



473

BINDER · HULINSKÝ · MÜCK

RECHTSANWÄLTE

Rechtsanwälte Binder & Kollegen · Dr.-Friedrichs-Ring 33, 08056 Zwickau

Herrn
Heribert Kempen
Weinbergstraße 15

78262 Gailingen

FRITZ BINDER*
NILS HULINSKÝ*
CHRISTIAN MÜCK*
MATTHIAS PÖHLMANN
HENDRIK TILLE

Dr.-Friedrichs-Ring 33
08056 Zwickau
*zugelassen am OLG Dresden

In Kooperationen mit:
Rechtsanwälte
Georg-Dietrich
Pz. v. Schoenich-Carolath
und Partner
Bahnhofstrasse 57
94469 Deggendorf
zugelassen am LG Deggendorf
und am OLG München

Rechtsanwältin
Carola Rosenberger
Marktrechwitz Straße 35
95679 Waldershof
zugelassen am LG Weiden
und am OLG Nürnberg

Bei Zuschriften und Zahlungen bitte angeben

1430/01 ti/sei

Elektronische Ankünfte sind unverbindlich


Zwickau, den 12.02.2003

Selbst ./. Stadt Penig

Sehr geehrter Herr Kempen,

in vorbezeichneter Angelegenheit erhalten Sie die beigefügten Schriftstücke zur
Kenntnisnahme und dem Hinweis auf evtl. Stellungnahmefrist 26.02.2003.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt

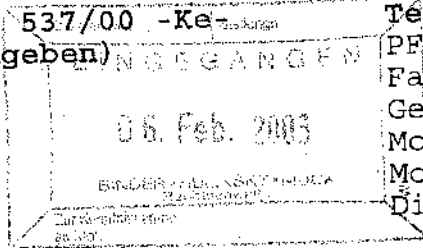
Amtsgericht Chemnitz

-Vollstreckungsgericht-
au

09130 Chemnitz, 04.02.2003
Fürstenstr. 21

Aktenzeichen: K 537/00 -Ke-
(bitte immer angeben)

Tel.: (0371) 453-1040
PF 524, 09005 Chemnitz
Fax: 453 1004
Geschäftszeiten:
Mo - Fr: 9.00-12.00 Uhr
Mo Mi Do: 13.00-15.30 Uhr
Die: 13.00-18.00 Uhr



Zwangsversteigerungsverfahren gegen K e m p e n Heribert

Das Vollstreckungsgericht beabsichtigt gem. § 74 a Abs. V ZVG den Verkehrswert des zu versteigernden Grundbesitzes entsprechend dem Gutachten des gehörten Sachverständigen wie folgt festzusetzen:

1. Blatt 1572

Grundbuch von Penig

Gemarkung Penig

Fl.Nr. 413

Schloßplatz 9,
Gebäude- und Freifläche

0,0276 ha

auf

56.000,00 EUR

(in Worten: sechsfundfünfzigtausend Euro)

2. Blatt 1563

Grundbuch von Penig

Gemarkung Penig

1. Fl.Nr. 6

Marktgäßchen 1,
Gebäude- und Freifläche

0,0120 ha

auf

9.000,00 EUR

(in Worten: neuntausend Euro)

2. Fl.Nr. 7

Mandelgasse 1,
Gebäude- und Freifläche

0,0200 ha

auf

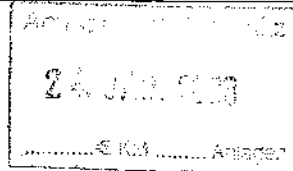
15.000,00 EUR

(in Worten: fünfzehntausend Euro)



Dipl.-Ing. (FH) Joachim Schneider

von der Industrie- und Handelskammer Südwestsachsen Chemnitz-Plauen-Zwickau öffentlich bestellt
und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Verkehrswertgutachten

**zum Zwangsversteigerungsverfahren K 537/00 (Ke)
Amtsgericht Chemnitz**

für die

Grundstücke

in

09322 Penig

Schloßplatz 9 (Flst. 413 der Gemarkung Penig),

Marktgäßchen 1 (Flst. 6 der Gemarkung Penig),

Mandelgasse 1 (Flst. 7 der Gemarkung Penig),

Markt 8 (Flst. 8 der Gemarkung Penig)

und

Markt 10 (Flst. 9 der Gemarkung Penig)

3. Blatt 494

Grundbuch von Penig

Gemarkung Penig

Fl.Nr. 8

Markt 8,
Gebäude- und Freifläche

0,0370 ha

auf

28.000,00 EUR

(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro)
=====

4. Blatt 495

Grundbuch von Penig

Gemarkung Penig

Fl.Nr. 9

Markt 10,
Gebäude- und Freifläche

0,0130 ha

auf

10.000,00 EUR

(in Worten: zehntausend Euro)
=====

Es wird auf das Gutachten des Sachverständigen Schneider vom 22.01.2003 Bezug genommen.

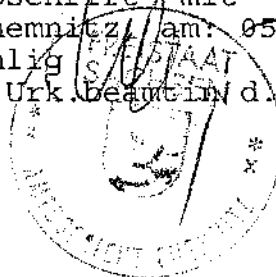
Der Gutachter hat darin die Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren bzw. nach dem Bodenwert geschätzt.

Bezüglich der Grundstücke FlNr. 6, 7, 8 und 9 von Penig wurde die Vereinigungsbaulast werterhöhend berücksichtigt.

Die Beteiligten des Verfahrens erhalten hiermit Gelegenheit sich zur beabsichtigten Verkehrswertfestsetzung bis spätestens 26. Februar 2003 zu äußern.

gez. Dipl.-Rpfl. (FH) Weichardt
Rechtspflegerin

Für den Gleichlaut der
Abschrift mit der Urschrift
Chemnitz, am: 05.02.2003
Uhlig
(b) Urk. beauftr. d. Gesch. st.



Zusammenstellung der ermittelten Werte u. Objektkurzbeschreibung**I. Allgemeine Angaben****Zwangsversteigerung gegen Heribert Kempen**

Aktenzeichen:	K 537/00 (Ke)
Grundstück:	Flurstück: 413, 6, 7, 8 und 9
	Größe: 276 m²; 120 m², 200 m², 370 m² und 130 m²
	Gemarkung: Penig
Wertermittlungsstichtag:	10.01.2003

II. Flurstück 413 der Gemarkung Penig**Zusammenstellung der ermittelten Werte**

Grundstückssachwert:	72.000,00 EUR
davon	
• Bodenwert	14.000,00 EUR
• Gebäudewert	55.000,00 EUR
• Wert der baulichen Außenanlagen	3.000,00 EUR
Grundstücksertragswert:	56.000,00 EUR
Eckdaten: Wohn-/Nutzfläche	612,71 m ²
erzielbare Miete	5,00 EUR/m ² WF, 6,00 EUR/m ² NF
Jahresrohertrag	39.256,00 EUR
Liegenschaftszinssatz	5,50%
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten:	490.000,00 EUR
entspricht rd. 800,00 EUR/m ² W+NF	
Verkehrswert Flurstück 413 der Gemarkung Penig:	56.000,00 EUR

Objektkurzbeschreibung

Lage:	im Zentrum von Penig (Sanierungsgebiet), direkt am Schloßplatz
Erschließung:	erschlossen mit Eit, Gas, Wasser, Anschluß an Direktabschwemmung möglich bzw. bereits vorhanden
Verkehrsverbindungen:	Anschluß an regionalen Busverkehr, individueller Fahrverkehr, günstige Verbindungen ins Umland und zur Bundesstraße 95
Bebauung:	dreigeschossiges, unter Denkmalschutz stehendes Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und Unterkellerung, zwei Hintergebäude
Baulicher Zustand	Gebäude konnten nicht betreten werden, nach äußerlicher Inaugenscheinnahme und Aussagen der Stadtverwaltung Objekt zwingend sanierungsbedürftig
Vermietung	gesamtes Objekt leerstehend

III. Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig**Zusammenstellung der ermittelten Werte unter Berücksichtigung der vorhandenen Vereinigungsbauast**

Bei allen Flurstücken entspricht der Verkehrswert dem ermittelten Bodenwert.

Verkehrswert Flurstück 6 der Gemarkung Penig:	9.000,00 EUR
Verkehrswert Flurstück 7 der Gemarkung Penig:	15.000,00 EUR
Verkehrswert Flurstück 8 der Gemarkung Penig:	28.000,00 EUR
Verkehrswert Flurstück 9 der Gemarkung Penig:	10.000,00 EUR

Objektkurzbeschreibung

Lage:	im Zentrum von Penig (Sanierungsgebiet), direkt am Markt, unmittelbar neben dem Rathaus
Erschließung:	erschlossen mit Elt, Gas, Wasser, Anschluß an Direktabschwemmung möglich
Verkehrsverbindungen:	Anschluß an regionalen Busverkehr, individueller Fahrverkehr, günstige Verbindungen ins Umland und zur Bundesstraße 95
Bebauung:	alle 4 Flurstücke sind unbebaut

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben	6
2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	7
3. Flurstück 413 der Gemarkung Penig	7
3.1 Grundstück	7
3.1.1 Rechtliche Angaben zum Grundstück	7
3.1.2 Grundstücksbelastungen	8
3.1.3 Altlasten	8
3.1.4 Mieter/Pächter	8
3.1.5 Denkmalschutz	9
3.1.6 Inventar/Betriebseinrichtungen	9
3.1.7 Grundstücksbeschreibung	9
3.2 Gebäude	11
3.2.1 Gebäudebeschreibung	11
3.2.2 Baulicher Zustand	13
3.2.3 Restnutzungsdauer	15
3.3 Bewertung	16
3.3.1 Wertermittlungsverfahren	16
3.3.2 Bodenwert	16
3.3.3 Ertragswert	18
3.3.3.1 Ausgangswerte	18
3.3.3.2 Ertragswertberechnung	20
3.3.4 Sachwert	21
3.3.4.1 Normalherstellungskosten des Gebäudekomplexes	21
3.3.4.2 Gebäudewertberechnung	22
3.3.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen	23
3.3.4.4 Sachwertzusammenstellung	23
3.3.5 Verkehrswert	24
4. Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig	25
4.1 Grundstücke	25
4.1.1 Rechtliche Angaben zu den Grundstücken	25
4.1.1.1 Flurstück 6 der Gemarkung Penig	25
4.1.1.2 Flurstück 7 der Gemarkung Penig	25
4.1.1.3 Flurstück 8 der Gemarkung Penig	26
4.1.1.4 Flurstück 9 der Gemarkung Penig	26
4.1.2 Grundstücksbelastungen	26
4.1.3 Altlasten	27
4.1.4 Mieter/Pächter	27
4.1.5 Inventar/Betriebseinrichtungen	28
4.1.6 Grundstücksbeschreibung	28
4.2 Bewertung	30
4.2.1 Wertermittlungsverfahren	30
4.2.2 Bodenwert	31
4.2.3 Verkehrswert	32

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Chemnitz -Vollstreckungsgericht- Fürstenstraße 21, 09130 Chemnitz Az.: K 537/00 (Ke)
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Zwangsversteigerung der Grundstücke
Besichtigung und Aufnahme des Objektes	Am 10.01.2003, die Beteiligten waren nicht zugegen
Bewertungstichtag	10.01.2003
Gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch Wertermittlungsverordnung Wertermittlungsrichtlinie Baunutzungsverordnung
Weitere Grundlagen	Statistisches Bundesamt, Preisindizes Kleiber/Simon/Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" Gerardy/Möckel "Praxis der Grundstücksbewertung" Schmitz/Krings "Baukosten 2002"
Objektbezogene Unterlagen	Grundbuchauszüge vom 13.09.2000 Liegenschaftsauszug vom 22.10.2002 teilweise Bauunterlagen

2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Es wurden auch keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln oder Bauschäden erfolgte nicht. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen wurde nicht vorgenommen.

3. Flurstück 413 der Gemarkung Penig

3.1 Grundstück

3.1.1 Rechtliche Angaben zum Grundstück

Eigentümer	Kempen Heribert, geb. 10.04.1954
Grundbuch	von Penig Blatt 1572
Kataster	Gemeinde Penig Gemarkung Penig Flurstück 413 mit 276 m ²

3.1.2 Grundstücksbelastungen

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind in Abteilung 2 folgende Eintragungen vorhanden:

„Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt...“ und

„Zwangsversteigerung ist angeordnet...“

In Verkehrswertgutachten, die im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren erstellt werden, finden Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches keine Berücksichtigung. Ich lege der Bewertung demzufolge einen belastungsfreien Zustand zugrunde.

Auf dem Flurstück 413 der Gemarkung Penig liegt entsprechend Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Mittweida keine Baulast gem. Sächsischer Bauordnung (siehe Anlage).

3.1.3 Altlasten

Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück Schloßplatz 9 (Flurstück 413 der Gemarkung Penig) nicht betreten werden, nach äußerem Anschein waren keine Altlasten erkennbar. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist eine derartige Belastung dieses Grundstückes fast auszuschließen.

Ich unterstelle in der Bewertung einen diesbezüglich lastenfreien Zustand des Grundstückes.

3.1.4 Mieter/Pächter

Das Flurstück 413 der Gemarkung Penig ist mit einem dreigeschossigen Hauptgebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und zwei Hintergebäuden bebaut. Am Tag der Ortsbegehung stand das gesamte Objekt leer.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen meines Wissens nicht.

3.1.5 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mittweida) ist das Gebäude Schloßplatz 9 als Kulturdenkmal nach §2 Sächs.

Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 03.03.1993 registriert. Alle baulichen Veränderungen sind demnach mit dieser Behörde abzustimmen.

3.1.6 Inventar/Betriebseinrichtungen

Wie bereits erwähnt, konnten die Gebäude Schloßplatz 9 nicht betreten werden.

Aussagen zu eventuell im Gebäudeinneren vorhandenem Inventar bzw.

Betriebseinrichtungen können demnach von mir nicht getroffen werden.

3.1.7 Grundstücksbeschreibung

Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Penig. Penig ist eine Kleinstadt und liegt nordwestlich von Chemnitz, dem Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes im Freistaat Sachsen. Penig zählt mit seinen eingemeindeten Ortsteilen Arnsdorf, Chursdorf, Dittmannsdorf, Markersdorf, Tauscha, Thierbach und Zinnberg in etwa 8.800 Einwohner und befindet sich an der, aus der Tschechischen Republik über Chemnitz nach Leipzig führenden Bundesstraße B95. Sitz des zuständigen Landratsamtes ist Mittweida.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Penig. Es liegt direkt am Schloßplatz an.

In der näheren Umgebung gibt es neben dem Rathaus von Penig, Wohnbebauung, gemischt genutzte Grundstücke und das ehemalige Schloß.

Form

Das Grundstück hat eine viereckige Form. Die Anliegerfront am Schloßplatz beträgt reichlich 11 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe 27 m. Das Gelände hat augenscheinlich ein leichtes Gefälle in Richtung Nordwest.

Bebauung/Nutzung

Die vorhandene Bebauung besteht aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude und zwei im Innenhofbereich angeordneten Hintergebäuden. Am Bewertungsstichtag standen offensichtlich alle Räumlichkeiten leer. Sie konnten nicht betreten werden.

Anschlüsse

Das Grundstück ist mit Elt, Gas und Wasser erschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses an die Direktabschwemmung ist gegeben bzw. möglicherweise bereits vorhanden.

Straßenausbau

Der anliegende Schloßplatz ist befestigt, er verfügt über Fußwege.

Verkehrsverbindungen

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum und hat relativ günstige Verkehrsverbindungen ins Umland bzw. zur die Stadt tangierenden B95. Penig ist sowohl an den regionalen Busverkehr als auch an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

3.2 Gebäude

3.2.1 Gebäudebeschreibung

Das Hauptgebäude konnte von mir lediglich von der Straße aus betrachtet werden, die 2 Hintergebäude waren nicht sichtbar. Ein Teil der nachfolgenden Aussagen sind deshalb Annahmen bzw. basieren auf in der Stadtverwaltung Penig vorliegenden Bauunterlagen.

Hauptgebäude

Baujahr	1748
Größe	Bruttogrundfläche - 1.177 m ² (gesamtes Objekt) Wohn-/Nutzfläche - 613 m ² (gesamtes Objekt)
Geschoßzahl	dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
Unterkellerung	voll unterkellert
Umfassungswände	traditionelles Ziegel- bzw. Natursteinmauerwerk, geputzt, Sockel, dekoratives Eingangsportal
Innenwände	traditionelles Ziegelmauerwerk, geputzt
Decken	im KG und EG weitgehend Gewölbe, sonst Holzbalkendecken
Fußboden	im KG Ziegelpflaster, in den Räumlichkeiten überwiegend Holzdielung mit Belag
Treppen	massive Stufen, auf Spitzboden Holztreppe

Dach	abgewalmtes Sparrendach (Holzkonstruktion), Eindeckung aus Schindeln und Biberschwänzen, vorgehängte Rinnen, straßenseitig ein großer und zwei kleinere Dachaufbauten vorhanden
Fenster	einfach verglaste Holzfenster, Holzdoppelfenster, Holzverbundfenster, teils Porphyrgewände
Türen	einfache Außen- und Innentüren älteren Baujahres, teilweise mit Glaseinsätzen, im Eingangsbereich dekorative, aus denkmalschützerischer Sicht bedeutungsvolle Haustür
Heizung	Einzelöfen für feste Brennstoffe
Elektr. Installationen	einfacher bis normaler Standard, unter und auf Putz installierte Leitungen
Sanitäre Einrichtung	wahrscheinlich keine Bäder vorhanden, WC

2 Hintergebäude

Die sich laut vorliegenden Unterlagen (Flurkarte, alte Bauunterlagen Kreisarchiv, beim Landratsamt Mittweida eingereichte Unterlagen zur Sanierung und Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses) im lediglich über das zum Ortstermin verschlossene Hauptgebäude zugängigen Innenhofbereich befindenden beiden Hintergebäude konnten von mir nicht in Augenschein genommen werden. Die wenigen Aussagen wurden deshalb o.g. Unterlagen entnommen.

Beide, aus traditionellem Mauerwerk errichtete Gebäude sind nicht unterkellert. Das Hintergebäude links ist zweigeschossig und verfügt über ein Pultdach. Das Hintergebäude rechts ist dreigeschossig, es ist mit einem Satteldach versehen.

Ich unterstelle, daß sämtliche Ausbauelemente nicht mehr zeitgemäß und verschlissen sind.

3.2.2 Baulicher Zustand

Das Hauptgebäude wurde Mitte des 18. Jahrhunderts errichtet und hat somit seine übliche Gesamtnutzungsdauer bereits weit überschritten.

Zur Ortsbegehung konnte das Objekt nicht betreten werden, es steht jedoch offensichtlich bereits über einen längeren Zeitraum leer.

Aufgrund des Alters, der ständigen Nutzung auf Verschleiß bzw. der in der Vergangenheit nur notwendigen Instandhaltung ist am Bewertungsstichtag das Vorhandensein von Reparaturrückstau wahrscheinlich.

Ich unterstelle, daß die Ausbauelemente aller Gebäude überaltert und damit nicht mehr zeitgemäß sind.

Die vorhandene Bausubstanz des Gebäudekomplexes läßt trotz des gegenwärtigen verbrauchten und abgenutzten Zustandes noch eine weitere Nutzung zu. Voraussetzung für eine langfristige Nutzung ist jedoch eine grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude. Nur durch eine derartige Sanierung und damit Schaffung eines Ausstattungsniveaus, das heutigen Ansprüchen genügt (wie Einbau von modernen Bädern, einer modernen Heizung, isolierverglasten Fenstern) kann eine nachhaltige Vermietbarkeit gesichert werden. Andernfalls ist mit einem weiter zunehmenden Verfall der Gebäude zu rechnen.

Bei der Ermittlung der Kosten für die erforderliche grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der gemischt nutzbaren Gebäude stütze ich mich auf langjährig ermittelte und in der einschlägigen Literatur veröffentlichte Durchschnittswerte, im konkreten Fall auf Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel "Baukosten 2002 Instandhaltung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung". Danach liegen die durchschnittlichen Baukosten (ohne Baunebenkosten) für eine

grundlegende Instandhaltung und Modernisierung von derartigen Häusern zwischen 655,00 EUR/m² und 985,00 EUR/m², im Mittel bei 820,00 EUR/m². Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich den unteren Wert für angemessen.

Diese Kosten setzen sich zusammen aus:

Abbruch- und Rohbauarbeiten	48,00 EUR/m ²
Zimmererarbeiten	10,00 EUR/m ²
Dachdeckerarbeiten	58,00 EUR/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau	100,00 EUR/m ²
Fliesenarbeiten	20,00 EUR/m ²
Estricharbeiten	18,00 EUR/m ²
Schreinerarbeiten	35,00 EUR/m ²
Schlosserarbeiten	10,00 EUR/m ²
Fenster	80,00 EUR/m ²
Malerarbeiten	80,00 EUR/m ²
Bodenbelagsarbeiten	18,00 EUR/m ²
Heizungsinstallation	70,00 EUR/m ²
Sanitärinstallation	68,00 EUR/m ²
Elektroinstallation	<u>40,00 EUR/m²</u>
gesamt	655,00 EUR/m ²

Die Baunebenkosten veranschlage ich mit 15%. Aufgrund der gegebenen Unsicherheiten durch das lediglich äußere Betrachten der Gebäude bzw. der zu erwartenden erhöhten Aufwendungen bezüglich des Denkmalschutzes halte ich einen Zuschlag von 5 v.H. für gerechtfertigt und angemessen.

Die realen Aufwendungen für die grundlegende Instandsetzung und Modernisierung betragen demnach:

655,00 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche x 1,20 = 786,00 EUR/m² Wohn- und Nutzfläche.

Die Kosten für die grundlegende Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude ergeben sich zu:

$$612,71 \text{ m}^2 \times 786,00 \text{ EUR/m}^2 = 481.590,00 \text{ EUR} \quad \text{rund} \quad 482.000,00 \text{ EUR.}$$

Für die Herrichtung der baulichen Außenanlagen bringe ich 8.000,00 EUR zum Ansatz.

Die aufzuwendenden Gesamtkosten der Sanierung betragen folglich 490.000,00 EUR.

3.2.3 Restnutzungsdauer

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz und unter Voraussetzung einer umfassenden Sanierung schätze ich für diese gemischt nutzbaren Gebäude eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren ein.

Diese Restnutzungsdauer entspricht dem nach Sanierung angemessenen Gebäudezustand und der als wirtschaftlich eingeschätzten Restnutzungsdauer. Das sich aufgrund der Eintragung des Objektes in die Denkmalschutzliste und der damit verbundenen zulässigen öffentlich-rechtlichen Beschränkung des Grundeigentums ergebende Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot bleiben davon unberührt.

3.3 Bewertung

3.3.1 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Wertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren vorgesehen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert von Grundstücken ab, die in möglichst vielen Merkmalen übereinstimmen.

Sind, wie im vorliegenden Fall, nicht genügend Vergleichsfälle vorhanden, kann das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren angewandt werden.

Beim Flurstück 413 der Gemarkung Penig (Schloßplatz 9) ist der nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes, deshalb ist dem Ertragswertverfahren der Vorzug zu geben.

Zusätzlich wird zum Vergleich vom Sachverständigen auch der Sachwert des Grundstückes ermittelt.

3.3.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel durch Vergleiche mit Verkaufspreisen ähnlicher Grundstücke oder durch Ableitung aus Bodenrichtwerten ermittelt.

Vom Gutachterausschuß des Landkreises Mittweida wurden Bodenrichtwerte erstellt, die zur Ermittlung des Bodenwertes geeignet sind (Stand 31.12.2000). Sanierungsanfangswerte sind nicht ermittelt und ausgewiesen worden.

Diese Bodenrichtwerte sind der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet typisch ist. Im Einzelfall können oder müssen die Richtwerte angrenzender oder vergleichbarer Gebiete für die Wertermittlung herangezogen werden.

Penig ist in verschiedene Richtwertzonen unterteilt. Das Bewertungsgrundstück ist dem Bereich „Zentrum“ zuzuordnen. Der für dieses Gebiet zum Stichtag geltende Bodenrichtwert beträgt lt. aktuellem Marktbericht 2000 115,00 DM/m² (rd. 59,00 EUR/m²).

Dieser Richtwert ist wie folgt näher definiert:

- Mischbauflächen
- durchschnittliche Grundstücksgröße von 370 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- alllastenfrei

Dieser Wert ist als Basiswert für das zu bewertende Grundstück ansetzbar. Auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuß wurde mir mitgeteilt, daß in den letzten beiden Jahren, also 2001 und 2002, lediglich 5 Kauffälle im Stadtzentrum von Penig registriert worden sind. Die dort erzielten Bodenpreise liegen in einer Spanne von 41,00 EUR/m² bis 48,00 EUR/m², im Mittel bei 43,00 EUR/m².

Die daraus abzuleitende Bodenwertentwicklung im Stadtzentrum von Penig ist demnach als rückläufig einzuschätzen und wird von mir mit einem Abschlag von 15 v.H. vom Richtwert angemessen berücksichtigt.

Der Bodenwert/m² für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes und unter Beachtung der tendenziellen Marktentwicklung zu:

$$59,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,85 = 50,15 \text{ EUR/m}^2$$

rd. 50,00 EUR/m²

Bodenwert des Grundstücks:

$$276 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ EUR/m}^2 = 13.800,00 \text{ EUR}$$

rd. 14.000,00 EUR

3.3.3 Ertragswert

3.3.3.1 Ausgangswerte

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus der vermietbaren Fläche und den nachhaltig erzielbaren Mieten.

Aufgrund der Lage des Grundstückes, seiner Nutzungsmöglichkeiten und des nach Sanierung vorhandenen Ausstattungsgrades der geplanten Gewerberäume halte ich eine Marktmiete von durchschnittlich 6,00 EUR/m² für nachhaltig erzielbar. Für die Wohnungen werden durchschnittlich 5,00 EUR/m² zum Ansatz gebracht. Die Festsetzung o.g. Mieten erfolgte nach Abstimmung mit in der Region tätigen Immobilienmaklern.

Der Rohertrag beträgt demnach:

$$\begin{aligned} 207,78 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ Monate} &= 14.960,00 \text{ EUR} \\ 404,93 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12 \text{ Monate} &= \underline{24.296,00 \text{ EUR}} \\ &39.256,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- Verwaltungskosten, 4 v.H. des Rohertrages
- Instandhaltungskosten, lt. II. Berechnungsverordnung, 7,00 EUR/m²
- Mietausfallwagnis, 3 v.H. des Rohertrages

Danach betragen die Bewirtschaftungskosten:

$$\begin{aligned} 4 \text{ v.H. von } 39.256,00 \text{ EUR} &= 1.570,00 \text{ EUR} \\ 7,00 \text{ EUR/m}^2 \times 612,71 \text{ m}^2 &= 4.289,00 \text{ EUR} \\ 3 \text{ v.H. von } 39.256,00 \text{ EUR} &= \underline{1.178,00 \text{ EUR}} \\ &7.037,00 \text{ EUR} \end{aligned}$$

Die Bewirtschaftungskosten enthalten keine Betriebskosten. Diese werden zusätzlich auf die Miete umgelegt.

Liegenschaftszinssatz 5,50%

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von der Grundstücksart, den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Es handelt sich somit um keine „feste“, sondern „dynamische“ Größe. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnte deshalb im Hinblick auf die Notwendigkeit der Marktkonformität des zum Ansatz kommenden Liegenschaftszinssatzes weder im BauGB noch in einer WertV festgelegt werden. Wenn von den Gutachterausschüssen (wie im vorliegenden Bewertungsfall) keine marktorientierten Liegenschaftszinssätze festgestellt worden sind, können die in der WertR angegebenen Werte als Anhalt dienen. Danach wird für gemischt genutzte Grundstücke je nach Höhe des gewerblich genutzten Anteils ein Zinssatz von 5,5 v.H. bzw. 6,0 v.H. empfohlen.

Aufgrund der sehr zentralen Lage des Grundstückes, seiner gemischten Nutzbarkeit sowie der aktuellen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 5,50 v.H. für angemessen.

Restnutzungsdauer 50 Jahre

Vervielfältiger

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 5,50% und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren hat der Vervielfältiger den Faktor 16,93.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil beträgt 5,50% des Bodenwertes, also
5,50 v.H. von 14.000,00 EUR = 770,00 EUR

3.3.3.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag	39.256,00 EUR	
Bewirtschaftungskosten	- 7.037,00 EUR	
	<hr/>	
Grundstücksreinertrag	32.219,00 EUR	
Bodenwertanteil	- 770,00 EUR	
	<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	31.449,00 EUR	
Ertragswert der baulichen Anlagen		532.432,00 EUR
31.449,00 EUR x Vervielfältiger (16,93)		
abzüglich Sanierungskosten, überschläglich geschätzt	-	490.000,00 EUR
		<hr/>
Wert der baulichen Anlagen		42.432,00 EUR
Bodenwert		14.000,00 EUR
		<hr/>
Ertragswert des Grundstückes		56.432,00 EUR
	rd.	56.000,00 EUR

3.3.4 Sachwert

3.3.4.1 Normalherstellungskosten des Gebäudekomplexes

Die Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudekomplexes erfolgt auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten). Sie wurden mit Runderlaß des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 im Bereich des Bundes eingeführt und mit den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) aktualisiert.

Die Normalherstellungskosten 2000 beziehen sich in meiner Wertermittlung auf einen Quadratmeter (m²) Brutto-Grundfläche, ermittelt nach DIN 277 i.d.F. von 1987. Sie sind in den jeweiligen Gebäudetypenblättern differenziert nach Gebäudebaujahresklassen und Ausstattungsstandards nachgewiesen.

Gebäudetyp	4
(gemischt genutzte Wohn- u. Geschäftshäuser mit im Mittel 1/3 Gewerbefläche und 2/3 Wohnfläche)	
Normalherstellungskosten 2000	860,00 EUR/m ² BGF
(fiktive Gebäudebaujahresklasse 1946-59 Ausstattungsstandard mittel)	
Korrekturfaktor für	
- Freistaat Sachsen	1,05
- Ortsgröße	0,91
- Konjunktur (schlecht)	0,97
kombinierter Korrekturfaktor	0,93
korrigierte Normalherstellungskosten	rd. 800,00 EUR/m ²
(860,00 EUR/m ² x 0,93)	

3.3.4.2 Gebäudewertberechnung

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.177,00 m ²	
nach DIN 277 i.d.F. von 1987		
Normalherstellungskosten am Bewertungsstichtag		
1.177,00 m ² x 800,00 EUR/m ²		941.600,00 EUR
Baunebenkosten 14 v.H. von 941.600,00 EUR		131.824,00 EUR
		<hr/>
Herstellungswert am Bewertungsstichtag		1.073.424,00 EUR
Wertminderung wegen Alters		
übliche Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	
Restnutzungsdauer	50 Jahre	
Wertminderung (linear)	50%	- 536.712,00 EUR
		<hr/>
		536.712,00 EUR
Kosten zur Sanierung des Gebäudekomplexes, überschläglich ermittelt (siehe Pkt. 3.2.2)		- 482.000,00 EUR
		<hr/>
Gebäudewert am Bewertungsstichtag		54.712,00 EUR
	rund	55.000,00 EUR

3.3.4.3 Wert der baulichen Außenanlagen

Die zu bewertenden baulichen Außenanlagen betreffen die Hausanschlüsse für

- Elt
- Wasser
- Gas
- Direktabschwemmung

sowie die wahrscheinlich im Innenhofbereich vorhandene Flächenbefestigung.

Unter Beachtung der Alterswertminderung und des Zustandes wird ein Wert von

3.000,00 EUR

geschätzt.

3.3.4.4 Sachwertzusammenstellung

Bodenwert	14.000,00 EUR
Gebäudewert	55.000,00 EUR
Wert der baulichen Außenanlagen	3.000,00 EUR
	<hr/>
Sachwert des Grundstückes	72.000,00 EUR

3.3.5 Verkehrswert

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

(Baugesetzbuch § 194)

Das Grundstück ist ein Renditeobjekt. Grundlage des Verkehrswertes ist deshalb der Ertragswert des Grundstückes.

Der Ertragswert erreicht ca. 78% des zum Vergleich ermittelten Sachwertes. Dies ist bei der gegenwärtigen Marktlage folgerichtig. Auf absehbare Zeit sind keine höheren Mieten und damit keine höheren Erträge erzielbar.

Da im Ansatz zur Ertragswertermittlung alle erkennbaren wertbeeinflussenden Faktoren wie nachhaltig erzielbare Mieten, ein entsprechender Liegenschaftszinssatz und eine angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden, halte ich weitere Zu- bzw. Abschläge für nicht gerechtfertigt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich für das Grundstück in 09322 Penig, Schloßplatz 9 (Flurstück 413 der Gemarkung Penig) , zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

56.000,00 EUR

in Worten:

Sechshundfünfzigtausend EURO

4. Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig

4.1 Grundstücke

4.1.1 Rechtliche Angaben zu den Grundstücken

4.1.1.1 Flurstück 6 der Gemarkung Penig

Eigentümer Kempen Heribert, geb. 10.04.1954

Grundbuch von Penig
Blatt 1563

Kataster Gemeinde Penig
Gemarkung Penig
Flurstück 6 mit 120 m²

4.1.1.2 Flurstück 7 der Gemarkung Penig

Eigentümer Kempen Heribert, geb. 10.04.1954

Grundbuch von Penig
Blatt 1563

Kataster Gemeinde Penig
Gemarkung Penig
Flurstück 7 mit 200 m²

4.1.1.3 Flurstück 8 der Gemarkung Penig

Eigentümer	Kempen Heribert, geb. 10.04.1954
Grundbuch	von Penig Blatt 494
Kataster	Gemeinde Penig Gemarkung Penig Flurstück 8 mit 370 m ²

4.1.1.4 Flurstück 9 der Gemarkung Penig

Eigentümer	Kempen Heribert, geb. 10.04.1954
Grundbuch	von Penig Blatt 495
Kataster	Gemeinde Penig Gemarkung Penig Flurstück 9 mit 130 m ²

4.1.2 Grundstücksbelastungen

In den vorliegenden Grundbuchauszügen sind jeweils in Abteilung 2 folgende Eintragungen vorhanden:

„Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt...“ und
„Zwangsversteigerung ist angeordnet...“

In Verkehrswertgutachten, die im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren erstellt werden, finden Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuches keine Berücksichtigung. Ich lege der Bewertung demzufolge einen entsprechend belastungsfreien Zustand zugrunde.

Für die Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung ist im Baulastenverzeichnis eine Vereinigungsbaulast eingetragen (siehe Anlage).
Diese Vereinigungsbaulast findet in der nachfolgenden Bewertung entsprechende Berücksichtigung.

In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird separat eine Ermittlung des Verkehrswertes ohne Beachtung o.g. Baulast durchgeführt und als Anlage beigelegt.

4.1.3 Altlasten

Die Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig sind unbebaut, sie konnten aufgrund der zum Ortstermin gegebenen Bodenverhältnisse lediglich von den jeweiligen Grundstücksgrenzen aus betrachtet werden. Hinweise auf etwaige Altlasten waren nicht sichtbar.

Ich unterstelle in der Bewertung einen diesbezüglich lastenfreien Zustand aller Grundstücke.

4.1.4 Mieter/Pächter

Die Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig sind unbebaut.

Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen meines Wissens nicht.

4.1.5 Inventar/Betriebseinrichtungen

Zur Ortsbegehung war kein zu bewertendes Inventar bzw. keine Betriebseinrichtungen auf den Grundstücken vorhanden.

Auf den 4 unbebauten Grundstücken waren eine Reihe von Stahltraversen (teilweise mit Betonfundamenten) sichtbar. Nach Aussage der Stadtverwaltung von Penig dienten sie ursprünglich als Fassadenabstützung.

Die Entsorgungskosten werden von mir unter Berücksichtigung des Wertausgleichs für die Stahlträger überschläglich auf *1.000,00 EUR* geschätzt.

4.1.6 Grundstücksbeschreibung

Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in Penig. Penig ist eine Kleinstadt und liegt nordwestlich von Chemnitz, dem Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirkes im Freistaat Sachsen. Penig zählt mit seinen eingemeindeten Ortsteilen Arnsdorf, Chursdorf, Dittmannsdorf, Markersdorf, Tauscha, Thierbach und Zinnberg in etwa 8.800 Einwohner und befindet sich an der, aus der Tschechischen Republik über Chemnitz nach Leipzig führenden Bundesstraße B95. Sitz des zuständigen Landratsamtes ist Mittweida.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich unmittelbar neben dem Rathaus im Stadtzentrum von Penig. Sie liegen direkt an der Mandelgasse, dem Marktgäßchen bzw. dem Markt an.

In der näheren Umgebung gibt es neben dem bereits erwähnten Rathaus von Penig, Wohnbebauung, gemischt genutzte Grundstücke und das ehemalige Schloß.

Form

Flurstück 6 der Gemarkung Penig

Das Grundstück hat eine viereckige Form. Die Anliegerfront am Marktgäßchen beträgt in etwa 16 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe (= Anliegerfront an der Mandelgasse) 7,50 m.

Das Gelände hat leichtes Gefälle.

Flurstück 7 der Gemarkung Penig

Das Grundstück hat ebenfalls eine viereckige Form. Die Anliegerfront an der Mandelgasse beträgt 13 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe (= Anliegerfront an der Zöllnergasse) 16 m.

Das Gelände hat leichtes Gefälle.

Flurstück 8 der Gemarkung Penig

Das Grundstück hat einen L-förmigen Zuschnitt. Die Anliegerfront am Markt beträgt in etwa 11 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe (= Anliegerfront am Marktgäßchen) reichlich 26 m.

Das Gelände hat leichtes Gefälle.

Flurstück 9 der Gemarkung Penig

Das Grundstück hat wiederum eine viereckige Form. Die Anliegerfront am Markt beträgt 8 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe (= Anliegerfront an der Zöllnergasse) 17 m.

Das Gelände hat leichtes Gefälle.

Bebauung/Nutzung

Alle Grundstücke waren zum Bewertungsstichtag unbebaut.

Anschlüsse

Die Grundstücke sind mit Eit, Gas und Wasser erschlossen.

Die Möglichkeit des Anschlusses an die Direktabschwemmung ist gegeben.

Straßenausbau

Die anliegenden Straßen sind befestigt, verfügen in diesem Bereich jedoch nur teilweise über Fußwege.

Verkehrsverbindungen

Die Grundstücke liegen unmittelbar im Stadtzentrum und haben relativ günstige Verkehrsverbindungen ins Umland bzw. zur die Stadt tangierenden B95. Penig ist sowohl an den regionalen Busverkehr als auch an das Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

4.2 Bewertung

4.2.1 Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Wertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren vorgesehen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert von Grundstücken ab, die in möglichst vielen Merkmalen übereinstimmen.

Sind, wie im vorliegenden Fall, nicht genügend Vergleichsfälle vorhanden, kann das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren angewandt werden.

Die Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig sind unbebaut, bei all diesen zu bewertenden Grundstücken ist deshalb der Bodenwert maßgebend für die Ermittlung des Verkehrswertes.

4.2.2 Bodenwert

Die zu bewertenden Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes, ihrer Größe und Beschaffenheit als Bauland zu klassifizieren. Nach §4 WertV werden Flächen als baureifes Land definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben.

Wie bereits unter Pkt. 3.3.2 dieses Gutachtens geschildert, ist Penig in verschiedene Richtwertzonen unterteilt. Die Bewertungsgrundstücke sind ebenfalls dem Bereich „Zentrum“ zuzuordnen. Der für dieses Gebiet zum Stichtag geltende Bodenrichtwert beträgt lt. Marktbericht 115,00 DM/m² (rd. 59,00 EUR/m²).

Der Richtwert ist wie folgt näher definiert:

- Mischbauflächen
- durchschnittliche Grundstücksgröße von 370 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- altlastenfrei

Dieser Wert ist als Basiswert für die zu bewertenden Grundstücke ansetzbar. Auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuß wurde mir mitgeteilt, daß in den letzten beiden Jahren, also 2001 und 2002, lediglich 5 Kauffälle im Stadtzentrum von Penig registriert worden sind. Die dort erzielten Bodenpreise liegen in einer Spanne von 41,00 EUR/m² bis 48,00 EUR/m², im Mittel bei 43,00 EUR/m².

Die daraus abzuleitende Bodenwertentwicklung im Stadtzentrum von Penig ist demnach als rückläufig einzuschätzen und wird von mir mit einem Abschlag von 15 v.H. vom Richtwert angemessen berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen Baulast, welche die zu bewertenden Flurstücke theoretisch zu einem Grundstück vereint, und der somit gegebenen vielfältigeren Gestaltungsmöglichkeiten bei der Planung/Ausführung eines Neubaus bzw. dem Erreichen einer wesentlich höheren baulichen Ausnutzung halte ich einen Zuschlag von 50 v.H. für gerechtfertigt.

Der **Bodenwert/m²** für die Bewertungsgrundstücke (Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig) ergibt sich somit auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes und unter Beachtung spezifischer Besonderheiten zu:

$$59,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,85 \times 1,50 = 75,23 \text{ EUR/m}^2$$

rd. 75,00 EUR/m²

Bodenwert der Grundstücke:

Flst. 6	120 m ² x 75,00 EUR/m ² =	9.000,00 EUR	9.000,00 EUR
Flst. 7	200 m ² x 75,00 EUR/m ² =	15.000,00 EUR	15.000,00 EUR
Flst. 8	370 m ² x 75,00 EUR/m ² =	27.750,00 EUR	rd. 28.000,00 EUR
Flst. 9	130 m ² x 75,00 EUR/m ² =	9.750,00 EUR	rd. 10.000,00 EUR

4.2.3 Verkehrswert

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

(Baugesetzbuch § 194)

Die zu bewertenden Flurstücke sind unbebaut, sie werden als Bauland klassifiziert. Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet der Bodenwert.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden alle erkennbaren wertbeeinflussenden Faktoren wie Lage, Größe, Beschaffenheit und Entwicklungszustand gebührend berücksichtigt.
Weitere Zu- oder Abschläge halte ich deshalb nicht für gerechtfertigt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich

für das Grundstück in 09322 Penig, Marktgäßchen 1 (Flurstück 6 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

9.000,00 EUR

in Worten: **Neuntausend EURO**

für das Grundstück in 09322 Penig, Mandelgasse 1 (Flurstück 7 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

15.000,00 EUR

in Worten: **Fünfzehntausend EURO**

J O A C H I M S C H N E I D E R

Diplom-Ingenieur (FH)

für das Grundstück in 09322 Penig, Markt 8 (Flurstück 8 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

28.000,00 EUR

in Worten: **Achtundzwanzigtausend EURO**

und

für das Grundstück in 09322 Penig, Markt 10 (Flurstück 9 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

10.000,00 EUR

in Worten: **Zehntausend EURO**

JOACHIM SCHNEIDER

Diplom-Ingenieur (FH)

Ich versichere, daß ich diese Wertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei oder Person und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Vorliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Chemnitz, den 22.01.2003


Joachim Schneider



Anlagen

Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Baulast (Flst. 6, 7, 8, 9 der Gem. Penig)

Aufmaß Gebäude auf Flurstück 413 der Gemarkung Penig

Flurkarte

Auszug aus dem Stadtplan

Grundbuchauszüge

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bildmaterial

**Bodenwertermittlung ohne Berücksichtigung der Vereinigungsbaulast
für die Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig**

Die zu bewertenden Grundstücke sind aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes, ihrer Größe und Beschaffenheit als Bauland zu klassifizieren. Nach §4 WertV werden Flächen als baureifes Land definiert, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben.

Wie bereits unter Pkt. 3.3.2 des vorliegenden Gutachtens geschildert, ist Penig in verschiedene Richtwertzonen unterteilt. Die Bewertungsgrundstücke sind ebenfalls dem Bereich „Zentrum“ zuzuordnen. Der für dieses Gebiet zum Stichtag geltende Bodenrichtwert beträgt lt. Marktbericht 115,00 DM/m² (rd. 59,00 EUR/m²).

Der Richtwert ist wie folgt näher definiert:

- Mischbauflächen
- durchschnittliche Grundstücksgröße von 370 m²
- erschließungsbeitragsfrei
- altlastenfrei

Dieser Wert ist als Basiswert für die zu bewertenden Grundstücke ansetzbar. Auf Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuß wurde mir mitgeteilt, daß in den letzten beiden Jahren, also 2001 und 2002, lediglich 5 Kauffälle im Stadtzentrum von Penig registriert worden sind. Die dort erzielten Bodenpreise liegen in einer Spanne von 41,00 EUR/m² bis 48,00 EUR/m², im Mittel bei 43,00 EUR/m².

Die daraus abzuleitende Bodenwertentwicklung im Stadtzentrum von Penig ist demnach als rückläufig einzuschätzen und wird von mir mit einem Abschlag von 15 v.H. vom Richtwert angemessen berücksichtigt.

Der *Bodenwert/m²* für die Bewertungsgrundstücke (Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig) ergibt sich somit auf der Grundlage des aktuellen Bodenrichtwertes und unter Beachtung der tendenziellen Marktentwicklung zu:

$$59,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,85 = 50,15 \text{ EUR/m}^2$$

rd. 50,00 EUR/m²

Bodenwert der Grundstücke:

Flst. 6	120 m ² x 50,00 EUR/m ² =	6.000,00 EUR	6.000,00 EUR
Flst. 7	200 m ² x 50,00 EUR/m ² =	10.000,00 EUR	10.000,00 EUR
Flst. 8	370 m ² x 50,00 EUR/m ² =	18.500,00 EUR	rd. 19.000,00 EUR
Flst. 9	130 m ² x 50,00 EUR/m ² =	6.500,00 EUR	rd. 7.000,00 EUR

Verkehrswert

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

(Baugesetzbuch § 194)

Die zu bewertenden Flurstücke sind unbebaut, sie werden als Bauland klassifiziert. Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet der Bodenwert.

JOACHIM SCHNEIDER

Diplom-Ingenieur (FH)

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wurden alle erkennbaren wertbeeinflussenden Faktoren wie Lage, Größe, Beschaffenheit und Entwicklungszustand gebührend berücksichtigt.
Weitere Zu- oder Abschläge halte ich deshalb nicht für gerechtfertigt.

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich

für das Grundstück in 09322 Penig, Marktgäßchen 1 (Flurstück 6 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

6.000,00 EUR

in Worten: **Sechstausend EURO**

für das Grundstück in 09322 Penig, Mandelgasse 1 (Flurstück 7 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

10.000,00 EUR

in Worten: **Zehntausend EURO**

JOACHIM SCHNEIDER

Diplom-Ingenieur (FH)

für das Grundstück in 09322 Penig, Markt 8 (Flurstück 8 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

19.000,00 EUR

in Worten: **Neunzehntausend EURO**

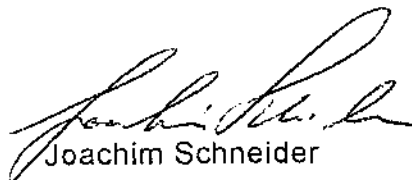
und

für das Grundstück in 09322 Penig, Markt 10 (Flurstück 9 der Gemarkung Penig), zum Bewertungsstichtag 10.01.2003, einen Verkehrswert von

7.000,00 EUR

in Worten: **Siebentausend EURO**

Chemnitz, den 22.01.2003


Joachim Schneider



JOACHIM SCHNEIDER

Diplom-Ingenieur (FH)

Aufmaß

Das Aufmaß wurde auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, vereinfacht, aber mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit erstellt.

Brutto-Grundfläche (BGF) Hauptgebäude

KG	(11,09 m + 11,71 m) x ½ x 12,73 m =	111,05 m ²	
EG	(11,71 m + 11,01 m) x ½ x 12,73 m =	144,61 m ²	
1. OG	(10,57 m + 11,59 m) x ½ x 12,71 m =	140,83 m ²	
2. OG	(10,48 m + 11,59 m) x ½ x 12,70 m =	140,14 m ²	
DG1	(10,12 m + 11,59 m) x ½ x 12,58 m =	136,56 m ²	
DG2	(10,84 m + 11,41 m) x ½ x 10,14 m =	<u>112,81 m²</u>	
		820,07 m ²	rd. 820,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Hintergebäude links

EG	3,90 m x 14,96 m	=	58,34 m ²	
OG	w.v.		<u>58,34 m²</u>	
			116,68 m ²	rd. 117,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Hintergebäude rechts

EG	(4,25 m + 4,52 m) x ½ x 4,75 m =	20,83 m ²	
	(4,25 m + 3,88 m) x ½ x 9,65 m =	<u>39,23 m²</u>	
		60,06 m ²	
1. OG	w.v.	60,06 m ²	
2. OG	w.v.	60,06 m ²	
DG	w.v.	<u>60,06 m²</u>	
		240,24 m ²	<u>rd. 240,00 m²</u>

Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt

1.177,00 m²

Wohn- und Nutzflächen (lt. eingesehenen Bauantragsunterlagen)

4 Gewerbeeinheiten	207,78 m ²	
7 Wohnungen	<u>404,93 m²</u>	
	612,71 m ²	rd. 613,00 m ²



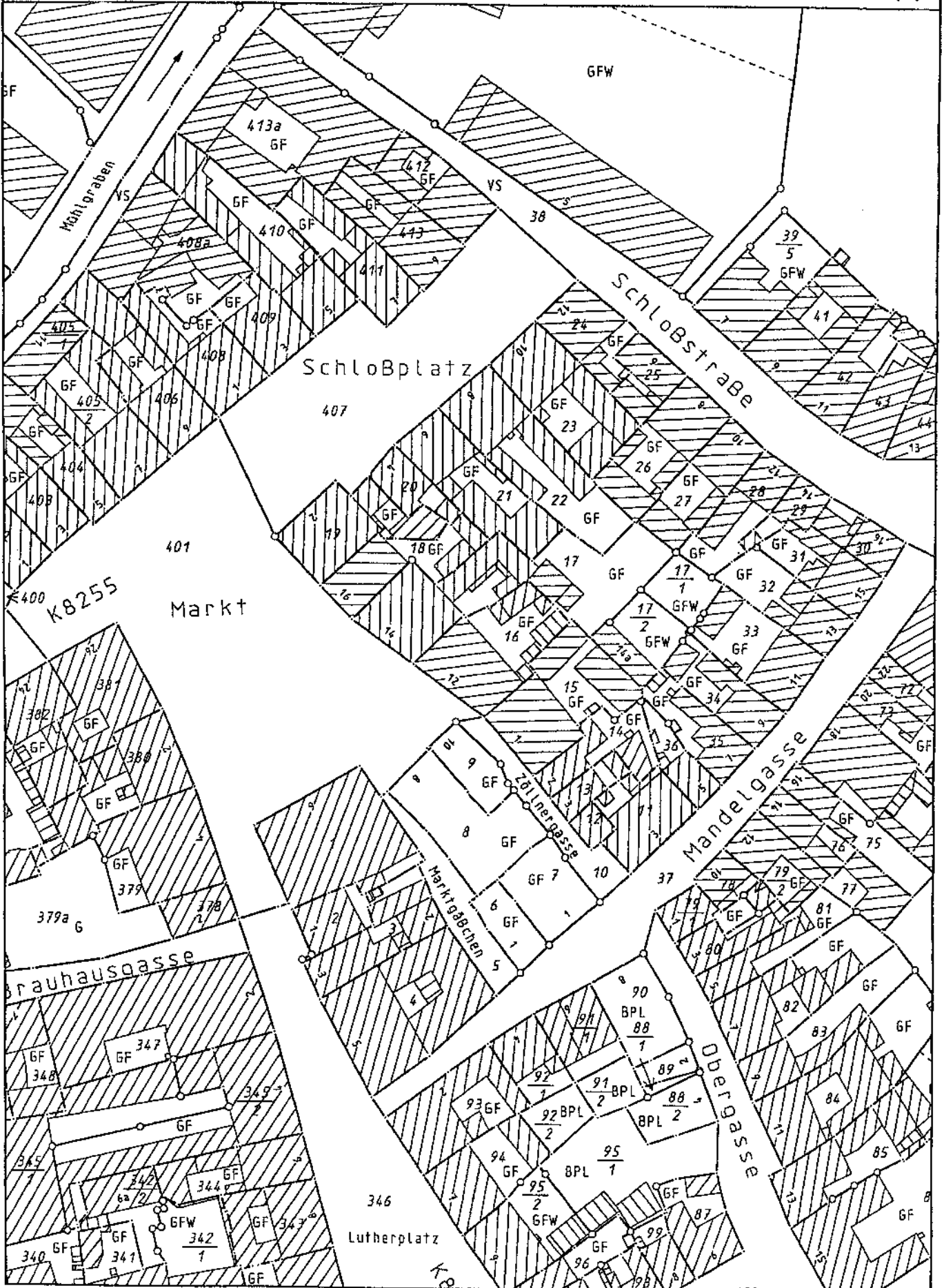
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Staatliches Vermessungsamt Rochlitz
Auszug aus der Liegenschaftskarte

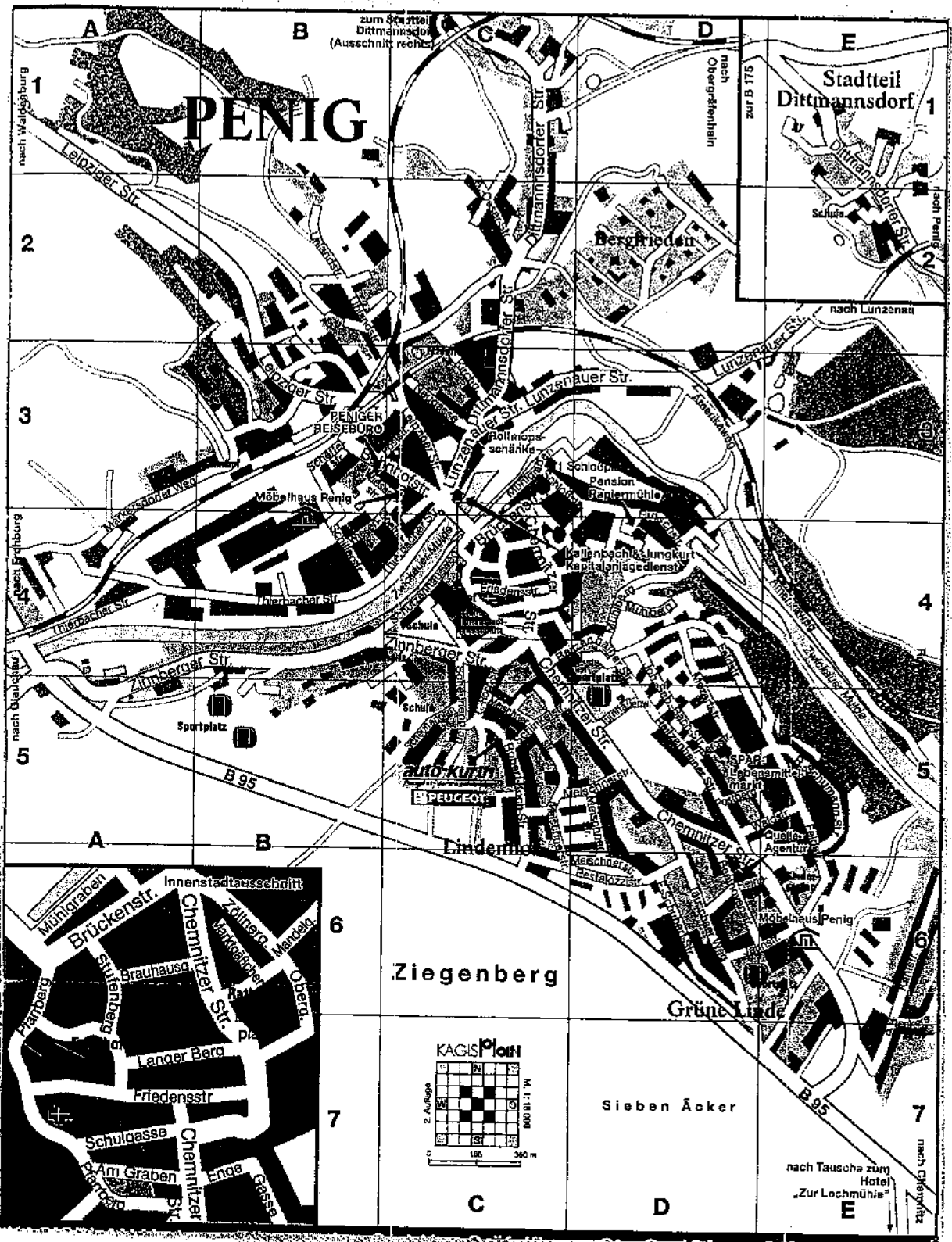
Kreis: Mittweida
Gemeinde: Penig

Gemarkung: Penig, Flst. 6, 7, 8, 9, 413
Flur:

Maßstab: 1:1000
Datum: 22.10.2002

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte nach Maßgabe der §§ 12 und 16 Sächsisches Vermessungsgesetz nur mit Erlaubnis der Vermessungsbehörde; Auszug ist nicht zur Entnahme von Mäßen geeignet.







Amtsgericht Chemnitz
- Vollstreckungsgericht -

Fürstenstr. 21

09130 Chemnitz

Ihr Zeichen

K 537/00 -K-

Beglaubigte Abschrift

Grundbuch

von

	Penig
Blatt	1572

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.

Die Abschrift wird als mit dem Grundbuch übereinstimmend beglaubigt.

Datum 13.09.2000



Langst
UrundsbeamtIn der Geschäftsstelle
Unterschrift

Grundbuchamt Hainichen

Grundbuch

von

┌ Penig ──┐

Blatt 1572

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des
bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt
enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 25.10.1999, Kund.

Grundbuchamt
Grundbuch von

Hainichen
Penig

Blatt 1572

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
1	2	a/b	c	4
1	-	413	Schloßplatz 9, Gebäude- und Freifläche	2 76

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.10.1999.		

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	K e m p e n Heribert, geb. 10.04.1954	1	Auflassung vom 03.06.1996; eingetragen am 11.06.1998. Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel einge- tragen am 25.10.1999.

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



Amtsgericht Chemnitz
- Vollstreckungsgericht -

Fürstenstr. 21

09130 Chemnitz

Ihr Zeichen

K 537/00 -K-

Beglaubigte Abschrift

Grundbuch

von

	Penig
Blatt	1563

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.

Die Abschrift wird als mit dem Grundbuch übereinstimmend beglaubigt.

Datum

13.09.2000



Langer

Urundsbeamtin der Geschäftsstelle

Unterschrift

Grundbuchamt Hainichen

Grundbuch

von

┌ Penig ───────────┐

Blatt 1563

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des
bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt
enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 25.10.1999, Kund.

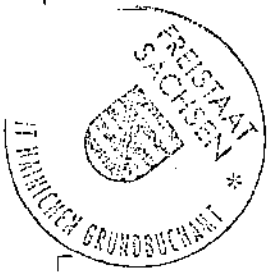
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²
		Gemarkung <small>(nur bei Abweichung vom Grundbuchbezug angeben)</small> Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	6	Marktgäßchen 1, Gebäude- und Freifläche	1 20
2	-	7	Mandelgasse 1, Gebäude- und Freifläche	2 00

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.10.1999.		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	K e m p e n , Heribert, geb. 10.04.1954	1,2	<p>Auflassungen vom 29.01./25.03.1997; eingetragen am 20.08.1997;</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 25.10.1999.</p>

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



Amtsgericht Chemnitz
- Vollstreckungsgericht -

Fürstenstr. 21

09130 Chemnitz

Ihr Zeichen

K 537/00 -K-

Beglaubigte Abschrift Grundbuch

von

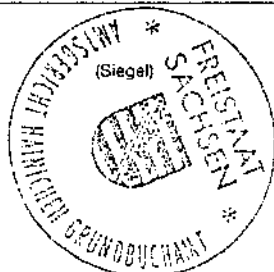
	Penig
Blatt	494

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.

Die Abschrift wird als mit dem Grundbuch übereinstimmend beglaubigt.

Datum 13.09.2000



Langer
Langer
UrundsbeamtIn der Geschäftsstelle

Unterschrift

Grundbuchamt Hainichen

Grundbuch

von

Penig

Blatt 494

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefaßt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 19.10.1999, Janssen.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung <small>(nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben)</small> Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	m ²
1	2	3		4
1	-	8	Markt 8, Gebäude- und Freifläche	3 70

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19.10.1999.		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke Im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	K e m p e n Heribert, geb. 10.04.1954	1	Auflassung vom 19.08.1996; eingetragen am 10.03.1997. Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 19.10.1999.

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen



Amtsgericht Chemnitz
- Vollstreckungsgericht -

Fürstenstr. 21

09130 Chemnitz

Ihr Zeichen

K 537/00 -K-

Beglaubigte Abschrift Grundbuch

VON

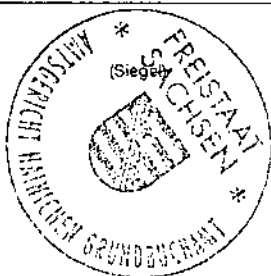
Penig	
Blatt	495

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.

Die Abschrift wird als mit dem Grundbuch übereinstimmend beglaubigt.

Datum 13.09.2000



Langer
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Unterschrift

Grundbuchamt Hainichen

Grundbuch

von

Penig

Blatt 495

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu
gefaßt worden und dabei an die Stelle des
bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt
enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben am 19.10.1999, Janssen.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung <small>(nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angeben)</small> Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²
		a/b	c	
1	2	3		4
1	-	9	Markt 10, Gebäude- und Freifläche	1 30

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 19.10.1999.		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	K e m p e n Heribert, geb. 10.04.1954	1	<p>Auflassung vom 15.01.1998; eingetragen am 06.02.1998.</p> <p>Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 19.10.1999.</p>

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida
Postanschrift: Landratsamt Mittweida, PF 1358, 09843 Mittweida

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Joachim Schneider
Georgstr. 46

09111 Chemnitz

Geschäftsbereich
Bau, Umwelt, Jugend und Soziales
Bauamt/SG Baurecht

Bearbeiter: Frau Müller-Kowalewski
Telefon: (03727) 9 50-259

Aktenzeichen: 107-2002
(Bei Antwort bitte angeben!)

Datum: 18.10.02

Bescheid

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Ihr Schreiben vom 17.10.2002

Anlage

1 Kostenbescheid

Sehr geehrter Herr Schneider,

im Baulastenverzeichnis des Bauamt/SG Baurecht des Landratsamtes Mittweida, Gemarkung Penig, der Stadt/ Gemeinde Penig, Flurstück Nr.: 413 sind bis zum 18.10.2002 **keine Baulasten** sowie keine Übernahmen der Abstandsflächen entsprechend § 7 SächsBO eingetragen.

Kostenentscheidung

Für den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der Kostenbescheid wird gesondert ausgefertigt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Er ist beim Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida, oder bei jeder anderen Außendienststelle des Landkreises Mittweida schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Hinweis

Die Auskunft erfolgt unter Vorbehalt.

Veränderungen, die das Flurstück betreffen, sind nicht bekannt und erfasst.

Mit freundlichen Grüßen


Möbius

Sachgebietsleiterin

Telefon:
Mittweida (0 37 27) 95 00
Hainichen (03 72 07) 4 10
Rochlitz (0 37 37) 8 90

Telefax:
Mittweida (0 37 27) 9 50-3 50
Hainichen (03 72 07) 24 04
Rochlitz (0 37 37) 89-3 20

Bankverbindung
Kreissparkasse Mittweida
Konto-Nr. 3 380 000 980
BLZ : 87 051 000



Öffnungszeiten
Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag

09.00 – 12.00 Uhr
09.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr
geschlossen
09.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
09.00 – 12.00 Uhr



Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida
Postanschrift: Landratsamt Mittweida, PF 1358, 09643 Mittweida

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) Joachim Schneider
Georgstr. 46

09111 Chemnitz

Geschäftsbereich
Bau, Umwelt, Jugend und Soziales
Bauamt/SG Baurecht

Bearbeiter: Frau Müller-Kowalewski

Telefon: (03727) 9 50-259

Aktenzeichen: 105-2002
(Bei Antwort bitte angeben!)

Datum: 18.10.02

Bescheid

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Ihr Antrag vom, Eingang am 17.10.2002

Anlage

1 Kostenbescheid

Kopie der Baulastübernahmeerklärung mit Flurkarte

Kopie des Baulastblattes Nr. 17 von Penig

Sehr geehrter Herr Schneider,

im Baulastenverzeichnis des Bauamt/SG Baurecht des Landratsamtes Mittweida, Gemarkung Penig, der Gemeinde/Stadt Penig, Flurstück Nr.: 6, 7, 8 und 9 sind folgende **Baulasten** eingetragen.

Baulastübernehmer: Heribert Kempen

Belastetes Flurstück: 6 ,7 ,8 ,9

Baulastbegünstigter: Heribert Kempen

Begünstigtes Flurstück: 6, 7, 8 , 9

Wortlaut: Ich gehe gegenüber der Baurechtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gemäß § 4 SächsBO ein, die oben bezeichneten Grundstücke zu einem Baugrundstück zu vereinen – Vereinigungsbaulast -.

Seite 2

Telefon:
Mittweida (0 37 27) 95 00
Hainichen (03 72 07) 4 10
Rochlitz (0 37 37) 8 90

Telefax:
Mittweida (0 37 27) 9 50-3 50
Hainichen (03 72 07) 24 04
Rochlitz (0 37 37) 89-3 20

Bankverbindung
Kreissparkasse Mittweida
Konto-Nr. 3 380 000 980
BLZ : 87 051 000

Öffnungszeiten
Montag
Dienstag
Mittwoch
Donnerstag
Freitag

09.00 – 12.00 Uhr
09.00 – 12.00 und 13.00 – 15.00 Uhr
geschlossen
09.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
09.00 – 12.00 Uhr



Gekennzeichnete Parkplätze
Auszüge positiv1.doc

Ausfertigungsdatum: 18.02.1998

Eintragung im
Baulastenverzeichnis: 06.03.1998

Hinweise

Eine Übernahmeerklärung für Abstandsflächen gemäß § 7 SächsBO liegt nicht vor. Diese Auskunft erfolgte vorbehaltlich, da nachträgliche Grundstücksveränderungen und weitere vertragliche Regelungen der Beteiligten dem Bauamt Mittweida nicht bekannt sind.

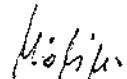
Kostenentscheidung

Für den Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der Kostenbescheid wird gesondert ausgefertigt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Er ist beim Landratsamt Mittweida, Am Landratsamt 3, 09648 Mittweida, oder bei jeder anderen Außendienststelle des Landkreises Mittweida schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen


Möbius
Sachgebietsleiterin



1712

Kopie

Landratsamt Mittweida
Baurechtsamt

AZ: DIII mue
BLE 074/1998

Baulasten-Übernahmeerklärung (§ 80 SächsBO)

Baulastübernehmer

Name, Vorname: Kempen, Heribert
Straße: Gartenstr. 05,
PLZ, Wohnort: 78244 Gottmadingen
Geb.-datum: 10.04.1954

Belastetes Grundstück

Flurstück-Nr.: 6, 7, 8 und 9
Gem. lt. Zusammenlegung: Penig
Gemeinde, Gemarkung: Penig, Penig

Baulastbegünstigter

Name, Vorname: Kempen, Heribert
Straße: Gartenstr. 05
Wohnort: 78244 Gottmadingen
Flurstück Nr.: 6, 7, 8 und 9
Gemeinde, Gemarkung: Penig, Penig

Wortlaut der Baulast

Ich gehe gegenüber der Baurechtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung gemäß § 4 SächsBO ein, die oben bezeichneten Grundstücke zu einem Baugrundstück zu vereinen - Vereinigungsbaulast.

Der Lageplan vom 16.02.1998 ist Bestandteil dieser Erklärung.
Mir/Uns ist bekannt, daß die Baulast auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist.

Mittweida, 18.02.98

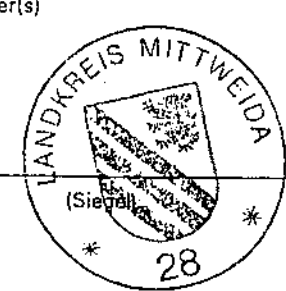
Ort, Datum

Heribert Kempen

Unterschrift der/des Baulastübernehmer(s)

I. Zur Beurkundung
Mittweida, 23. Feb. 1998

Ort, Datum



LL

Unterschrift

Verteiler
Baulastübernehmer
Baulastbegünstigter
Gemeindeverwaltung
BLV/Akte

AMT MITTWEIDA

Lageplan M 1:200

16. Feb. 1998

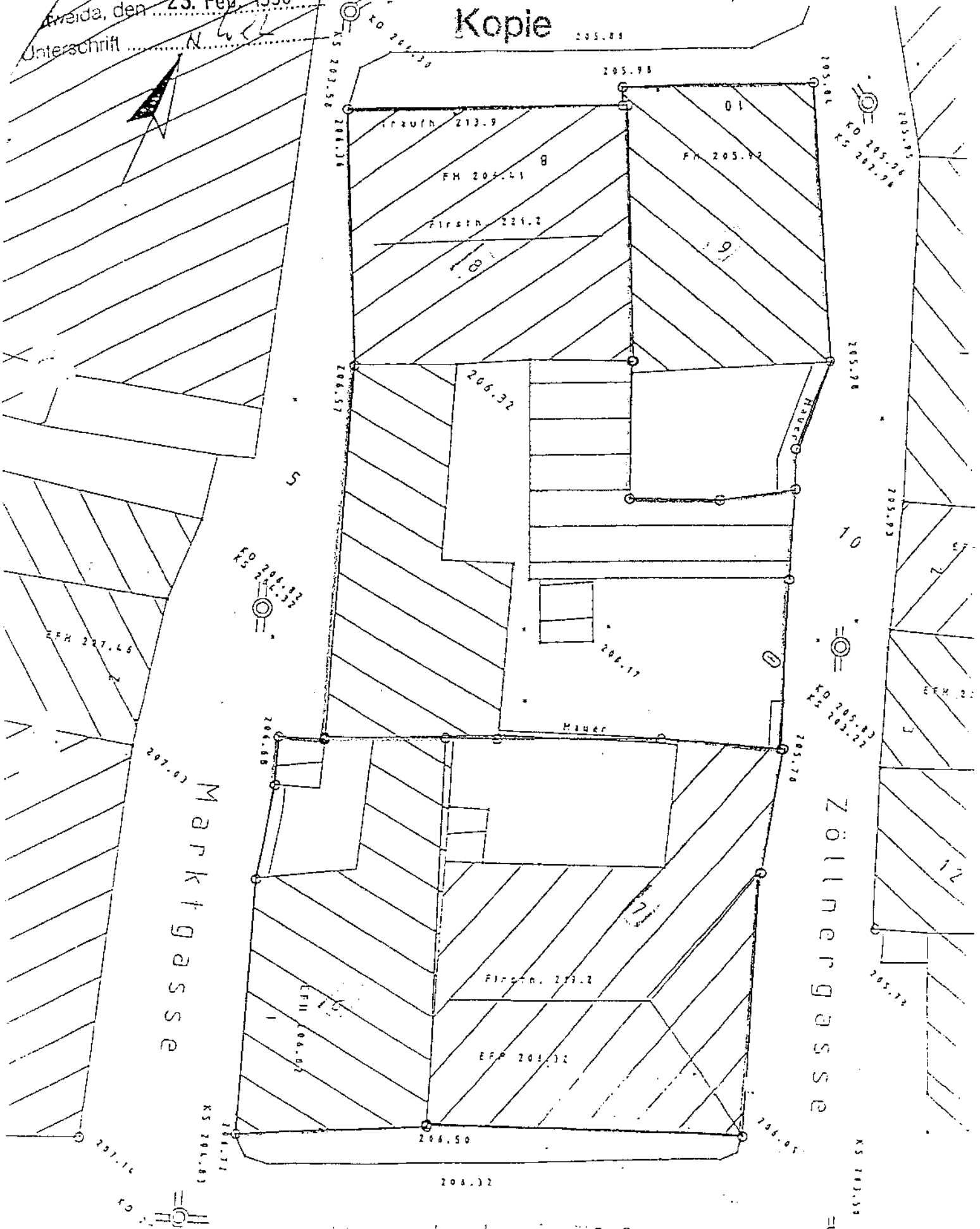
Flurstücke 6, 7, 8 - Gemarkung Penig

Bauvorhaben: Abriß von Wohn- u. Geschäftshäuser

Bauherr: Heribert Kempfen

Kopie

Genehmigungs-Nr. *07/1998*
 Mittweida, den *23. Feb. 1998*
 Unterschrift *N. K.*



Baulastenverzeichnis von: *Pösch*

Baulastenblatt Nr. 77

Grundstück:

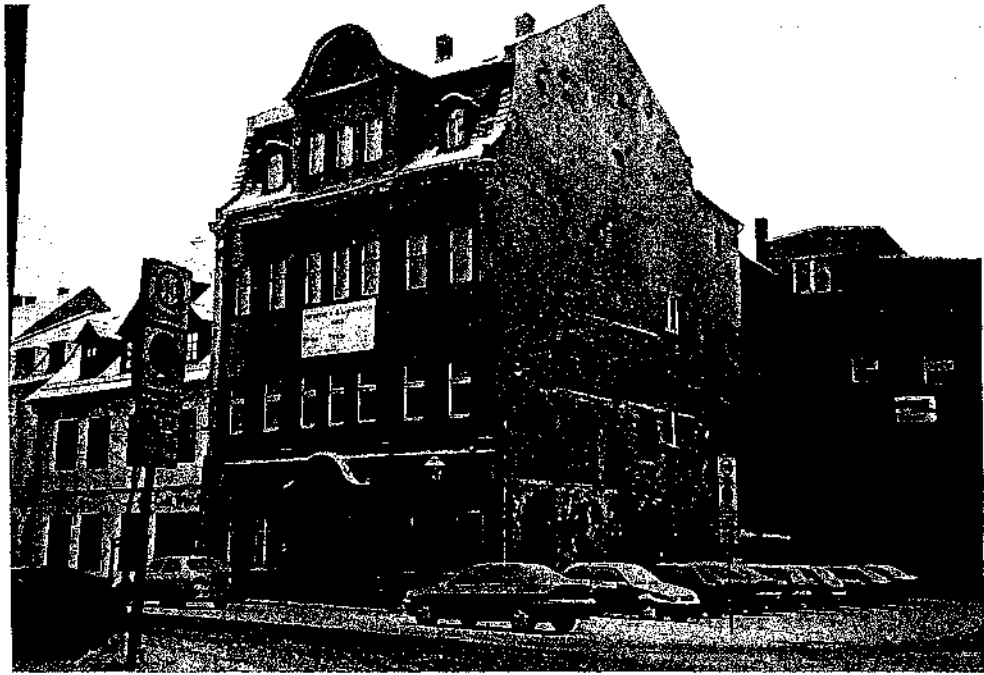
Kopie

Gemarkung

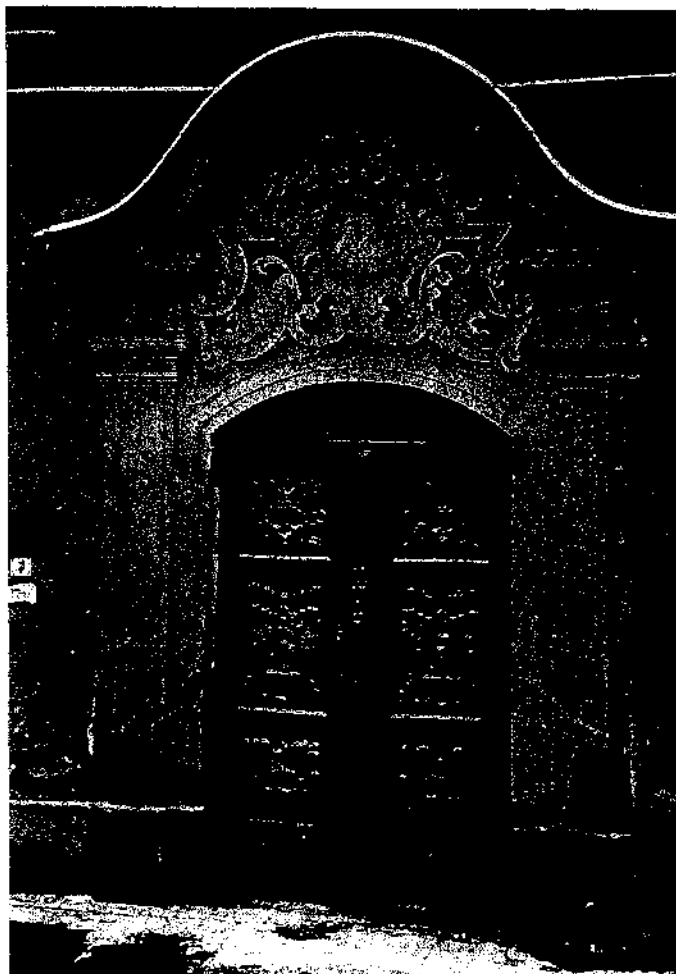
Flur:

Flurstück-Nr. *607-21*

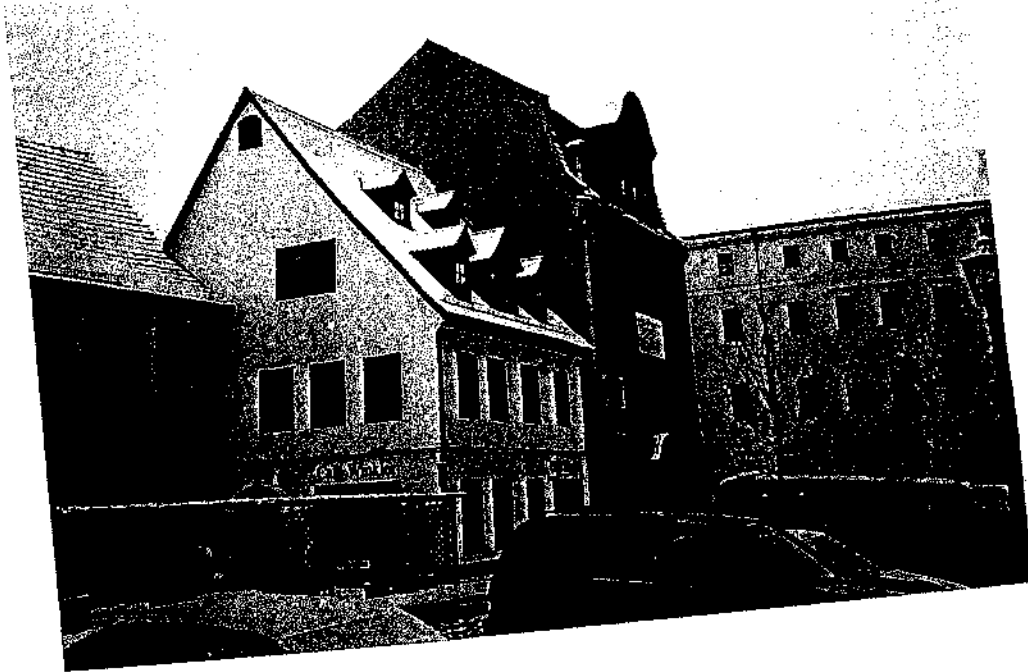
Lfd.-Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Vereinigungsbaulast am 05.11.1997 durch Heribert Kempen übernommen. Eingetragen am: 16.01.98 <i>hkd</i>	Flur-Nr. 607-21, 1997 am 05.11.1997 durch Heribert Kempen übernommen, eingetragen am: 16.01.98
2	Vereinigungsbaulast am 18.02.1998 durch Heribert Kempen übernommen. Eingetragen am: 06.03.98 <i>hkd</i>	



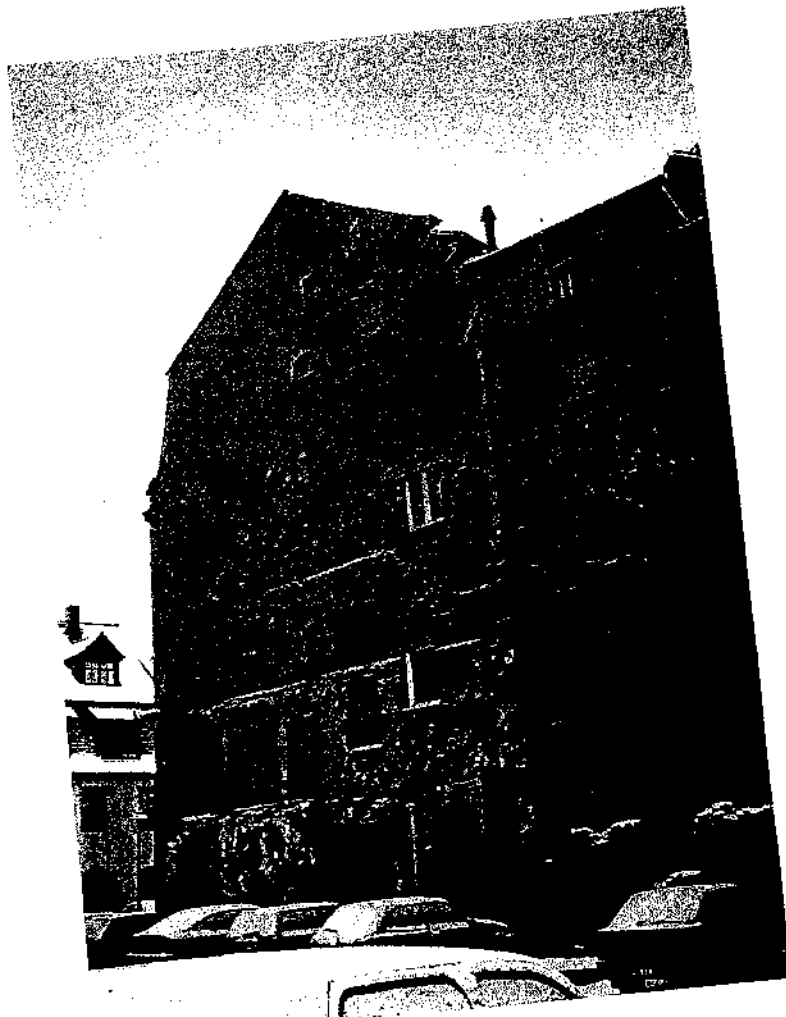
**Flurstück 413 der Gemarkung Penig:
Straßenansicht (Südostseite, Nordostgiebel)**



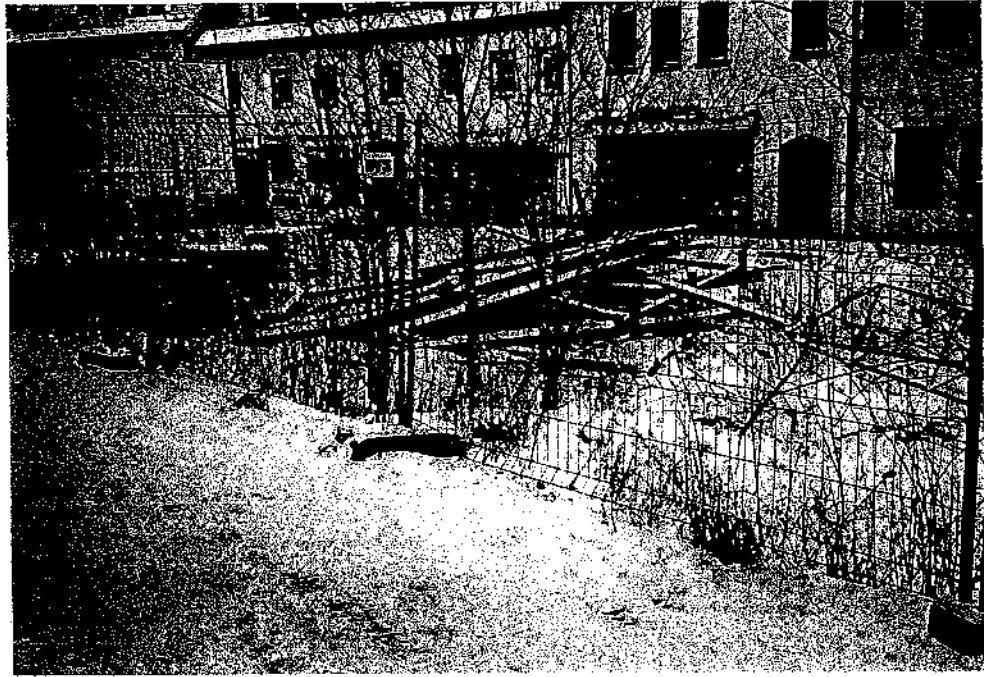
**Eingangsportal mit
Haustür**



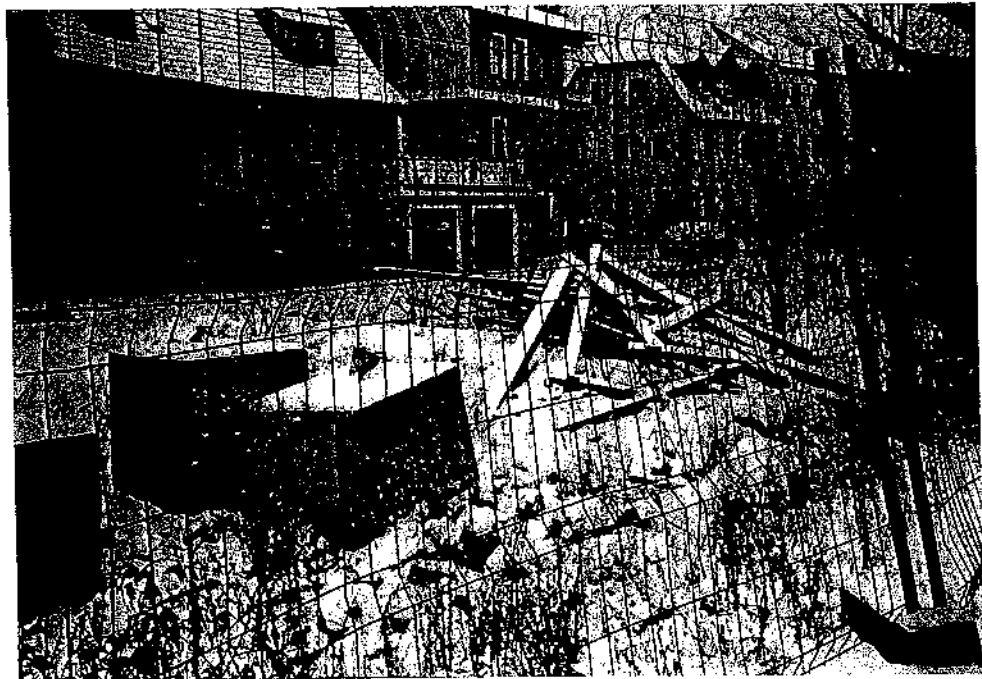
Südwestgiebel und Südostseite



Nordostgiebel



**Flurstücke 6, 7, 8 und 9 der Gemarkung Penig:
Blick vom Marktgäßchen über die Grundstücke**



Blick von der Ecke Markt / Marktgäßchen