

# Exposé

## Wohnanlage in Königshain-Wiederau

**7 WE, ein Aufgang, 408qm Wfl, Plattenbau aus 1989 in idyllischer Lage**



Objekt-Nr. OM-332763

### Wohnanlage

Verkauf: **309.000 €**

Ansprechpartner:  
Immobiliengesellschaft Sonnenschein mbH

Gartenstr 8B  
09306 Königshain-Wiederau  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1989	Heizung	Zentralheizung
Etagen	3	Nettomiete Soll	21.480
Wohnfläche	408,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Ist	21.480
Energieträger	Gas	BK umgelegt	14.052 €
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nicht umlegbare BK	3.800 €
Modernisierung Jahr	2004	Preis pro Parkfläche	1 €
Zustand	nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	7
Gesamtfläche	408,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für den Einzelvertrieb oder als Kapitalanlage verkaufe ich aus eigenem Bestand einen kompletten Hausaufgang in Königshain Wiederau, Gartenstrasse 8b mit 7 Wohnungen. Die Wohnungen sind teilweise bereits in den letzten Jahren saniert worden, das Exposee des Voreigentümers kann gern übersandt werden. Die Wohnungen werden gut verwaltet von der Fa. Koschmieder aus Limbach-Oberfrohna. Alternataiv stehen 18 Wohnungen mit rd 970 qm Wfl zur Verfügung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon

## Lage

Königshain Wiederau, Grossraum Chemnitz

### Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	54,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



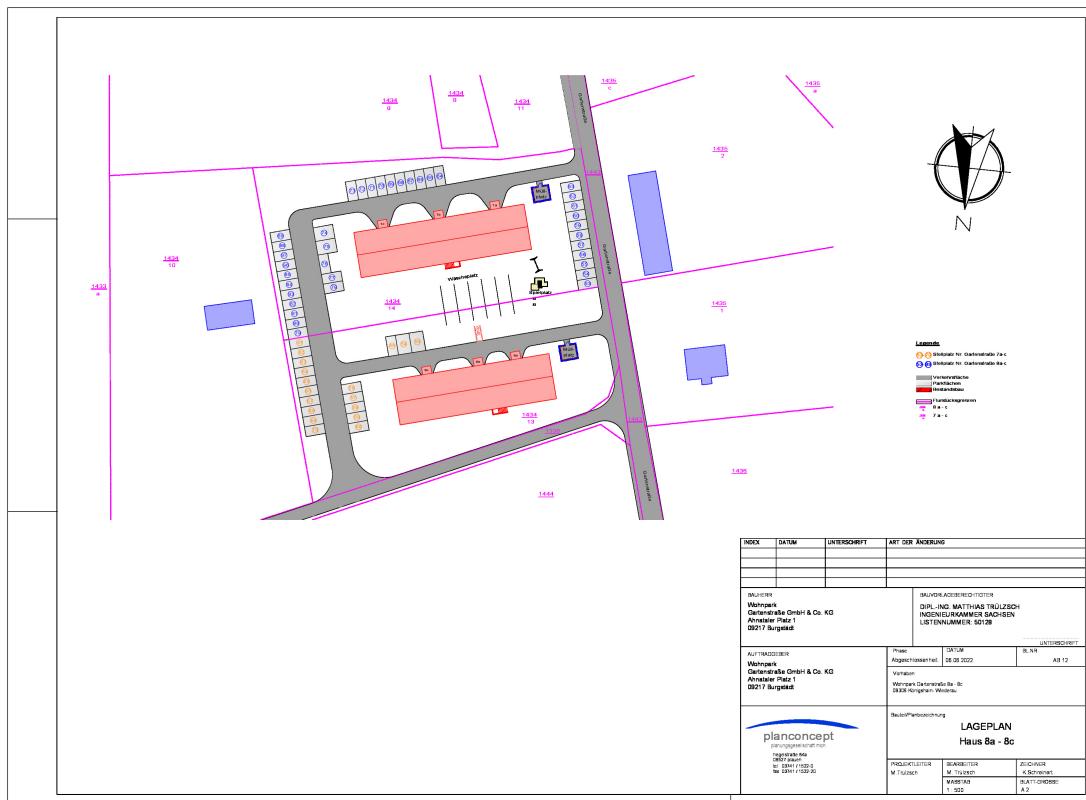
# Exposé - Galerie



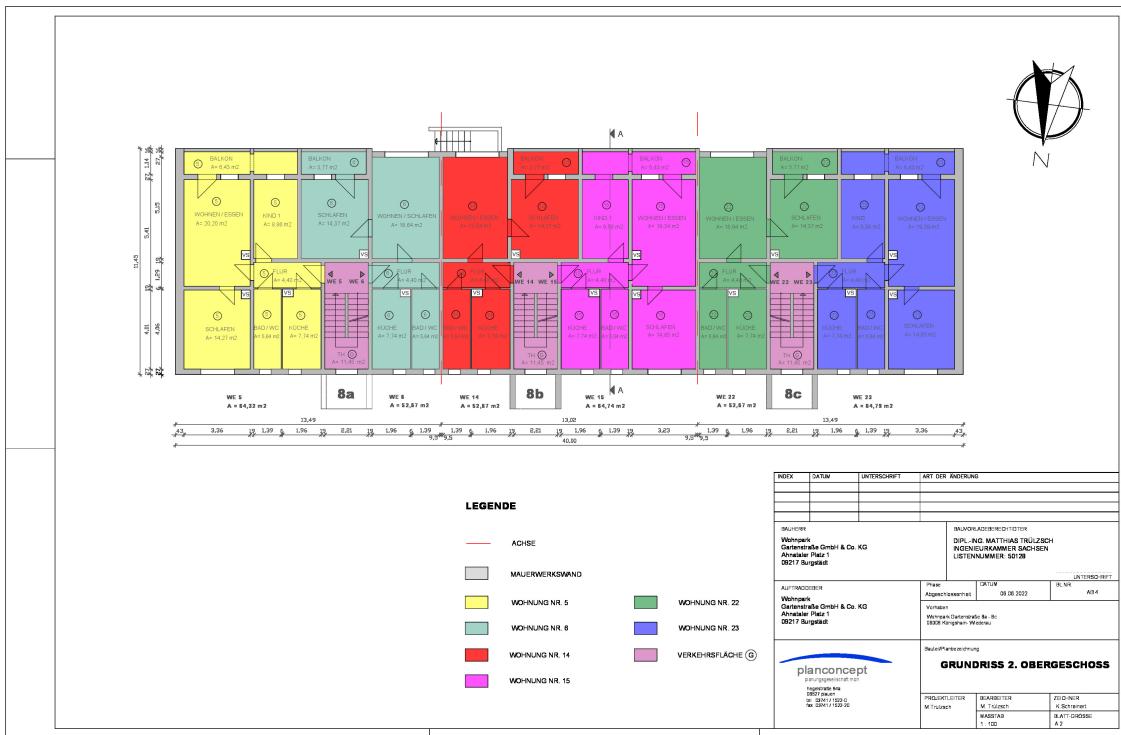
# Exposé - Galerie



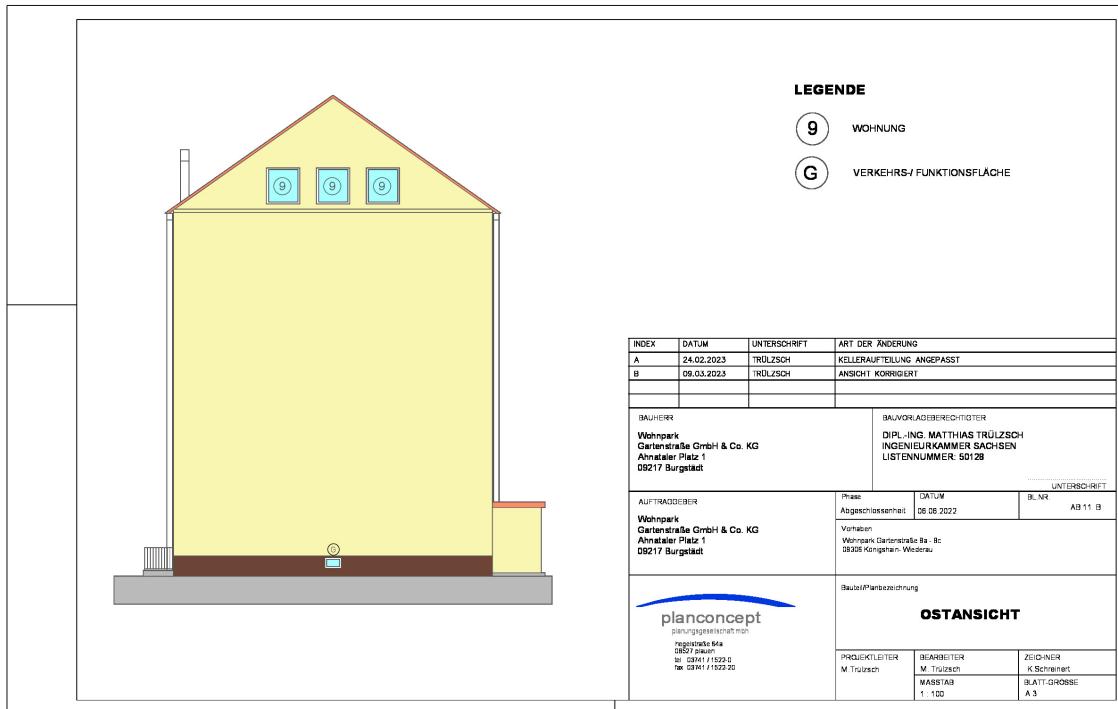
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



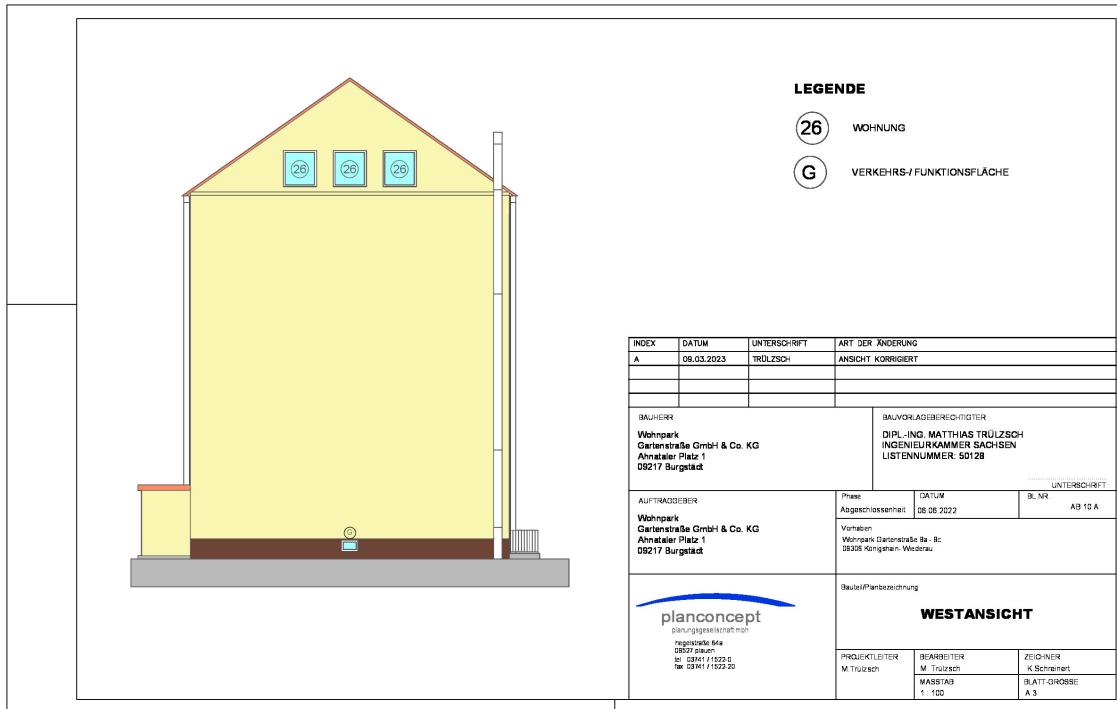
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

**HBS**

Inh. Thomas Romeikat  
Talstraße 44  
57399 Kirchhundem  
Tel: +491719331898  
EMail: romeikat.thomas@freenet.de  
Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

# Immobilienbewertung



Wohnung  
Gartenstraße nicht renoviert in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 51.000 €

## Inhalt

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Christian Dr. Krug Holzstraße 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	<b>Nicht bekannt</b>

**Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:** 07.2022

**Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:** 02.05.2022

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertermittlungsstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.05.2022

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WerTR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Verkehrsanbindung: Bitte geben Sie hier die überregionale Verkehrsanbindungen an

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

#### Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen sind in den Wohnungen geplant:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuern mit Trockenbau, Sockelleisten montieren, Wände streichen, Trockenbaukästen für Spots fertigen und montieren, Fliesenspiegel Küche erneuern, Fliesen im Badezimmer erneuern, Misch- und Duschbatterien wechseln, Laminatböden verlegen, Silikonfugen ziehen, Einhebel- Wannenfüll und Brausebatterien Typ Vigur Derby Plus montieren, Waschmaschinenschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montieren, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzen, Vorwandelement montieren, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

## Gebäudetechnik

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Renovierungen im Wohnungsinneren müssen durchgeführt werden.

## Innenausstattung / Einrichtung:

Kunststoff Isolierfenster, Badezimmer veraltet, Küchenbefliesungen veraltet, sämtliche Böden sollten erneuert werden, Wände und Decken renovierungsbedürftig, sollten geputzt oder gestrichen werden, Sanitäre Einrichtung renovierungsbedürftig.

## Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten die zuvor beschriebenen Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

## Barrierefreiheit:

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

## Energieeffizienz / Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:	3386 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

#### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

#### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgroße (3386 m <sup>2</sup> ) x Bodenrichtwert (12,00 €/m <sup>2</sup> )	= 40.632,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>40.632,00 €</b>

#### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile.	= 1.641,53 €
<b>Bodenwert durch Miteigentumsanteil</b>	<b>1.641,53 €</b>

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	765 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	1105 €/m <sup>2</sup>

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 765 EUR/m <sup>2</sup>	765,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 915 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>765,00 EUR</b>

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 742,05 EUR/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )	x 0,98 = 727,21 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>727,21 EUR</b>

#### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
<b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>683,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Anpassung der Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,533
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	683,58 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.047,93 €/m <sup>2</sup>
--	-----------	---------------------------

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>68.115,45 €</b>
---	--------------------

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m<sup>2</sup>

## 6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup> 4.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>	<b>4.000,00 €</b>

## 6.3 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 35 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **45 Jahre**.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

### Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

[Alterswertminderung = (80 Jahre - 45 Jahre) / 100 x 80 Jahre = 43.75% der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **43.75% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	68.115,45 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 4.000,00 €
	-----
	72.115,45 €

Alterswertminderung 43.75% = 31.550,51 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

## Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	72.115,45 €
Alterswertminderung 43,75%	- 31.550,51 €
	-----
	40.564,94 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.028,25 €
	-----
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>42.593,19 €</b>

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	42.593,19 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
	-----
Vorläufiger Sachwert	44.234,72 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
	-----
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>50.869,93 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

**50.869,93 €**

## 7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 8. Verkehrswert

### Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

#### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	42 593,19 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
	-----
Vorläufiger Sachwert	44 234,72 €
	-----
Marktanpassung	+ 6 635,21 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
	-----
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>50 869,93 €</b>

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in Königshain-Wiederau, Gartenstraße unrenoviert wird deshalb auf:

**51.000 €**

(in Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

-----  
(Ort, Datum)

-----  
(Thomas Romeikat)

## Anhang: Objektbilder

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 4



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 5

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 7



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 9



**HBS**

Inh. Thomas Romeikat  
Talstraße 44  
57399 Kirchhundem  
Tel: +491719331898  
EMail: romeikat.thomas@freenet.de  
Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

# Immobilienbewertung



Wohnung  
Gartenstraße in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 83.000 €

---

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Dr. Christian Krug Holzstra. 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Nicht bekannt

**Anlass der Verkehrswertermittlung:** Bewertung Verkauf

**Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:** 06.2022

**Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:** 27.04.2022

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertermittlungsstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.05.2022

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertrR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Verkehrsanbindung: keine

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

---

### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

### Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den Wohnungen durchgeführt:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuert mit Trockenbau, Sockelleisten montiert, Wände gestrichen, Trockenbaukästen für Spots gefertigt und montiert, Fliesenspiegel Küche erneuert, Fliesen im Badezimmer erneuert, Misch- und Duschkörper gewechselt, Laminatböden verlegt, Silikonfugen gezogen, EinhebelWannenfüll und Brausethermostaten Typ Vigur Derby Plus montiert, Waschmaschinenanschlüsse in Bad oder Küche mit Gehrteanschlussventil montiert, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzt, Vorwandelement montiert, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen wurden unter BOG zusammengefasst und beruhen auf den durchschnittlichen Berechnungen des Verwalters die dem Unterzeichnenden zur Verfügung gestellt wurden.

## Gebäudetechnik

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit neuwertigem und aktuellem Standart renoviert.

### **Innenausstattung / Einrichtung:**

Beschreibung einzelner Zimmer, Sanitäre Einrichtungen, Türen, Fenster, Ausstattungen, ...

Kunststoff Isolierfenster, neue Badezimmer, Küchenbefliesungen erneuert, sämtliche Böden erneuert (Laminat), Wände und Decken erneuert, geputzt oder gestrichen, Sanitäre Einrichtung erneuert.

### **Reparaturstau / Schäden:**

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

### **Barrierefreiheit:**

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

### **Energieeffizienz / Energieausweis:**

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:	3386 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m <sup>2</sup> ) x Bodenrichtwert (12,00 €/m <sup>2</sup> )	= 40.632,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>40.632,00 €</b>

### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile.	= 1.641,53 €
<b>Bodenwert durch Miteigentumsanteil</b>	<b>1.641,53 €</b>

## 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> pro Standardstufe
-----------	-----------------	---

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	Stufe 3 765 €/m <sup>2</sup>	Stufe 4 915 €/m <sup>2</sup>	Stufe 5 1105 €/m <sup>2</sup>
---	-----	---------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 765 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 4	100% x 915 EUR/m <sup>2</sup>	915,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>915,00 EUR</b>

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 887,55 EUR/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )	x 0,98 = 869,80 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	
	<b>869,80 EUR</b>

#### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,00
<b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>869,80 €/m<sup>2</sup></b>

#### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,533
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	869,80 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.333,40 €/m <sup>2</sup>
--	-----------	---------------------------

<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>86.671,00 €</b>
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF =1.333,40 € x 65 m <sup>2</sup>	

#### 6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 0,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 €
		-----
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>9.000,00 €</b>

### 6.3 Alterswertminderung

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Wärmedämmung der Außenwände	1/4
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2
	-----
<b>Summe Modernisierungspunkte</b>	<b>11 Punkte</b>

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (43.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als [RND = a \* Alter<sup>2</sup>/GND - b \* Alter + c \* GND]

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0.398 * 35 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0.881 * 35 \text{ Jahre} + 0.9717 * 80 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **53 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **52 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch:	45 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen:	52 Jahre

#### Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND-RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

$$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}]$$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

#### 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

##### Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	86.671,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 9.000,00 €
	-----
	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	= 33.484,85 €

##### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

#### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	- 33.484,85 €
	-----
	62.186,15 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.109,31 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>65.295,46 €</b>

#### 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	65.295,46 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
Vorläufiger Sachwert	66.936,99 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>76.977,54 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

**76.977,54 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

#### Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Renovierungskosten je Whg.	6 150,00 EUR
<b>Summe</b>	<b>6 150,00 EUR</b>

## 8. Verkehrswert

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

<b>Sachwertverfahren</b>	
Vorläufiger Gebäudewert	65 295,46 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
 Vorläufiger Sachwert	 66 936,99 €
Marktanpassung	+ 10 040,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6 150,00 €
 <b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	 <b>83 127,54 €</b>

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in Königshain-Wiederau, Gartenstraße wird deshalb auf:

**83.000 €**  
(in Worten: Dreiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Kirchhundem, den 05.05.2022

(Ort, Datum)

(Thomas Romeikat)



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 4

Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 5



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 7



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 9



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 10



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 11



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 12



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 13



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 14





ChrEAnS®

[www.chreans.de](http://www.chreans.de)

# Wohnpark Gartenstraße

Gartenstraße 7a-c und 8a-c – 09306 Königshain-Wiederau



Außenansichten



Beispielhafte 2-Raum Wohnung



WE-Nr.	Position (Lagebeschreibung ab Hauseingang)	Wohnfläche	Raumtyp	Status	Datum Beginn Mietvertrag	Modernisiert* (ja / nein)	Grundbuchs- blatt (Nummer)	Nettokaltmiete (monatlich)	Mietpreis €/m²	Verkaufspreis ohne Stellplatz** 1,160.00 €
--------	--	------------	---------	--------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------	--

## Verkauf Haus 7a

1	EG links		Fremdeigentum/ verkauft							
2	EG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	1/1/1998	nein	760	249.80 €	3.88 €/m²	74,634.40 €
3	1.OG links		Fremdeigentum/ verkauft							
4	1.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2021	ja	762	303.00 €	4.71 €/m²	74,634.40 €
5	2.OG links	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1989	nein	763	253.47 €	3.97 €/m²	74,054.40 €
6	2.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	Leerstand		ja	764	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
7	3.OG links	46.86 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	11/1/2021	ja	765	218.25 €	4.66 €/m²	54,357.60 €
8	3.OG rechts	81.89 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2022	ja	766	428.00 €	5.23 €/m²	94,992.40 €
9	DG	49.01 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung		nein	767	269.55 €	5.50 €/m²	56,851.60 €

## Verkauf Haus 7b

10	EG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2018	ja	768	290.00 €	4.51 €/m²	74,634.40 €
11	EG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1992	nein	769	220.16 €	3.42 €/m²	74,634.40 €
12	1.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2021	ja	770	303.00 €	4.71 €/m²	74,634.40 €
13	1.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2016	ja	771	250.00 €	3.89 €/m²	74,634.40 €
14	2.OG links	46.79 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2018	ja	772	210.00 €	4.49 €/m²	54,276.40 €
15	2.OG rechts	81.89 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2014	ja	773	340.00 €	4.15 €/m²	94,992.40 €
16	3.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1989	nein	774	271.41 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
17	3.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	5/1/2020	ja	775	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €

## Verkauf Haus 7c

18	EG links		Fremdeigentum/ verkauft							
19	EG rechts	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2013	nein	777	240.00 €	3.76 €/m²	74,054.40 €
20*	1.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2011	nein	778	235.00 €	3.65 €/m²	74,634.40 €
21	1.OG rechts	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2020	ja	779	269.61 €	4.22 €/m²	74,054.40 €
22	2.OG links	46.89 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	4/22/2021	ja	780	218.25 €	4.65 €/m²	54,392.40 €
23	2.OG rechts	81.86 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2015	ja	781	340.00 €	4.15 €/m²	94,957.60 €
24	3.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/15/2020	ja	782	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
25	3.OG rechts		Fremdeigentum/ verkauft							
26	DG	49.00 m²	1,5-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung		nein	784	269.50 €	5.50 €/m²	56,840.00 €

## Verkauf Haus 8a

1	EG links									
2	EG rechts									
3	1.OG links									
4/12**	1.OG rechts									
5	2.OG links									
6	2.OG rechts									
7	3.OG links									
8	3.OG rechts									
9	DG									

Fremdeigentum/ verkauft

## Verkauf Haus 8b

10	EG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	742	220.65 €	4.19 €/m²	61,097.20 €
11	EG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2016	ja	743	250.00 €	3.86 €/m²	75,098.40 €
12/4**	1.OG links		dem Eingang 8a zugeordnet							
13	1.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/1997	nein	745	267.63 €	4.13 €/m²	75,098.40 €
14	2.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	746	220.65 €	4.19 €/m²	61,097.20 €
15	2.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	5/10/2013	ja	747	240.00 €	3.71 €/m²	75,098.40 €
16	3.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	10/1/2016	ja	748	230.00 €	4.37 €/m²	61,097.20 €
17	3.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2022	ja	749	339.00 €	5.24 €/m²	75,098.40 €

## Verkauf Haus 8c

18	EG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	8/1/2020	ja	750	272.85 €	5.18 €	61,097.20 €
19	EG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2016	ja	751	234.00 €	3.61 €	75,156.40 €
20	1.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	3/24/2020	ja	752	246.23 €	4.67 €	61,097.20 €
21	1.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	3/1/2016	ja	753	250.00 €	3.86 €	75,156.40 €
22	2.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	10/1/2022	ja	754	297.00 €	5.64 €	61,097.20 €
23	2.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/1999	nein	755	267.63 €	4.13 €	75,156.40 €
24	3.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung			756	297.00 €	5.64 €	61,097.20 €
25	3.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	757	242.06 €	3.74 €	75,156.40 €
26	DG	60.57 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung			758	343.69 €	5.67 €	70,261.20 €

Summe: 2330.83 m²

Summe (monatlich): 10,212.37 €

Summe: 2,703,762.80 €

Summe (jährlich): 122,548.44 €

PKW-Stellplätze:	je 4000,00 €
Haus 7	33
Haus 8	8
Summe	41
	164,000.00 €

Summe der Gesamtinvestition beider Häuser (abzgl. der verkauften Einheiten) inkl. 41 Stellplätze:

2,867,762.80 €

\* Modernisierung bezieht sich in der Hauptsache auf Erneuerung von: Bodenbeläge, Fliesen, Malerarbeiten und Türen

**HBS**

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

# Immobilienbewertung



Wohnung  
Gartenstraße in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 83.000 €

---

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Dr. Christian Krug Holzstra. 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Nicht bekannt

**Anlass der Verkehrswertermittlung:** Bewertung Verkauf

**Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:** 06.2022

**Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:** 27.04.2022

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertermittlungsstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.05.2022

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Verkehrsanbindung: keine

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

---

### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

### Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den Wohnungen durchgeführt:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuert mit Trockenbau, Sockelleisten montiert, Wände gestrichen, Trockenbaukästen für Spots gefertigt und montiert, Fliesenspiegel Küche erneuert, Fliesen im Badezimmer erneuert, Misch- und Duschbatterien gewechselt, Laminatböden verlegt, Silikonfugen gezogen, EinhebelWannenfüll und Brausenbatterien Typ Vigur Derby Plus montiert, Waschmaschinenanschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montiert, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzt, Vorwandelement montiert, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen wurden unter BOG zusammengefasst und beruhen auf den durchschnittlichen Berechnungen des Verwalters die dem Unterzeichnenden zur Verfügung gestellt wurden.

## Gebäudetechnik

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit neuwertigem und aktuellem Standart renoviert.

### **Innenausstattung / Einrichtung:**

Beschreibung einzelner Zimmer, Sanitäre Einrichtungen, Türen, Fenster, Ausstattungen, ...

Kunststoff Isolierfenster, neue Badezimmer, Küchenbefliesungen erneuert, sämtliche Böden erneuert (Laminat), Wände und Decken erneuert, geputzt oder gestrichen, Sanitäre Einrichtung erneuert.

### **Reparaturstau / Schäden:**

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

### **Barrierefreiheit:**

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

### **Energieeffizienz / Energieausweis:**

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks: 3386 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert: 12 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (12,00 €/m<sup>2</sup>) = 40.632,00 €

**Bodenwert** **40.632,00 €**

### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile. = 1.641,53 €

**Bodenwert durch Miteigentumsanteil** **1.641,53 €**

---

## 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

### Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> pro Standardstufe
-----------	-----------------	---

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		765 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	1105 €/m <sup>2</sup>

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 765 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
Standardstufe 4	100% x 915 EUR/m <sup>2</sup>	915,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>		<b>915,00 EUR</b>

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 887,55 EUR/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )	x 0,98 = 869,80 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>869,80 EUR</b>

#### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,00
<b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>869,80 €/m<sup>2</sup></b>

#### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,533
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	869,80 €/m <sup>2</sup>

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.333,40 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</b>		

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF	
=1.333,40 € x 65 m <sup>2</sup>	<b>86.671,00 €</b>

#### 6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 0,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>9.000,00 €</b>

### 6.3 Alterswertminderung

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Wärmedämmung der Außenwände	1/4
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2
<b>Summe Modernisierungspunkte</b>	
	<b>11 Punkte</b>

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 11 Modernisierungspunkten bei 17%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (43.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als [RND = a \* Alter<sup>2</sup>/GND - b \* Alter + c \* GND]

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0.398 * 35 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0.881 * 35 \text{ Jahre} + 0.9717 * 80 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **53 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **52 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch:	45 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen:	52 Jahre

### Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND-RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

$$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}]$$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

### 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

#### Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	86.671,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 9.000,00 €
	-----
	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	= 33.484,85 €

#### Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	- 33.484,85 €
	-----
	62.186,15 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.109,31 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>65.295,46 €</b>

#### 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	65.295,46 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
Vorläufiger Sachwert	66.936,99 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>76.977,54 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

**76.977,54 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteneinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

#### Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Renovierungskosten je Whg.	6 150,00 EUR
<b>Summe</b>	<b>6 150,00 EUR</b>

## 8. Verkehrswert

#### Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

<b>Sachwertverfahren</b>	
Vorläufiger Gebäudewert	65 295,46 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>66 936,99 €</b>
Marktanpassung	+ 10 040,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6 150,00 €
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>83 127,54 €</b>

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in Königshain-Wiederau, Gartenstraße wird deshalb auf:

**83.000 €**  
(in Worten: Dreiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

(Ort, Datum)

(Thomas Romeikat)



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 4

Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 5



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 7



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 9



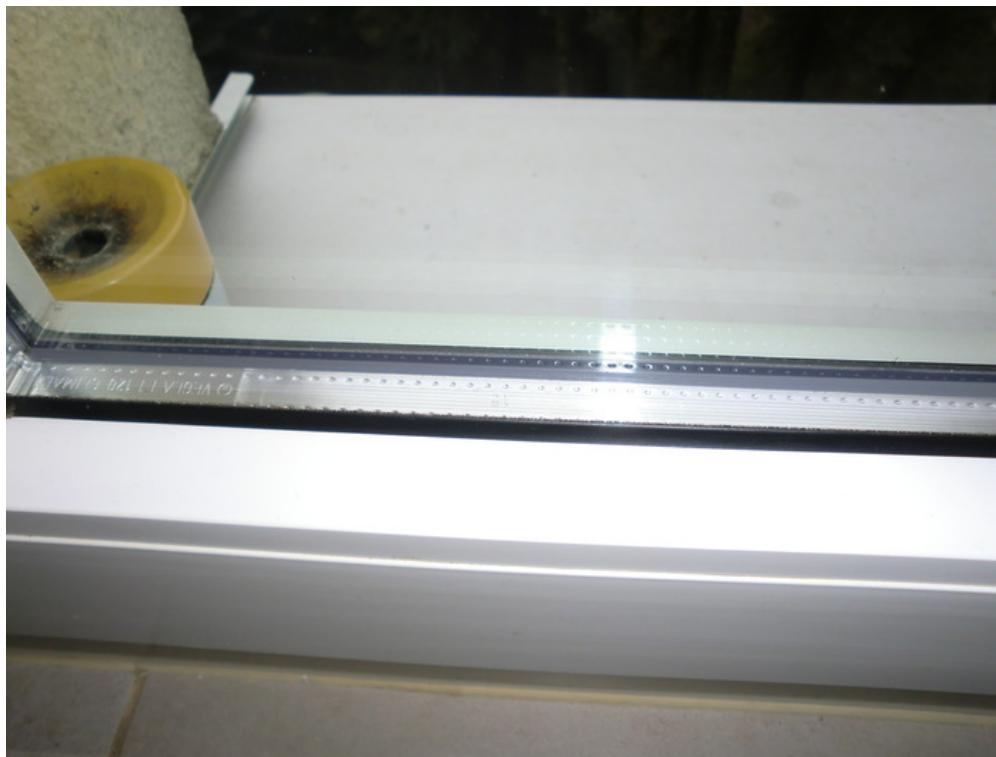
Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 10



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 11



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 12



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 13



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 14



**HBS**

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

# Immobilienbewertung



Wohnung

Gartenstraße nicht renoviert in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 51.000 €

## Inhalt

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Christian Dr. Krug Holzstraße 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	<b>Nicht bekannt</b>

**Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:** 07.2022

**Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:** 02.05.2022

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

**Wertermittlungsstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.05.2022

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertrR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Verkehrsanbindung: Bitte geben Sie hier die überregionale Verkehrsanbindungen an

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

#### Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen sind in den Wohnungen geplant:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuern mit Trockenbau, Sockelleisten montieren, Wände streichen, Trockenbaukästen für Spots fertigen und montieren, Fliesenspiegel Küche erneuern, Fliesen im Badezimmer erneuern, Misch- und Duschbatterien wechseln, Laminatböden verlegen, Silikonfugen ziehen, Einhebel- Wannenfüll und Brausebatterien Typ Vigur Derby Plus montieren, Waschmaschinenanschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montieren, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzen, Vorwandelement montieren, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

## **Gebäudetechnik**

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Renovierungen im Wohnungsinnen müssen durchgeführt werden.

## **Innenausstattung / Einrichtung:**

Kunststoff Isolierfenster, Badezimmer veraltet, Küchenbefliesungen veraltet, sämtliche Böden sollten erneuert werden, Wände und Decken renovierungsbedürftig, sollten geputzt oder gestrichen werden, Sanitäre Einrichtung renovierungsbedürftig.

## **Reparaturstau / Schäden:**

Bei der Besichtigung konnten die zuvor beschriebenen Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

## **Barrierefreiheit:**

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

## **Energieeffizienz / Energieausweis:**

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

## **4. Verfahrenswahl und Begründung**

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks: 3386 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert: 12 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

#### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

#### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (12,00 €/m<sup>2</sup>) = 40.632,00 €

**Bodenwert**

**40.632,00 €**

#### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile. = 1.641,53 €

**Bodenwert durch Miteigentumsanteil**

**1.641,53 €**

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	765 €/m <sup>2</sup>	915 €/m <sup>2</sup>	1105 €/m <sup>2</sup>

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010		
Standardstufe 3	100% x 765 EUR/m <sup>2</sup>	765,00 EUR	
Standardstufe 4	0% x 915 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR	
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m <sup>2</sup>	0,00 EUR	
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>			<b>765,00 EUR</b>

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 742,05 EUR/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )	x 0,98 = 727,21 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>727,21 EUR</b>

#### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
<b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>683,58 €/m<sup>2</sup></b>

**Anpassung der Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor	1,533
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	683,58 €/m <sup>2</sup>
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.047,93 €/m <sup>2</sup>
--	-----------	---------------------------

---

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag** **68.115,45 €**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m<sup>2</sup>

## 6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m <sup>2</sup>	4.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>		<b>4.000,00 €</b>

## 6.3 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 35 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **45 Jahre**.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

### Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

[Alterswertminderung = (80 Jahre - 45 Jahre) / 100 x 80 Jahre = 43.75% der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **43.75% der Herstellungskosten** festgelegt.

**6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen****Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude**

Herstellungskosten Basisgebäude	68.115,45 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 4.000,00 €
	-----
	72.115,45 €

Alterswertminderung 43.75% = 31.550,51 €

**Herstellungskosten der Außenanlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

**Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	72.115,45 €
Alterswertminderung 43,75%	- 31.550,51 €
	-----
	40.564,94 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.028,25 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>42.593,19 €</b>

**6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts**

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	42.593,19 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
Vorläufiger Sachwert	44.234,72 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>50.869,93 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

**50.869,93 €**

## 7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 8. Verkehrswert

### Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

#### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	42 593,19 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	44 234,72 €
Marktanpassung	+ 6 635,21 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
<hr/>	
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>50 869,93 €</b>

## Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in Königshain-Wiederau, Gartenstraße unrenoviert wird deshalb auf:

**51.000 €**  
(in Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

-----  
(Ort, Datum)

-----  
(Thomas Romeikat)

## Anhang: Objektbilder

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 4



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 5

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 6



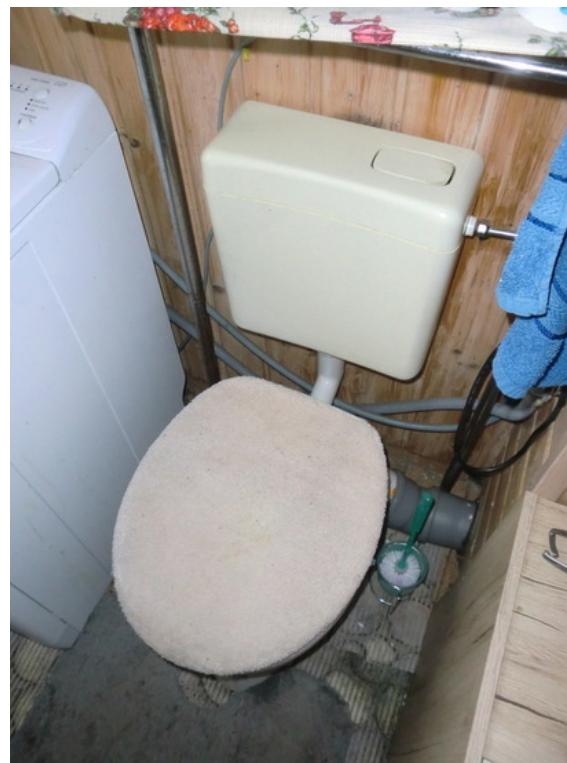
Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 7

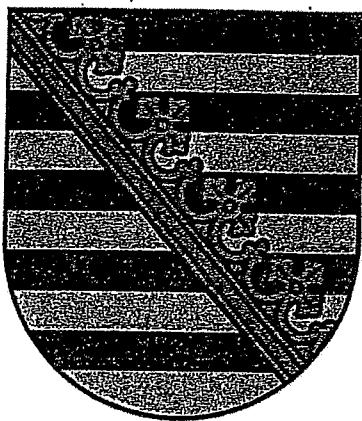


Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 9





# Urkunde

der Notarin

**Ingrid Denckert**

in

**Bad Lausick**

# Begläubigte Ablichtung

UR.-Nr. 2474 /97

Notarin Ingrid Denckert  
04651 Bad Lausick  
Straße der Einheit 23-25  
Tel.: 034345/22248, 23046  
Fax: 034345/23047

## Teilungserklärung nach § 8 WEG mit Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung

Verhandelt zu Bad Lausick, am 11.12.1997,  
- elfter Dezember neunzehnhundertsiebenundneunzig -.

vor der unterzeichnenden Notarin

Ingrid Denckert

mit dem Amtssitz in 04651 Bad Lausick, Straße der Einheit  
Nr. 23 - 25 erschien heute:

Herr Peter Reinbach  
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Lessingstraße 1,

hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern - befreit von  
den Beschränkungen des § 181 BGB - für die Gesellschafter  
der

Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR  
- m.b.H. auf das Gesellschaftsvermögen -

auf Grund der in der Urkunde Nr. 0884/97 der Notarin Ingrid  
Denckert vom 12. Mai 1997, die dieser Urkunde auszugsweise  
in beglaubigter Ablichtung beigeheftet ist  
~~enthaltenden Vollmacht~~

- der Notarin von Person bekannt -.

Auf Ersuchen des Erschienenen beurkunde ich, jedoch ohne Einsichtnahme in das Grundbuch, folgendes:

A. Begründung von Wohnungseigentum

I.

Bestimmung des Gegenstandes des Wohnungseigentums

S 1 Grundstück.

Die Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR m.b.H. auf das Gesellschaftsvermögen

- nachstehend als "Wohnungsunternehmen" bezeichnet -

wird Eigentümer des in Königshain-Wiederau, Ortsteil Wiederau, Gartenstraße 8 a, 8 b und 8 c, gelegen Wohnhauses mit 26 in sich abgeschlossenen Wohnungen, errichtet auf einer noch unvermessenen Teilfläche des Flurstückes Nr. 1434/12 der Gemarkung Wiederau, eingetragen im Grundbuch von Wiederau Blatt 603, im Flächenausmaß von ca. 3.000 qm.

Lage und Form und Teilfläche ist dem Erschienenen vor Ort genau bekannt und im anliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet. Der Lageplan lag anstelle des Vorlesens zur Einsichtnahme vor, ist der Urkunde beigeheftet und bildet deren wesentlichen Bestandteil.

Das Wohnungsunternehmen teilt hiermit das vorbezeichnete Grundstück in Wohnungseigentum auf.

S 2 Aufteilungsplan

Die Aufteilung des in § 1 bezeichneten Grundstücks in Wohnungseigentum erfolgt nach dem als Anlage I dieser Urkunde beigefügten Aufteilungsplan, und zwar in 1000stel Miteigentumsanteile.

Zu den in sich abgeschlossenen Wohnungen gehört jeweils auch der mit der gleichen Ziffer bezeichnete Kellerraum.

Alle zum Sondereigentum erklärten Wohnungen sind im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG in sich abgeschlossen. Die gemeinschaftlich genutzten Räume sind nicht besonders gekennzeichnet.

S 3 Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - 1.2. die nichttragenden Zwischenwände,
  - 1.3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sonder-eigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
  - 1.4. die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - 1.5. sämtliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände der im Sondereigentum stehenden Räume,
  - 1.6. die Wasserleitung von dem Anschluß an die gemeinsame Steig-leitung an,
  - 1.7. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzwei-gung am Zähler an,
  - 1.8. die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die ge-meinsame Falleitung,
  - 1.9. die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zen-tralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an,
  - 1.10 Rolläden und Jalousetten.
2. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind alle Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Ziff. 1 zum Sondereigentum erklärt sind. Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören auch alle Fenster. Das jeweilige Verwaltungsvermögen, insbesondere die In-standhaltungsrückstellung, dient der Verwaltung des gemein-schaftlichen Eigentums und ist wie dieses zu behandeln und zu verwalten. Es darf nicht auseinandergesetzt werden. Einzelne, auch ausscheidende, Wohnungseigentümer haben keinen Anspruch auf Auszahlung von Anteilen dieses Vermö-gens.

II.

Bestimmungen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander und Regelung der gemeinschaftlichen Verwaltung

(Gemeinschaftsordnung)

§ 4 Grundsatz

1. Das Gebäude, an dem Wohnungseigentum begründet wird, wurde im Jahre 1989 erstellt. Dem Wohnungseigentümer ist bekannt, daß nur die in dieser Urkunde unter Teil B im einzelnen genannten Modernisierungs- und Bauleistungen dem zur Zeit geltenden Neubaustandard entsprechen. Alle anderen Bauteile am gemeinschaftlichen Eigentum ermöglichen einen funktionsgerechten Gebrauch, ohne daß sie den zur Zeit geltenden technischen Normen (DIN) oder den derzeitigen Erkenntnissen der Regeln der Bautechnik entsprechen müssen. Dies gilt insbesondere für die Ansprüche auf ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des nicht modernisierten Teils des gemeinschaftlichen Eigentums.
2. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist. Als Inhalt des Sondereigentums (§ 5 Absatz 4 WEG) wird gemäß § 10 Absatz 1 Satz 2 WEG das Nachstehende vereinbart:

§ 5 Zweckbestimmung

Die baulichen Anlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft dienen der Nutzung als Wohnung, sofern in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist. Ändere Nutzungen, die dem Charakter der Wohnanlage nicht entsprechen bzw. diesem abträglich sind, sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Wohnungen, soweit eine solche genehmigt ist (§ 6 Ziff.2). Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt und gegebenenfalls widerrufen werden.

§ 6 Nutzung

1. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die in seinem Sondereigentum stehenden Räume und neben den übrigen Mit-eigentümern auch das gemeinschaftliche Eigentum in einer Weise zu nutzen, die nicht die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder den Bestimmungen dieser Teilungserklärung widerspricht. Der Umfang der Nutzungsbefugnis ergibt sich ferner aus der Hausordnung.

2. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt. Diese kann unter Auflagen erteilt werden. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern. Als wichtiger Grund ist insbesondere anzusehen, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt. Die Zustimmung kann widerrufen werden, wenn nachträglich eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder eine übermäßige Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigentums eintritt oder Auflagen nicht beachtet werden. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden.
3. Gebrauchsüberlassung von Wohnungen an Dritte ist dem Verwalter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
4. Für Verletzungen der Gemeinschafts- und Hausordnung durch nutzungsberechtigte Dritte sowie für die von Dritten der Gemeinschaft der einzelnen Wohnungseigentümer verursachten Schäden haftet der Wohnungseigentümer der Gemeinschaft und den anderen Wohnungseigentümern neben den Dritten als Gesamtschuldner.

#### § 7 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte bestehen am Objekt keine.

#### § 8 Übertragung des Wohnungseigentums

1. Zur Veräußerung und Eigentumsübertragung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden. Die Zustimmung des Verwalters ist jedoch nicht erforderlich für die Veräußerung bzw. für die Eigentumsübertragung:
  - im Wege der Zwangsvollstreckung,
  - durch den Konkursverwalter,
  - durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußert,
  - als Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.
2. Der Veräußerer kann verlangen, daß das Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, auseinander gesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleistete Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute; das gilt auch für Haugeldzahlungen und Abrechnungsüberschüsse.
3. Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies gilt nicht für den Rechtsnachfolger, der das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschuß erworben hat.
4. Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung

erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, daß dieser Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Verkäufer hat der Erwerber vorzunehmen.

**S. 9 Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer**

1. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen zu, so sind diese verpflichtet, unverzüglich einen mit einer notariell beglaubigten Vollmacht versehenden Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter namhaft zu machen. Satz 1 gilt nicht für Ehegatten und Geschwister, die gemeinsam Wohnungseigentümer sind; sie gelten als gegenseitig bevollmächtigt. Inhalt und Umfang der Bevollmächtigung entsprechen der nachfolgenden Ziffer 2.

2. Die Vollmacht muß enthalten:

- Die Ermächtigung des Bevollmächtigten, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte und Pflichten wahrzunehmen, insbesondere auch alle Willenserklärungen und Zustellungen mit Wirkung für den Vollmachtgeber in Empfang zu nehmen.
- Die Bestimmung der Fortdauer der Vollmacht über den Tod eines oder mehrere Vollmachtgeber hinaus.

3. Mehrere Wohnungseigentümer haften als Gesamtschuldner.

4. Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, einen Bevollmächtigten mit dem Sitz im Inland zu bestellen, wenn

- er mehr als drei Monate abwesend ist,
- er seinen Wohnsitz in das Ausland verlegt.

Für den Inhalt der Vollmacht gilt Ziff. 2. Einer Vollmacht nach Ziff. 4 bedarf es nicht, wenn ein Bevollmächtigter nach Ziff. 1 vorhanden ist.

**S 10 Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums**

1. Unter ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums werden hier nur solche Maßnahmen verstanden, die notwendig sind, damit nicht Mängel oder Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum entstehen.

2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung d.h. das Streichen der Wände, Türen und Heizkörper sowie die Behandlung und Pflege der Fußböden steht im Ermessen der Wohnungseigentümer. Für die Wohnungsabschlußtür und Fenster gelten die Regelungen zu § 11 Ziff. 1 und § 16 Ziff. 8.

3. Die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der Rolläden und Jalousien obliegt dem Wohnungseigentümer.

4. Der Verwalter ist berechtigt, jeden Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung der in seinem Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile anzuhalten. Er kann zu

diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung den Zustand dieser Räume überprüfen. Die bei der Überprüfung festgestellten Mängel hat jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer vom Verwalter zu setzenden Frist zu beseitigen.

S. 11 Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und Instandhaltungsrückstellung

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Das gilt auch für die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Fenster und Wohnungsabschlußtüren unter Berücksichtigung der gesonderten Kostenregelung gem. § 16 Ziff. 8.
2. Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum hat jeder Wohnungseigentümer unverzüglich dem Verwalter anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer hat, soweit es ihm möglich und zumutbar ist, bis zur Abhilfe durch den Verwalter durch vorläufige Maßnahmen für die Anwendung unmittelbarer Gefahren zu sorgen.
3. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums laufend zu überwachen. Er hat alle Maßnahmen zu treffen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sind oder zweckmäßig erscheinen. Die Wohnungseigentümer haben den Verwalter bei diesen Maßnahmen zu unterstützen.
4. Der Verwalter hat die Vornahme solcher Arbeiten, einschließlich baulicher Veränderungen, den Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum davon betroffen wird, rechtzeitig anzukündigen. Einer solchen Ankündigung bedarf es nicht, soweit Maßnahmen zur Abwendung drohender Gefahren oder Schäden für gemeinschaftliches Eigentum oder Bewohner des Gebäudes notwendig sind.
5. Jeder Wohnungseigentümer hat in den Fällen der Ziff. 3 und 4 Einwirkungen auf die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und das gemeinschaftliche Eigentum zu dulden sowie das Betreten seiner Räume zu gestatten, soweit das zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist.
6. Verhindert oder verzögert ein Wohnungseigentümer die Ausführung der Maßnahmen nach Ziff. 5, so hat er die durch sein Verhalten entstandenen Mehrkosten zu tragen. Schadenersatzansprüche bleiben unberührt.
7. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Für diesen Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag zu entrichten, der sich nach Miteigentumsanteilen errechnet. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.
8. Falls die vorhandenen Rückstellungen nicht ausreichen, die Kosten für beschlossene oder dringend notwendig gewordenen Arbeiten zu decken, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Nachzahlungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu leisten.
9. Die Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung zu anderen Zwecken als zur Zahlung von Instandhaltungs- und Instand-

- setzungskosten ist ausgeschlossen.
10. Während des Jahres anfallende Kosten für laufende und kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden der Instandhaltungsrückstellung bei Anfall entnommen, ohne daß darüber Beschuß zu fassen ist.
  11. Die im monatlichen Hausgeld enthaltenen anteiligen Beträge zur Bildung der Instandhaltungsrückstellung sind innerhalb eines Wirtschaftsjahres erst dann einer Geldanlage zuzuführen, wenn das gemeinschaftliche Hausgeldkonto die notwendigen Überschüsse aufweist.
  12. Sind zur Instandhaltung und Instandsetzung bauliche Maßnahmen erforderlich, die über normale Wartungs- und Reparaturarbeiten hinausgehen, sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, Architekten oder Sonderfachleute mit der Durchführung dieser Bauleistung zu beauftragen. Die Aufgaben dieser Fachleute sind insbesondere folgende:
    - Feststellung der Mängelursache
    - Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts
    - Im Bedarfsfall Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Durchführung der Ausschreibung der Bauleistungen
    - Vergabe der Bauleistungen nach Beschußfassung durch die Wohnungseigentümer
    - Überwachung der Bauleistungen
    - Abnahme der Bauleistungen
    - Überwachung der Mängelbeseitigung
  13. Den Wohnungseigentümern ist bekannt, daß die Schall- und Wärmedämmung des Objektes nicht dem derzeit gültigen Stand der Technik entspricht. Die Verbesserung der Schall- und Wärmedämmung als Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden.

## S 12 Bauliche Veränderungen

1. Maßnahmen baulicher Veränderungen, insbesondere aber solcher, welche die einheitliche Gestaltung der Anlage stören, dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden. Das gilt auch für das Anbringen von Werbeeinrichtungen und Außenantennen, die Durchführung von Maßnahmen entsprechender Art auf dem Grundstück und den Balkonen.  
Ebenso ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich beim Anbringen von Rolläden, Jalousetten und anderen Einrichtungen. Die Zustimmung des Verwalters kann durch einen Beschuß der Eigentümersversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.

## S 13 Versicherungen

1. Für das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum als Ganzes sind folgende Versicherungen abzuschließen:
  - eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grundstückseigentümer,
  - eine Versicherung gegen die Haftpflicht bei Gewässerschäden, sofern Öltanks zum Gemeinschaftseigentum gehören,
  - eine Gebäudebrandversicherung,
  - eine Leitungswasser-, Sturm- und Hagelversicherung.
2. Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert, die Haftpflichtversicherung ist in einer angemessenen Höhe abzuschließen.

3. Die Auswahl des Versicherers obliegt dem Verwalter; er ist befugt, im Namen der Eigentümergemeinschaft Verträge neu abzuschließen und zu kündigen.

#### S. 14 Wiederaufbau

1. Im Falle der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Gebäude ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet. Sie hat etwaige Versicherungsleistungen zur Deckung der Baukosten zu verwenden.
2. Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den durch die Entschädigung etwa nicht gedeckten Teil der Kosten nach Maßgabe eines Zahlungsplanes, den der Verwalter im Einvernehmen mit der Eigentümerversammlung aufstellt, zu bezahlen. Jeder Wohnungseigentümer hat ferner den sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand, soweit dieser auf sein Sondereigentum entfällt, in voller Höhe, soweit er auf das gemeinschaftliche Eigentum entfällt, in Höhe eines seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Bruchteiles zu tragen.
3. Jeder Wohnungseigentümer kann sich innerhalb eines Monates nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaus oder Wiederherstellung von der Verpflichtung zur Beteiligung an dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung durch Veräußerung seines Wohnungseigentums befreien.
4. Steht dem Wiederaufbau oder der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung ist ausgeschlossen, wenn sich einer der anderen Wohnungseigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Wohnungseigentümer zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.

#### S 15 Aufhebung der Gemeinschaft

1. Außer im Fall des § 14 Ziff. 4 kann kein Wohnungseigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft im Falle des § 14 Ziff. 4 aufzuheben, so wird die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und §§ 180 ff ZVG durchgeführt.

#### S 16 Ermittlung, Verteilung und Zahlung der laufenden Lasten und Kosten

1. Die laufenden Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden nach Maßgabe des jährlich zu beschließen den Wirtschaftplanes für die einzelnen Wohnungseigentümer berechnet und sind als "Hausgeld" in monatlichen Raten zu bezahlen. Das Hausgeld ist bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im voraus in der vom Verwalter bestimmten Form von jedem Wohnungseigentümer zu erbringen.

2. Das Hausgeld errechnet sich aus:
  - den Betriebkosten gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung im Verhältnis der Miteigentumsanteile;
  - den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, die wie folgt umgelegt werden:
    - 30 % nach qm beheizter Fläche
    - 70 % nach dem Verbrauch;
  - der hier festgelegte Verteilungsschlüssel entspricht den Vorgaben der Heizkostenverordnung. Entgegen § 9 b Abs. 1 und 2 der Heizkostenverordnung wird vereinbart, daß bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums eine Zwischenabrechnung und Zwischenabrechnung der Verbrauchswerte nicht stattfindet. Die Feststellung und die Verteilung der zeitanteiligen Wärme- und Brauchwarmwasserkosten ist allein Angelegenheit des Veräußerers und des Erwerbers. Der Verwalter wird die Heizkostenabrechnung, die Bestandteil der Jahresabrechnung ist, unabhängig vom Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zustellen, der aus dieser Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümer der allein verpflichtete bzw. Berechtigter ist.
  - den Verwaltungskosten mit einem Pauschbetrag je Wohnung;
  - den Instandhaltungskosten und Instandhaltungsrückstellungen nach § 11 Ziff. 7 im Verhältnis der Miteigentumsanteile.
3. Das Hausgeld wird im Wirtschaftsplan bestimmt. Der vom Verwalter erstellte erste Wirtschaftsplan nach der Bezugsfertigkeit bzw. nach der Begründung der Eigentumsanlage ist so lange für die Wohnungseigentümer verbindlich, bis diese einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.
4. Wird nach Vorlage und Beschußfassung der Jahresabrechnung nicht gleichzeitig ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen, so gilt der zuletzt beschlossene solange fort, bis der neue Wirtschaftsplan beschlossen ist.
5. Änderungen der Verteilungsschlüssel können durch Beschuß von 3/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer - berechnet nach Miteigentumsanteilen - vorgenommen werden. Als Verteilungsschlüssel können nur die Flächengrößen der einzelnen Einrichtungen, die Miteigentumsanteile, die Anzahl der Einheiten, und bei den Kosten der Heizung ein anderer verbrauchsbezogener Verteilungsschlüssel, soweit dieser nach der Heizkostenverordnung zulässig ist, gewählt werden.
6. Bei überdurchschnittlicher Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch einen Wohnungseigentümer bzw. dessen Mieter kann durch Beschuß von 3/4 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer - berechnet nach Miteigentumsanteilen - eine angemessene zusätzliche Nutzungsgebühr festgelegt werden.
7. Wird ein Wohnungseigentum freiberuflich oder gewerblich genutzt, dann ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, einen vom Verwalter zu bestimmenden angemessenen Zuschlag zu den Betriebs- und Instandhaltungskosten zu zahlen. Dies gilt nur, wenn durch die Nutzung üblicherweise höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten anfallen als bei einer reinen Wohnnutzung.

8. Die Kosten der Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung sowie die Erneuerung an den Fenstern und Wohnungsabschlußtüren, die in räumlicher Verbindung zum jeweiligen Sondereigentum stehen, tragen die betreffenden Wohnungseigentümer. Das gilt auch für die Behebung von Glasschäden. Mit der Pflicht der Kostentragung ist auch die Pflicht zur laufenden und ordnungsgemäßen Instandhaltung-/Instandsetzung verbunden.
9. Die in Verzug befindlichen Wohnungseigentümer sind gegenüber den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet, anstelle des gesetzlichen Verzugszinses eine Verzugskostenpauschale zu leisten, die 8 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank liegt. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschuß die Höhe der Verzugskostenpauschale den jeweiligen Verhältnissen anpassen.
10. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschuß eine angemessene Umzugskostenpauschale für jeden Umzugsfall in der Wohnanlage beschließen.

#### S 17 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1. Der Verwalter hat für jedes Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit beschließen. Der vom Verwalter erstellte erste Wirtschaftsplan nach Begründung des Wohnungseigentums bzw. nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft ist so lange für die Wohnungseigentümer verbindlich, bis diese einen neuen Wirtschaftsplan beschließen.
2. Der durch die Wohnungseigentümer beschlossene Wirtschaftsplan behält seine Gültigkeit auch über das vorgesehene Wirtschaftsjahr hinaus, und zwar solange, bis durch die Wohnungseigentümer ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen ist.
3. Nach Ablauf eines jeden Kalenderjahres hat der Verwalter eine Jahresabrechnung zu erstellen.
4. Etwaige Fehlbeträge aus der Jahresabrechnung sind vom Wohnungseigentümer unverzüglich nachzuleisten, etwa zuviel gezahlte Beträge sind dem Wohnungseigentümer gutzubringen. Zuviel bezahlte Beträge und Abrechnungsguthaben werden nicht verzinst.

#### S 18 Eigentümersammlung/Stimmrecht

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschuß entscheiden können, werden durch Beschußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Steht ein Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.
2. Der Verwalter ist zu verpflichten, die Eigentümersammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe des Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümersammlung).
3. Für die ordentliche Einberufung genügt eine schriftliche Einladung an den dem Verwalter bekannten Wohnungseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigten unter Einhaltung einer Frist von mindestens einer Woche. Die Ladungsfrist kann in dringenden Fällen auf drei Tage abgekürzt werden.
4. Die Eigentümersammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl

- der erschienenen Eigentümer beschlußfähig. Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer, und wenn ein Bevollmächtigter nach § 9 bestellt ist, nur durch diesen vertreten lassen
- 5. Jeder Wohnungseigentümer hat soviele Stimmen, wie er Wohnungseigentumseinheiten besitzt, d.h. daß jedem Wohnungseigentum je eine Stimme zukommt.
- 6. Bei einer Feststellung der Stimmenmehrheit wird von der Zahl der abgegebenen Stimmen ausgegangen. Stimmenthaltungen gelten nicht als abgegebene Stimmen.
- 7. § 18 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
- 8. Der Vorsitzende der Wohnungseigentümersversammlung ist zur Protokollführung verpflichtet. Dies gilt auch, wenn nicht der Verwalter, sondern ein Verwaltungsbeiratsmitglied oder ein Wohnungseigentümer den Vorsitz innehat.
- 9. Für den Fall, daß Beschlußgegenstand die Neu- oder Wiederbestellung des Verwalters im Sinne des § 26 Abs. 1 WEG ist, sind die Wohnungseigentümer nach dem erfolgten Bestellungsbeschuß verpflichtet, ein Mitglied des Verwaltungsbeirates und einen Wohnungseigentümer zu ermächtigen, die Unterschrift unter den Verwaltervertrag zu leisten.

#### S 19 Verwalter

Zum ersten Verwalter im Sinne der §§ 26 - 29 WEG wird die Firma

GWBV Geithainer Wohnungs-, Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH,  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig  
unter HRB 12061,  
mit dem Sitz in 04643 Geithain, Lessingstr. 1,  
bestellt.

Die Bestellung zum Verwalter gilt für 5 Jahre, beginnend am 01. Januar 1998.

- 1. Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefaßt werden kann.
- 2. Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwalter über § 27 WEG hinaus:
  - die Wohnungseigentümer gerichtlich (sowohl im Aktiv- als auch im Passivprozeß) und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Verwaltung zu vertreten und im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen - und andere Rechtshandlungen vorzunehmen, insbesondere auch Versicherungsverträge abzuschließen und zu kündigen.
  - die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Hausgelder und sonstige der Gemeinschaft geschuldeten Beträge einzuziehen und gegenüber säumigen Wohnungseigentümern sowie gegenüber Dritten gerichtlich und außergerichtlich im eigenen Namen geltend zu machen.
- 3. Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat dem jeweiligen Verwalter einen notariell beglaubigten Nachweis über die Verwaltereigenschaft auf Kosten der Gemeinschaft auszustellen.

4. Die Einstellung und Kündigung des Hausmeisters und einer Reinigungskraft bzw. -firma und die damit verbundene Vertragsgestaltung obliegt dem Verwalter.

#### § 20 Verwaltungsbeirat

1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann aus den Reihen der Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat durch Beschuß mit Stimmenmehrheit wählen.
2. Der Verwaltungsbeirat soll mindestens aus drei Mitgliedern bestehen. Dritte bzw. Nichtwohnungseigentümer können nicht Mitglieder des Verwaltungsbeirates sein.
3. Die Dauer der Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat beträgt eine Jahresperiode. Diese beginnt jeweils mit der Beiratsswahl in der ordentlichen (Jahres-) Wohnungseigentümerversammlung. Die Wiederwahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder ist unbegrenzt möglich.
4. Die gewählten Mitglieder des Verwaltungsbeirates bestimmen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden.
5. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirates bzw. dessen Vorsitzenden ergeben sich aus dem WEG und sind insbesondere folgende:
  - Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung für den Fall, daß ein Verwalter fehlt oder dieser sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen,
  - Unterzeichnung der Versammlungsniederschriften,
  - Unterstützung des Verwalters bei der Durchführung seiner Aufgaben,
  - Überprüfung des Wirtschaftsplans, der Jahresabrechnung, der Rechnungslegung und der Kostenanschläge sowie durch die Wohnungseigentümerversammlung.
6. Der Verwaltungsbeirat ist nicht befugt, die Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter oder gegenüber Dritten zu vertreten, es sei denn, er wird hierzu durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich ermächtigt.
7. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates haften gegenüber anderen Wohnungseigentümern nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, nicht aber für leichte Fahrlässigkeit.

#### § 21 Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums

Die ersterwerbenden Wohnungseigentümer nehmen das gemeinschaftliche Eigentum vom Veräußerer (Ersteller) gemeinsam ab. Zur Abnahme ermächtigen und bevollmächtigen die Wohnungseigentümer in der ersten Versammlung zwei Vertreter aus ihren Reihen durch Mehrheitsbeschluß. Die Abnahme durch die gewählten Vertreter ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich. Diese Abnahme wirkt auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die zum Zeitpunkt der Abnahme noch nicht Eigentümer waren.

#### § 22 Vorschaltverfahren

Die Wohnungseigentümer sind gegenseitig verpflichtet, vor Anspruchnahme des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens nach § 43 WEG den Verwaltungsbeirat zwecks Schlichtung der aufgetretenen Streitfrage anzurufen. Dies gilt nicht bei Beschußanfech-

tung nach § 23 Abs. 4 WEG. Wird die Streitfrage zwischen Wohnungseigentümer und Verwalter nicht gelöst, hat der Wohnungseigentümer die Möglichkeit, das Wohnungseigentumsgericht anzurufen.

### S 23 Eintragungsbewilligung und Antrag

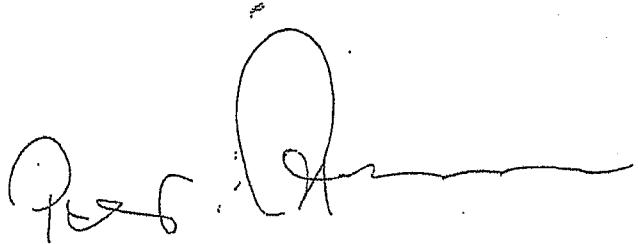
1. Der teilende Eigentümer bewilligt und beantragt im Grundbuch einzutragen:
  - 1.1 die Teilung des in § 1 näher bezeichneten Grundstückes in Wohnungseigentumsrechte gem. § 2 dieser Erklärung
  - 1.2 die Bestimmungen gem. §§ 3 bis 19 dieser Erklärung als Inhalt des Wohnungseigentums.
2. Als Anlage sind beigefügt:
  - 2.1 Aufteilungsplan gem. § 7 WEG und die Miteigentumsanteile.
  - 2.2 die Bescheinigung der Baubehörde gem. § 7 WEG
3. Von dieser Urkunde erhält das Grundbuchamt eine Ausfertigung, hierbei sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungsplan mit auszufertigen. Außerdem erhält das Wohnungsunternehmen 26 beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nebst Anlagen.

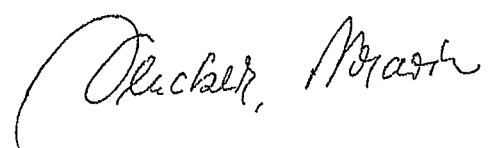
### B. Baupläne und Baubeschreibung

Das Wohnungsunternehmen erklärt, daß das bestehende Gebäude aufgeteilt und saniert wird nach

1. dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamtes Mittweida Dezernat Bauen + Umwelt Baurechtsamt vom 19. November 1997 AZ: 632.2650 102/97 und dem einen Bestandteil dieses Aufteilungsplanes bildenden Lageplan
2. der dieser Urkunde als Anlage 2 beigefügten Baubeschreibung. Auf diese Anlagen wird verwiesen. Anlage 1 lag dem Beteiligten zur Durchsicht vor. Diese Erklärung wird gegenüber den Käufern der einzelnen Wohnungen abgegeben. Gegenüber den Käufern der einzelnen Wohnungen gilt die vorstehende Zusicherung bezüglich der zugesagten Sanierung des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen als Angebot. Dieses Angebot kann von den einzelnen Käufern jedoch nur beim Erwerb einer Wohnung in der notariellen Urkunde angenommen werden.

Diese Niederschrift nebst der Anlagen wurde dem Erschiene-  
nen von der Notarin vorgelesen, die Pläne anstelle des  
Vorlesens zur Einsichtnahme vorgelegt, von ihm genehmigt  
und von ihm und der Notarin eigenhändig, wie folgt, unter-  
schrieben:



  
Dr. A. Schäfer

Notarin Ingrid Denckert  
in 04651 Bad Lausick  
Straße der Einheit 23 - 25  
Tel. 034345/222 48,  
034345/230 46,  
Fax: 034345/230 47

Gründung einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts  
mit beschränkter Haftung

Bad Lausick, am 12.05.1997  
- zwölften Mai neunzehnhundertsiebenundneunzig -.

Vor mir, der Notarin

Ingrid Denckert,

mit dem Amtssitz in Bad Lausick, Straße der Einheit 23 - 25,  
erschienen heute an meiner Amtsstelle

1. Herr Peter Reinbach  
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Lessingstraße 1,  
hier handelnd im eigenen Namen und zugleich - befreit  
von den Beschränkungen des § 181 BGB - für die  
GWBV Geithainer Wohnungs-, Bau- und Verwaltungsgesell-  
schaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsge-  
richts Leipzig unter HRB 12061, als zu deren Alleinver-  
tretung berechtigter Geschäftsführer;
2. Herr Joachim Peters  
geschäftsansässig in 01157 Dresden, Flügelweg 4,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die  
Domus GmbH Dresden, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Dresden unter HRB 13394, als zu deren Al-  
leinvertretung berechtigter Geschäftsführer.
3. Herr Dr. Wieland Schüttner  
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens  
33,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die  
Espenhainer Baugesellschaft mbH, eingetragen im Handels-  
register des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 2410, als zu  
deren zur gemeinschaftlichen Vertretung berechtigter  
Geschäftsführer,

und zugleich als Vertreter ohne Vertretungsmacht für den weiterhin zur Vertretung berechtigten Prokuristen, Herrn Frieder Hofmann, vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung, die mit dem eigenen Entwurf der Urkundsnotarin von dieser herbeigeführt und mit Eingang bei ihr allen Beteiligten gegenüber als mitgeteilt gilt;

Die Vertretungsberechtigung konnte der Notarin nicht eindeutig nachgewiesen werden.

4. Herr Rudolf Reinbach  
geschäftsansässig in 04643 Geithain, Tautenhainer Straße 4  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die REKO-BAU GEITHAIN GmbH, als zu deren Alleinvertretung berechtigter Geschäftsführer, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig unter HRB 12186.
5. Frau Kathrin Bäbler geb. Duttke  
geboren am 27. Januar 1962,  
wohnhaft in 04643 Geithain, Finkenweg 18,  
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,
6. Frau Carola Schmidt  
geboren am 01. März 1960,  
wohnhaft in 04643 Geithain OT Wickershain Nr. 50 c,  
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,

zu 1), 4) und 6) der Notarin von Person bekannt und  
zu 2), 3) und 5) der Notarin ausgewiesen durch Vorlage ihrer  
amtlichen Lichtbildausweise.

## Genehmigungserklärung

Ich, der Unterzeichnende,

Herr Frieder Hofmann,  
Prokurist der Espenhainer Baugesellschaft mbH,  
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens 33,

genehmige alle Erklärungen, welche von Herrn Dr. Wieland Schütter, Geschäftsführer der Espenhainer Baugesellschaft mbH, in der Urkunde der Notarin Ingrid Denckert mit dem Amtssitz in 04651 Bad Lausick - UR-Nr. 0884/97 - vom 12.05.97 auch für mich, den zur gemeinschaftlichen Vertretung mit dem Geschäftsführer berechtigten Prokuristen der Gesellschaft, abgegeben hat.

Bad Lausick, am 16. Mai 1997

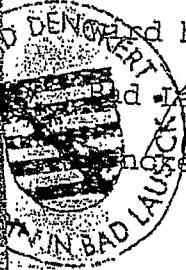
*Frieder Hofmann*

Die vorstehende, vor mir gefertigte Unterschrift,  
des Herrn Frieder Hofmann,  
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens 33,  
ausgewiesen durch seinen amtlichen Lichtbildausweis,  
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die  
Espenhainer Baugesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichtes Leipzig Nr. HRB 2410, als zu deren gemeinschaftlichen Vertretung mit dem Geschäftsführer berechtigter  
Prokurist,

Den hiermit von mir öffentlich beglaubigt.

Bad Lausick, am 16. Mai 1997

*Ingrid Denckert*  
Denckert, Notarin



BERECHNUNG DER 1/1000 EINHEITEN

Eingang Nr.	Wohnung Nr.	Geschoß	Grundflächensumme m <sup>2</sup>	Anteil 1/1000
8a	1	Erdgeschoß links	67,40	42,83
	2	Erdgeschoß rechts	56,06	35,63
	3	1. Obergeschoß links	67,18	42,69
	4	1. Obergeschoß rechts	54,18	34,43
	5	2. Obergeschoß links	65,54	41,65
	6	2. Obergeschoß rechts	54,12	34,39
	7	3. Obergeschoß links	64,46	40,96
	8	3. Obergeschoß rechts	55,29	35,14
	9	Dachgeschoß links	60,96	38,74
<b>Zwischensumme 8a</b>			<b>545,19</b>	<b>346,46</b>
8b	10	Erdgeschoß links	57,61	36,61
	11	Erdgeschoß rechts	67,63	42,98
	12	1. Obergeschoß links	54,12	34,39
	13	1. Obergeschoß rechts	66,01	41,95
	14	2. Obergeschoß links	54,12	34,39
	15	2. Obergeschoß rechts	64,99	41,30
	16	3. Obergeschoß links	54,12	34,39
	17	3. Obergeschoß rechts	64,99	41,30
<b>Zwischensumme 8b</b>			<b>483,59</b>	<b>307,32</b>
8c	18	Erdgeschoß links	56,78	36,08
	19	Erdgeschoß rechts	66,52	42,27
	20	1. Obergeschoß links	55,20	35,08
	21	1. Obergeschoß rechts	66,46	42,23
	22	2. Obergeschoß links	54,18	34,43
	23	2. Obergeschoß rechts	64,46	40,98
	24	3. Obergeschoß links	55,30	35,14
	25	3. Obergeschoß rechts	65,33	41,52
	26	Dachgeschoß rechts	60,57	38,49
<b>Zwischensumme 8c</b>			<b>544,80</b>	<b>346,22</b>
<b>Gesamtsumme 8a bis 8c</b>			<b>1573,58</b>	<b>1000,00</b>

## **Anlage 1**

*Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung  
und Lageplan*



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

Zweckgruppe Zwischenerwerb  
Wiederau GbR mbH  
Lessingstraße 1,  
04643 Geithain

Dezernat  
Bauaufsicht und Umwelt  
Baurechtsamt

Bearbeiter: Herr Lietsch  
Telefon: 03727/950475  
Aktenzeichen: 632.265  
(Bei Antwort bitte Angeben!) 0102/97  
Datum: 19.11.1997

AVZNR.: 0102/97

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Ihr Antrag vom: 19.08.1997

BESCHREINIGUNG über die ABGESCHLOSSENHEIT

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

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

-mit Nummer	1	bis	26	bezeichneten Wohnung
-mit Nummer	1	bis	26	bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück

der Gemeinde Königshain-Wiederau

der Gemarkung Wiederau Gartenstraße Nr. 8a, 8b, 8c

dem Teilflurstück von Nr. 1434/12

eingetragen im Grundbuch von Wiederau

Blatt: 0603

Telefon:  
Mittweida (03727) 95 00  
Hainichen (037207) 410  
Röchitz (03737) 890

Telefax:  
Mittweida (03727) 95 03 50  
Hainichen (037207) 2404  
Röchitz (03737) 42271

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Mittweida  
Konto-Nr.: 330 009 30  
BLZ: 870 561 22

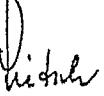
Öffnungszeiten:  
Montag 09.00-12.00  
Dienstag 09.00-12.00 und 13.00-15.00  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 09.00-12.00 und 13.00-18.00  
Freitag 09.00-12.00

gelten als in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 S 32  
Abs. 1 des Wohneigentumsgesetzes.

Gemäß der Rechtssprechung des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes (GmS-OGB 1/91) vom 30. Juni 1992, waren bei der Erteilung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung bei den genannten Einheiten, die vor dem 03.10.1990 bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht Gegenstand der Prüfungen.

Im Auftrag

  
(Lietsch)



Ausfertigungen:

Antragsteller  
Grundbuchamt  
Notar  
Baurechtsamt

## WOHNBLOCK 26 WE

Gartenstraße 8a, 8b, 8c  
Ortsteil Wiederau  
09306 Königshain - Wiederau  
Gemarkung Wiederau  
Flurstück-Nr. 1434/12

### U N T E R L A G E N - ANTRAG AUF ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG -

#### ANTRAGSTELLER:

Zweckgruppe Zwischenerwerb  
Wiederau GbR mbH  
Lessingstraße 1  
04643 Geithain  
Tel. 034341/3070

#### ENTWURFSVERFASSER:

AIC SCHUHBAUER  
Architekten+Ingenieur-Consulting  
Altdorfer Straße 3a  
04643 Geithain  
Tel. 034341/42229

Bauvorlageberechtigung-Nr. 51331  
gemäß Liste der bauvorlagebe-  
rechtigten Ingenieure des  
Freistaates Sachsen

Geithain, 21.07.1997

*Schuh Bau* ✓  
Entwurfsverfasser



Act  
- Cr. 1  
B  
1996 3. Ausgabe

Gemeinde  
Königshain-Wiederau

Ihr Zeichen

# Unbeglaubliche Abschrift

# Grundbuch

von

Wiederau	
Blatt	603

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

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

Gefertigt am

29.03.1996

Amtsgesetz (Grundbucheinheit)  
- Grundbucheinheit 121 - 0912 -  
Bismarckstr. 12 06117  
09306 Freiberg

# Grundbuch

von

Wiederau

Blatt 603

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

Nummer der Grund- stücke	fd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m <sup>2</sup>
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	
2		3		4
1	-	136/6	GGB 1002	557
2	-	136/8	GGB 1007	525
3	-	136/10	GGB 1008	535
4	-	136/12	GGB 1031	500
5	-	84	Rochlitzer Straße 14	2 40
6	-	283	Hauptstraße 78	2 00
7	-	306/1		6 97
8		114/6		2 32
9		114/7		12 78
10		1434/12	Gartenstraße 7 A Gartenstraße 7 B Gartenstraße 7 C Gartenstraße 8 A Gartenstraße 8 B Gartenstraße 8 C	62 24
4	4	136/12	Zur Kaufhalle 15	5 01
				25 28
				Amtsgericht: Bismarck Grundbucheinheit: Bismarck Bismarck: 0000

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
4	2	3	4
15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 289 290 291 292 293 294 295 296 297 297 298 299 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 389 390 391 392 393 394 395 396 397 397 398 399 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 489 490 491 492 493 494 495 496 497 497 498 499 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 589 590 591 592 593 594 595 596 597 597 598 599 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 689 690 691 692 693 694 695 696 697 697 698 699 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 789 790 791 792 793 794 795 796 797 797 798 799 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 889 890 891 892 893 894 895 896 897 897 898 899 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 989 990 991 992 993 994 995 996 997 997 998 999 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1097 1098 1099 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1197 1198 1199 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1297 1298 1299 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1397 1398 1399 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1497 1498 1499 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1597 1598 1599 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1697 1698 1699 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 178			

## Bestand und Zuschreibungen

## Abschreibungen

6

Zur lfd.  
Nr. der  
Grund-  
stücke

7

8

Blatt 517 übertragen am

MPZ 1992

*Wolfsd*

Blatt 357 übertragen am 29.10.1992.

*Wolfsd*Buse  
Buse  
Von Blatt 584 übertragen am 11.05.1993.*Buse*

Buse

12

17

Von Blatt 584 übertragen am 11.05.1993.

*Buse*

Buse

22

Von Blatt 584 übertragen am 30.09.1993.

*Buse*

Buse

27

Von Blatt 332 übertragen am 02.05.1994.

*Buse*

Buse

33

VN 7302-8:  
Flst. 136/12 bei Flächenkorrektur als  
BVN. 4 neu vorgenommen am 14.11.1994.*Buse*

Buse

41

7

Übertragen nach Blatt 606 am  
29.09.1993.*Buse*  
Buse

6

6

Übertragen nach Blatt 607 am  
02.12.1993.*Buse*  
Buse

13

1

Übertragen nach Blatt 1002 am  
06.02.1995.*Par. 2a*  
Preuße

21

9

Übertragen nach Blatt 634 am  
24.02.1995.*Buse*  
Buse

29

4

Übertragen nach Blatt 1031 am  
12.04.1995.*Buse*  
Buse

37

8

Übertragen nach Blatt 655 am  
12.07.1995.*Buse*  
Buse

45

3

Übertragen nach Blatt 1008 am  
12.07.1995.*Buse*  
Buse

53

Lfd. Nr. der Einträ- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
1	1	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGI 1002 von Wiederau; gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises Rochlitz vom 17.02.1987, eingetragen am 12.03.1987 und hierher übertragen am 16. M <sup>ärz</sup> 1992.	<i>MhRS</i>
2	2	Nutzungsrecht für 1.1. Friedemann, Michael, geb. 05.03.1962 1.2. Friedemann, geb. Lorek Kathrin, geb. 27.10.1963 Wiederau, in Ehegemeinschaft, gemäß Ersuchen vom 25.04.1985, eingetragen am 10.04.1985 und hierher übertragen am 16. M <sup>ärz</sup> 1992.	<i>MhRS</i>
3	3	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGI 1008 von Wiederau, gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises vom 22.11.1985, eingetragen am 12.03.1986 hierher übertragen am 16. M <sup>ärz</sup> 1992.	<i>MhRS</i>
4	4	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GGB 1031 für Wiederau, gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises Rochlitz vom 14.10.1988, eingetragen am 20.10.1988 und hierher übertragen am 16. M <sup>ärz</sup> 1992.	<i>MhRS</i>
5	6	Auflassungsvormerkung für Lutz Winkler, Wiederau, geb. a 19.07.1952; gemäß Bewilligung vom 24.08.1992; eingetragen am 22.07.1993.  <i>Buse</i> <i>Buse</i>	35
6	9	Auflassungsvormerkung für Raiffeisen-Handelsgenossenschaft BHG - Hainichen e.G., Hainichen; gemäß Bewilligung vom 10.11.1993; eingetragen am 28.01.1994.  <i>Buse</i> <i>Buse</i>	
7			Arbeitsgericht Hainichen Grundbucheintragung Richter: ...
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			
101			
102			
103			
104			
105			
106			
107			
108			
109			
110			
111			
112			
113			
114			
115			
116			
117			
118			
119			
120			
121			
122			
123			
124			
125			
126			
127			
128			
129			
130			
131			
132			
133			
134			
135			
136			
137			
138			
139			
140			
141			
142			
143			
144			
145			
146			
147			
148			
149			
150			
151			
152			
153			
154			
155			
156			
157			
158			
159			
160			
161			
162			
163			
164			
165			
166			
167			
168			
169			
170			
171			
172			
173			
174			
175			
176			
177			
178			
179			
180			
181			
182			
183			
184			
185			
186			
187			
188			
189			
190			
191			
192			
193			
194			
195			
196			
197			
198			
199			
200			
201			
202			
203			
204			
205			
206			
207			
208			
209			
210			
211			
212			
213			
214			
215			
216			
217			
218			
219			
220			
221			
222			
223			
224			
225			
226			
227			
228			
229			
230			
231			
232			
233			
234			
235			
236			
237			
238			
239			
240			
241			
242			
243			
244			
245			
246			
247			
248			
249			
250			
251			
252			
253			
254			
255			
256			
257			
258			
259			
260			
261			
262			
263			
264			
265			
266			
267			
268			
269			
270			
271			
272			
273			
274			
275			
276			
277			
278			
279			
280			
281			
282			
283			
284			
285			
286			
287			
288			
289			
290			
291			
292			
293			
294			
295			
296			
297			
298			
299			
300			
301			
302			
303			
304			
305			
306			
307			
308			
309			
310			
311			
312			
313			
314			
315			
316			
317			
318			
319			
320			
321			
322			
323			
324			
325			
326			
327			
328			
329			
330			
331			
332			
333			
334			
335			
336			
337			
338			
339			
340			
341			
342			
343			
344			
345			
346			
347			
348			
349			
350			
351			
352			
353			
354			
355			
356			
357			
358			
359			
360			
361			
362			
363			
364			
365			
366			
367			
368			
369			
370			
371			
372			
373			
374			
375			
376			
377			
378			
379			
380			
381			
382			
383			
384			
385			
386			
387			
388			
389			
390			
391			
392			
393			
394			
395			
396			
397			
398			
399			
400			
401			
402			
403			
404			
405			
406			
407			
408			
409			
410			
411			
412			
413			
414			
415			
416			
417			
418			
419			
420			
421			
422			
423			
424			
425			
426			
427		</td	

Veränderungen		Löschungen	
		Lfd. Nr. der Spalte 1	
	5	6	7
GB es utzensrecht wegen Abschreibung der FLNr. 136/6 übertragen nach Blatt 1002, hier vermerkt am 09.02.1995.		5	Gelöscht am 02.12.1993. <i>Buse</i> Buse
<i>Preuß</i>			5
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1031; hier vermerkt am 12.04.1995.	7	6	Gelöscht am 24.02.1995. <i>Buse</i> Buse
<i>Buse</i> Buse.			11
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1008; hier vermerkt am 12.07.1995.	15		
<i>Buse</i> Buse			
Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertragen nach Blatt 1007; hier vermerkt am 12.07.1995.	23		
<i>Buse</i> Buse			
	31		

Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht Nr. 54/88

## Prüfbescheid

Nr. 200/88

über die Einzel- Prüfung

1. Bezeichnung des Bauwerkes: Wohngebäude

Objekt-Nr.: 2.6/88

Teilvorhaben: Block 2

Gesamtvorhaben: 1.2. x-26 WE Wiederau

2. Phase der Investitionsvorbereitung bzw. Durchführung: Ausführungsunterlagen

3. Standort: Wiederau

4. Auftraggeber: HAG Komplexer Wohnungsbau

5. Projektant: VEB Bau (K) Rochlitz

6. Hauptauftragnehmer Bau: ZBO "VIII. Parteitag" Rochlitz

7. Mit diesem Prüfbescheid wird die Genehmigung zur Bauausführung

- Durch diesen Prüfbescheid wird die im Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegte Verantwortung an der Vorbereitung, Errichtung, Veränderung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten nicht berührt.
- Für die Tätigkeit der Staatlichen Bauaufsicht im Zusammenhang mit der Erteilung des Prüfbescheides werden Gebühren entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erhoben.
- Gegen diesen Prüfbescheid kann Beschwerde eingereicht werden gemäß § 32 der Verordnung vom 1. Oktober 1987 über die Staatliche Bauaufsicht (GBI. I Nr. 26 S. 249).
- Die Beschwerde ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftlich unter Angabe der Gründe bei der Staatlichen Bauaufsicht einzulegen, die die Entscheidung getroffen hat.

Der Prüfbescheid bezieht sich auf folgende Unterlagen:

→ Ausführungsunterlagen

Projektänderungen, die die Stand- und Funktionssicherheit der Bauwerke beeinflussen oder entscheidende bauwirtschaftliche Auswirkungen haben, sind zur Prüfung vorzulegen.

In folgende Unterlagen wurde Einsicht genommen:

21.12.88  
Datum



Thalheim  
Unterschrift  
Ltr. d. StBA

Staatliche Bauaufsicht  
MINISTERIUM FÜR BAUWESEN  
STAATLICHE BAUAUFSICHT  
Bezirk Karl-Marx-Stadt  
9290 Rochlitz  
Leipziger Straße 11-13

Az: 48 10 01- pe-be  
D/ 1- Zustdt. Arch. und  
Projektant

## Prüfbescheid

Nr. 194/87

1. über die Einzel- Prüfung

2. Gesamtvorhaben: Wohnungsbau 2 x 26 WE Bl. 1/2

Teilvorhaben: Geländeregulierung, Erschließung und Außenanlagen

3. Objekt-Nr.: 2.6. 1/87

3. Phase der Investitionsvorbereitung bzw. -durchführung: Ausführungsunterlagen

4. Standort: Wiederau

5. Investitionsauftraggeber: HAG Komplexer Wohnungsbau Rochlitz

6. Projektant: VEB Bau (K) Rochlitz

HAN Bau, ZBO "VIII. Parteitag" Rochlitz

7. Mit diesem Prüfbescheid wird die Genehmigung zur Bauausführung erteilt.

### Auflagen:

- Das Projekt für die Abwasserbehandlung ist zur Prüfung einzureichen.
- Die Kostenzusammenstellung ist der StBA vorzulegen.

Diese Genehmigung erfolgt unabhängig von der in Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegten Verantwortung der am Vorbereitung, Errichtung, Veränderung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten.

Für die Tätigkeit der Städtischen Bauaufsicht im Zusammenhang mit der Erteilung des Prüfungsbefehls werden Gebühren entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erhoben.

Gegen diesen Prüfungsbefehl kann Beschwerde eingelegt werden gemäß § 30 der Verordnung vom 30. Juli 1981 über die Städtische Bauaufsicht (GBI, I Nr. 26 S. 313). Die Beschwerde ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Entscheidung schriftlich oder mündlich unter Angabe der Gründe bei dem Organ der Städtischen Bauaufsicht einzulegen, das die Entscheidung getroffen hat.

Der Prüfungsbefehl bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Projektunterlagen entsprechend Inhaltsverzeichnis

Projektkänderungen, die die Stand- und Funktions Sicherheit der Bauwerke beeinflussen oder entscheidende bauwirtschaftliche Auswirkungen haben, sind zur Prüfung vorzulegen.

In folgende Unterlagen wurde Einstimmigkeit genommen:

Datum 11.12.87



Thalheim  
Unterschrift  
Leiter d. AtBA

FREISTAAT SACHSEN  
Vermessungsverwaltung.

KATASTERKARTENAUSZUG

Kreis ..... Mittweida

Gemeinde ..... Königshain-Wiederau

Gemarkung ..... Wiederau

Flur/Blatt ..... 9

Ungef. Maßstab 1:2000

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der §§ 167, 168, 169 des Sachsen-Gesetzes über das Landesvermessungswesen ist untersagt.

Staatliches Vermessungsamt  
Flöha  
Außenstelle Rochlitz  
Leipziger Straße 11  
09306 Rochlitz  
Tel.: (03737) 49220

Ausgefertigt: 14. Juli 1996

Datum:

Neuer Gruß

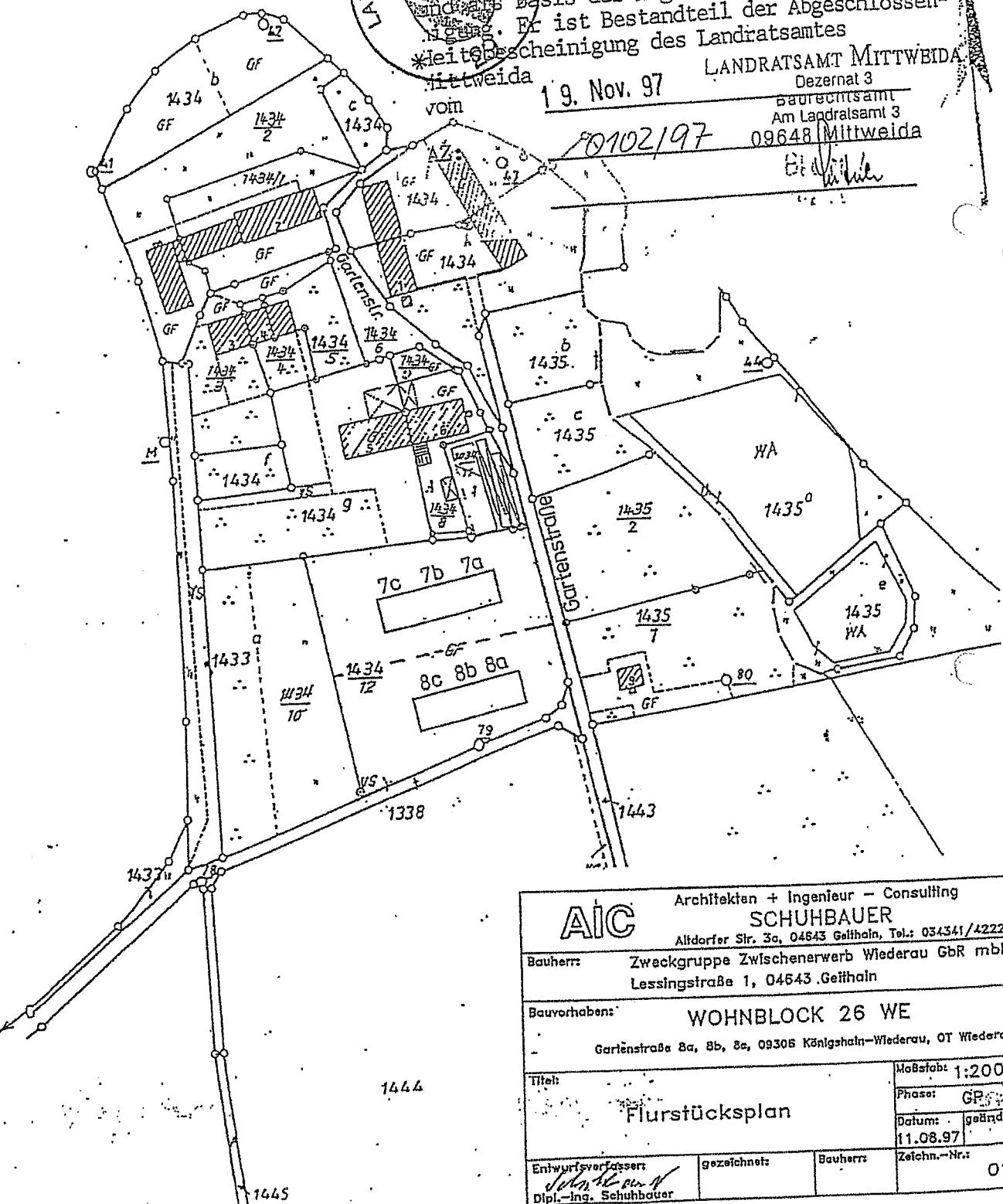
LANDKREIS MITTWEIDA  
Dieser Eingabeplan gilt als Aufteilungsplan  
und als Basis der Abgeschlossenheitsbeschei-  
digung. Er ist Bestandteil der Abgeschlos-  
senheitsbescheinigung des Landratsamtes  
Mittweida vom 19. Nov. 97

LANDRATSAMT MITTWEIDA

Dezernat 3

Bauaufsichtsamt  
Am Landratsamt 3  
09648 Mittweida

Bauleiter



AIC		Architekten + Ingenieur - Consulting	
		SCHUHBAUER	
Bauherr:		Altdorfer Str. 3a, 04643 Geithain, Tel.: 034341/4222	
Bauvorhaben:		Zweckgruppe Zwischenerwerb Wiederau GbR mbH	
Titel:		Lessingstraße 1, 04643 Geithain	
Entwurfsvorfasser:		Wohnblock 26 WE	
Dipl.-Ing. Schuhbauer		Gartenstraße 8a, 8b, 8c, 09306 Königshain-Wiederau, OT Wiederau	
Zeichn.-Nr.:		Maßstab: 1:200	
01		Datum: 11.08.97	
Phasen: GP		Zeichn.-Nr.:	

# Protokoll Wirtschaftsplan

Seite 1

Objekt : 00090 **Straße** : Gartenstr. 7

Planzeitraum: vom 01.01.2023 bis 31.12.2023, erstellt am 25.10.2022

Whg.	Eigentümer	Erlöse	Kosten	Hausgeld	ER	Gesamtbetrag
10-EG li2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	226,35	226,35	34,02	260,37
11-EG re2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	189,16	189,16	33,67	222,83
12-1.OGli2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	184,97	184,97	32,57	217,54
13-1.OGre2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	290,10	290,10	32,33	322,43
14-2.OGli2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	183,28	183,28	32,37	215,65
15-2.OGre2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	238,47	238,47	32,37	270,84
16-3.OGli2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	174,02	174,02	32,33	206,35
17-3.OGre2	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	181,37	181,37	32,57	213,94
18-EG li3	Elke, Vogel	0,00	107,02	107,02	33,73	140,75
19-EG re3	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	260,36	260,36	32,75	293,11
1-EG lin1	Elke, Vogel	0,00	153,14	153,14	33,43	186,57
20-1.OGli3	Brigitte, Richter	0,00	158,61	158,61	32,57	191,18
21-1.OGre3	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	173,76	173,76	33,44	207,20
22-2.OGli3	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	167,08	167,08	32,33	199,41
23-2.OGre3	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	221,89	221,89	32,34	254,23
24-3.OGli3	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	237,04	237,04	32,37	269,41
25-3.OGre3	Elke, Vogel	0,00	186,22	186,22	32,10	218,32
26-DG re3	Brigitte, Richter	0,00	98,50	98,50	23,58	122,08
2-EG rech1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	150,52	150,52	33,73	184,25
3-1.OGlin1	Elke, Vogel	0,00	208,24	208,24	33,50	241,74
4-1.OG re1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	168,19	168,19	32,57	200,76
5-2.OG li1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	174,07	174,07	32,13	206,20
6-2.OG re1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	268,42	268,42	32,33	300,75
7-3.OG li1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	120,39	120,39	32,10	152,49
8-3.OG re1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	299,29	299,29	32,37	331,66
9-DG lin1	Wohnpark Gartenstr. GmbH+Co.KG	0,00	91,22	91,22	23,71	114,93
<b>Gesamt:</b>		<b>0,00</b>	<b>4.911,68</b>	<b>4.911,68</b>	<b>833,31</b>	<b>5.744,99</b>

Hinweis: Alle Beträge beziehen sich auf den Monat.