

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:
Immobilien-gesellschaft Sonnenschein mbH

Gartenstr 8B
09306 Königshain-Wiederau
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1989	Heizung	Zentralheizung
Etagen	3	Nettomiete Soll	21.480
Wohnfläche	408,00 m²	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 m²		

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

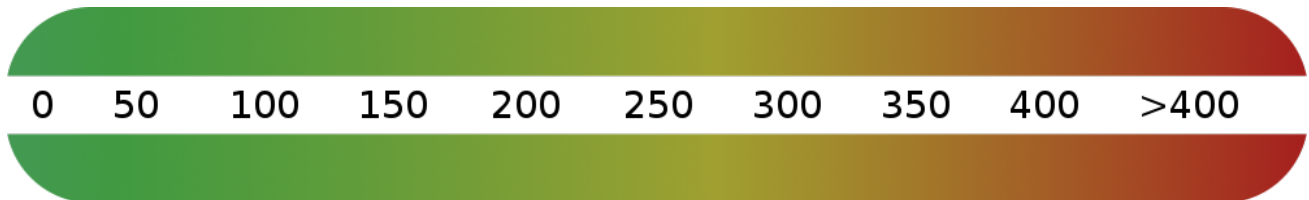
Königshain Wiederau, Grossraum Chemnitz

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	54,90 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



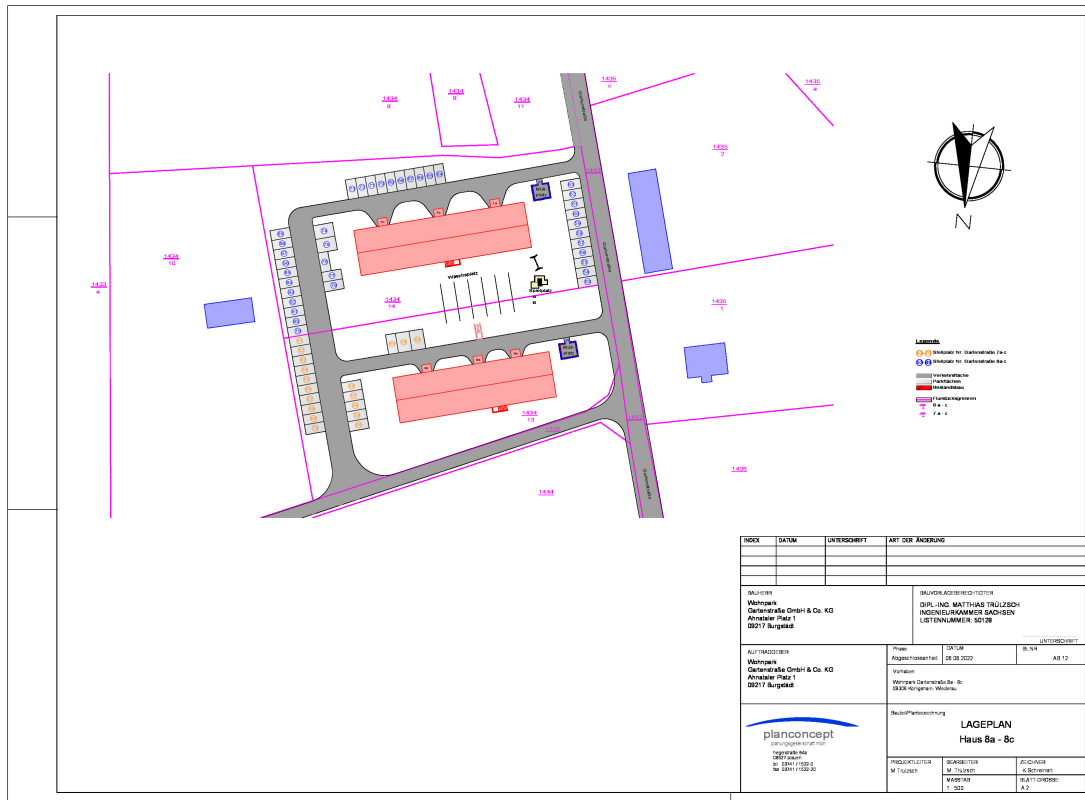
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie




Exposé - Grundrisse



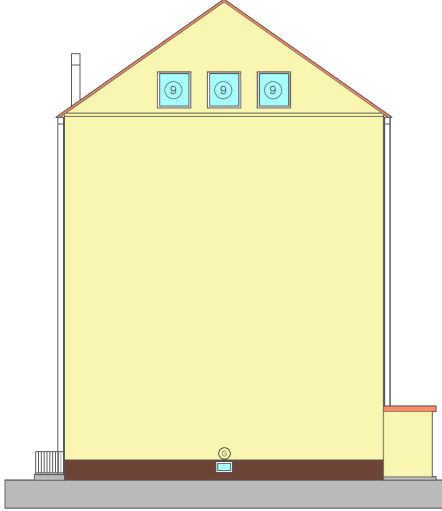
The floor plan shows a rectangular building with a central staircase. The rooms are arranged in a grid-like fashion. The central staircase is labeled 'STU' and 'STU 11'. The rooms are color-coded: yellow for balconies, green for living areas, red for bedrooms, and blue for bedrooms. The rooms are labeled with numbers and names in German. The overall dimensions of the building are 13.43m by 40.60m. The plan includes a north arrow in the top right corner.

Room Details:

- BALCON** (Balcony): 14.43 m², 14.43 m², 14.43 m², 14.43 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ** (Living and Dining): 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m², 20.20 m²
- Schlafz.** (Bedroom): 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m², 14.37 m²
- WOHN- u. ESSENZ**

DATA	UNTERSCHRIFT	ART DER ANFORDERUNG	
MAßNEHMER Werkzeug Caratentafel-GmbH & Co KG Althausen Platz 1 09277 Burgscheidungen		MAßNAHMEANFORDERENDER DPL.-ING. MATTHIAS TROLDZ NUTZUNGSANWALTER SACHSEN LISTENNUMMER 50728	
AUFTRAGSTELLER Werkzeug Caratentafel-GmbH & Co KG Althausen Platz 1 09277 Burgscheidungen		PLATZ ANGELEGENDIGKEITEN VERFAHREN Werkzeugentwurf Nr. 31 19300 Burgscheidungen, Thüringen	DATUM 01.09.2022 ST. NR. 404
Nachvollziehbarkeit:			
			
<h2 style="text-align: center;">GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS</h2>			
PROJEKTLEITER M. Tietzsch	BAUBERATER M. Tietzsch W. Hübner T. Hübner	ZUS. NR. 8. September 9.4.77 CHS002 8.3	

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

9 WOHNUNG

G VERKEHRS-/ FUNKTIONSFLÄCHE

INDEX	DATUM	UNTERSCHRIFT	ART DER ÄNDERUNG
A	24.02.2023	TRÜLZSCH	KELLERAUFTEILUNG ANGEPASST
B	09.03.2023	TRÜLZSCH	ANSICHT KORRIGIERT

BAUHERR	BAUVORLADERECHTIGTER
Wohnpark Gartenstraße GmbH & Co. KG Ahnstaler Platz 1 09217 Burgstädt	DIP.-ING. MATTHIAS TRÜLZSCH INGENIEURKAMMER SACHSEN LISTENNUMMER: 50128

AUFTRAGGEBER	Phase	DATUM	BL. NR.	UNTERSCHRIFT
Wohnpark Gartenstraße GmbH & Co. KG Ahnstaler Platz 1 09217 Burgstädt	Abgeschlossenheit	06.06.2022	AB 11 B	

planconcept
planungs-gesellschaft mbh
Hauptstraße 4
09217 Burgstädt
Tel: 0361 11322 0
Fax: 0361 11322 30

Bauelementbezeichnung

OSTANSICHT

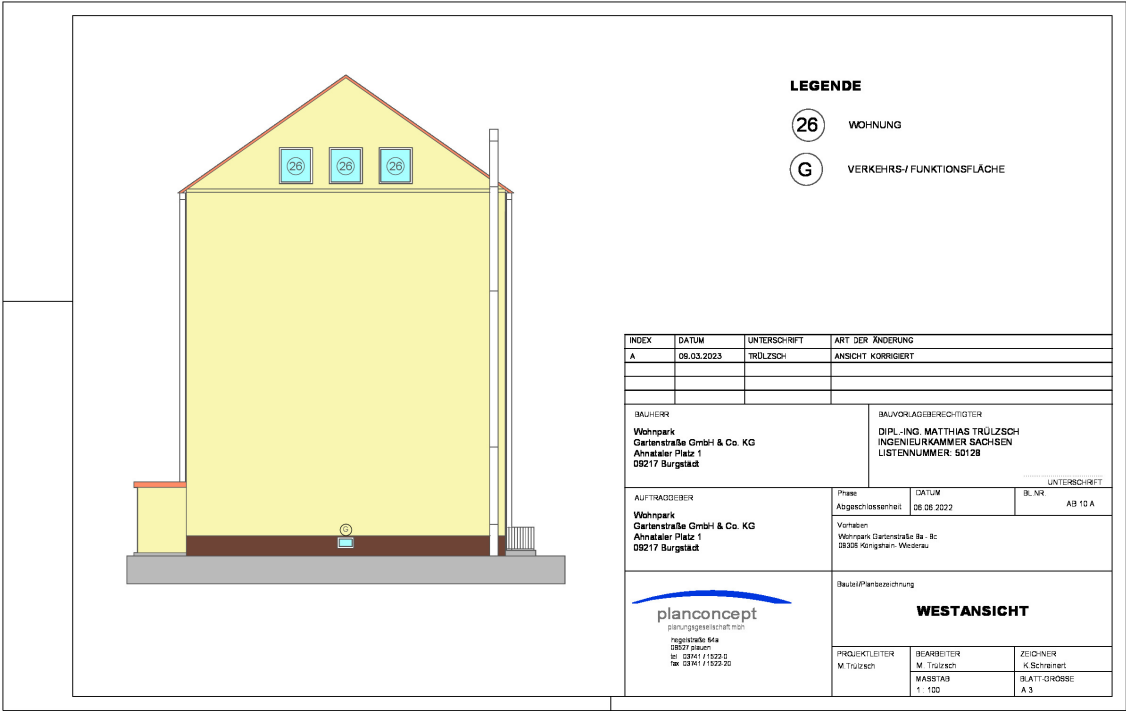
PROJEKTLEITER	BEARBEITER	ZEICHNER
M. Trülsch	M. Trülsch	K. Schramm

WASSTAB	BLATT-GRÖßE
1 : 100	A 3

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:	Nicht bekannt

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: 07.2022

Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 02.05.2022

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 02.05.2022

Qualitätstichtag: 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 Wer-tR.

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:	Dreispanner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m ² . 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, Trockenbalken 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 Vigor Derby Plus montieren, Waschmaschinenanschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montieren, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzen, Vorwandlelement 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 Wohnungsinernen 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 ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m ²
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 ²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m ²)	= 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 ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 765 EUR/m ²	765,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 915 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		765,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0.97 = 742,05 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0.98 = 727,21 EUR/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	727,21 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	683,58 €/m²

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 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x (1.533) 1.047,93 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **68.115,45 €**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m²

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 ²	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	4.000,00 €

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 $[RND = GND - \text{Alter}]$.

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

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

$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 43.75\% \text{ der Herstellungskosten}]$

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 €

Vorläufiger Sachwert	42.593,19 €

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

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	50.869,93 €

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

50.869,93 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	50 869,93 €

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 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 ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m ² . 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, Trockenbalken für Spots gefertigt und montiert, Fliesenspiegel Küche erneuert, Fliesen im Badezimmer erneuert, Misch- und Duschbatterien gewechselt, Laminatböden verlegt, Silikonfugen gezogen, Einhebelwannenfüll und Brausebatterien Typ Vigor 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 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:	3386 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert:	12 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m²) = 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 ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m ² pro Standardstufe
----------	-----------------	---

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

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 765 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 4	100% x 915 EUR/m ²	915,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		915,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0.97 = 887,55 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0.98 = 869,80 EUR/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,00
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 €/m²

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 ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x (1.533)	1.333,40 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	86.671,00 €
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF =1.333,40 € x 65 m ²	

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 ²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m ²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 0,00 m ²	1.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		9.000,00 €

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 Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2

Summe Modernisierungspunkte	11 Punkte

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 Wertermittlungsobjekts 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 $[RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND]$

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

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 €
Vorläufiger Sachwert	65.295,46 €

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
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	76.977,54 €

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
Summe	6 150,00 EUR

8. Verkehrswert

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren	
Vorläufiger Gebäudewert	65 295,46 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €

Vorläufiger Sachwert	66 936,99 €
Marktanpassung	+ 10 040,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6 150,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	83 127,54 €

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



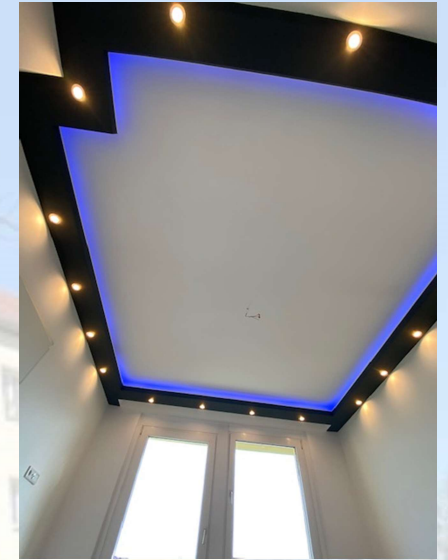
Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 14



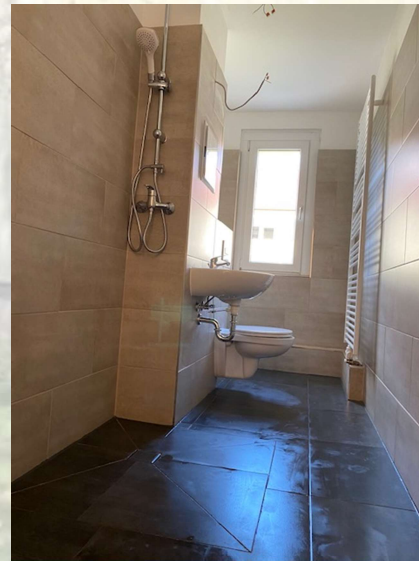
Wohnpark Gartenstraße

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





Beispielhafte 2-Raum Wohnung





Wohnpark Gartenstraße 7a-c und 8a-c

WE-Nr.	Position (Lagebeschreibung ab Hauseingang)	Wohnfläche	Raumtyp	Status	Datum Beginn Mietvertrag	Modernisiert* (ja / nein)	Grundbuch- 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	Fremdeigentum/ verkauft								
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									

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	132,000.00 €
Haus 8	8	32,000.00 €
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

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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:	Dreispanner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m². Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m². 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 Brausebatterien 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 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks:	3386 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m ²
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 ²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m ²)	= 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 ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

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

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 765 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 4	100% x 915 EUR/m ²	915,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		915,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0.97 = 887,55 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0.98 = 869,80 EUR/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,00
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 €/m²

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 ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	86.671,00 €
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF	
=1.333,40 € x 65 m ²	

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 m²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 0,00 m²	1.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		9.000,00 €

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

Summe Modernisierungspunkte	11 Punkte

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 Wertermittlungsobjekts 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 $[RND = a * \text{Alter}^2 / GND - b * \text{Alter} + c * GND]$

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

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

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

[Alterswertminderung = (80 Jahre - 52 Jahre) / 100 x 80 Jahre = 35% 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 €
Vorläufiger Sachwert	65.295,46 €

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
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	76.977,54 €

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 Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Renovierungskosten je Whg.	6 150,00 EUR
Summe	6 150,00 EUR

8. Verkehrswert

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren	
Vorläufiger Gebäudewert	65 295,46 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €

Vorläufiger Sachwert	66 936,99 €
Marktanpassung	+ 10 040,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6 150,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	83 127,54 €

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:	Nicht bekannt

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: 07.2022

Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 02.05.2022

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag: 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:	Dreispanner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m ² . 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, Trockenbalken 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 Vigor 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 Wohnungsinernen 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 ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m ²
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 ²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m ²)	= 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 ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 765 EUR/m ²	765,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 915 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		765,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0.97 = 742,05 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0.98 = 727,21 EUR/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	727,21 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	683,58 €/m²

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 €/m²
----------------------------------	-------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.047,93 €/m²
--	-----------	---------------

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	68.115,45 €
---	--------------------

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m²

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 ² 4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	
	4.000,00 €

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 €

Vorläufiger Sachwert	42.593,19 €

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

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	50.869,93 €

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

50.869,93 €

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 Werteeinfluss 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 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	50 869,93 €

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

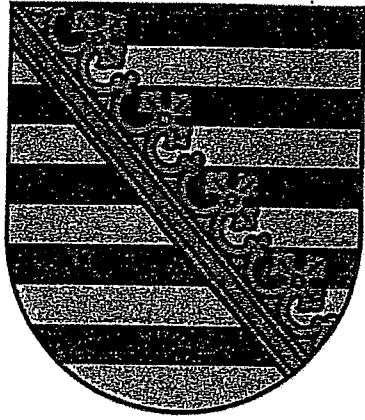


Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 9





Urkunde

der Notarin

Ingrid Denckert

in

Bad Lausick

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
geschäftsmässig 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

*enthaltene 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

§ 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.

§ 2 Aufteilungsplan

Die Aufteilung des in § 1 bezeichneten Grundstücks in Wohnungseigentum erfolgt nach dem als Anlage I dieser Urkunde beigelegten 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.

§ 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:

- 1.1. der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.2. die nichttragenden Zwischenwände,
- 1.3. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum 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 Steigleitung an,
- 1.7. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung am Zähler an,
- 1.8. die Entwässerungsleitung bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- 1.9. die Vor- und Rücklaufleitung und die Heizkörper der Zentralheizung 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 Instandhaltungsrückstellung, dient der Verwaltung des gemeinschaftlichen 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 Vermögens.

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 Wohnungseigentümergeinschaft dienen der Nutzung als Wohnung, sofern in der Teilungserklärung nichts anderes bestimmt ist.

Andere 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 Beschluß der Eigentümerversammlung 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 Beschluß der Eigentümerversammlung 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, auseinandergesetzt und ihm sein Anteil ausbezahlt wird. Sämtliche vom Veräußerer bereits geleistete Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute; das gilt auch für Hausgeldzahlungen und Abrechnungsüberschüsse.
3. Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gilt nicht für den Rechtsnachfolger, der das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zuschlagsbeschluß 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.

§ 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 versehenen 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.

§ 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.

§ 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 Beschluß 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 Beschlußfassung 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.

§ 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 Beschluß der Eigentümerversammlung ersetzt werden.
2. Im übrigen gilt § 22 WEG.

§ 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.

§ 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 Monats nach Bekanntgabe der festgestellten Entschädigung und der nach einem Voranschlag ermittelten Kosten des Wiederaufbaues 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.

§ 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.

§ 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 beschließenden Wirtschaftsplanes 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 Betriebskosten 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 Grundbucheingetragenen 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 Beschlußfassung 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 Beschluß 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 Beschluß 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 Mehrheitsbeschluß die Höhe der Verzugskostenpauschale den jeweiligen Verhältnissen anpassen.
10. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluß eine angemessene Umzugskostenpauschale für jeden Umzugsfall in der Wohnanlage beschließen.

§ 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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.

§ 18 Eigentümerversammlung/Stimmrecht

1. Angelegenheiten, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach dem Inhalt dieser Teilungserklärung die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung 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 Eigentümerversammlung einmal im Jahr unter Bekanntgabe des Tagesordnung einzuberufen (ordentliche Eigentümerversammlung).
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 Eigentümerversammlung 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 so viele 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 Wohnungseigentümerversammlung 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 Bestellungsbeschluß verpflichtet, ein Mitglied des Verwaltungsbeirates und einen Wohnungseigentümer zu ermächtigen, die Unterschrift unter den Verwaltervertrag zu leisten.

§ 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft kann aus den Reihen der Wohnungseigentümer einen Verwaltungsbeirat durch Beschluß 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 Beiratswahl 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 Wirtschaftsplanes, 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 Inanspruchnahme des wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens nach § 43 WEG den Verwaltungsbeirat zwecks Schlichtung der aufgetretenen Streitfrage anzurufen. Dies gilt nicht bei Beschlußanfechtung.

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

§ 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 beigelegt:
 - 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 beigelegten 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 beigelegten 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:

Prof. Dr. H. H. H. H. H.

Oucker, Notar

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,
erschieden 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 Schütter
geschäftsansässig in 04579 Mölbis, Straße des Friedens
33,
hier handelnd nicht im eigenen Namen, sondern für die
Esenhainer 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 R e i n b a c h
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 B ä ß l e r geb. Duttke
geboren am 27. Januar 1962,
wohnhaft in 04643 Geithain, Finkenweg 18,
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet,

6. Frau Carola S c h m i d t
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 H o f m a n n ,
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 Hoffmann

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,

hiermit von mir öffentlich beglaubigt.

Bad Lausick, am 16. Mai 1997

Ingrid Denckert, Notarin



BERECHNUNG DER 1/1000 EINHEITEN

Eingang Nr.	Wohnung Nr.	Geschoß	Grundflächensumme m²	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
Zwischensumme 8a			545,19	346,46
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
Zwischensumme 8b			483,59	307,32
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	40,96
	24	3. Obergeschoß links	55,30	35,14
	25	3. Obergeschoß rechts	65,33	41,52
	26	Dachgeschoß rechts	60,57	38,49
Zwischensumme 8c			544,80	346,22 ✓
Gesamtsumme 8a bis 8c			1573,58	1000,00

Anlage 1

*Aufteilungspläne, Abgeschlossenheitsbescheinigung
und Lageplan*



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida

Zweckgruppe Zwischenerwerb
Wiederau GbR mbH
Lessingstraße 1,
04643 Geithain

Dezernat Umwelt
Bauen + 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

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

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

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan

-mit Nummer	1	bis	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) 9500
Hainichen (037207) 410
Rochlitz (03737) 890

Telefax:
Mittweida (03727) 950350
Hainichen (037207) 2404
Rochlitz (03737) 42271

Bankverbindung:
Kreissparkasse Mittweida
Konto-Nr.: 33000930
BLZ: 87056122

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 § 32 Abs. 1 des Wohneigentumsgesetzes.

Gemäß der Rechtssprechung des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes (GmS-OGG 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
(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:

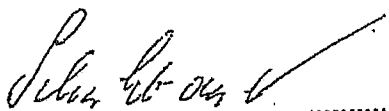
Zweckgruppe Zwischenerwerb
Wiederau GbR mbH
Lessingstraße 1
04643 Geithain
Tel. 034341/3070

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


.....
Entwurfsverfasser



Gemeinde
Königshain-Wiederau

Act:
-Cr.:
B
10.03.1996

Ihr Zeichen

Unbeglaubigte 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 Lösungsvermerk maßgebend.

Gefertigt am

29.03.1996

Grundbuch

von

Wiederau

Blatt 603

Nr.	Flurstück	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b	c	
1	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

Am 1. April 1900
- Grundbuchamt
Bismarck

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Gemeinde Wiederau	1, 2, 3, 4	Gemäß Ersuchen nach § 3 V. von der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 12.12.1991, getragen am 18. MRZ. 1992 <i>Mühlitzsch</i>
		5	Gemäß Ersuchen nach § 3 VZO der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 20.05.1992; eingetragen am 29.10.1992. <i>Mühlitzsch</i> Uhlitzsch
		6	Gemäß Ersuchen nach § 3 VZO der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 08.05.1992; eingetragen am 11.05.1993. <i>Buse</i> Buse
		7	Gemäß Ersuchen nach § 3 VZO der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 08.05.1992; eingetragen am 11.05.1993. <i>Buse</i> Buse
		8, 9	Gemäß Ersuchen nach § 3 VZO der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 10.09.1993; eingetragen am 30.09.1993. <i>Buse</i> Buse
		10	Auflassung vom 03.04.1992; eingetragen am 02.05.1994. <i>Buse</i> Buse

Amtsgericht Henrichen
Grundbuchamt Pochitz
Bismarckstraße 37
09305 Pochitz

Wiederau

Bestand und Zuschreibungen

Abschreibungen

Zur lfd.
Nr. der
Grund-
stücke

6

7

8

Blatt 517 übertragen am

MRZ 1992

Militzsch

7

Übertragen nach Blatt 606 am
29.09.1993.*Buse*
Buse

6

Blatt 357 übertragen am 29.10.1992.

6

Übertragen nach Blatt 607 am
02.12.1993.*Buse*
Buse

13

Militzsch

12

Blatt 584 übertragen am 11.05.1993.

Buse
Buse

1

Übertragen nach Blatt 1002 am
06.02.1995.

Blatt 584 übertragen am 11.05.1993.

Buse
Buse

17

Preuß
Preuß

21

Blatt 584 übertragen am 30.09.1993.

Buse
Buse

22

9

Übertragen nach Blatt 634 am
24.02.1995.

Buse

27

Buse
Buse

29

Blatt 332 übertragen am 02.05.1994.

Buse
Buse

33

4

Übertragen nach Blatt 1031 am
12.04.1995.

VN 7302-8:

Flst. 136/12 bei Flächenkorrektur als
BVNr. 4 neu vorgetragen am 14.11.1994.*Buse*
Buse

41

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 Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GG 1002 von Wiederau; gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises Rochlitz vom 17.02.1987, eingetragen am 12.03.1987 und hierher übertragen am 16. MRZ. 1992.
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 25.01.1985, eingetragen am 10.04.1985 und hierher übertragen am 16. MRZ. 1992.
3	3	Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer GG 1008 von Wiederau, gemäß Eintragungsersuchen des Rates des Kreises vom 22.11.1985, eingetragen am 12.03.1986 hierher übertragen am 16. MRZ. 1992.
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. MRZ. 1992.
5	6	Auflassungsvormerkung für Lutz Winkler, Wiederau, geb. a 19.07.1952; gemäß Bewilligung vom 24.08.1992; eingetragen am 22.07.1993. Buse Buse.
6	9	Auflassungsvormerkung für Raiffeisen-Handelsgenossenschaft BHG - Hainichen e.G., Hainichen; gemäß Bewilligung vom 10.11.1993; eingetragen am 28.01.1994. Buse Buse

Amtsgericht Hainichen
Grundbuchamt
Hainichen
1. 11. 1994

Veränderungen

Löschungen

Lfd. Nr.
der
Spalte 1

5

6

7

Nutzungsrecht wegen Abschreibung der Fl.Nr.
136/6 übertragen nach Blatt 1002, hier
vermerkt am 09.02.1995.

Preuß

7

5

Gelöscht am 02.12.1993.

Buse

5

Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertra-
gen nach Blatt 1031; hier vermerkt am
12.04.1995.

Buse.

15

6

Gelöscht am 24.02.1995.

Buse

11

Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertra-
gen nach Blatt 1008; hier vermerkt am
12.07.1995.

Buse

23

Infolge Flurstücksabschreibung Recht übertra-
gen nach Blatt 1007; hier vermerkt am
12.07.1995.

Buse

31

Amtsgericht H. in
-Grundbuchamt
B. 1. 1. 1.

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: 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

erteilt

Durch diesen Prüfbescheid wird die in Rechtsvorschriften oder Verträgen festgelegte Verantwortung der 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 eingelegt werden gemäß § 32 der Verordnung vom 1. Oktober 1987 über die Staatliche Bauaufsicht (GBl. 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



[Signature]
Thalheim
Unterschrift
Lfr.d.StBA

Staatliche Bauaufsicht

Az: 48 10 01- pe-be

D/ - zur d. Abteilung

Projektant

MINISTERIUM FÜR BAUWESEN
STAATLICHE BAUAUFSICHT

Bezirk Karl-Marx-Stadt

9290 Rochlitz

Leipziger Straße 11-13

Prüfbescheid

Nr. 194/87

1. über die Einzel- Prüfung

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

Teilvorhaben: Geländeregulierung, Erschließung und Außenanlagen

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. Partiertag" 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 festgelegte Verantwortung der am der Vorbereitung, Errichtung, Veränderung oder Nutzung von Bauwerken Beteiligten.

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 eingelegt werden gemäß § 30 der Verordnung vom 30. Juli 1981 über die Staatliche Bauaufsicht (GBL 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 Staatlichen Bauaufsicht einzulegen, das die Entscheidung getroffen hat.

Der Prüfbescheid bezieht sich auf folgende Unterlagen:

- Projektunterlagen entsprechend Inhaltsverzeichnis

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

In folgende Unterlagen wurde Einsicht genommen:

Datum 11. 12. 87



Thalheim
Unterschrift
Leiter d. StBA

01

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
Gesamt:		0,00	4.911,68	4.911,68	833,31	5.744,99

Hinweis: Alle Beträge beziehen sich auf den Monat.