

Sachverständigenbüro

GERFRIED KRAUß DIPL.-BAUING.(FH)

Sachverständiger für Wertermittlungen von
bebauten und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Industrie- und Handelskammer Chemnitz

Waldsiedlung 4
08294 Löbnitz
Telefon 03771/35486
Telefax 03771/300461



SACHSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

Mitglied des Gutachterausschusses
Erzgebirgskreis

GUTACHTEN

zur Liquidationswertermittlung



Objekt: Gewerblich genutztes Grundstück
Robert-Koch-Straße 5a
08340 Schwarzenberg

Das Gutachten schließt mit einem Liquidationswert des Grundstückes

von

50.700,00 €
=====

Bank: KSK Aue Schwarzenberg · Kontonummer 4850056640 · BLZ 870 560 00

GUTACHTEN

über den Liquidationswert eines Grundstückes

in Schwarzenberg, Robert-Koch-Straße 5a

1. Gebäude- und Grundstücksangaben zum Verkehrswertgutachten:

Bezeichnung:	gewerblich genutztes Grundstück Lager-und Werkstattgebäude
Eigentümer:	Tschechischer Staat Stredoceske energeticke zavody Staatsbetrieb in Abwicklung, Prag
Grundbuchblatt-Nr.:	895 von Schwarzenberg, Grundbuchamt Aue, Bundesrepublik Deutschland
Flurstücks-Nr.:	1274/2 Gemarkung Schwarzenberg (zukünftiges Flurstück) entstanden aus Flurst.Nr.1274 Gem. Schwarzenberg aber im Grundbuch noch nicht vorgetragen
Grundstücksgröße:	5.896,00 m ²
Baujahr:	vor 1930/1953 Lager-und Werkstattgebäude
Auftraggeber:	Firma Stredoceske energeticke zavody, Staatsgesellschaft „in Liquidation“ Sitz Praha 10, Pocernicka 272/96, PLZ 108
Wertermittlungsstichtag:	17.11.2011
Qualitätsstichtag:	17.11.2011
Belastungen:	Grundbuch Abt. II: Schleusenrecht zugunsten Flst-Nr:1274 a belastet dieses Flurstück nicht Grundbuch Abt. III: keine Eintragungen vorhanden Baulastenverzeichnis: wurde nicht eingesehen
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für den Aufrufpreis zu einer geplanten Versteigerung nach tschechischem Recht

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	<u>Seite</u>
1. Gebäude- und Grundstücksangaben zum Verkehrswertgutachten:	2
2. Lage und Beschreibung des Grundstückes:	4
2.1. Territoriale Grundstücksmerkmale:	4
2.2. Allgemeine Beschreibung des Grundstückes:	5
2.3. Grundstückszubehör:	6
2.4. Besonderheiten:	6
3. Baubeschreibung:	7
3.1. Bebaute Fläche:	7
3.2. Bauausführung:	7
3.2.1. Lager-und Werkstattgebäude:	7
4. Baulicher Zustand des Gebäudes und Instandsetzungs-u. Modernisierungsrückstau:	8
5. Ermittlung Abbruchaufwendungen:	8
5.1. Umbauter Raum Lager-und Werkstattgebäude mit Anbau:	8
5.2. Berechnung Abbruchaufwendungen:	9
5.3. Abbruchaufwendungen Lagerschuppen und Rampe:	9
6. Wertermittlung des Grundstückes:	9
6.1. Grundlagen der Wertermittlung:	9
6.2. Definition des Verkehrswertes:	10
6.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:	10
7. Liquidationswertberechnung:	10
7.1. Bodenwert:	10
7.1.1. Bodenrichtwertmethode:	11
7.1.2. Bodenwertermittlung:	12
8. Wertermittlung nach dem Liquidationsverfahren:	13
9. Liquidationswert:	14
9.1. Bewertung des Berechnungsergebnisses:	14

2. Lage und Beschreibung des Grundstückes:

2.1. Territoriale Grundstücksmerkmale:

Stadt:	Große Kreisstadt Schwarzenberg
Kreis:	Erzgebirgskreis
Einwohnerzahl:	ca. 18.544
Wohn-und Geschäftslage im Ort:	Stadtteil Sachsenfeld, mittelmäßige Wohn-und Geschäftslage
Verkehrsanbindung:	Anbindung an die Große Kreisstadt Aue durch B 101 (Aue-Schwarzenberg-Annaberg) Stadtverkehr, Bushaltestelle in der Nähe, Busverbindungen Richtung Chemnitz, Zwickau, Aue, Rittersgrün, Erlabrunn, Plauen, Beierfeld, Johanngeorgenstadt, Annaberg-Buchholz Autobahnanbindung A 72 (Dresden-Hof) und A 4 (Chemnitz-Dresden) mit Auffahrt in Hartenstein und Stollberg 1 Bahnhof
Grundstücksform und Lage:	unregelmäßig, nahezu eben
Art der Bebauung:	angebaute Bauweise
Straßenanliegerlänge:	ca. 33,00 m an Robert-Koch-Straße
Erschließung:	
Straße:	Schwarzdecke mit Fußweg
Versorgungsleitungen:	Wasser, Elektro, Gas liegen an
Entsorgungsleitung:	Abwasserleitung liegt an
weitere Anschlüsse:	Telefon, Straßenbeleuchtung

2.2. Allgemeine Beschreibung des Grundstückes:

Das vorgenannte Grundstück liegt in der Großen Kreisstadt Schwarzenberg im Erzgebirge des Freistaates Sachsen und des Regierungsbezirkes Chemnitz.

Die Große Kreisstadt Schwarzenberg gliedert sich in vier Ortschaften und 10 Stadtteilen.

Im 12. Jahrhundert als Befestigungsanlage zum Schutz eines Handelsweges angelegt, entwickelte sich die kleine Bergstadt zum Zentrum der gleichnamigen Herrschaft und des späteren Amtes Schwarzenberg. Bis zum Ende der DDR entwickelte sich die Stadt zum wichtigsten Waschmaschinenproduktionsstandort Osteuropas. Schwarzenberg wurde 1987 durch Stefan Heyms gleichnamigen Roman überregional bekannt, der in der Nachkriegszeit in der mehrere Wochen unbesetzten Stadt spielt. Mit etwa 18.700 Einwohnern ist Schwarzenberg heute Standort mittelständischer Unternehmen und entwickelt als *Perle des Erzgebirges* und Mitglied des Städtebundes Silberberg den Tourismus.

Schwarzenberg liegt im südwestlichen Erzgebirge auf einer durchschnittlichen Höhe von 468 m ü NN. Die Altstadt mit Kirche und Schloss befindet sich auf einem Felsriegel, der von einer großen Schleife des Schwarzwassers umzogen wird, in das im Stadtgebiet die Mittweida mündet. Die Stadt befindet sich trotz der Lage der Altstadt insgesamt in einem großen Kessel, der von teils steilhängigen Felsen umrahmt wird.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Sachsenfeld in unmittelbarer Nähe des Schwarzwassers.

Die Robert-Koch-Straße ist von der Grünhainer Straße aus zu erreichen und mündet am anderen Ende in die Bundesstraße B101.

Die umgebende Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden die entlang der Robert-Koch-Straße stehen. Hinter dem Grundstück befinden sich Kleingärten. Einkaufsmöglichkeiten für den öffentlichen Bedarf bestehen in ausreichendem Umfang am Ringcenter an der B101. In der Nähe befindet sich noch das bekannte Hotel Neustädter Hof, ein Seniorenheim und das Arbeitsamt.

Das zu bewertende Grundstück grenzt direkt an die Robert-Koch-Straße und ist im hinteren Teil des Grundstückes bebaut mit einem Lager- und Werkstattgebäude, welches in angebaute Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude besteht aus einem ehemaligen Küchenteil und einem Lager- und Werkstattteil.

Hinter dem Lager- und Werkstattgebäude steht noch ein Lagerschuppen, an dem die Rückwand und das Dach defekt sind. Für diesen Lagerschuppen werden die Abbruchaufwendungen angesetzt.

Das Lager- und Werkstattgebäude befindet sich in einem sehr schlechten abbruchreifen Zustand und hinterlässt optisch einen desolaten Zustand.

Im Gutachten wird vom Abbruch des Gebäudes ausgegangen und die Abbruchaufwendungen werden dem Bodenwert entgegengesetzt.

Es soll der Liquidationswert des Grundstückes nach Gesichtspunkten und Richtlinien des Grundstücksmarktes erarbeitet werden.

Eine weitere kleine Rampe neben dem Schuppen muss ebenfalls abgebrochen werden.

Die Abbruchaufwendungen dafür werden im Gutachten berücksichtigt.
Das Flurstück 1274/2 der Gemarkung Schwarzenberg soll als zukünftiges Flurstück separat versteigert werden.
Es soll der Verkehrswert des Grundstückes nach Gesichtspunkten und Richtlinien des Grundstücksmarktes erarbeitet werden.

Altlasten sind nicht bekannt und wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.
Sollten Altlasten vorhanden sein, so sind die Aufwendungen für dessen Sanierung durch ein gesondertes Gutachten für Altlasten, von einem dafür zugelassenen Sachverständigen zu erstellen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und Bodenverunreinigungen unterstellt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenberg als Mischgebiet ausgewiesen.

Außerdem liegt das Flurstück im Überflutungsgebiet des Schwarzwassers, so dass bei Errichtung oder wesentlicher Änderungen von baulichen Anlagen die Festsetzungen des §100 und §100 a Sächsisches Wassergesetz in Verbindung mit § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten sind.

Die Überarbeitung des Gutachtens erfolgte durch den Sachverständigen Herrn Krauß am 17.11.2011.

2.3. Grundstückszubehör:

Einrichtungsgegenstände, bewegliches Inventar oder loses Zubehör sind nicht mit Bestandteil des Gutachtens.

2.4. Besonderheiten:

Das Grundbuch wurde im Original nicht eingesehen. Vom Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 05.11.2009 vorgelegt.

Die ggf. in Abt. III des Grundbuches verzeichneten Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Versteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte z.B. begünstigende Rechte, Miet- und Wohnungsbindungen, Wege- und Leitungsrechte, sowie Altlasten sind nach Auskunft des

Auftraggebers oder Eigentümers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine Nachforschungen angestellt.

3. Baubeschreibung:

3.1. Bebaute Fläche:

Lager-u. Werkstattgebäude:	49,40 m	*	12,78 m	=	631,33 m ²
Überdachung:	4,10 m	*	8,10 m	=	33,21 m ²
Anbau:	12,10 m	*	10,00 m	=	121,00 m ²
Gesamt				=	785,54 m² =====

3.2. Bauausführung:

3.2.1. Lager-und Werkstattgebäude:

Werkstattteil:

- Wände Ziegelmauerwerk, , Fassade Kalk-Zementputz, Sockel teilweise Bruchsteine und Ziegel verputzt, Eingangsüberdachung aus Holz mit Stahlstützen, Massivdecken, Satteldach aus Holz mit Pappeindeckung, Dachdecke Sparschalung mit HWL-Platten und Putz, Treppen Betonstufen, EG Betonfußboden, sonst Holzfußböden mit Belag, Thermofenster aus Holz aus DDR-Zeit, teilweise Thermofenster Holz, drei Kunststoff-fenster im OG, teilweise Betonrahmenfenster, teilweise Verbundfenster Holz Spanplattentüren, Schiebefalttüre aus Stahlblech, sanitäre Anlagen einfache Ausstattung, Heizung Fernwärme außer Betrieb,

Anmerkung:

Vom Sachverständigen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wie Wasserversorgungs-, Heizungs-Ofen-, Elt- und Gasanlage und Abwassersystem vorgenommen wurde.

4. Baulicher Zustand des Gebäudes und Instandsetzungs-u. Modernisierungsrückstau:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem desolaten Zustand. Die Hochwasserschäden haben dem Gebäude stark zugesetzt.

Das Gebäude steht zur Zeit leer und befindet sich in einem sehr schlechten abbruchreifen Bauzustand. Die Spuren von Vandalismus sind nicht zu übersehen.

Das Bewertungsobjekt hinterlässt einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck, der in keinem vertretbaren Aufwand zur Sanierung steht.

Im Erdgeschoss leidet es unter aufsteigender Feuchtigkeit. Massive Hochwasserschäden haben das Mauerwerk stark in Mitleidenschaft gezogen.

Die Bauteile genügen nicht den Anforderungen des bautechnischen Wärmeschutzes nach DIN 4108.

Die Dacheindeckung ist undicht, auch die darunter liegenden Decken sind in verschiedenen Bereichen stark durchfeuchtet und durchgebrochen. In diesen Bereichen besteht Schwammverdacht. Die Fußböden sind verschlissen. Die Fenster müssten insgesamt gewechselt werden.

Bauteil und Holzteil zerstörende Untersuchungen wurden am Gebäude nicht durchgeführt, die Schäden wurden anhand von äußerer Inaugenscheinnahme erfasst.

5. Ermittlung Abbruchaufwendungen:

Alle Maße wurden in einer für die Wertermittlung ausreichender Genauigkeit den Zeichnungsunterlagen entnommen oder von mir selbst aufgemessen.

Die Höhe der ermittelten Abbruchaufwendungen sind nur für das Gutachten gültig, bei Einholung von Kostenvoranschlägen können andere Werte entstehen.

5.1. Umbauter Raum Lager-und Werkstattgebäude mit Anbau:

	49,40 m	*	12,78 m	*	7,20 m	=	4.545,59 m ³
Anbau	12,10 m	*	10,00 m	*	5,90 m	=	713,90 m ³
Überdachung	4,10 m	*	8,10 m	*	4,00 m	=	132,84 m ³

Gesamt ger.							5.392,00 m³
							=====

5.2. Berechnung Abbruchaufwendungen:

Festsetzung des Abbruchpreises -umbauter Raum nach Bauteilkatalog:

- Bauwerk nach Rauminhalt abrechen, in Container laden und abfahren
- Lager-u. Werkstattgebäude Maschineneinsatz = 11,00 €/m³

Abbruchaufwendungen:

Lager-und Werkstattgebäude:

$$5.392,00 \text{ m}^3 * 11,00 \text{ €/m}^3 = 59.312,00 \text{ €}$$

$$\text{ca. 5\% Zuschlag für kontaminierte Baustoffe u. Grube} \approx 2.966,00 \text{ €}$$

$$\text{GESAMT} \quad \quad \quad \underline{\underline{62.278,00 \text{ €}}}$$

5.3. Abbruchaufwendungen Lagerschuppen und Rampe:

$$\text{GESAMT ca.} \quad \quad \quad \underline{\underline{2.300,00 \text{ €}}}$$

6. Wertermittlung des Grundstückes:

6.1. Grundlagen der Wertermittlung:

1. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von Rössler/Langner/Simon/Kleiber
2. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken von Ross/Brachmann
3. Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten Sprengnetter
4. Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV vom 19.05. 2010

5. Wert R 2006 vom 01.03.2006 (Wertermittlungsrichtlinien)
mit Änderungen und Ergänzenden Hinweisen zu den Wertermittlungsrichtlinien
zeitgemäße Normalherstellungskosten NHK 2000
6. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09. 2004 mit Änderungen vom 21.12.2006
7. Vogels Grundstücks-und Gebäudebewertung marktgerecht
8. Baunutzungsverordnung (BauNV) vom 23.01.1990 geändert am 22.04.1993
9. Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Kleiber/Simon/Weyers
10. Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/1987
11. Die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV von Bernhard Bischoff
von 2009

6.2. Definition des Verkehrswertes:

Nach der Definition des § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist das *Liquidationswertverfahren* für die Verkehrswertermittlung maßgebend.

7. Liquidationswertberechnung:

7.1. Bodenwert:

Der Wert des Grund und Bodens wird nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten nach § 16 der ImmoWertV in der Regel durch Preisvergleich ermittelt.

Dafür werden zwei Verfahren angewendet

- unmittelbarer Preisvergleich durch Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) und
- mittelbarer Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Gutachten wird aufgrund einer ungenügenden Anzahl von Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken die Bodenwertermittlung durch Bodenrichtwerte aus Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse nach §196 des BauGB ermittelt und auf die jeweilige Lage angepasst. Der Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss im Erzgebirgskreis in der Stadt Schwarzenberg in dieser Bodenrichtwertzone beträgt 26,00 €/m² ebf. (Stand 01.01. 2011)
Bei folgenden Kriterien: Erschließungsverhältnisse zum Bewertungszeitpunkt

7.1.1. Bodenrichtwertmethode:

Bodenrichtwert = 26,00 €/m²

- Modifizierung des Bodenwertes:

	<u>Kriterium</u>	<u>Anteil</u>	<u>Urteil</u>	<u>Faktor</u>
1.	Allgemeine Lage	15 %	1,0	0,15
2.	Verkehrsanbindung	10 %	1,0	0,10
3.	Himmelsrichtung	10 %	1,1	0,11
4.	Immissionen	10 %	1,0	0,10
5.	Ver-und Entsorgung	10 %	0,8	0,08
6.	Zuschnitt	5 %	0,9	0,05
7.	Größe	10 %	0,8	0,08
8.	Baugrund	15 %	0,8	0,12
9.	Außenanlagen	5 %	0,8	0,04
10.	Geographie	10 %	1,0	0,10
				0,93
0,93 * 26,00 €/m ²				≈ 24,00 €/m²
8 % Abzug für aufwendigere Erschließung				≈ 2,00 €/m²
Modifizierter Bodenwert				22,00 €/m²
				=====

Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreien Boden, bezogen auf die vorhandenen Erschließungsverhältnisse zum Bewertungszeitpunkt.

Für vorhandene und neue Anlagen der Ver-und Entsorgungsleitungen und für neu zu errichtende Erschließungsanlagen können zu einem späteren Zeitpunkt Erschließungsbeiträge notwendig werden.

Der abgabenrechtliche Zustand ist bei notariellem Vertragsabschluss noch zu verhandeln und zu beachten.

7.1.2. Bodenwertermittlung:

Das Grundstück ist laut Angabe der Stadtverwaltung Schwarzenberg im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

In der Wertermittlungspraxis wird die Übertiefe eines Grundstückes durch Einteilung in Vorder- und Hinterland berücksichtigt.

Da die vordere Fläche von der Robert-Koch-Straße aus als Zufahrt für den hinterliegenden bebauten Teil freigehalten und benötigt wird, ist die hintere Fläche als Baufläche zu bewerten.

Dabei wurde ein 8 %iger Abschlag für aufwendigere Erschließung und Versorgungsleitungen vorgenommen.

- Flurstücks-Nr. 1274/2 Gemarkung Schwarzenberg = 5.896,00 m²

Zufahrtsfläche: (ca. 50 % vom Baulandpreis)

$$960,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 12,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 11.520,00 \text{ €}$$

Baufläche hinterer Bereich:

$$4.936,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 22,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 108.592,00 \text{ €}$$

Bodenwert	GESAMT	120.112,00 €
		=====

8. Wertermittlung nach dem Liquidationsverfahren:

(gem. § 16 Abs. 3 ImmoWertV)

- Bodenwert		
eines vergleichbaren unbebauten Grundstückes	=	120.112,00 €
- Abzüglich Freilegungsaufwendungen	=	- 64.578,00 €
- spezieller (reduzierter Bodenwert)	=	55.534,00 €

Diskontierung:

Es wird davon ausgegangen, dass etwa in 1 Jahr die Freilegung erfolgt ist.

Der jetzige spezielle Wert des Grundstückes ergibt sich durch Diskontierung des Preisunterschiedes über die zu erwartende Dauer der Anpassung mit 4 % Kapitalisierungszinssatz

Bodenwert des Kapitals:

K_0 = Jetziger Preis (Bodenwert)

K_n = Endwert des Kapitals

$\frac{1}{q^n}$ = Diskontierungsfaktor

K_0 = $K_n \cdot 1/q^n$

K_0 = 55.534,00 € * 1 / 1,04¹ = 53.346,78 €

Liquidationswert ger. \approx **53.347,00 €**
(abgezinster spezieller Bodenwert) =====

9. Liquidationswert:

9.1. Bewertung des Berechnungsergebnisses:

Bei dem vorliegenden Grundstück ist der Liquidationswert für die Bewertung maßgebend. Das Angebot an Immobilien ist zur Zeit sehr groß und die Nachfrage durch die hohe Arbeitslosigkeit in der Region stark eingeschränkt.

Die Beschränkungen des Sächsischen Wassergesetzes und Wasserhaushaltgesetzes wirken sich nachteilig auf den Marktwert des Grundstückes aus.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist nur zulässig, wenn diese den Hochwasserfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der hier ermittelte Liquidationswert ist noch den Marktverhältnissen anzupassen.

Aus diesen vorher genannten Gründen wird im vorliegenden Falle ein Abschlag von 5 % vom Liquidationswert vorgenommen.

Aufgrund vorstehender Ausführungen und unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit des baulichen Zustandes halte ich den Liquidationswert des Grundstückes Flurst.-Nr. 1274/2 Gemarkung Schwarzenberg in
08340 Schwarzenberg, Robert-Koch-Straße 5a

mit

50.700,00 €

=====

(i.W. fünfzigtausendsiebenhundert Euro)

für angemessen.

Für verdeckte Schäden und Mängel, die bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt wurden, wird keine Haftung übernommen.

Die Bewertung erfolgte nach den gesetzlichen Bestimmungen, vorheriger Besichtigung und Einsichtnahme in die amtlichen Unterlagen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters zulässig.

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

Löbnitz, am 21.11.2011

.....
Sachverständiger

Objekt: Lager-und Werkstattgebäude

Flurst.-Nr. 1274/2 Gemarkung Schwarzenberg
08340 Schwarzenberg, Robert-Koch-Straße 5a



- Nordansicht Lager-und Werkstattgebäude -



- Giebelansicht Lager-und Werkstattgebäude -



- Anbau Lager-und Werkstattgebäude -



**- Innenansicht ehemaliger Speiseraum mit
sichtbare Wasserlache auf Decke OG -**

- Schäden Dachdecke -





- Hochwasserschäden Erdgeschoss -