zu 100 Prozent zur Wohnfläche hinzugerechnet. Sind diese nicht beheizt, so geht deren Fläche nur zu 50 Prozent in die Wohnflächenberechnung ein. Die Grundflächen sind nach den lichten Maßen zwischen den bekleideten Bauteilen, also nach den Fertigmaßen zu ermitteln. Die Wohnflächengrößen wurden aus den vom Auftraggeber übergebenen Bauunterlagen bzw. den Nutzungsnachweisen entnommen.

EG/1.OG		DG	
Wohnzimmer	26,27 m ²	Wohnzimmer m. Kochnische	38,06 m ²
Kinderzimmer	11,08 m ²	Schlafzimmer	13,04 m ²
Küche	8,45 m ²	Bad	6,39 m ²
Bad	5,99 m ²	Diele	5,91 m ²
Schlafzimmer	14,29 m ²	Gäste-WC	1,64 m ²
Diele	6,62 m ²	Balkon 50 % von 2,97 m ²	<u>1,49 m²</u>
Gäste-WC	2,26 m ²		<u>66,53 m²</u>
Balkon 50 % von 2,97 m ²	<u>1,49 m²</u>		
	<u>76,45 m²</u>	4 x 76,45 m ²	305,80 m ²
		2 x 66,53 m ²	133,06 m ²
			<u>438,86 m²</u>

Die ermittelte Wohnfläche für das gesamte Wohnhaus beträgt ~ **440,00 m²**.

In die Ertragswertermittlung geht die vom Verwalter genannte Mietfläche lt. Mietvertragsgestaltung von gesamt **448,00 m²** ein.

Die Zugänglichkeit war für den Sachverständigen nur in der EG-Wohnung (Maas) Haus Nr. 33 sowie DG-Wohnung (Grosser) Haus-Nr. 35 gegeben. Zugang wurde im KG-Haus-Nr. 33 und Spitzboden Haus-Nr. 35 ermöglicht.

VI. BODENWERTERMITTLUNG

Nach der neuen Immobilienwertermittlungsverordnung - gültig ab dem 01.07.2010 - ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 10 i.V. mit § 15 und § 16 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen könne auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt und Belastungen - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert und ist in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berechnen.

Die Grundstücksgröße wurde vom vorgelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 übernommen.

6.1 Bodenwert für das zu bewertende Grundstück

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage der begrenzten Richtwertzone des Bewertungsobjektes in Glauchau lt. BRW – Karte des Landes Sachsen zum Stichtag 31.12.2014

75 B
Wo I-II f 500

Das Grundstück ist wie folgt definiert:

(Zahl)	Bodenrichtwert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei, hier: 75,00 €/m ²
B	Entwicklungszustand, hier: Baureifes Land nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV
Wo	Wohnbaufläche
I-II	Geschosszahl
f 500	Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise wird der Bodenwert unter Berücksichtigung der Form und des Grundstückszuschnittes, der Grundstückslage und der Größe des Grundstücks wie folgt ermittelt:

Der Bodenwert (ohne Belastung) zum Wertermittlungsstichtag am 12.10.2016 für das zu bewertende anteilige Grundstück "Am Wasserturm 33 und 35" beträgt:

698,00 m² x 75,00 €/m²

52.350,00 Euro.
=====

VII. ERTRAGSWERTVERFAHREN

7.1. Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragswertverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Einnahmen aus dem Grundstück). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Betriebskostenvorauszahlungen sind dabei nicht zu berücksichtigen. Insofern handelt es sich um Nettokaltmieten.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen des Grundstückes (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Vom Jahresrohertrag werden die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten abgezogen.

Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, die Kosten der Aufsicht, Kosten der Geschäftsführung, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten (§ 19 Abs. 2 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten werden nachfolgend auf Basis des Literaturhinweises zur WertR 06 abgeleitet.

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf rd. 18,00 €/m² der Gesamtmiet- bzw. Wohnflächen, das sind rd. 24 % des Jahresrohertrages. Sie liegen unter Berücksichtigung von Art, Beschaffenheit und Alter des Objektes, der Nebenflächen und des erzielbaren Rohertrages im üblichen Rahmen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.² Durchgeführte Instandsetzungen oder unterlassene Instandhaltung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die (wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer für dieses Mehrfamilienwohnhaus wird sachverständigengerecht mit 70 Jahren angegeben. Das Baujahr ist 1997. Nach den im Kapitel IV. durchzuführenden Reparatur- und Sanierungsarbeiten wird die Restnutzungsdauer des Gesamtobjektes in Massivbauweise vom Sachverständigen mit 51 Jahren als angemessen erachtet.

² Vgl. Simon/ Kleiber (2007), S. 1585

Liegenschaftszinssatz und Vervielfältiger

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art und Lage des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen bzw. regionalen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

Der anzusetzende Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je risikoreicher sich das Objekt darstellt. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den zugrunde gelegten Reinerträgen) für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet.

Beim Reinertrag der baulichen Anlagen handelt es sich um einen bis zum Ende der geschätzten Restnutzungsdauer jährlich anfallenden Betrag. Dieser Betrag wird mit dem Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) einer jährlich nachschüssigen Rente kapitalisiert, womit sich der Barwert des jährlich anfallenden Betrags ergibt. Dieser Barwert wird als Ertragswert der baulichen Anlagen bezeichnet. Der Vervielfältiger stellt somit die Verbindung zwischen dem in Euro benannten jährlichen Reinertrag der Immobilie und dem Ertragswert der Immobilie her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in erschlossener Lage mit guter Ausstattung und mittlerer Wohnflächengröße der Wohnungen. Die Objektgröße stellt sich als klassisches Vermietungsobjekt dar und ist bei zielgerichteter Verwaltung zukunftsorientiert.

Der Sachverständige wertete mehrere vergleichbare Objekte aus der Umgebung aus. Dabei wurden die Vorgaben der gängigen Literatur, welche einen Liegenschaftszins von 4,0 – 6,0 v.H. für Mehrfamilienhäuser ausweisen, bestätigt.

Dieses Objekt wurde in Massivbauweise gebaut und wie schon erwähnt nach den üblich durchzuführenden Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten noch mindestens 51 Jahre wirtschaftlich nutzbar (zum Stichtag 12.10.2016).

Der übliche Vervielfältiger für diese Art von Objekten in dieser Lage und mit dieser Restnutzungsdauer liegt zwischen 15 und 20.

Unter Berücksichtigung der Lage des zu bewertenden Objektes, des Zustandes sowie unter Berücksichtigung, dass nur Wohnungseinheiten als Mieteinnahmen vorhanden sind wird sachverständigengerecht ein Liegenschaftszins von 5 % in die Berechnung eingeführt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Absatz 2 Satz 3 und Absatz 3 ImmoWertV) kommen durch marktgerechte Zu- oder Abschläge insbesondere in Frage:

Die wirtschaftliche Überalterung des Grundstückes, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

7.2 Ermittlung des Ertragswertes

Nettokaltmieten (marktüblich erzielbare Mieteinnahme nach Sanierungsaufwand für 51 Jahre w. RND)

Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche in m ²	NKM in Euro/m ²	Nettokaltmiete Euro monatlich	NKM Euro jährlich
6 Wohnungen	448,00	6,00	2.688,00	32.256,00
Stellplätze	6 Stück	16,00	96,00	1.152,00
Gesamt NKM			2.784,00	33.408,00

* jährliche Nettokaltmiete insgesamt	33.408,00 Euro
* Bewirtschaftungskosten = 24,0 % <i>jährlich insgesamt in v.H. der Nettokaltmiete</i>	- 8.017,92 Euro
* jährlicher Reinertrag	25.390,08 Euro
* Reinertrag des Bodens <i>(Verzinsungsbetrag, nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * anteiliger Bodenwert 5,0 % x 52.350,00 Euro</i>	- 2.617,50 Euro
* Ertrag der baulichen Anlagen	22.772,58 Euro
* Restnutzungsdauer: ~ 51 Jahre	
* Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 51 Jahren ³ w. Restnutzungsdauer und 5,0 % Liegenschaftszinssatz	18,34
* Ertrag der baulichen Anlagen	417.649,12 Euro
* Reparatur-/Instandhaltungsaufwand	- 31.449,42 Euro
* Bodenwert des Grundstückes	+ 52.350,00 Euro
* Ertragswert	438.549,70 Euro
Ertragswert des Objektes gerundet:	440.000,00 Euro

³ Für Gebäudeobjekte dieser Art werden als Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre angenommen. Sachverständigengerecht wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Objektes nach Reparatur- und Sanierungsaufwand im Jahre 2016 auf noch 51 Jahre geschätzt.

VIII. SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen darf auch nach Erfahrungssätzen zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden auf der Grundlage des Erlasses des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – NHK 2010, der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** angesetzt. Dabei sind die Bundesmittelwerte für Bauleistungen jeweils mit Korrekturfaktoren wie z.B. für Ortsgröße, Regionaleinfluss u.a. auf die konkrete Situation zum Wertermittlungsstichtag abzustimmen. Ferner ist der jeweils aktuelle Baupreisindex bei der Anwendung der NHK 2010 zu berücksichtigen. Die in Ansatz gebrachten Werte wurden den Tabellen der im Literaturverzeichnis angeführten Literatur entnommen.

Der Verkehrswert für diese Immobilie ergibt sich aus einem bereinigten **Baupreisindex** des Jahres 2016 (Stand August 2016) zum Basisjahr 2010 von **113,7** für Mehrfamilienhäuser und einen durch Bodenrichtwert ermittelten Bodenwert.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen hängen von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung des Gebäudes ab und sind nach der Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012 in den Normalherstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. In der Sachwertrichtlinie gibt es in Anlage 3 Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

(1) Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

(2) Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 6 Absatz 6 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Technische Wertminderung

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters. Die Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) wird nach dem Linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV Abs. 6 Satz 1) und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch gravierende Baumängel oder Bauschäden) werden im § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert.

8.1 Ermittlung des Sachwertes für die Bebauung und Außenanlagen

A. Mehrfamilienwohnhaus

Bruttogrundfläche (nachfolgend BGF) 975,00 m²

Die Maße des Objektes zur Ermittlung der BGF wurden vom Sachverständigen aus den Unterlagen der Eigentümer entnommen und/oder vor Ort vermessen. Die Berechnungen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Normalherstellungskosten nach NHK 2010 742,50 Euro/m²
 Typ: Mehrfamilienhaus (Anzahl bis zu 6 WE)
*inkl. BNK – Standardstufe 3 je nach Ausstattungsmerkmal
 Wohnungsgrößenkorrekturfaktor 0,90*

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 113,7
(Basisjahr 2010 = 100)

NHK am Wertermittlungsstichtag 844,22 Euro/m²

Herstellungswert des Doppelhauses am Wertermittlungsstichtag 823.114,50 Euro
*(inkl. BNK) BGF * Normalherstellungskosten
 975,00 m² x 844,22 Euro/m²*

Wertminderung wegen Alters (Linear) - 222.240,92 Euro
*Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre (MFH der Standardstufe 3)
 Restnutzungsdauer 51 Jahre
 27 % des Herstellungswerte incl. BNK*

vord. Sachwert des Wohnhauses: 600.873,58 Euro
 =====

8.2 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Mehrfamilienwohnhaus		600.873,58 Euro
Außenanlagen zum Zeitwert (incl. BNK) 1,0 % v. Sachwert der Gebäude (u.a. Wegebefestigung, Begrünung, Einfriedung, Stellplätze)	+	6.008,74 Euro
Reparatur- und Sanierungsaufwand	-	31.500,00 Euro
Bodenwert	+	52.350,00 Euro

vorl. Gesamtsachwert: 627.732,32 Euro

8.3 Marktanpassung und Sachwert

Der ermittelte Sachwert gibt in der Regel noch keinen Aufschluss über die Höhe des Verkehrswertes. Der Sachwert ist dem Marktgeschehen anzupassen.

Der Gutachterausschuss - für das Land Sachsen - hat für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Gemäß §14 der ImmoWertV 2010 sollen mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für ganz Deutschland mit der NHK vorläufig ermittelten Sachwert beträgt laut Sprengnetter Loseblattsammlung und bezogen nach Bodenwertanteil und den vorläufig ermittelten Sachwert: 30% Abschlag

Nach umfangreicher Recherche, einer eingehenden Orts- und Objektbesichtigung, der Lage des Grundstückes, der Bauweise und des sehr gepflegten Objektzustandes, in der die Wohnnutzung in 3 Geschossen gegeben ist, wird sachverständigengerecht nur ein Abschlag von 30 % vorgenommen.

Demnach ergibt sich folgender angepasster Sachwert:

$$627.732,32 \text{ Euro} \quad \times \quad 0,70 \quad = \quad 439.412,63 \text{ Euro}$$

SACHWERT ~ 440.000,00 Euro

Aufgrund der vorher genannten Aspekte und auf Grunddessen, dass es sich eindeutig um ein Ertragsobjekt handelt wird der Sachwert für die Beurteilung des Verkehrswertes nur informelle Bedeutung beigemessen.

IX. VERKEHRSWERTZUORDNUNG

Erfahrungsgemäß geht der wirtschaftlich kalkulierende Grundstückskäufer bei der Bemessung seines Kaufpreises von dem Nutzen aus, den er von dem Objekt erwartet. Seine Vorstellungen richten sich also nach dem künftigen Ertrag bzw. dem zu erwartenden Eigennutz.

Je größer dieser von ihm veranschlagt wird, umso höher wird der Preis sein, den er den Verkäufer bieten kann. Nicht jede Wertvorstellung (Kaufpreiserwartung) führt aber zu einem entsprechenden Preis (Kaufabschluss) und nicht jeder Preis entspricht dem Wert des Objektes.

Der Kaufpreis ist durch die individuellen Wertvorstellungen sowohl auf Seiten des Käufers, aber auch auf der Seite des Verkäufers, sich ergebene „Tauschpreis“. Demgegenüber ergibt sich der Verkehrswert aus der allgemeinen Angebots- und Nachfragesituation auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt. Kaufpreis und Verkehrswert sind deshalb nur selten identisch⁴.

Die maßgebenden Parameter sind also der Wert des Grund und Bodens sowie die marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstückes (abzgl. der Wertverluste wegen etwaiger Mängel und Schäden). Die normalen Herstellungskosten des Gebäudes abzgl. der Wertverluste wegen etwaiger Mängel, Schäden und Alterswertminderung dienen bei Gewerbeobjekten nur als Plausibilitätskontrolle.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die Wertkomponenten des Sachwertes (der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der Bodenwert und zusätzlich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (durch Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren) auch zu berücksichtigen.

Alle subjektiven Faktoren eines bestimmten Käufers oder Verkäufers müssen außer acht bleiben, da diese „besonderen Interessen“ naturgemäß in jedem Fall anders geartet sind und nicht erfasst werden können. Der Kaufpreis muss aus diesen subjektiven Gründen nicht mit dem objektiven Verkehrswert übereinstimmen.

⁴ Vgl. Kleiber/Simon/Weyers Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken nach neuem Recht zur Wertermittlungsverordnung 1988 = WertV 88

X. VERKEHRSWERT

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu den Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren, da es sich um ein reines Renditeobjekte handelt.

Unter Beachtung der Grundstücksgegebenheiten am Grundstücksmarkt in Sachsen sowie deren Daten und Faktoren und durchgeführten Recherchen ergibt sich ein Ertragswert des Grundstücks von rd. 440.000,00 €.

Anhand der nicht abweichenden Ergebnisse aus dem Sach- und dem Ertragswertverfahren wird der ermittelte Ertragswert als Verkehrswert (Marktwert) bestätigt.

Der Verkehrswert für das mit einem für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

08371 Glauchau, Am Wasserturm 33 und 35

beträgt unter Beachtung aller marktrelevanten Komponenten, der gegenwärtigen Marktsituation und unter Beachtung der Lage des Objekts zum Wertermittlungstichtag 12.10.2016

440.000,00 EUR

=====

(in Worten: vierhundertundvierzigtausend Euro).

XI. STELLUNGNAHME

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seine Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Magdeburg, den 07.12.2016

Dipl.-Ing. oec. Dietrich Bantz
Sachverständiger



XII. VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
7. Auflage 2012

ROSS, BRACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Hannover 1989

RÖSSLER, LANGNER, SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Neuwied 1990

SPRENGNETTER, Hans-Otto

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen

Band I: Amtliche Texte

Band II: Erforderliche Daten

Band III: Formulare/Schemata

Band IV: Lehrbuch und Kommentar

Sinzig (Loseblattsammlung)

VOGELS, Manfred

Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht, Wiesbaden 1991

SCHITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL

Baukosten 2008 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Essen 2008

TÖLLNER, Martin

Seminarunterlagen, Energieausweis und Berücksichtigung energetisch sanierter Objekte in der Bewertung, Wernigerode 30.11.2008

KLEIBER/ SIMON

Verkehrswertermittlung von Grundstücken / Kommentar und Handbuch – 5.Auflage

GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschriften

Marktwertermittlung (nach ImmoWertV) - 7. Auflage 2012 vom Bundesanzeiger Verlag

WERT R 02 - 6.Auflage 2004

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2010,2012 und 2013

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt (mit Regionalbereich Harz-Börde)

Aengevelt City-Report 2011/2012

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), Letzte Änderung durch Art. 4 G vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) – Inkrafttreten am 01. März 2010 - 41. Auflage

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmegesetz zum BauGB als Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.5.1990 (BGBl. I S.926)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrages vom 31.8.1990 (BGBl.II S. 889, 1122)

Wert R 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006, 9. aktualisierte Auflage 2006
sowie neue Sachwertrichtlinie vom 18.10.2012

ImmoWert V

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 1. Juli 2010

12.2 Internetrecherchen

siehe Verweise im Text (Fußnoten)

Anlage 1 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.06.2016 - Seite 1

GeoSN | Sachdateninformation für Bodenrichtwerte

<http://www.landesvermessung.sachsen.de/ias/basiskarte4/service/S...>

Bodenrichtwert 52400009

75 B (52400009)
W o I-II f500

Wert [€/m²]:	75
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Sanierungs- oder Entwicklungszusatz:	
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
BRW-Zone:	52400009
Art:	Wohnbaufläche
Ergänzung:	
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	I-II
wertrelevante Geschossflächenzahl:	
Grundflächenzahl:	
Baumassenzahl:	
Grundstückstiefe [m]:	
Grundstücksbreite [m]:	
Fläche [m²]:	f500
Bemerkungen:	Informationen beim Gutachterausschuss zu Sanierungsgebieten/Umrechnungsfaktoren erhältlich
Stichtag:	31.12.2014

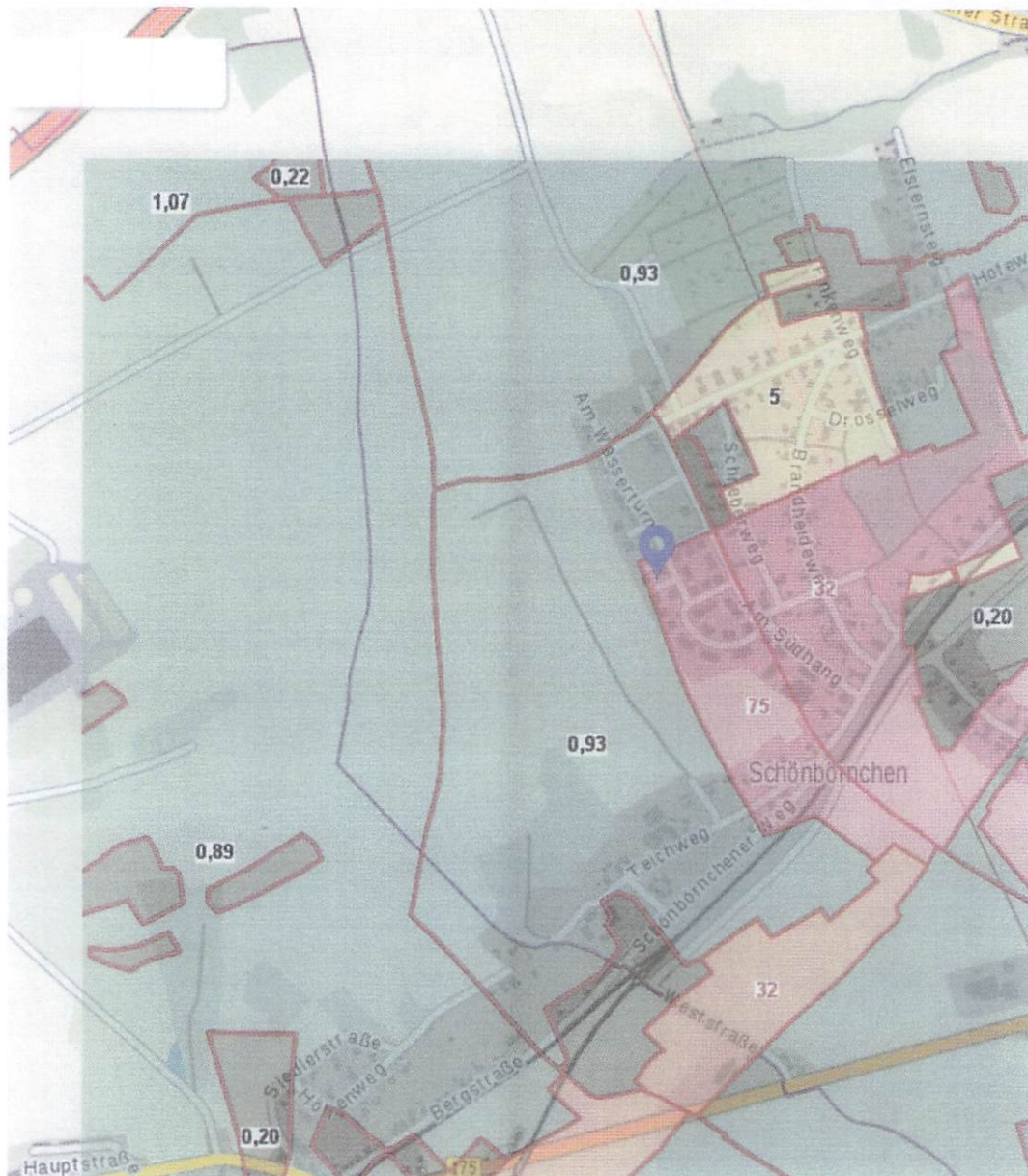
Zuständiger Gutachterausschuss:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Zwickau
Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau
Telefon: +49375 440225770
Telefax: +49375 440225779
E-Mail: gaa@landkreis-zwickau.de
Web: <http://www.landkreis-zwickau.de/785.html>

Anlage 1 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.06.2016 - Seite 2

GDI.Sachsen: Kartenviewer

<http://geoportal.sachsen.de/mapviewer/dynamic.html?lang=de&app...>

Am Wasserturm 33, 08371, Glauchau (Hnr)



0.2KM

Rechtswert: 325.721 Hochwert: 5.634.229

Maßstab: 1:8.531

Anlage 1 – Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 08.06.2016 - Seite 3

Grundstückswertermittlung - Bodenrichtwerte in Sachsen

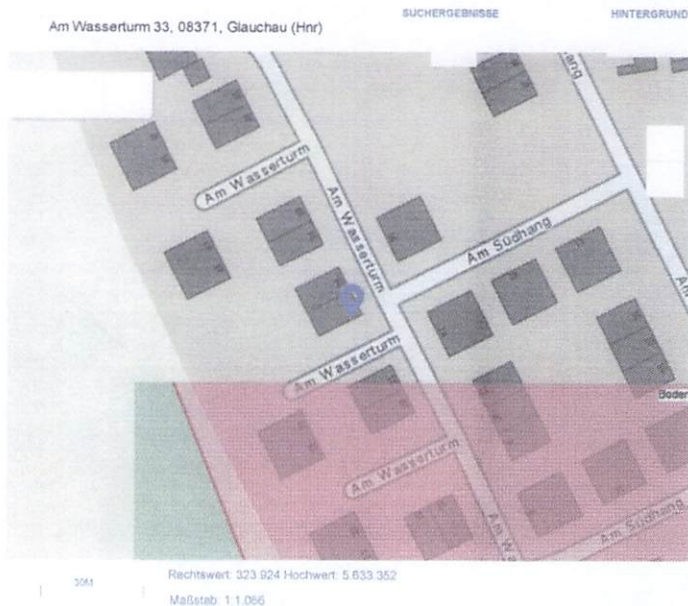
<http://www.boris.sachsen.de/385.htm>

Grundstückswertermittlung

 sachsen.de


Bodenrichtwerte in Sachsen

Bodenrichtwerte aktuell

**Erläuterung**

„Bodenrichtwerte aktuell“ ist die interaktive Bodenrichtwertkarte für das Gebiet des Freistaates Sachsen. Sie können sich u. a. informieren über:

- aktuelle digital verfügbare Bodenrichtwerte und
- zuständige Ansprechpartner.

Mittels Adresseingabe (Adresse oder Flurstück) in das Suche-Feld gelangen Sie direkt zum gesuchten Ort. Auch Verschieben und Zoomen in der Karte sind möglich. Weitere Informationen zum angezeigten Bodenrichtwert (Sachdaten) sind nach der Aktivierung des Buttons  mittels Klick auf die jeweilige Bodenrichtwertzone abrufbar.

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden. Er ist für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen die gleichen Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Bodenrichtwerte sind flächendeckend insbesondere für baureifes Land sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu ermitteln. Dabei ist der unterschiedliche Entwicklungszustand zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind darzustellen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Auskünfte über die Bodenrichtwerte erteilen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Schriftliche Auskünfte sind kostenpflichtig.

Der Verkehrswert eines Grundstückes kann vom Bodenrichtwert abweichen. Er wird von vielen Faktoren bestimmt, die der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert für den Boden nicht berücksichtigen kann. Der Verkehrswert lässt sich in der Regel nur durch ein Gutachten ermitteln.

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 (nicht maßstabsgetreu)



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Zwickau

Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

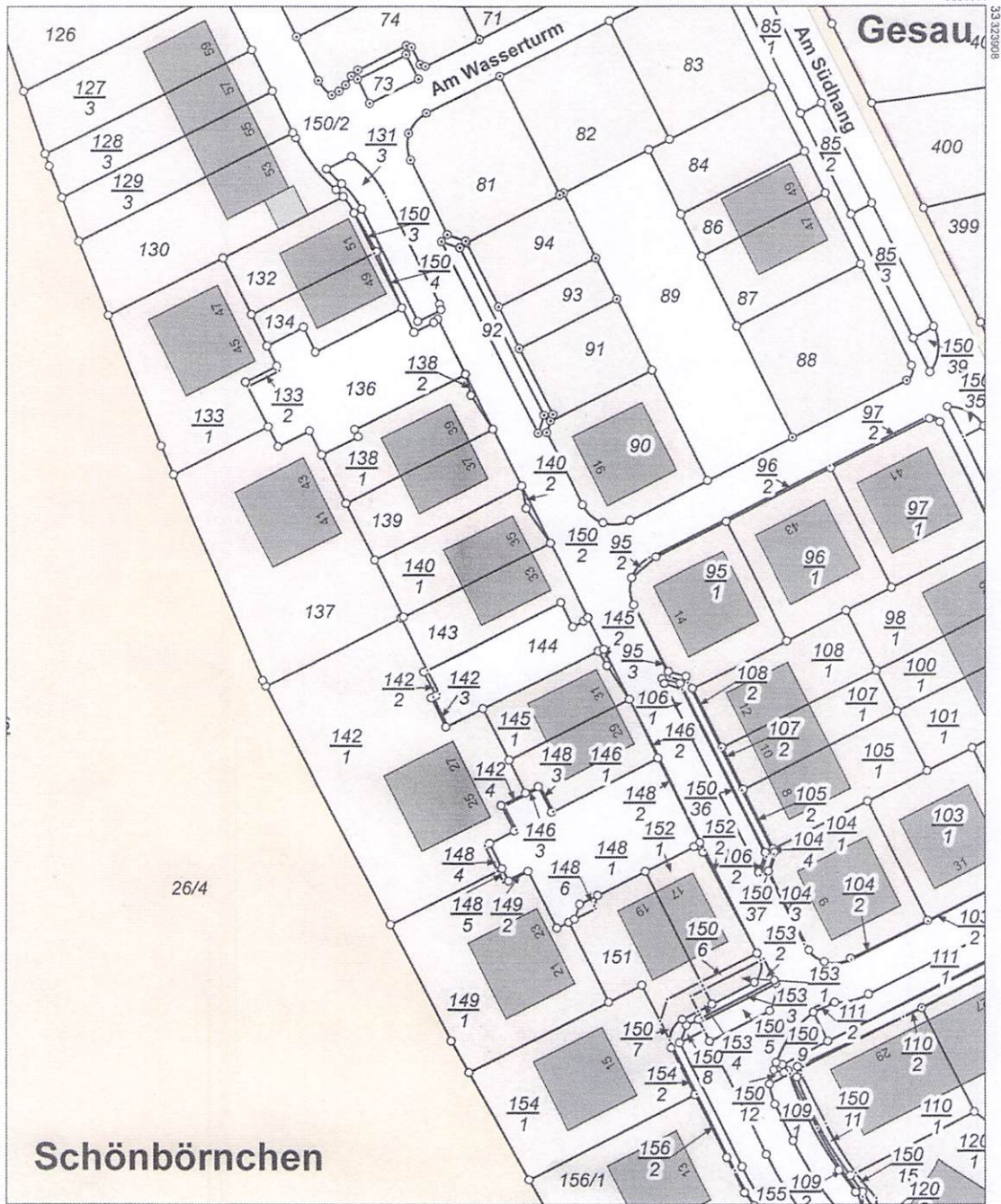
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.11.2016

Flurstück: 143
Gemarkung: Schönbörnchen (3911)

Gemeinde: Stadt Glauchau
Kreis: Landkreis Zwickau

5633500



33323728

5633280

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung der Daten des Liegenschaftskatasters nach Maßgabe von § 13 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes.
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.
Gefertigt durch: Landkreis Zwickau, Stauffenbergstraße 2, 08066 Zwickau

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 - Seite 1



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Zwickau
Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am 21.11.2016

Flurstück 140/1 Gemarkung Schönbornchen (3911)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Glauchau
Landkreis Zwickau

Lage: Am Wasserturm 35

Fläche: 349 m²

Tatsächliche Nutzung: 349 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7246
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7246
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7247
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 - Seite 2

Flurstück 140/1
Gemarkung Schönbornchen (3911)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7247
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7248
Laufende Nummer
292/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7248
Laufende Nummer
292/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 - Seite 3



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Zwickau
Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am 21.11.2016

Flurstück 140/2 Gemarkung Schönbornchen (3911)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Glauchau
Landkreis Zwickau

Lage: Am Wasserturm

Fläche: 6 m²

Tatsächliche Nutzung: 6 m² Straßenverkehr

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7246
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7246
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7247
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 - Seite 4

Flurstück 140/2
Gemarkung Schönbornchen (3911)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7247
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7248
Laufende Nummer
292/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7248
Laufende Nummer
292/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Anlage 2 – Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 21.11.2016 - Seite 5



Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Landkreis Zwickau
Stauffenbergstraße 2
08066 Zwickau

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am 21.11.2016

Flurstück 143 Gemarkung Schönbornchen (3911)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Stadt Glauchau
Landkreis Zwickau

Lage: Am Wasserturm 33

Fläche: 343 m²

Tatsächliche Nutzung: 343 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7249
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

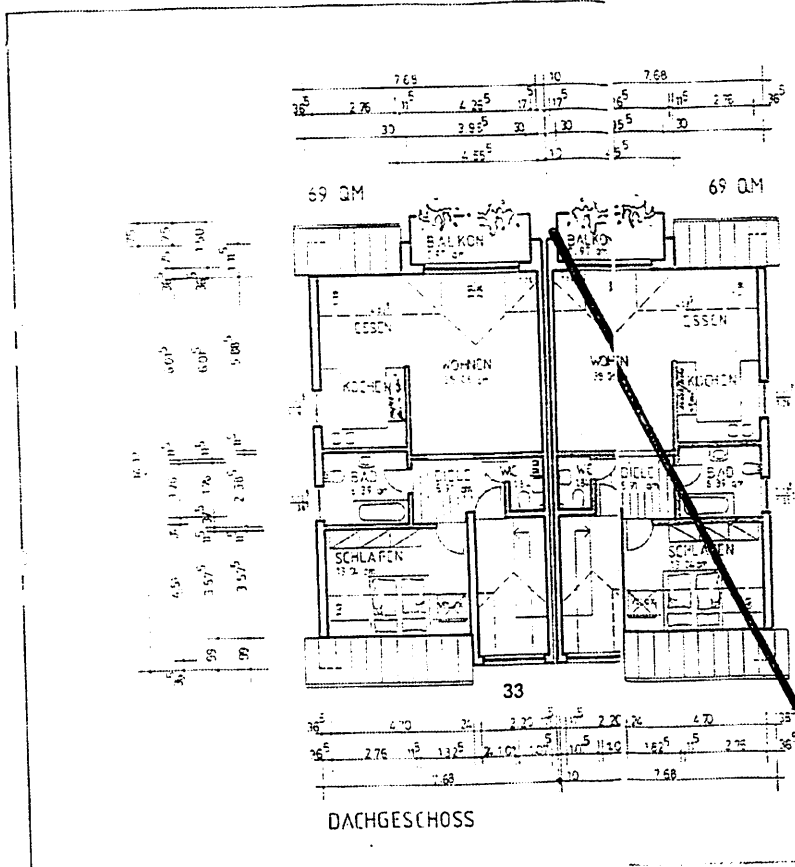
Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7250
Laufende Nummer
354/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Buchung: Grundbuchamt Hohenstein-Ernstthal
Grundbuchbezirk Glauchau (3908)
Grundbuchblatt 7251
Laufende Nummer
292/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2 Scharf, Renate
geb. Schübbe
Am Franzosenfriedhof 12
46562 Voerde

Anlage 3 – Grundrisse des Mehrfamilienwohnhauses (1996) – Seite 1

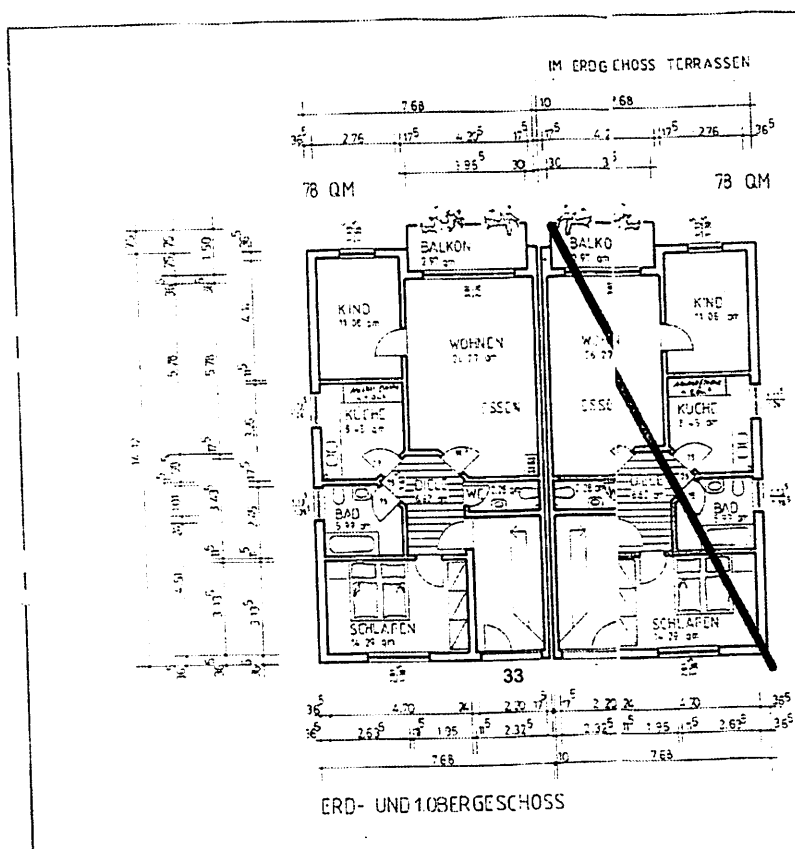


GRUNDRISS
M 1 : 100

Anlage Nr. 3

TYP I

BAUVORHABEN : NEUBAU VON WOHNHÄUSERN MIT 2 EWG	
STRASSE : Am Wasserturm 33	
ORT : GLAUCHAU SCHÖNEBRUNNEN	
BAUHERR : HELLMICH BAUTRÄGER SÜDHANG SCHÖNEBRUNNEN GMBH	
STRASSE : WALDENBURGER STR. 1c	
ORT : 08373 GLAUCHAU-WEIßENDORF	
ARCHITECTURBÜRO HUSMANN ARCHITECTURE-UND INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE HOFFSTRASSE 5 44391 DREIHOEFEN POSTFACH 51 44390 DREIHOEFEN	
TEL. 02034/48880	
GEZ. HART BEI. GEÄ.	

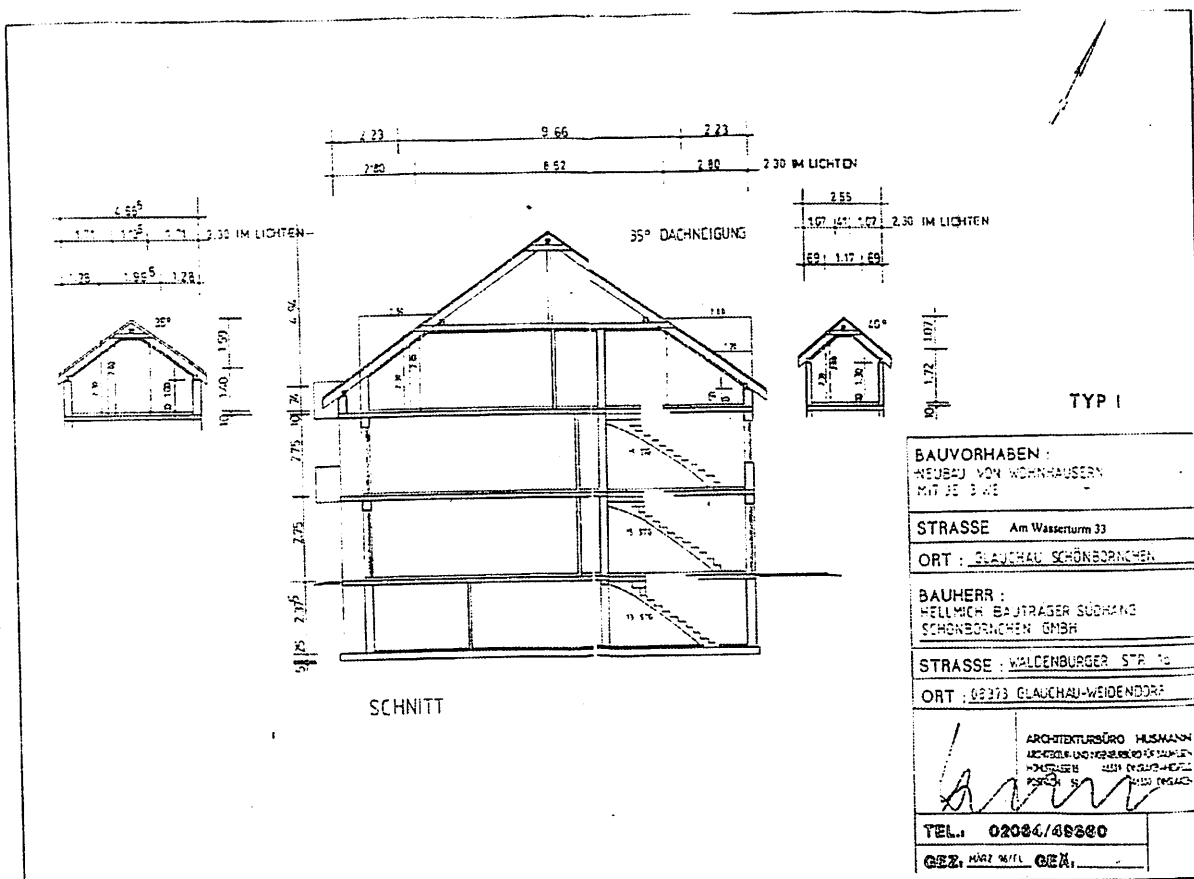
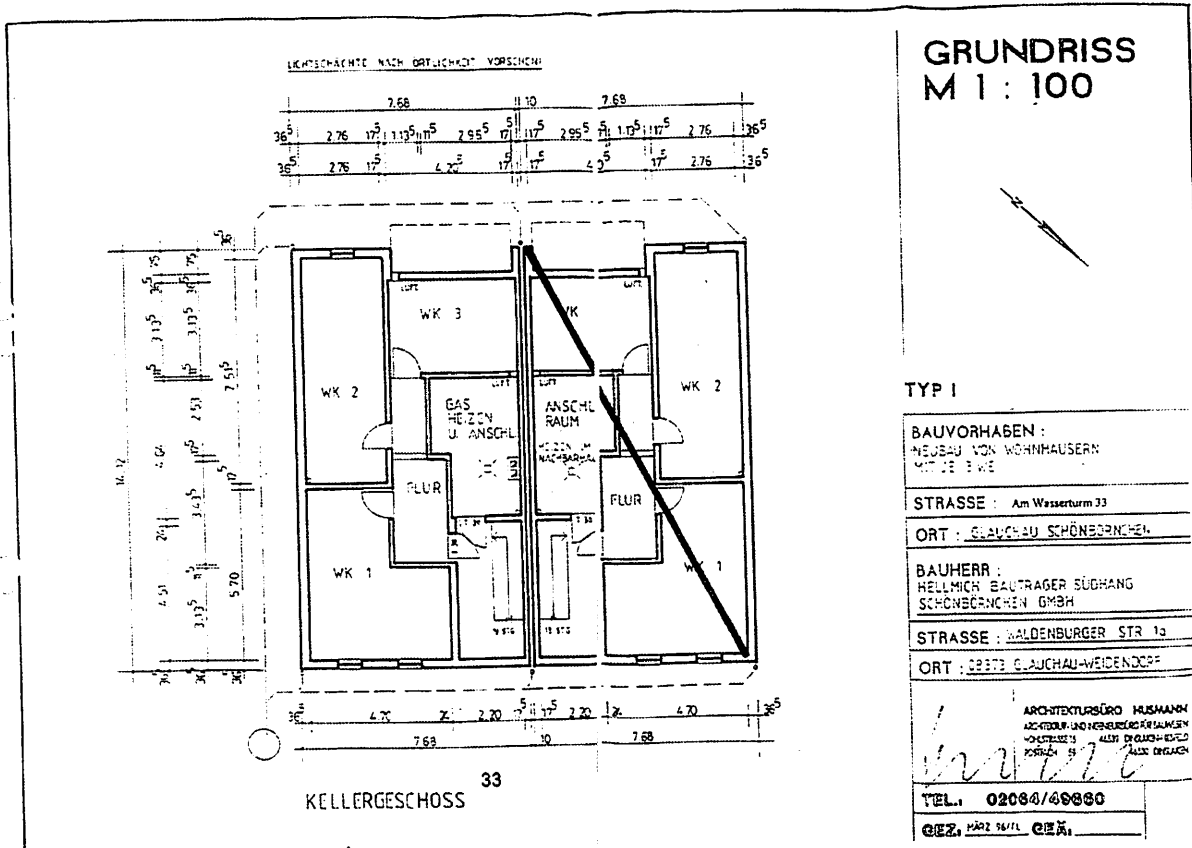


GRUNDRISS
M 1 : 100

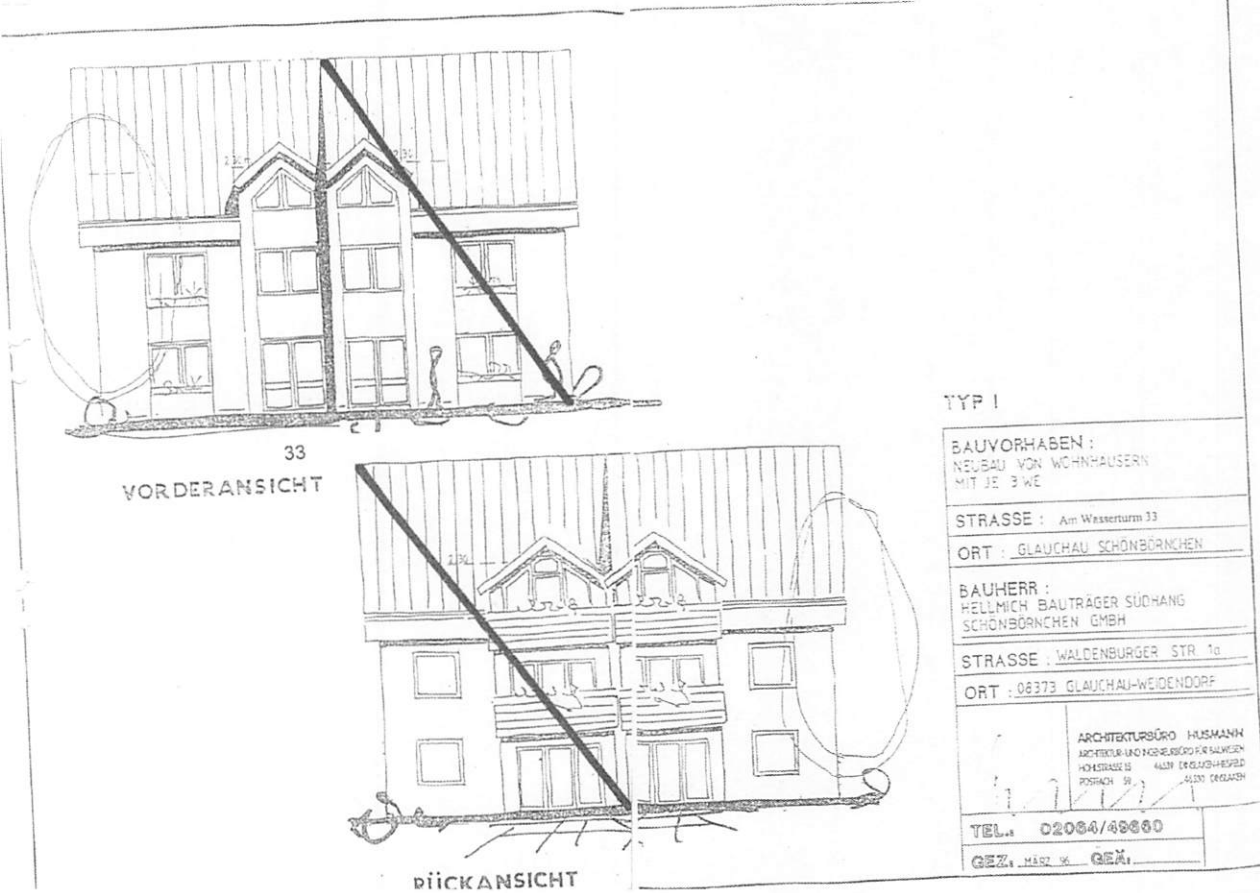
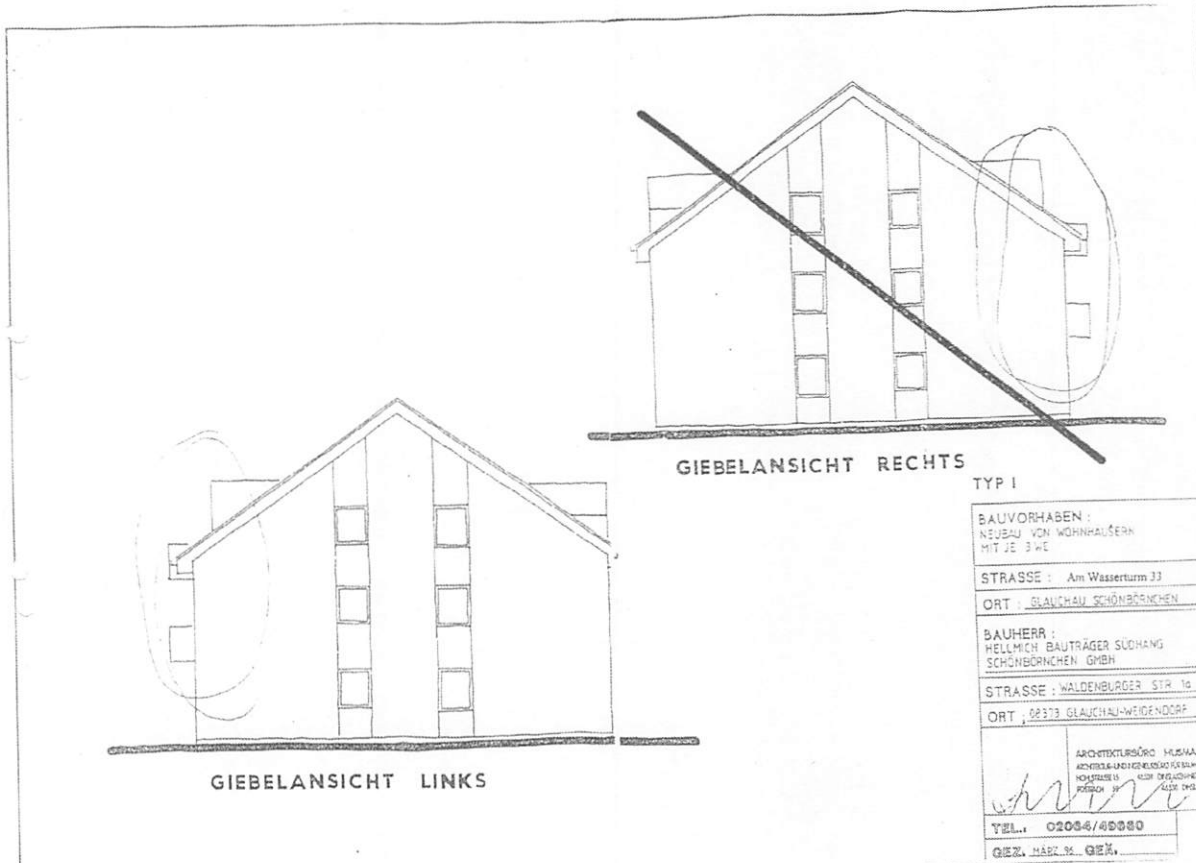
TYP I

BAUVORHABEN : NEUBAU VON WOHNHÄUSERN MIT 2 EWG	
STRASSE : Am Wasserturm 33	
ORT : GLAUCHAU SCHÖNEBRUNNEN	
BAUHERR : HELLMICH BAUTRÄGER SÜDHANG SCHÖNEBRUNNEN GMBH	
STRASSE : WALDENBURGER STR. 1c	
ORT : 08373 GLAUCHAU-WEIßENDORF	
ARCHITECTURBÜRO HUSMANN ARCHITECTURE-UND INGENIEURBÜRO FÜR BAUWERKE HOFFSTRASSE 5 44391 DREIHOEFEN POSTFACH 51 44390 DREIHOEFEN	
TEL. 02034/48880	
GEZ. HART BEI. GEÄ.	

Anlage 3 – Grundrisse des Mehrfamilienwohnhauses (1996) – Seite 2



Anlage 3 – Grundrisse des Mehrfamilienwohnhauses (1996) – Seite 3



Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 1

Seite: 1 von: 8

Anlage 3

Wohnpark S Ü D H A N G in Glauchau/Sa.**Baubeschreibung****A: ROHBAU**

Konventionelle Massivbauweise als Mauerwerksbau mit zweilagigem Maschinenputz oder mit Vollwärmeschutz.. Sämtliche Bauteile erfüllen die festgelegten schall- und wärmetechnischen Werte. Maßgebend sind die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Baubeschreibung gültigen Normblätter.

Wohngebäude nach DIN 18330/18331/18334/18338:

Gründung:	Bodenplatte, Betondicke u. -güte nach Angabe des Statikers.
Kelleraußenwände:	Stahlbeton nach Angaben des Statikers. od. Kalksandsteinmauerwerk, Dicke: 30 cm mit Dränplatten, Dickbeschichtung - System: Deitermann o. glw.
Kellerinnenwände:	Kalksandstein d= 24 od. 11,5 cm, vollfugig gemauert und mit Fugenglattstrich , entspr. Dicke und Güte Angaben des Statikers oder Stahlbeton
Geschoßdecken:	Fertigteil-Elementeplattendecke mit Auf- beton, Dicke nach Angabe des Statikers,
Außenmauerwerk:	Hochlochziegel, Mauerwerksdicke d = 36,5 cm mit zweilagigem Maschinenputz od. d = 24 cm mit Vollwärmeschutz
Wohnungs- u. Treppenhaustrennwände:	Kalksandstein d= 24 cm, Rohdichte und Güte nach Angabe des Statikers.
Wohnungsinnenwände:	Hochlochziegel d= 24/17,5/11,5 cm nach Erfordernis, nach DIN 1053. Alternativ: Ständerwände bzw. Gipsdielenwände d = 10 cm.
Balkonplatten:	Stahlbeton-Fertigteil-Elemente, Oberfläche: Gefällestrich ; mit Betonplattenbelag in Riesel verlegt
Treppenanlagen:	Stahlbeton-Fertigteilelemente (Treppenlauf + Podeste).
Zimmererarbeiten:	Sparrensatteldach mit Dachgauben, bestehend aus Sparren, Pfetten, Konstruk-

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 2

Seite: 2 von: 8

	tionshölzern, Auswechslungen etc. Unterspannbahn, Konterlattung, Dachlat- tung, Traufdielen. Holzgüte und Querschnitte nach Angabe des Statikers.
Blechener-/Klempnerarbeiten:	Dachrinnen, Fallrohre, An- schlüsse etc. aus Titanzink, Blechdicke nach DIN bzw. Herstellervorschrift.
Dachdeckerarbeiten:	Betondachsteine, Taunus Pfanne, od. glw. Farbton: rot od. dunkelbraun Einlagige Vordeckung aus Unterspannbahn.
Kellerfenster:	Fenster - System MEA od. glw. Kipp-Einrichtung

B: INNENAUSBAU*1. Gipsarbeiten nach DIN 18350*

Innenputz:	Gipsputz, einlagig, als Maschinen- putz, Oberflächen tapezierfähig.
Außenputz:	mineralische Leichtputz, zweilagig, als Maschinen- putz bzw. auf Vollwärmeschutz einlagig
Treppenhauswände:	einlagiger Strukturputz
Sockel:	gestrichen od. Sockelputz
Dachschräge:	Raumseitige Bekleidung mit Gipskarton- platten 1xGK, d= 12,5 mm, auf Lattenrost montiert, zwischen den Sparren Wärme- dämmung gem. WärmeschutzVO.

2. Estricharbeiten nach DIN 18353

Kellerräume + Flur:	Zemnetestrich ZT 20 auf Trennlage
Erdgeschoß:	Schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung. Feuchtigkeitsisolierung der Naßräume nach DIN 18195.
Obergeschosse:	Schwimmender Estrich auf Trittschall- dämmung, Feuchtigkeitsisolierung der Naßräume nach DIN 18195.

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 3

Seite: 3 von: 8

3. Fenster und Rolläden nach DIN 18361/18355/18357/18363

Material:	Kunststofffenster, Farbe weiß
Verglasung:	Isolierglas nach WärmeschutzVO. im Bereich der Häuser Am Südhang 1, 3, 5, 7 zusätzlich Schallschutzglas - Typ SSK 3
Beschläge:	Einhand Dreh-/Kipp-, bzw. Drehbeschläge, in jedem Raum ein Drehkippflügel, alle anderen Fenster als Drehflügel, bzw. Fensterverglasungen.
Fensterbank außen:	Leichtmetall, eloxiert, stranggepreßt.
Fensterbank innen:	Kunststein: Breccia Aurora
Rolläden:	Sämtliche Fenster der Wohnräume, außer Dachgeschoßwohnungen erhalten Rollädenkästen mit Revisionsklappe, Rolladenpanzer aus Kunststoffhohlkammer- profilen oder Minirolläden
Hauseingangtüren:	aus Aluminium mit Feststellvorrichtung, im Festteil mit Wechselsprechanlage u. ggfs. Brief- kastenanlage

4. Fliesen- u. Plattenarbeiten nach DIN 18352

Bäder:	<ul style="list-style-type: none">- Wandbelag aus Keramikfliesen, raumhoch gefliest, Format: 20 x 25 cm oder 15 x 20 cm Farbton: hell Dauerelastische Verfugung an den senk- rechten Ecken u. allen Anschlüssen.- Bodenbelag aus Keramikfliesen, Format: 20 x 20 cm oder 20 x 25 cm Farbton: hell Dauerelastische Verfugung Boden-/Wand- stöße u. allen Anschlüssen.
Küchen:	<ul style="list-style-type: none">- Wandspiegel 4 Reihen hoch, im Bereich der Küchenzeile, insg. ca. 2,0 m² Format: 20 x 25 cm oder 15x20 Farbton: hell.- Bodenbelag aus Keramikfliesen, Format: 20 x 20 cm oder 20 x 25 cm Farbton: hell umlaufender ca. 5 cm hohe Sockelfliese Dauerelastische Verfugung Boden-/Wand-

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 4

Seite: 4 von: 8

stöße u. allen Anschlüssen.

5. Türen / Zargen:**Wohnungseingangstüren:**

Stahlumfassungszarge, Türblatt: Eiche hell, schalldämmende Bauart, Einsteckschloß

Innentüren:

furnierte Futtertüren: Eiche hell, teilw. mit 1/3 Glasfüllung, Stahlumfassungszarge Einsteckschloß mit Einfachverriegelung

Metalltüren:

Stahltüren mit Z-Zarge und FH-Stahltüren mit Z-Zarge T 30, mit VDS-Zulassung

Schließanlage:Profilzylinder mit 3 Schlüssel je Wohnung
Profilzylinder mit 3 Schlüssel je Hauseingang.
Profilzylinder mit 3 Schlüssel je Kellerabstellraum**6. Schlosserarbeiten nach DIN 18360**

Stahlteile im Aussenbereich feuerverzinkt, Stahlteile im Innenbereich mit Rostschutzgrundierung und- lack.

Treppengeländer:

Rundstahlrahmen mit Handlauf u. waagerechten Füllstäben, Befestigung mit Distanzhülsen am Treppenaug, nach Detailplan

Balkongeländer:

Profilrahmenkonstruktion mit Kunststoffpaneele od. -platten und eingearbeitetem Blumenkastenabstellfläche Befestigung nach Detailplan.

Kellerabtrennung:

als gemauerte Kellerinnenwände oder leichtes Trennwandsystem der Firma Käuferle o.glw. Türensysteem wie vor.

7. Bodenbelagsarbeiten nach DIN 18365**Wohnbereich:**

Textilteppichboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele, Sockelleisten aus Teppichmaterial,

Treppenhäuser :

Kunststein: Breccia Aurora

Treppenstufen :

Kunststein: Breccia Aurora

8. Maler- u. Lackierarbeiten DIN 18363**Innenwände:**

Rauhfaserapete mit Dispersionsfarbe gestrichen od. Rauhfasersystem gespritzt, Farbton: weiß,

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 5

Seite: 5 von: 8

Decken:	Wie Wände.
Stahlteile innen:	Treppen- u. Podestgeländer mit Grund- und Lackfarbe, Stahlzargen und Stahltüren mit Grund- und Lackfarbe.
Stahlteile aussen:	Feuerverzinkt, zzgl. teilw. mit Grund- und Lackfarbe.
Balkonuntersichten:	Kunststoff-Dispersionfarbe gestrichen oder gerollt.
Kellerwände innen:	weiß gestrichen.
Kellerfußboden in den Kellergängen::	grau gestrichen

C: HAUSTECHNIK

Sanitäre Installation nach DIN 18381

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupferrohren nach DIN, einschließlich Leitungsisolierung gemäß Wärmeschutzverordnung und Schallschutz im Hochbau.

Hauptentwässerungsleitungen, Falleleitungen, Sammelleitungen aus SML-Rohr, Anbindeleitungen innerhalb der einzelnen Nutzeinheiten aus PE-Rohre nach DIN 16 892. Je Nutzeinheit sind geeichte Unterputzwassermesser zur getrennten Zählung und Erfassung des Verbrauchs von Kalt- und Warmwasser vorgesehen.

Die Zapfstellen in Küche, Kochnische, Bad sind mit Warmwasser ausgestattet und werden durch die Zentralheizungsanlage versorgt. Isolierung lt. Wär meschutzverordnung. Sanitäre Einrichtungsgegenstände in der Farbe weiß oder Standardfarben. Armaturen. verchromt,

WC:

Tiefspül-WC, wandhängend, aus Sanitärkeramik, Standardfarben oder weiß, Kunststoffsiß mit Deckel, Spülkasten in Hinterwandinstallation, verchromter Papierhalter mit Deckel.

Waschbecken:

aus Sanitärkeramik mit Einhandmischbatterie, Kristallspiegel ca. 40 x 60 cm
Badewannen oder Dusche: je nach Wohnungstyp.
1 Stahlbadewanne Standardfarben oder weiß, emailiert, 3,5 mm stark, verchromte Excenter Ab- und Überlaufgarnitur mit sämtl. Zubehör, Einhandmischbatterie, Handbrause mit Wandhalter und Brause-schlauch 1,10 m lang, Wannengriff

Küche:

Kalt- Warmwasser- und Schmutzwasser-

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 6

Seite: 6 von: 8

anschlüsse.

Heizungsanlage nach DIN 18380:

Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserbereitung, Gasheizspezialkessel mit Brenner, ohne Gebläse, mit korrosionsbeständigem indirekt beheiztem Boiler und witterungsgeführter elektronischer Steuerung mit Nachtabsenkung. Beheizung mit Kompaktheizkörpern mit integrierter Thermostatventilgarnitur.

Rohrleitungen:

Rohrsysteme aus Kupferrohren. Stockwerksverteilungen nach Bedarf.

Lüftungsanlage nach DIN 18379

Die innenliegenden Küchen-/ Badezimmer- und WC-Anlagen erhalten eine Einrohr-Entlüftungsanlage.

Elektroinstallation nach DIN 18382

Grundlage für die Installation sind die VDE-Vorschriften sowie Auflagen aus der Baugenehmigung. Die Zähler sind im KG installiert. Die Wohnungen erhalten je eine Unterverteilung mit den erforderlichen Stromkreisabsicherungen.

Wohnen/Essen

2 Deckenauslaß mit Serienschaltung

4 - 5 Steckdosen

1 Antennenanschlußdose

Küche

1 Ausschaltung mit Deckenauslaß

6 - 7 Steckdosen

Kochnischen

6 - 7 Steckdosen

1 Wandauslaß mit Lampe

Schlafen

4 - 5 Steckdosen

1 Deckenauslaß mit Ausschaltung

Bad

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 - 3 Steckdose

Abstellraum

1 Deckenauslaß mit Schalter u. Steckdose

Diele/Flur/Vorraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
(soweit erford. mit Serienschalter)

1 Steckdose

Flur und Treppenhäuser

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 7

Seite: 7 von: 8

Nurglasleuchten, geschaltet über beleuchtete Taster (Zeitautomaten) pro Wohntage und an den Hauseingängen.

Kellerabstellräume

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Steckdose unter dem Schalter
Verbrauchsmessungen über Zähler der jeweiligen Nutzereinheit.

Allgemein

Treppenhaus und Eingangsbeleuchtung, Kellerflure, Fahrradräume, Heizungen und allgemeine Räume mit Deckenbrennstellen und Schaltung nach Erfordernis.

Beleuchtungskörper sind ausser Treppenhaus, Keller (Schiffsarmatur), Fahrradräumen, Heizung und sonstigen Allgemeinräumen nicht enthalten.

Jedes Gebäude erhält eine Hauseingangsleuchte mit Hausnummer.

Telefon

Jede Wohnung wird im Eingangsbereich mit einer Anschlußdose für den postseitigen Anschluß ausgestattet.

Klingelanlage

Für jede Wohnung zum Hauseingang eine Gegensprechanlage.

D: AUSSENANLAGEN

Zuwege und Tiefgaragenabfahrt überwiegend mit Betonverbundpflaster auf erforderlichem Unterbau, teilw. Oberflächenversiegelung mit Bitumen.

Die gärtnerische Gestaltung sowie die Begrünung erfolgt gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan. Ausführung nach witterungstechnischen Möglichkeiten.

E: ALLGEMEINES

Sonderwünsche:

Änderungswünsche der Erwerber werden gegen Übernahme sämtlicher damit verbundenen Material- und Arbeitskosten berücksichtigt, sofern diese prinzipiell und insbesondere zeitlich möglich sind und für die übrigen Eigentümer keine Nachteile

Anlage 4 – Baubeschreibung des Bewertungsobjektes - 1994 - Seite 8

Seite: 8 von: 8

entstehen.

Einrichtungsgegenstände in den Plänen sind lediglich Vorschläge des Architekten und nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Schlussbemerkungen:

Ausführungsänderungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, oder auch aus technischen Notwendigkeiten, bzw. Lieferschwierigkeiten verursacht werden, bleiben vorbehalten.

Änderungen erfolgen bei gleicher Qualität

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 1 von 7



Straßenansicht



Hauseingänge Nr. 33 und 35



Ostgiebel - Haus-Nr. 33 mit vorgelagerten Stellplätzen



Westgiebel - Haus-Nr. 35



Südseite mit Ostgiebel - Haus-Nr. 33



Balkonanlagen im 1. OG und DG

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 2 von 7



Straße am Wasserturm



Gartenbereich - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Gartenbereich - Haus-Nr. 35 - EG-WE



Wohnzimmer - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Schlafzimmer - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Küche - Haus-Nr. 33 - EG-WE

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 3 von 7



Diele - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Gäste-WC - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Kinderzimmer - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Bad - Haus-Nr. 33 - EG-WE



Schäden im Wandbereich - Gerissene Fliesen

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 4 von 7



Wohnzimmer - Haus-Nr. 35 - DG-WE



Küche - Haus-Nr. 35 - DG-WE



Schlafzimmer - Haus-Nr. 35 - DG-WE



Balkon - Haus-Nr. 35 - DG-WE



Schadensbereich-Glasdichtung - Haus-Nr. 35 - DG-WE



Feuchtschäden am Dachflächenfenster Haus-Nr. 35 - DG-WE



Treppenhausbereich - Haus-Nr. 35 - DG-WE

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 5 von 7



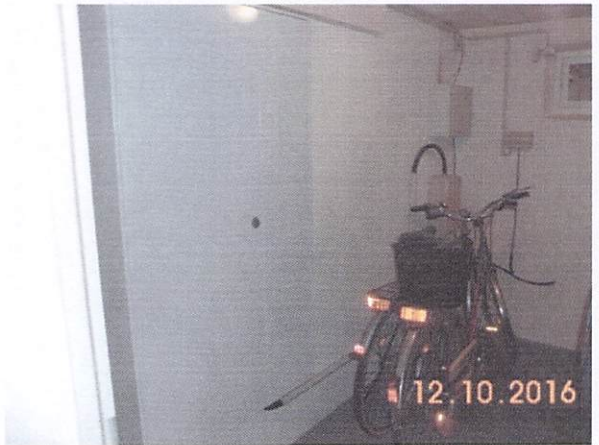
Treppenhaus - Haus-Nr. 33 - KG



Treppenhaus - Haus-Nr. 33 - 1. OG



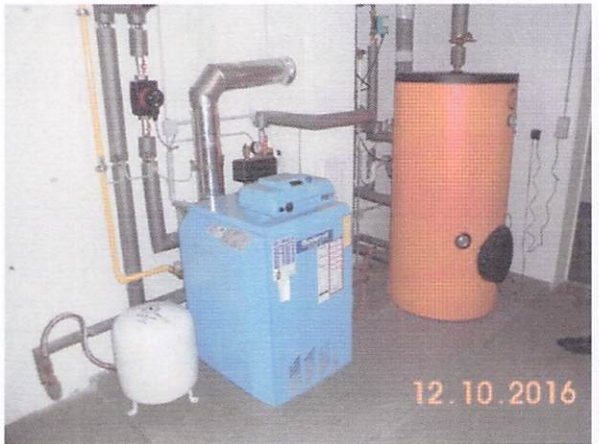
Hausanschluss Wasser - Haus-Nr. 33



Hausanschluss Elektro, Telefon - Haus-Nr. 33



Kellersituation - Haus-Nr. 33



Gas-Heizungsanlage mit Wasserspender - Haus 33

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 6 von 7



Rissbildungen im Treppenhaus - Haus-Nr. 35



Putzeneruerung im Treppenhaus - Haus-Nr. 35



Einstiegluke - Haus-Nr. 35 - DG



Teilbefestigung im Dachraum - Haus-Nr. 35



Einstiegluke - Haus-Nr. 35 - DG



Teilbefestigung im Dachraum - Haus-Nr. 35

Anlage 5 – eigene Fotodokumentation vom 12.10.2016 – Seite 7 von 7



Schornsteinanlage - Haus-Nr. 35 - DG



Firstpfette auf Kalksandsteinmauerwerk im DG 35