

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 Verkehrswertermittlung



Objekt: Gemischt genutztes Grundstück
Robert-Koch-Straße 3 und 3a
08340 Schwarzenberg

Das Gutachten schließt mit einem Verkehrswert des Grundstückes

von

159.000,00 €

=====

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines Grundstückes

in Schwarzenberg, Robert-Koch-Straße 3 und 3a

1. Gebäude- und Grundstücksangaben zum Verkehrswertgutachten:

Bezeichnung:	gemischt genutztes Grundstück bebaut mit Schulgebäude, Turnhalle und Wohn-und Mehrzweckgebäude
Eigentümer:	Tschechischer Staat Stredoceske energeticke zavody Staatsbetrieb in Abwicklung, Prag
Grundbuchblatt-Nr.:	895 von Schwarzenberg, Grundbuchamt Aue, Bundesrepublik Deutschland
Flurstücks-Nr.:	1274/1 Gemarkung Schwarzenberg (zukünftiges Flurstück) entstanden aus Flurst.-Nr. 1274 Gemarkung Schwarzenberg aber im Grundbuch noch nicht vorgetragen
Grundstücksgröße:	4.543,00 m ²
Baujahr:	ca. 1912 ehemalige Schule 1980 Turnhalle vor 1930/1977 angebautes Wohn-und Mehrzweckgebäude
Auftraggeber:	Firma Stredoceske energeticke zavody, Staatsgesellschaft „in Liquidation“ Sitz Praha 10, Pocernicka 272/96, PLZ 108
Wertermittlungstichtag:	17.11.2011
Qualitätsstichtag:	17.11.2011
Belastungen:	Grundbuch Abt. II: Schleusenrecht zugunsten Flst-Nr:1274 a 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:	7
2.4. Besonderheiten:	7
3. Baubeschreibung:	7
3.1. Bebaute Fläche Ca.-Maße:	7
3.2. Bauausführung:	8
3.2.1. Schule:	8
3.2.2. Turnhalle:	9
3.2.3. Wohn-und Mehrzweckgebäude 3a:	9
4. Baulicher Zustand der Gebäude und Instandsetzungs-u. Modernisierungsrückstau:	10
4.1. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Schule:	11
4.2. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Turnhalle:	11
4.3. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Wohn-und Mehrzweckgebäude:	12
5. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 von 1987:	13
5.1. Schule:	13
5.2. Turnhalle:	14
5.3. Wohnteil:	14
5.4. Mehrzweckteil:	15
6. Wertermittlung des Grundstückes:	15
6.1. Grundlagen der Wertermittlung:	15
6.2. Definition des Verkehrswertes:	15
6.3. Wahl des Wertermittlungsverfahrens:	16
6.4. Bodenwertberechnung:	16
6.4.1. Bodenwert:	16
6.4.1.1. Bodenrichtwertmethode:	17
6.4.1.2. Bodenwertermittlung:	18
7.0. Ertragswertberechnung:	18
7.1. Mietfläche und Miete ehem. Schule, Mehrzweckteil, Turnhalle:	19
7.2. Mietfläche und Miete - Wohnungen:	21

7.3. Berechnung:	21
8. Verkehrswert:	23
8.1. Bewertung des Berechnungsergebnisses:	23

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 mittelgute 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:	Einzelbauweise Schule und Turnhalle, Wohn-und Mehrzweckgebäude angebaute Bauweise
Straßenanliegerlänge:	ca. 90,00 m an Robert-Koch-Straße
Erschließung:	
Straße:	Schwarzdecke mit Fußweg
Versorgungsleitungen:	Wasser, Elektro, Gas liegen an
Entsorgungsleitung:	Abwasserleitung in Robert-Koch-Straße
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, das im Stadtgebiet mit der Mittweida zusammenfließt. 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 Grundstück grenzt direkt an die Robert-Koch-Straße und ist bebaut mit einer ehemaligen Schule, einer Turnhalle, einem angebautem Wohn- und Mehrzweckgebäude und einer kleinen Trafostation.

Lt. Aussage der Stadtwerke Schwarzenberg GmbH, Grünhainer Straße 32 a in 08340 Schwarzenberg, befindet sich diese Trafostation im Eigentum der Stadtwerke und wird aus diesem Grunde nicht mit bewertet.

Im vorderen Teil des Grundstückes stehen das Schulgebäude und die Turnhalle und im hinteren Teil des Grundstückes steht das Wohn- und Mehrzweckgebäude.

Das **Schulgebäude** wurde 1912 als Metallfabrik errichtet und ca. 1959 als Grundschule umgebaut. Es handelt sich um ein älteres in der damals bautypischen soliden Bauart errichtetes dreigeschossiges Schulgebäude mit zwei Eingängen.

Die Vorderansicht wird von einem erkerähnlichen Eingangsvorbau geprägt.

Im Kellergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Schulschwimmbecken.

In den übrigen Geschossen befinden sich Unterrichtsräume, Lehrerzimmer, Schulleitungszimmer und WC-Anlagen.

Bei der Bewertung der Schule wird eine Büro- und nicht störende Gewerbenutzung unterstellt und die entsprechende Umnutzung im Instandsetzungsrückstau berücksichtigt.

Die **Turnhalle** steht seitlich vom Schulgebäude. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude Typ SH 15*30. Sie hat im Grundriss die Abmessungen von 21,80 m * 30,40 m.
Die Vorderseite wird durch Lichtbänder aus Copilitverglasung geprägt.
Der Eingang zum Bewertungsobjekt liegt an der Rückseite.

Das zweigeschossige **Wohn- und Mehrzweckgebäude** steht im hinteren Teil des zu bewertenden Grundstückes.

Die Abmessungen des *Wohnanteiles* im Grundriss betragen 12,78 m * 12,10 m.

Dieser Wohnanteil beinhaltet zwei Wohnungen und Garagen im Erdgeschoss.

Die Wohnungen stehen leer.

Durch den hellen Farbanstrich der Fassade hinterlässt der Wohnanteil des Gebäudes optisch einen guten Eindruck.

Im *Mehrzweckteil* befinden sich verschiedene Funktionsräume, die der Schule zugeordnet waren.

Im hinteren Teil des Flurstückes stehen als Mietereigentum eine Garage und ein Holzschuppen.

Beide Bauteile sind Fremdeigentum und werden nicht mit bewertet.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird das vorliegende Schleusenrecht für Flurstücksnummer 1274 a wertmindernd berücksichtigt.

Das Flurstück 1274/1 der Gemarkung Schwarzenberg soll als zukünftiges Flurstück separat versteigert werden.

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt zum Zwecke einer vorgesehenen Versteigerung. 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.

Bei der Besichtigung des Grundstückes wurden nicht alle Räume in Augenschein genommen.

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

2.3. Grundstückszubehör:

Einrichtungsgegenstände und bewegliches Inventar sind nicht mit Bestandteil des Gutachtens.
In diesem Wert ist also keinerlei Inventar der Gebäude oder loses Zubehör enthalten.

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 Ca.-Maße:

Schule:	30,45 m	*	15,15 m	=	461,32 m ²
Vordereingang:	6,25 m	*	2,60 m	=	16,25 m ²
Seiteneingang:	3,50 m	*	4,90 m	=	17,15 m ²
Heizungsübergabestation:	3,00 m	*	9,10 m	=	27,30 m ²
	1,70 m	*	3,10 m	=	5,27 m ²

Turnhalle:	21,80 m	*	30,40 m	=	662,72 m ²
Wohn-und Mehrzweckgebäude:	34,03 m	*	12,78 m	=	434,90 m ²
Trafostation:	5,60 m	*	3,00 m	=	16,80 m ²

			Gesamt	=	1.641,71 m²
					=====

3.2. Bauausführung:

3.2.1. Schule:

Unterkellerung:	unterkellert, Schulschwimmbecken im Keller	
Umfassung:	KG:	Bruchsteinmauerwerk und Ziegelmauerwerk
	EG:	Ziegelmauerwerk
	1.OG:	Ziegelmauerwerk
	2.OG:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massive Trägerdecken Ziegelsteindecken u. Holzbalkendecken	
Treppen:	KG:	Terrazzostufen
	EG:	Terrazzostufen
	1.OG:	Terrazzostufen
	2.OG:	Terrazzostufen
	DG:	Holztreppe
Fußböden:	Keller:	Betonfußboden, teilweise Fußbodenfliesen
	Flure:	Massivböden mit Belag
	Schulräume:	Massivböden, Holzdielung mit Plattenbelag und PVC-Beläge
Dach:	Satteldach beidseitig abgewalmt aus Holz mit Asbestschieferdeckung, Dachaufbauten eingeschiefert mit Naturschiefer	
Fenster und Türen:	Verbundfenster aus Holz, Holzkastenfenster, teilweise Einfachfenster Türen aus Holz älterer Bauart	

Fassade:	Spritzputz mit Anstrich, Sockel Glattputz
Heizung:	Fernwärmeanschluss mit Flachheizkörper (z. Zeit still gelegt)
Toilette und Bad:	Sanitäranlagen für Männer-und Frauen getrennt im Erkervorbau mit Fußboden- und Wandfliesen
Schornstein:	3 Schornsteine
Versorgungsanlagen:	Wasser-, Gas- und Eltanschluss vorhanden

3.2.2. Turnhalle:

- Typ SH 15 * 30, Gebäude liegt auf 460 m über NN
- Streifenfundamente und Hülsenfundamente aus Beton für Stützen
- Stützen und Riegelbauweise mit Silikataußenwandplatten
- Lichtbänder aus Copilitverglasung und Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung, teilweise Stahlrahmenfenster
- Fassade Kalk-Zementputz
- Fernwärmeheizung als Strahlplattenheizung und teilweise Plattenheizkörper (Heizung z. Zeit still gelegt), Warmwasserboiler
- Versorgungsleitungen vom Schulgebäude
- Geschosseinbauten für Umkleide- und Sanitärräume,
- EG: 2 Geräteräume, 1 Technikraum, 1 Sportlehrerraum, Sanitärräume
- OG: 4 Umkleideräume, 2 Sanitärräume einfache Ausstattung, Treppen Terrazzostufen,
- flaches Satteldach aus Holz mit Pappeindeckung, Giebel mit Asbestschieferverkleidung
- Fußböden Terrazzoplatten und schwimmendes Parkett; abgehängte Kassettendecken

3.2.3. Wohn-und Mehrzweckgebäude 3a:

Wohnteil:

- zweigeschossiges Gebäude, Ziegelmauerwerk, Glattputz mit Anstrich
- Satteldach aus Holz einseitig abgewalmt, Vorderseite Dachaufbau
Vorderseite Dacheindeckung Asbestschiefer, Rückseite Asbestschiefer und Bitumenschindeln, Walmseite Naturschiefer, 3 Stck Schornsteine
- 3 eingebaute Garagen, zweiflügelige Garagentore aus Holz
- Vorderansicht geprägt durch drei Garagentore aus Holz
- Verbundfenster aus Holz, Türen als Spanplattentüren
- massive Treppe zum Obergeschoss mit Terrazzoplattenbelag
Metallleiter zum Einhängen zur Dachluke DG

- Kellergang Fliesen, sonst Keller Betonfußboden, übrige Räume textiler Belag und PVC-Belag
EG Massivdecke Hohlblechen
- 2 Wohnungen im OG, jeweils bestehend aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad, Schlafzimmer, Heizung Fernwärme und Flachheizkörper
Bäder mit Wanne und teilweise Holzverkleidung, Stand-WC und Waschbecken durch Mieter eingebaut, Warmwasserzubereitung Eltboiler
- Dachgeschoss nicht ausgebaut

Mehrzweckteil:

- Wände Ziegelmauerwerk, Treppen Betonstufen
- Satteldach aus Holz mit Pappeindeckung, Dachdecke Sparschalung mit HWL-Platten und Putz, Thermofenster aus Holz aus DDR-Zeit
Betonfußböden, Hausflur Agglomerat

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

4. Baulicher Zustand der Gebäude und Instandsetzungs-u. Modernisierungsrückstau:

Die noch durchzuführenden Instandsetzungsarbeiten werden im Instandsetzungsrückstau erfasst.

Bauteil und Holzteil zerstörende Untersuchungen wurden an den Gebäuden nicht durchgeführt, die Schäden wurden anhand von äußerer Inaugenscheinnahme erfasst.

Sollten weitere kleinere Instandsetzungsarbeiten vorhanden sein, werden diese durch die Abschreibung der Gebäude erfasst.

4.1. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Schule:

unbefriedigender schlechter Bauzustand begünstigt durch den Leerstand seit 1998, lässt sich nur durch eine Umnutzung wieder nutzbar machen, dadurch hohe Aufwendungen notwendig, die Sanitäranlagen wurden nach 1990 modernisiert

- Erneuerung sämtlicher Fenster
- Risse im Sockelbereich
- Farbanstrich Fassade erneuern mit Putzausbesserungen
- Feuchtigkeits-und Putzschäden im Kellergeschoss Schule Trockenlegung der Wände
- Deckenträger teilweise angerostet
- teilweise Erneuerung Eltanlage nach VDE-Vorschriften
- malermäßige und putzmäßige Instandsetzung Innenräume, Treppenhaus
- Sanierung Türen
- Dachsanierung
- Beseitigung Hochwasserschäden Kellerräume
- Umnutzung zum Büro-und Gewerbegebäude nicht störendes Gewerbe
- Erneuerung Fußbodennutzschichten
- Überholung Heizung und Wasserinstallation
- Schornsteinköpfe unter Dach verputzen

Um das Gebäude einer neuen Nutzung zuführen zu können, bedarf es erhöhter Aufwendungen. (Umnutzung)

Da die ganze Grundrisslösung, Raumaufteilung, Raumhöhen und Sanitäranlagen für einen Schulbetrieb ausgelegt sind.

Die einzelnen unterbliebenen Instandsetzungsarbeiten werden als ca. Gesamtkosten (€/m² Nutzfläche) angesetzt.

Nutzfläche ca. 1.715,00 m² * 345,00 €/m² = 591.675,00 €

Gesamt = 591.675,00 €
=====

4.2. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Turnhalle:

einfache Ausstattung aus DDR Zeiten, Hochwasserschäden, unbefriedigender Bauzustand, Dacheindeckung ist dicht

- Putzschäden im Sockelbereich,
- Platten im Sockelbereich teilweise beschädigt u. schief
- Beseitigung Hochwasserschäden
- Dachrinnen angerostet

- massive Putzabplätterung Fassade, gesamte Fassade sanieren
- teilweise malermäßige u. putzmäßige Instandsetzung
- Heizung u. Heizungszentrale überholen
- Überholung Eltanlage gemäß VDE-Vorschriften
- Bauwerkstrockenlegung
- Fensterschäden beseitigen
- schwimmendes Parkett sanieren

Nutzfläche ca. 812,00 m² * 260,00 €/m² = 211.120,00 €

Gesamt = 211.120,00 €
=====

4.3. Instandsetzungs-und Modernisierungsrückstau Wohn-und Mehrzweckgebäude:

Wohnteil: (mittelmäßiger Bauzustand)

- Dacheindeckung erneuern
- teilweise Erneuerung Wasserinstallation (Bleirohr)
- Putz-und Farbschäden Sockelbereich
- Trockenlegung durch geeignetes Injektionsverfahren
- Farbschäden Sockelbereich
- 1 Schornsteinkopf verfugen
- Schäden an der Dachgeschosssdämmung
- teilweise Dachrinnen angerostet

Mehrzweckgebäude: (mäßiger bis schlechter Bauzustand)

- Fassade sanieren
- Dachsimis sanieren und streichen
- Dachrinnen erneuern
- Putzschäden Sockelbereich
- Beseitigung Hochwasserschäden
- teilweise Erneuerung Wasserinstallation u. Heizungsinst.
- putz-und malermäßige Sanierung Innenwände
- teilweise Überholung Eltanlage
- Bauwerkstrockenlegung
- teilweise Fenster erneuern

Wohnteil:

$$\text{Nutzfläche ca. } 222,40 \text{ m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 60.048,00 \text{ €}$$

Werkstattteil:

$$\text{Nutzfläche ca. } 398,80 \text{ m}^2 * 300,00 \text{ €/m}^2 = 119.640,00 \text{ €}$$

$$\text{Gesamt} = \underline{\underline{179.688,00 \text{ €}}}$$

Anmerkung: Die oben ausgewiesenen Bauschäden und Mängel (Instandsetzungsrückstau) und Modernisierungsrückstau sind das Ergebnis einer überschlägigen Ermittlung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Die im Gutachten dargestellten Bauschäden/Baumängel und die erforderlichen Kosten zu ihrer Beseitigung bzw. der Höhe der Wertminderung tragen nicht den Charakter einer bautechnischen Untersuchung, sondern sind nur im Rahmen für das Wertgutachten maßgebend.

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

5. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 von 1987:

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

5.1. Schule:

$$\text{KG: } 30,45 \text{ m} * 15,15 \text{ m} = 461,32 \text{ m}^2$$

$$\text{KG: } 6,24 \text{ m} * 2,60 \text{ m} = 16,22 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 30,45 \text{ m} * 15,15 \text{ m} = 461,32 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 6,24 \text{ m} * 2,60 \text{ m} = 16,22 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 3,50 \text{ m} * 4,90 \text{ m} = 17,15 \text{ m}^2$$

1.OG:	30,45 m	*	15,15 m	=	461,32 m ²
1.OG:	6,24 m	*	2,60 m	=	16,22 m ²
2.OG:	30,45 m	*	15,15 m	=	461,32 m ²
2.OG:	6,24 m	*	2,60 m	=	16,22 m ²
DG:	28,70 m	*	13,00 m	=	373,10 m ²
DG:	6,24 m	*	2,60 m	=	16,22 m ²
Gesamt				=	2.316,63 m²
					=====

5.2. Turnhalle:

EG:	21,80 m	*	30,40 m	=	662,72 m ²
Einbau OG:	5,90 m	*	30,40 m	=	179,36 m ²
Gesamt				=	842,08 m²
					=====

5.3. Wohnteil:

EG:	12,10 m	*	12,78 m	=	154,64 m ²
OG:	12,10 m	*	12,78 m	=	154,64 m ²
Gesamt				=	309,28 m²
					=====

5.4. Mehrzweckteil:

EG:	21,93 m	*	12,78 m	=	280,27 m ²
OG:	21,93 m	*	12,78 m	=	280,27 m ²
Gesamt				=	560,54 m²
					=====

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 (Wertermittlungsstichtag), 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:

Zur Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke werden verwendet,

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Im vorliegenden Fall steht für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke nicht zur Verfügung. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist der Ertragswert für die Bewertung maßgebend, da es sich um ein typischerweise aus Renditegesichtspunkten zu betrachtendes Objekt handelt.

6.4. Bodenwertberechnung:

6.4.1. 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

6.4.1.1. 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 %	1,1	0,11
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
				0,96
0,96 * 26,00 €/m ² ≈				25,00 €/m²
Modifizierter Bodenwert				25,00 €/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.

6.4.1.2. 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.

Deshalb wird das Grundstück in Vorderland und Hinterland geteilt.

- Flurstück-Nr. 1274/1 Gemarkung Schwarzenberg = 4.543,00 m²

Vorderland: (30 m Baulandtiefe lt. Gutachterausschuss)

2.700,00 m² * 25,00 €/m² = 67.500,00 €

Hinterland: (ca. 50 % vom Vorderlandpreis)

1.813,00 m² * 12,00 €/m² = 21.756,00 €

Belastete Fläche durch Schleuse und Eltmast:

geschätzt ca. 30,00 m² * 5,00 €/m² = 150,00 €

Bodenwert GESAMT 89.406,00 €
=====

7.0. Ertragswertberechnung:

Die Nutzflächen wurden laut Angaben des Auftraggebers oder der mir übergebenen Unterlagen übernommen und teilweise überschlägig ermittelt.

Als Mieten werden marktübliche erzielbare Mieten in der Region für Büro und nicht störendes Gewerbe angewendet.

Als Bezeichnung der Räume werden die bisherigen Bezeichnungen verwendet.

- Ermittlung durchschnittliche RND:

Nutzfläche Gebäude 1* RND + Geb.2 *RND

$$\varnothing \text{ RND} = \frac{(1715 \text{ m}^2 * 30 + 812 * 20 + 621 * 30)}{3148}$$

$$\varnothing \text{ RND} = 27 \text{ JAHRE}$$

7.1. Mietfläche und Miete ehem. Schule, Mehrzweckteil, Turnhalle:

ehemalige Schule:

Kellergeschoss: (3 Räume)

Nach Aufmass ca.	92,20 m ²	*	2,00 € /m ²	*	12	=	2.212,80 €
------------------	----------------------	---	------------------------	---	----	---	------------

Erdgeschoss:

30,45 m * 15,15 m * 0,85	*	3,80 € /m ²	*	12	=	17.880,67 €
Sanitäranlagen: 32,20 m ²	*	1,80 € /m ²	*	12	=	695,52 €

1.Obergeschoss:

30,45 m * 15,15 m * 0,85	*	3,80 € /m ²	*	12	=	17.880,67 €
Sanitäranlagen: 32,20 m ²	*	1,80 € /m ²	*	12	=	695,52 €

2.Obergeschoss:

30,45 m * 15,15 m * 0,85	*	3,80 € /m ²	*	12	=	17.880,67 €
Sanitäranlagen: 32,20 m ²	*	1,80 € /m ²	*	12	=	695,52 €

Dachgeschoss:

28,70 m * 13,00 m * 0,85	*	3,70 € /m ²	*	12	=	14.080,79 €
Sanitäranlagen: 32,20 m ²	*	1,80 € /m ²	*	12	=	695,52 €

ehemalige Schule						= 72.717,68 €

Wohn- und Mehrzweckgebäude / Mehrzweckteil:

Erdgeschoss:

Werkraum:	48,00 m ²	*	3,50 € /m ²	*	12	=	2.016,00 €
Umkleideraum:	17,00 m ²	*	1,50 € /m ²	*	12	=	306,00 €
Gymnastikaum:	104,20 m ²	*	3,50 € /m ²	*	12	=	4.376,40 €
Materiallager:	13,50 m ²	*	3,50 € /m ²	*	12	=	567,00 €
Abstellraum Küche:	33,30 m ²	*	1,40 € /m ²	*	12	=	559,44 €
Sanitäranlagen:	16,50 m ²	*	1,50 € /m ²	*	12	=	297,00 €

1.Obergeschoss:

Diskotheek:	26,70 m ²	*	3,40 € /m ²	*	12	=	1.089,36 €
Traditionszimmer:	60,30 m ²	*	3,40 € /m ²	*	12	=	2.460,24 €
Pionierleiterzimmer:	26,70 m ²	*	3,40 € /m ²	*	12	=	1.089,36 €
Arbeitsgemeinschaft:	22,90 m ²	*	3,40 € /m ²	*	12	=	934,32 €
Raum für Küche:	29,70 m ²	*	2,00 € /m ²	*	12	=	712,80 €

Mehrzweckteil = **14.407,92 €**

Turnhalle:

Sportfläche ca.:	642,00 m ²	*	2,00 € /m ²	*	12	=	15.408,00 €
Sanitärräume ca.:	170,00 m ²	*	1,50 € /m ²	*	12	=	3.060,00 €

Turnhalle = **18.468,00 €**

Nettokaltmiete Schule, Mehrzweckteil, Turnhalle GESAMT = **105.593,60 €**
=====

7.2. Mietfläche und Miete - Wohnungen:

Wohnungen OG:	111,20 m ²	*	4,10 €/m ²	*	12	≈	5.471,00 €
3 Garagen im Wohnteil		3	* 35 €/	*	12	=	1.260,00 €

Wohnteil Gesamt =							6.731,00 €
							=====

7.3. Berechnung:

Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete aus Wohnungen	6.731,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten 24 % nach Sprengnetter	1.615,44 €

Reinertrag 1	5.116,00 €
Nettokaltmiete aus Gewerbe	105.594,00 €
Abzüglich Bewirtschaftungskosten 16 % nach Sprengnetter	16.895,00 €

Reinertrag 2	88.699,00 €
Reinertrag 1 + Reinertrag 2	93.815,00 €
Abzüglich Verzinsung Bodenwert nach ImmoWertV 6,5 % von zugeordneter Baufläche 69.254,00 €	4.502,00 €

Gebäudeertragsanteil	89.313,00 €

ÜBERTRAG / Gebäudeertragsanteil	89.313,00 €
Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) 6,5 % 12,58	1.123.557,00 €
Nach ImmoWertV	
Barwertfaktor zur Kapitalisierung Ø RND 27 Jahre	89.406,00 €
+ Bodenwert	-----
vorläufiger Ertragswert	1.212.963,00 €
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	
Abzüglich Instandsetzungsrückstau GESAMT Schule, Turnhalle, Wohn-und Mehrzweckgebäude	- 982.483,00 €
Mietdifferenz für 1/2 Jahr Gewerbefläche 105.594,00 €	
Barwertfaktor $n = 1/2$; $i = 6,5\%$ $a = 0,47$ 105.594,00 € * 0,47 =	- 49.629,00 €

Ertragswert	180.851,00 € =====

8. Verkehrswert:

8.1. Bewertung des Berechnungsergebnisses:

Bei dem vorliegenden gemischt genutzten Grundstück ist der Ertragswert für die Bewertung maßgebend, da es sich um ein typischerweise aus Renditegesichtspunkten zu betrachtendes Objekt handelt.

Der Sachwert ist lediglich als Vergleich für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen.

Außer der Turnhalle handelt es sich um ältere Gebäude, die in der Instandhaltung u. Instandsetzung vernachlässigt wurden.

Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Mieterträge für Wohnungen, Gewerbe und Büros sind für die Art der Nutzung, die Ausstattung und Lage in Schwarzenberg für nicht störendes Gewerbe als marktüblich erzielbar und angemessen anzusehen.

Die Gebäude entsprechen noch nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV), dieser Umstand wirkt sich negativ auf den Marktwert des Objektes aus. Es sind umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig, um die Bewertungsobjekte in einen guten Bauzustand zu versetzen und um den Vorstellungen heutiger Ausstattungsansprüchen für eine Neuvermietung gerecht zu werden.

Die Umnutzung der Schule bedarf besonderer Aufwendungen.

Das Angebot an Immobilien ist zur Zeit sehr groß und die Nachfrage durch die hohe Arbeitslosigkeit in der Region stark eingeschränkt.

Die Nachfrage nach Schulen und Turnhallen auf dem Grundstücksmarkt ist mit sehr gering einzuschätzen.

Die Beschränkungen des Sächsischen Wassergesetzes und Wasserhaushaltgesetzes wirken sich ebenfalls 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 rechnerische Ertragswert ist noch den Marktverhältnissen anzupassen.

Aus diesen vorher genannten Gründen wird im vorliegenden Falle ein Abschlag von 12 % vom Ertragswert vorgenommen.

Aufgrund vorstehender Ausführungen und unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit des baulichen Zustandes halte ich den Verkehrswert des Grundstückes in **08340 SCHWARZENBERG, Robert-Koch-Straße 3 u. 3a**

mit **159.000,00 €**
=====

(i.W. einhundertneunundfünfzigtausend 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Löbnitz, am 20.11.2011

.....
Sachverständiger

Fotos Objekt: ehemalige Schule



- Rückansicht Schulgebäude -



- Heizungsübergabestation (Anbau Schule) -



- Westgiebelansicht Schulgebäude -



- Ostansicht Schulgebäude mit überdachten Eingangsbereich -



- Putz-und Feuchtigkeitsschäden Keller Schulgebäude -



- Korrosionsschäden Kellerdeckenträger Schule -



- Putz-und Feuchtigkeitsschäden Keller Schulgebäude -



- Ausstattung Toiletten Schulgebäude -



- Innenansicht Klassenraum Schulgebäude -



- Feuchtigkeitsschäden Dachgeschoss Schulgebäude -



- Innenansicht Raum Dachgeschoss Schulgebäude -



- Innenansicht Dachboden Schulgebäude -

Fotos Objekt: Turnhalle



- Vorderansicht Turnhalle -



- Nordwestansicht Turnhalle -



- Südostansicht Turnhalle -



- Innenansicht Turnhalle -



- Innenansicht Sanitäranlagen Turnhalle -



- Ansicht Heizungsübergabestation mit Warmwasserboiler Turnhalle -

Fotos Objekt: Wohn-und Mehrzweckgebäude



- Vorderansicht Wohn-und Mehrzweckgebäude -



- Rückansicht Wohn-und Mehrzweckgebäude -



- Vorderansicht Wohnteil -



- Westansicht Wohnteil -



- Innenansicht Dachbereich Wohnteil -



- Innenansicht Bad Wohnteil -



- Aufsteigende Feuchtigkeit Innenwände EG Wohnteil -



- Feuchtigkeitsschäden Spritzwassersockel Außenwand Wohnteil -