

Zertifizierter Sachverständiger (EurAS ltd.)
gem. ISO/IEC EN 17024
Fachgebiet: Immobilienbewertung
(bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zertifizierungsnr.: AT 250902-1064 D

Wertgutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines bebauten Grundstückes

in 04932 Röderland / OT Haida, Elsterwerdaer Straße 23

Aktenzeichen: 15 K 3/25



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 179 der Flur 2 der Gemarkung Haida

wird zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 ermittelt mit rd. **152.000,00 €**.

Wertgutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

eines bebauten Grundstückes

in 04932 Röderland / OT Haida, Elsterwerdaer Straße 23

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 3/25
Gemarkung:	Haida
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Haida Blatt 425
Flur:	2
Flurstück:	179
Grundstücksgroße:	1.720 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	01.04.2025 22.04.2025
Wertermittlungstichtag:	20.05.2025
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	152.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

48 Seiten
6 Anlagen
16 Fotos

Zert.-Nr. A250902-1064D
Exemplare: 5
Ausfertigung:

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	7
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	14
4.0	Baubeschreibung Nebengebäude	19
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.0	Bodenwertermittlung	22
7.0	Sachwertermittlung	23
7.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
7.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	29
7.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	29
8.0	Sachwertberechnung	37
9.0	Ertragswertermittlung	38
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
10.0	Ertragswertberechnung	44
11.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	45
12.0	Unbelasteter Verkehrswert	46

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

Bauunterlagen

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 179, der Flur 2 der Gemarkung Haida.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.04.2025 22.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

Grundlagen der Beschreibung des Gebäudebestandes mit den erkennbaren Außenanlagen zur Straßenfront sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen.

Das Grundstück wurde erstmalig am 01.04.2025 um 10.00 Uhr von der Straße in Augenschein genommen. Der zweite Termin für eine Vorortbegehung wurde auf den 22.04.2025 um 10.00 Uhr vorgeschlagen. Der Eigentümer war an beiden vorgeschlagenen Terminen nicht Vorort, so dass keine Grundstücksbegehungen erfolgen konnten. Es erfolgte ebenso keine Rückmeldung durch den Schuldner bzw. keine Absage mit einem neuen Terminvorschlag.

Nach Rücksprache im straßenseitigen Umfeld erwog der Sachverständige das Gründerjahr der Immobilie eventuell zu hinterfragen. Auch wurde bestätigt das dem Bewertungsareal eine Bewirtschaftung obliegt.

Der Sachverständige bemühte sich im Zuge der Amtshilfe bei den zuständigen Fachbereichen Bauunterlagen eventuell zu erhalten. Nach Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter I, Fachbereich I – Bürgerdienste, Bauen, Kommunalservice, Gemeinde Röderland konnte dem Sachverständigen eine Zustimmung Nr. 19/73 zur Errichtung/Veränderung eines Bauwerkes (Einfamilienhaus – Typ EWS – 71) vom 16.02.1973 zur Verfügung gestellt werden.

Auftragsgemäß erwog der Sachverständige das Grundstück mit deren straßenseitigen ersichtlichen Gebäudebestand zu dokumentieren.

Das zu bewertende Flurstück der Gemarkung Haida, Flur 2, Flurstück 179 befindet sich in dem zentralen Bereich von Haida. Zur Ortsdurchfahrt sind beidseitig Wohnbebauungen in unterschiedlicher Struktur vorgefunden worden. Die öffentliche Verkehrsführung wurde mit einem Natursteinpflaster ausgebaut. Beidseitig sind Fußwege zugeordnet worden.

Als Arbeitsgrundlage diente der Auszug aus dem Liegenschaftskataster. Gemäß diesem verfügt das Flurstück über einen rechteckigen schmalen Grundstücksverlauf. Die Bebauung wurde dem vorderen straßenbezogenen Bereich zugeordnet. Der hinterliegende Flächenanteil hinter dem Nebengebäude dient vermutlich zu gärtnerischen Zwecken. Entsprechend der planungsrechtlichen Auskunft der Gemeinde Röderland befindet sich der südliche Bereich im Wohngebiet und der nördliche Bereich wurde als Grünlandfläche Außenbereich benannt.

Das Wohnhaus sowie das Nebengebäude entsprechen einer Grenzbebauung zu dem Flurstück 464. Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist ein Überbau augenscheinlich nicht erkennbar. Die Wohnimmobilie wurde mit der Längsfront parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Der Rückfront wurde vermutlich ein kleiner Eingangsbereich zugeordnet (Katasterauszug).

Von der Straße aus erkennbar erhielt das Dach eine neue Eindeckung mit einer Blitzschutzanlage. Die oberirdische Stromversorgung wurde durch den Medienversorger zurückgebaut. Neue Kunststoffthermofenster mit einer Holzoptik und Jalousien sowie ein Dachfenster entsprechen einer Neugestaltung. Die Putzoberfläche sowie der Gebäudesockel verweisen auf einen altersbedingten Verschleiss. Rissbilder sowie Putzschäden sind vorgefunden worden. Zur giebelseitigen Hofeinfahrt wurde der Gebäudesockel neu gestaltet. Die Putzoberfläche der Giebelfront verdeutlicht dem Betrachter das unterschiedliche Farbgebungen vorhanden sind. Diese könnten Rückschlüsse auf eventuelle Feuchteschäden haben.

Entlang der Giebelfront führt die Hofzufahrt. Diese wurden bisher noch nicht ausgebaut. Vorgefunden wurde eine unbefestigte Fläche. Das hofseitig stehende Nebengebäude beinhaltet zur Giebelfront ein Holzfachwerk mit Ausfachungen. Die Längsfront könnte in massiver Bauweise errichtet worden sein.

Eine integrierte Garage mit einer einfachen zweiflügligen Toranlage sowie einfache Holzbrettertüren waren straßenseitig erkennbar. Beide Holzoberflächen verwiesen auf eine fehlende Werterhaltung. Zur Dacheindeckung des Satteldaches kamen Welleternitplatten zum Einsatz. Die Wandoberflächen sind mit einem Ziehputz gestaltet worden. Eine Zustandseinschätzung der giebelseitigen Holzkonstruktion kann bezogen auf eine nicht ermögliche Grundstücksbegehung nicht erfolgen.

Bezogen auf eine durch den Schuldner nicht gewährte Vorortbesichtigung konnte durch den Sachverständigen der Gebäudebestand auf dem Grundstück nur augenscheinlich von der Straße aus betrachtet werden. Nachteilig stellt sich eine fehlende bzw. nicht gewährte Innenbesichtigung der Immobilien dar. Somit können zur Ausstattung, zu eventuellen baulichen Mängeln und Schäden sowie zu dem Bauzustand keine konkreten Angaben durch den Sachverständigen getätigt werden. Derzeitige Angaben basieren auf Vermutungen bzw. Annahmen. In Anbetracht des aufzeigenden Sachverhaltes erachtet der Sachverständige in seiner Wertermittlung dem Bewertungsobjekt einen Risikoabschlag in Höhe von 15 % dem Verkehrswert entgegenzusetzen.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Staat:
Bundesland:
Landkreis:
Stadt bzw. Gemeinde:

Deutschland
Brandenburg
Elbe – Elster
Gemeinde Röderland / OT Haida

Die Gemeinde Röderland wurde am 26. Oktober 2003 aus den Gemeinden Präsen, Reichenhain, Stolzenhain an der Röder, Saathain, Wainsdorf und Haida (mit dem Ortsteil Würdenhain) gebildet. Sie gehörten bis zu diesem Tag als selbständige Gemeinden zum Amt Röderland. Daraus wurden die Ortsteile der neuen Gemeinde Röderland.

Die Gemeinde liegt im Süden Brandenburgs im Landkreis Elbe-Elster und grenzt mit den Gemarkungen Wainsdorf, Präsen, Stolzenhain a. d. Röder und Reichenhain an den sächsischen Landkreis Meißen. Präsen wurde 1140 erstmals erwähnt. Der Ortsteil liegt im Gebiet der Großen Röder, am linken Ufer des Grödel-Elsterwerdaer Floßkanals und zwischen den beiden Eisenbahnstrecken Elsterwerda-Riesa und Berlin-Dresden.

Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1406. Dieser Eintrag geht auf das Urkundenbuch des Klosters Dobrilugk zurück und weist die Gemeinde als Besitz der Herren von Köckeritz aus.

Haida ist seit dem 26. Oktober 2003 ein Ortsteil der Gemeinde Röderland im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster und im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft.

Haida ist der nördlichste Ortsteil der Gemeinde Röderland. Der Verwaltungssitz Präsen liegt etwa acht Kilometer südöstlich des Dorfes. Der Ort liegt rechtsseitig der Schwarzen Elster gegenüber der Mündung der Großen Röder. Dort mündet außerdem der Plessa-Haidaer Binnengraben in den Fluss.

Großräumige Lage:

Bundesland: Brandenburg
 Kreis: Elbe - Elster
 Ort / Einwohnerzahl: Röderland/OT Haida, 463 EW
 (Stand: Dez. 2024)

Überörtliche
 Anbindung/Entfernung:

Entfernungsangaben sind grob geschätzt

Berlin: Ca. 170 km
 Dresden: Ca. 70 km
 Cottbus: Ca. 80 km
 Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 137 km
 Autobahnzufahrt Ruhland: Ca. 31 km
 Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 70 km
 Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 147 km

Haida befindet sich an der Bahnstrecke Węgliniec–Roßlau. Den Ort tangieren die Bundesstraße 101 und die Landesstraße 593. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Elsterwerda (Bahnstrecken Berlin–Dresden und Riesa–Elsterwerda) sowie in Biehla (Bahnstrecke Węgliniec–Falkenberg/Elster). Außerdem ist Haida durch Busverbindungen an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Infrastruktur:

In der Gemeinde Röderland gibt eine Grund- und eine Oberschule, Kindertagesstätten, Gemeindeverwaltung, Gaststätten und Pensionen. Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Umkreis gegeben. Der Ortsteil verfügt über ein 27 Hektar großes Gewerbegebiet, das sich nördlich des Dorfes in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 101 befindet. Auf dem Gelände haben sich bisher unter anderem ein Betonhersteller, ein Transportunternehmen, eine Baufirma und ein Autohaus angesiedelt. Außerdem sind im Ort weitere mittelständische Unternehmen ansässig.

Innerörtliche Lage:

Die Grundstücksfläche liegt im Randbereich von Haida. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz direkt erschlossen. Haida ist geprägt durch einen überwiegenden dörflichen Charakter. Der Zustand der umliegenden Bebauungen entspricht einer überwiegend privaten Nutzung.

Lagequalität:

- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

- Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

Immissionen:

Es besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch den Durchgangs- und Bahnverkehr.

Sonstige Immissionen:

Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Haida	<u>Blatt</u> 425		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Haida	Flur 2	Flurstück 179	Fläche 1.720 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Flurstück 464 vorhanden

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 19,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 90,00 m
Bemerkung:	Tief geschnittenes Grundstück

2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße (Elsterwerdaer Straße)
Straßenausbau:	Elsterwerdaer Straße: Mit Natursteinpflaster befestigte Verkehrsfläche mit befestigten Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie Elektro, Telekommunikation, Wasser und Abwasser sind vermutlich vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind vermutlich gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Keine Angaben möglich
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück vermutlich möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind straßenseitig keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	Keine Angaben möglich

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.01.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Haida Blatt 425 vom 30.01.2025.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Vermietungssituation:

Das Grundstück verweist auf eine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

In dem seit dem 15.05.2019 rechtskräftigen Flächen-nutzungsplan wurde das Bewertungsgrundstück im südlichen Bereich als Wohnbebauung und im nördlichen Bereich als Grünfläche (Außenbereich) dargestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich teilweise (südlicher Bereich) gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Der nördliche Bereich wurde dem § 35 BauGB Außenbereich (Grünfläche) zugeordnet. Eine Abrundungssatzung wurde aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art
 Bauweise: Keine Angaben durch das Amt Röder-
 Geschosse: land
 GRZ:
 GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet
 Wohnen / Lage innerhalb
 der Stadtumbaukulisse:

nein

Entwicklungszustand
 (Grundstücksqualität):

Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)
 Grünland (§ 35 BauGB – Außenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft des Amtes Röderland derzeit nicht zu erwarten.

Maßnahmen die nach KAG
 abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben des Amtes Röderland nicht an.

Kanalisierung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das zentrale Netz.

Besondere Umstände:

Nach Angaben des Amtes Röderland befindet sich das Grundstück an der Kreisstraße K6210, zur Zeit noch Pflasterfläche. In Zukunft soll diese durch eine Asphaltstraße ersetzt werden.

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben bzw. auf Erfahrungswerten des Sachverständigen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen konnte nicht geprüft werden. Baumängel und –schäden wurden soweit erfaßt, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur grob berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nachstehende Angaben beziehen sich auf die durchgeführte äußere Objektbesichtigung. Bezogen auf das Errichtungsjahr des Wohnhauses lag dem Sachverständigen eine Zustimmung Nr. 19/73 zur Errichtung/Veränderung eines Bauwerkes – Einfamilienwohnhaus – Typ EWS – 71 vor.

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Nutzflächen:	Kellergeschoss: nicht erkennbar Erdgeschoss: vermutlich Wohnflächen Dachgeschoss: vermutlich Wohnflächen
Baujahr:	Ca. 1973 (gemäß Zustimmung Nr. 19/73 zur Errichtung/Veränderung eines Bauwerkes – Einfamilienwohnhaus – Typ EWS - 71
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Bezogen auf die fehlende Vorortbesichtigung können keine detaillierten Angaben zur Sanierung getätigt werden. - Dachdeckerarbeiten, Blitzschutz - Einbau von Kunststoffthermofenstern, Dachfenstern
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk

Decken:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Treppen:	Außentreppe:	/
	Kellertreppe:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Geschosstreppe:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Dach:	Satteldach mit einer Ziegeleindeckung, Blitzschutz	
Dachrinnen:	Kupferrinnen und Fallrohre	
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung	
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	Nicht erkennbar, das kein Zugang gewährt, Schornstein- zug	

Fußböden:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	Putz (verwittert, Rissbilder, teilweise lose)	
Türen:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fenster:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster
Fensterbänke innen:	/ Vermutlich Naturstein	
Fensterbänke außen:		
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Ausstattung innen/außen:	Innen: Nicht erkennbar Außen: Einfache/mittlere Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Nicht erkennbar
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belich- tung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann nur von außen eingeschätzt werden (einfach/mittel). Es besteht vermutlich ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaß- nahmen:	- kann derzeit fachtechnisch nicht eingeschätzt werden

Energetische Einschätzung:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein deutsches Bundesgesetz. Es führt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Es wurde als Art. 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze erlassen, welches das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinheitlicht und weitere Gesetze ändert

Es offeriert dem Nutzer einer Immobilie den energetischen Bedarf. Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um einen Altbau, welcher nach den damaligen gesetzlichen Voraussetzungen genehmigt wurde. Aus der Sicht des Sachverständigen sollte durch einen Fachmann die Kennwerte der Energieeinsparverordnung überprüft werden. Eine genaue energetische Aussage und deren daraus resultierenden Kosten können nur hierfür ausgebildete Energieberater geben. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis:

Bei dem Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung, landläufig als Kauf aus der Zwangsversteigerung bezeichnet, handelt es sich ausdrücklich eben nicht um einen Kauf im Sinn des Gesetzes. Vielmehr erfolgt der Eigentumswechsel im Wege des Zuschlages. Dieser Zuschlag ist einem Gerichtsurteil gleichzusetzen. Ein Kauf findet nicht statt. Das Grundbuch wird von Amts wegen berichtigt. Eine Mitwirkung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Bei einem Kauf ist zwangsläufig die Mitwirkung des Eigentümers notwendig.

Bezüglich eines Energieausweises stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird vermutet, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.

4.0 Baubeschreibung Nebengebäude

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Vermutlich Mauerwerk
Decken:	Nicht erkennbar
Treppen:	/
Dach:	Satteldach mit einer Welleterniteindeckung
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Vermutlich Altbestand
Heizung:	Nicht erkennbar
Fußböden:	Nicht erkennbar
Fassaden:	Putz (Sichtschäden)
Türen:	Holztür, Holzbrettertüren
Fenster:	Nicht erkennbar
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Kann bezogen auf eine nicht ermöglichte Vorortbegehung nicht eingeschätzt werden

5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 04932 Röderland / OT Haida, Elsterwerdaer Straße 23 zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Haida	425	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haida	2	179	1.720 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Wohnhaus	665 m ²
Grünland	Garten	1.055 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.720 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **12,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1000 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 45 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 20.05.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= Gesamtgrundstück = 1.720 m ² Bewertungsteilbereich = 665 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 12,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag		20.05.2025	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					Erläuterung
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	12,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	665	×	1,113	
Tiefe (m)	45		×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	13,36 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 13,36 €/m ²	
Fläche	×	665 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	8.884,40 €
	rd.	8.880,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 insgesamt **8.880,00 €**.

E01

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur und seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Der Bodenwert richtet sich nach dem Marktgeschehen.

7.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Gebäuderauminhalts (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; beim BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

7.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen sowie zur Bruttogrundfläche lagen dem Sachverständigen nicht vor. Bezogen auf die fehlende Innenbesichtigung konnten für die Wohn- und Nutzflächen bzw. die Bruttogrundfläche keine Aufmaße getätigt werden.

Nachstehende Angaben beziehen sich auf die Längen- und Breitenmaße aus der Flurkarte. Die Geschossigkeit konnte teilweise aus dem erstellten Fotomaterial abgeleitet werden.

Wohnhaus

Wohnfläche EG = ca. 114,55 m²

Wohnfläche DG = ca. 74,25 m²

Nebengebäude

Nutzfläche EG = ca. 57,20 m²

7.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000

Wohnhaus

$A_1 = 15,00 \text{ m} \times 9,00 \text{ m} \times 2 = 270,00 \text{ m}^2$

$A_2 = 2,50 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = 10,00 \text{ m}^2$

$A_{\text{ges.}} = \underline{280,00 \text{ m}^2}$

Nebengebäude

$A_1 = 13,00 \text{ m} \times 5,50 \text{ m} = \underline{71,50 \text{ m}^2}$

Herstellungskosten

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			0,8		0,2
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	40,5 %	54,7 %	1,8 %	3,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:	
Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	40,5	354,38
3	1.005,00	54,7	549,74
4	1.215,00	1,8	21,87
5	1.515,00	3,0	45,45
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 971,44			
gewogener Standard = 2,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	971,44 €/m ² BGF
	rd.	971,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:	
Nebengebäude	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	350,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [6], Seite 2088 ff. angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Der Gutachterausschuss in dem Landkreis Elbe-Elster hat bisher keine Regionalfaktoren ermittelt. Dementsprechend wird der Faktor lt. Übergangsregelungen der ImmoWertV 2021 mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards (u.a. gedämmte oder ungedämmte Gebäudehülle) tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Diese RND der Bewertungsgebäude sind auf die künftige Nutzung auch hier nur bautechnisch geschätzt. Diese festgelegten Nutzungsdauern bzw. RND können bei ordentlicher Pflege, einfacher Instandsetzung und vor allem sachgerechter Dacheindeckungen verlängernswürdig sein.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	2,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-29.300,00 €
• Wohnhaus	-29.300,00 €	
Summe		-29.300,00 €

8.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	971,00 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,00 m²	71,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	271.880,00 €	25.025,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	508.959,36 €	46.846,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	508.959,36 €	46.846,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	10 Jahre
• prozentual		62,50 %	75,00 %
• Faktor	x	0,375	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	190.859,76 €	11.711,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		202.571,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	209.071,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.880,00 €
vorläufiger Sachwert	=	217.951,46 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	207.053,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	29.300,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	177.753,89 €
	rd.	178.000,00 €

9.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückstreinertrages dar.

9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir auftragsgemäß mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der WFNutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise wegen der Gewerbebesonderheit von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem zuständigen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Elbe-Elster
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (wenn vorhanden),
- in Abstimmung mit Maklern/Hausverwaltern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-29.300,00 €
• Wohnhaus	-29.300,00 €	
Summe		-29.300,00 €

10.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	114,55		5,00	572,75	6.873,00
		DG	74,25		5,00	371,25	4.455,00
Nebengebäude		EG	57,20		0,80	45,76	549,12
Summe			246,00	-		989,76	11.877,12

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	114,55		5,00	572,75	6.873,00
		DG	74,25		5,00	371,25	4.455,00
Nebengebäude		EG	57,20		0,80	45,76	549,12
Summe			246,00	-		989,76	11.877,12

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.877,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.850,51 €
jährlicher Reinertrag	= 9.026,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 8.880,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 195,36 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.831,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,793
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 192.459,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.880,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	= 201.339,43 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 201.339,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 29.300,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	= 172.039,43 €
rd.	<u>172.000,00 €</u>

11.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Grünland beträgt **0,53 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Da es sich um eine ortsnahe Grünlandfläche handelt erachtet der Sachverständige den 2-fachen Wert des ortsfernen Grünlandes anzusetzen ($0,53 \text{ €/m}^2 \times 2 = 1,06 \text{ €/m}^2$).

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

	=	20.05.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.720 m ²
		Bewertungsteilbereich = 1.055 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,06 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		20.05.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,06 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1,06 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,06 €/m ²	
Fläche	×	1.055 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.118,30 €	
	rd.	1.120,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 insgesamt
1.120,00 €.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur und seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Der Bodenwert richtet sich nach dem Marktgeschehen.

12.0 Unbelasteter Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Bauland	172.000,00 €	178.000,00 €
Grünland	1.120,00 €	1.120,00 €
Summe	173.120,00 €	179.120,00 €

Der Sachverständige erachtet einen merkantilen Minderwert (Risikoabschlag wegen fehlender Objektbesichtigung) in Höhe von 15 % dem ermittelten Wert entgegenzusetzen.

Ermittelter Wert	179.000,00 €
Merkantiler Minderwert – 10 %	- 26.850,00 €
Wert	152.150,00 €
Verkehrswert	<u>152.000,00 €</u>

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 04932 Röderland/OT Haida, Elsterwerdaer Straße 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haida	425	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Haida	2	179

wird zum Wertermittlungstichtag 20.05.2025 mit rd.

152.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 20.05.2025


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10. Auflage)
- KLEIBER
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.05.2025) erstellt.

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



Bild 2

Umgebungsgestaltung



Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansicht



Bild 4

Giebelfront des Wohngebäudes



Bild 5

Giebelfront mit deren Grundstückszufahrt



Bild 6

Giebelfront



Bild 7

Sichtschäden in der Fassadenfront



Bild 8

Abriss in der Putzoberfläche des Gebäudesockels



Bild 9

Netzartig verzweigte Rissverläufe an der Fassade



Bild 10

Weitere Sichtschäden



Bild 11

Oberflächenverfärbung auf der Giebelfront



Bild 12

Detaildarstellung



Bild 13

Grundstückszufahrt



Bild 14

Straßenseitige Ansicht des Nebengebäudes
(Teilflächendarstellung)



Bild 15

Nebengebäude



Bild 16

Welleternit als Dacheindeckung

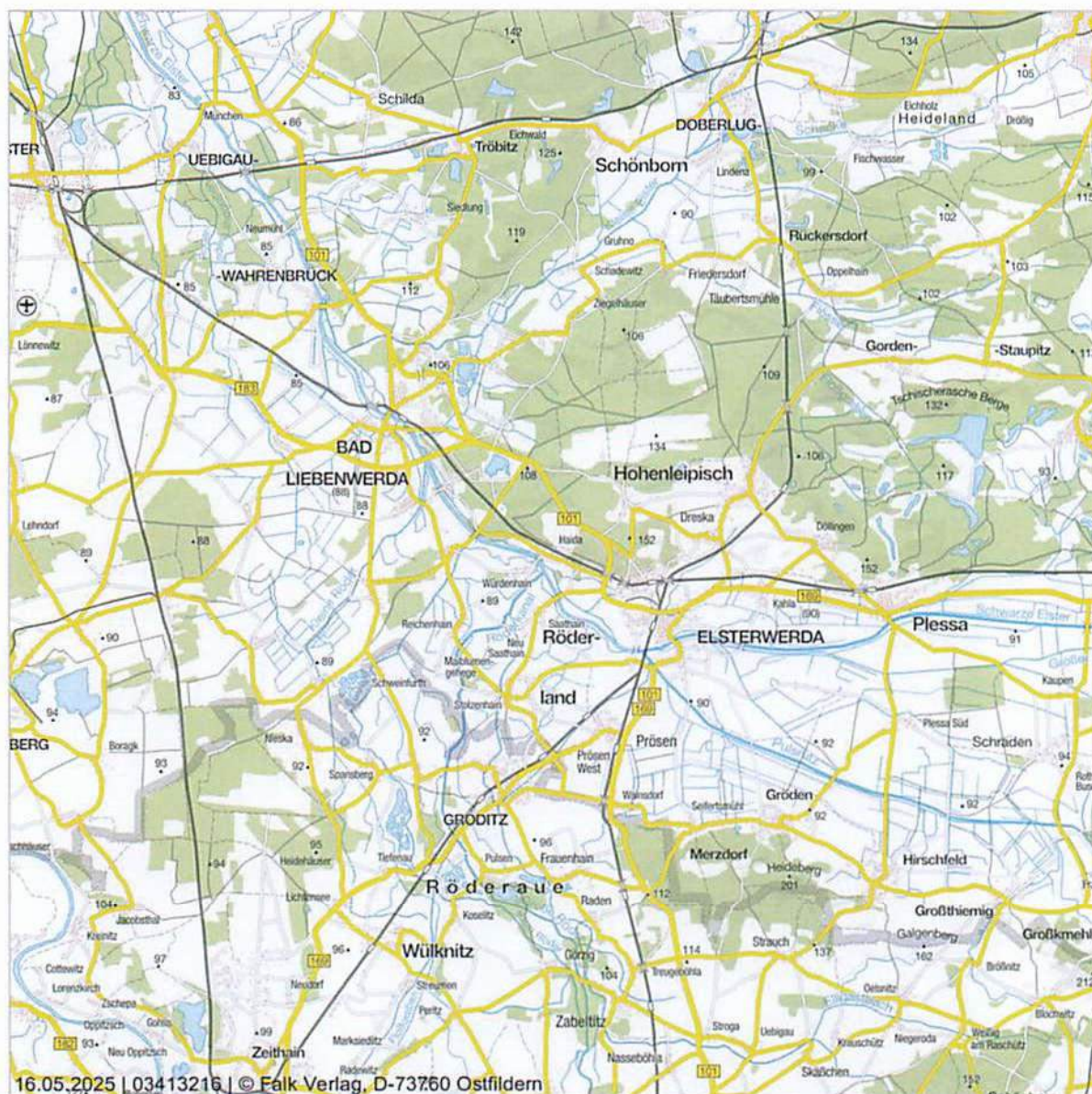
Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

04932 Röderland, Elsterwerdaer Str. 23



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

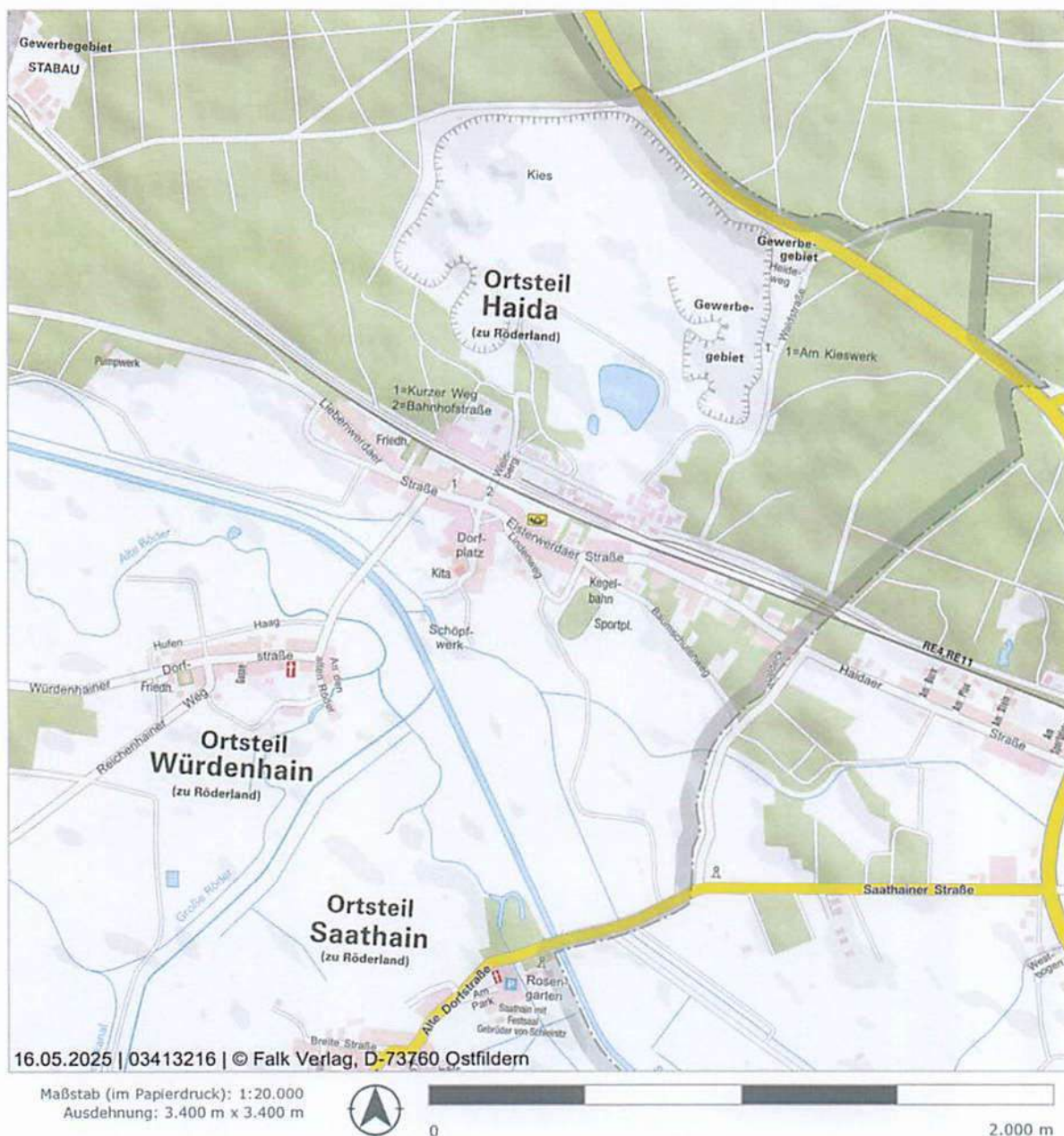
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03413216 vom 16.05.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Regionalkarte MairDumont

04932 Röderland, Elsterwerdaer Str. 23



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

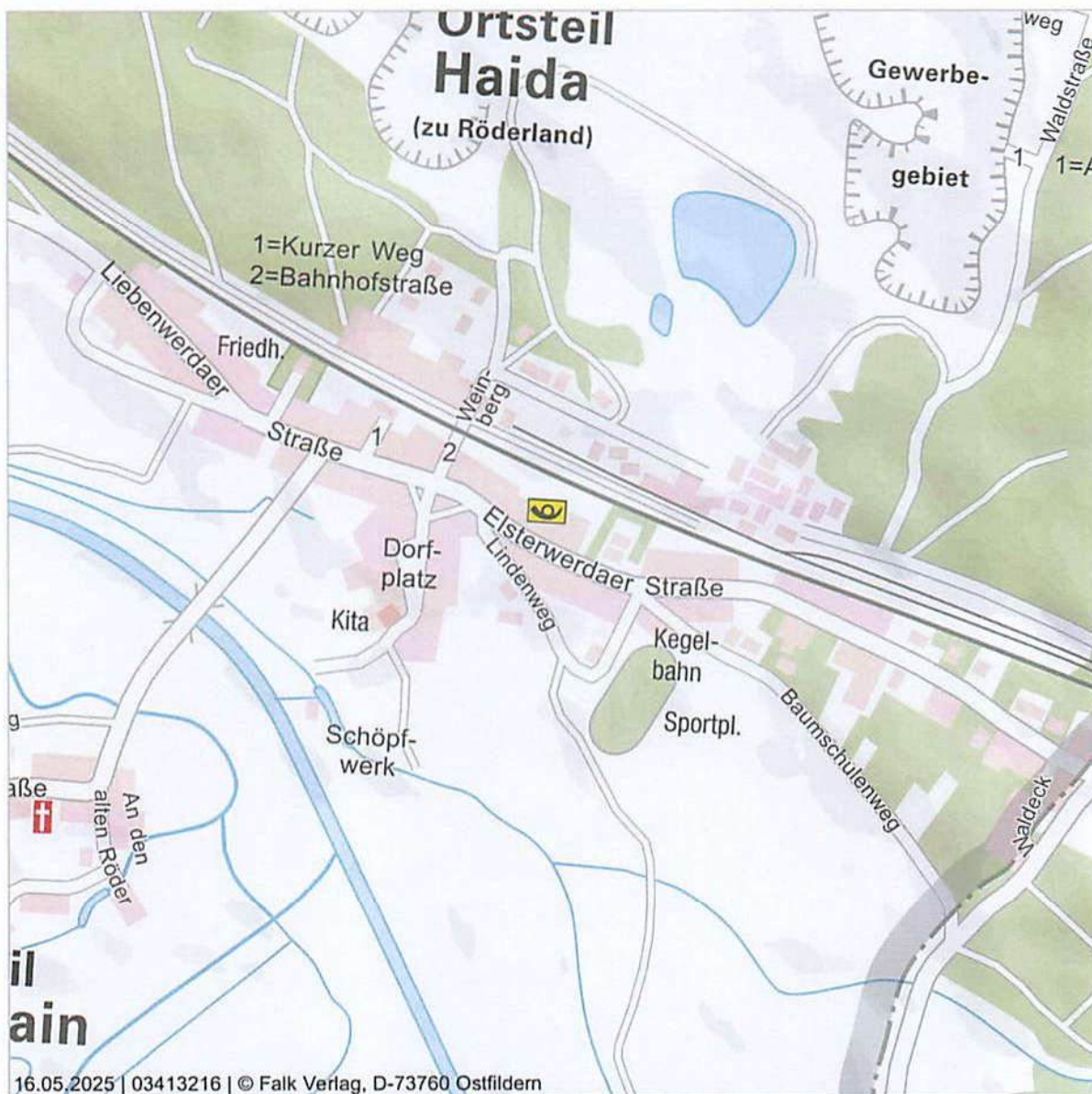
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

04932 Röderland, Elsterwerdaer Str. 23



geoport



16.05.2025 | 03413216 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03413216 vom 16.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite3

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

04932 Röderland, Elsterwerdaer Str. 23



geoport



16.05.2025 | 03413216 | © GeoBasis-DE/LGB (2025) | dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Brandenburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsstand)

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster

Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2025-11-0148

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.03.2025

Flurstück: 179
Flur: 2
Gemarkung: Haida

Gemeinde:
Kreis:

Röderland
Elbe-Elster



Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Planungsrechtliche Angaben

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-
nutzungsplan ?

☒ ja

☐ nein

1.1 ab wann wirksam ?

1.2 mit welcher Darstellung für das
Grundstück ?

15.05.2019
südlicher Bereich - Wohnbebauung
nördlicher Bereich - Grünfläche
(Außenbereich)

2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?

☐ ja

☒ nein

☐ Entwurf

2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?

2.2 Bezeichnung des B-Planes

(bitte einen Auszug des B-Planes bei-
legen mit ausgefüllter Legende)

2.3 wenn Entwurf:

Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)

geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf

3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf:

☐ ja

☒ nein

3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)

3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung ?

3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand)

☐ ja

☐ eingeleitet

4. Liegt das Grundstück:

4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?

☐

4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?

☒

4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?

☐

4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?

☒

4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes)

☒ ja

☐ nein

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ☐ ja ☒ nein
- ☐ ja, welche
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? ☐ ja ☒ nein
- 4.10 Baudenkmal? ☐ ja ☒ nein
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
- 5.1 Art
- 5.2 Bauweise
- 5.3 Geschosse
- 5.4 GRZ
- 5.5 GFZ
6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ☐ ja, seit wann? ☒ nein
7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ☐ ja ☒ nein
- wann?
- Beitrag:
ggf. Restschuld
- noch zu erheben? ☐
- Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: ☐ ggf. Grundlage
8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:
- Maßnahmen standen/stehen an? ☐ ja ☒ nein
Welche?
- Bereits veranlagt? ☐ ja ☒ nein
fällig:
fällig:
9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? ☐ Strom ☐ Wasser ☐ Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Strom → MITNETZ

Wasser → WAV Elsterwerda

Gas → NBB

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|---|---|
| ☒ ja | ☐ nein |
| ☐ Mischsystem | ☐ Dreikammer-
ausfaulgrube |
| ☐ Trennsystem | ☐ Sammelklär-
anlage |
| ☐ nur Regen-
wasser | ☒ Verrieselung - RW |
| ☒ Abwasser | ☐ Ausfahrgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

- | | |
|---|--|
| ☐ ja
Wann?
Betrag? | ☒ nein |
|---|--|

Wann erfolgt voraussichtlich die
Kanalisation ?

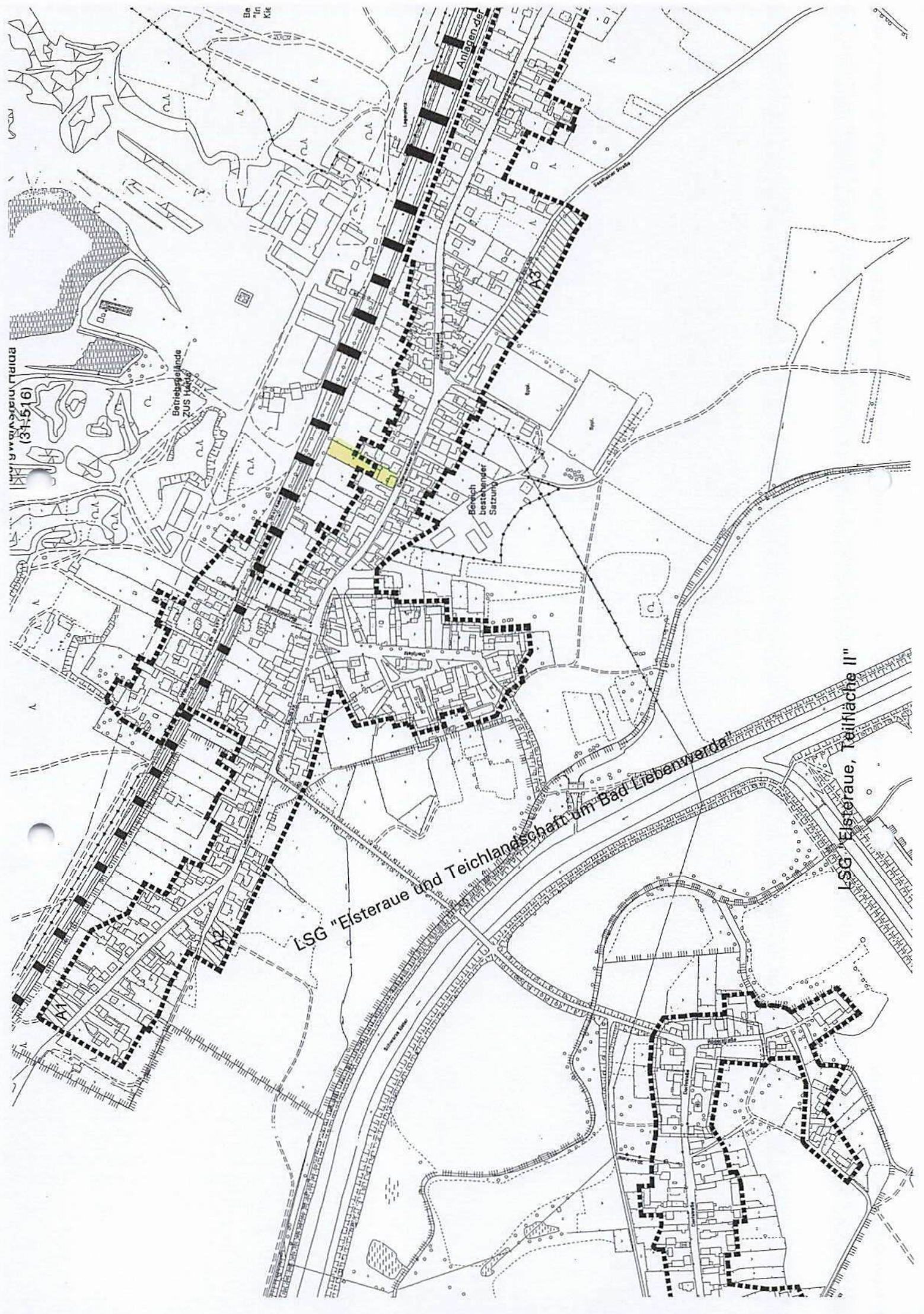
11. Falls noch in die Straße fallende Flächen
abzutreten sind: Bitte die Straßenbegren-
zungslinie in die beiliegende Lichtpause
eintragen.
Bestehen bereits irgendwelche Abmach-
ungen mit dem Eigentümer bezüglich der
Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?

12. Liegt das Grundstück an einer
Anbauverbotsstrecke (StrG)?
- | | |
|-----------------------------|--|
| ☐ ja | ☒ nein |
|-----------------------------|--|

13. Welche Umstände sind sonst noch von
Bedeutung für den Grundstückswert
(z. B. Überschwemmungsgebiet,
Baudenkmal)?

↳ Das Grundstück liegt an der
Hoeisstraße 6210, zur Zeit noch
Pflasterfläche. In Zukunft soll diese
durch eine Asphaltstraße ersetzt
werden.

- | | | | |
|------|---|-----------------------------|--|
| 14. | Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ? | ☐ ja | ☒ nein |
| 14.1 | Umfassendes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.2 | Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.3 | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.4 | Erhaltungsgebiet | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.5 | Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB? | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.6 | Sind Ausgleichsbeträge zu entrichten?
Wenn ja, in welcher Höhe?
und wann (voraussichtlich)? | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.7 | Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.8 | Lage im Vorranggebiet Wohnen | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.9 | Lage im Gebiet nach § 171e BauGB | ☐ ja | ☐ nein |



LSG "Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda"

LSG "Elsteraue, Teilfläche II"

Betriebsgelände
ZUS Halden

Bereich
bestehender
Siedlung

Anlagen der

Bf "In
Kie"

(34-516)

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/
Denkmalrechtliche Bindungen**

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00403-25-29
Ihre Zeichen
15 K 3/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Frach
Telefon, Fax
03535 46-2668/03535 46-2657
E-Mail
susann.frach@lkee.de

Datum
10.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Röderland, Haida, Elsterwerdaer Straße 23
Gemarkung: Haida
Flur: 2
Flurstück: 179

Sehr geehrter Herr Kirste,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 06.03.2025 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann am 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für oben genannte Grundstücke sind uns hier nicht bekannt.

Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.

Seit dem 01. Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden.

Informationen zum Vorliegen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erhalten Sie durch Einblick in das jeweilige Grundbuchblatt.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Anlage 1 (Gebührenverzeichnis), gemäß Tarifstelle 9.4, eine Gebühr von **50,00 €** erhoben. Die Rechnung ist als Anlage beigefügt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Landkreises Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg (Elster), schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://www.lkee.de/Quickmenu/Impressum> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Susann Frach

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage

Rechnung

Infoblatt DSGVO

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40292-25-147
Ihre Zeichen
15 K 3/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Herr Abel
Telefon, Fax
03535 46 9324/03535 46 9372
E-Mail
torsten.abel@lkee.de

Datum
11.03.2025

Grundstück: **Röderland, Haida, Elsterwerdaer Straße 23**

Gemarkung: **Haida**

Flur: **2**

Flurstück: **179**

Vorhaben: **Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 3/25 - Gem.
Haida, Flur 2, Flurst. 179**

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 06.03.2025, bei mir eingegangen am 06.03.2025

Sehr geehrter Herr Kirste,

nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts-/ Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück der

Gemarkung Haida, Flur 2, Flurstück 179

keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Hinweise:

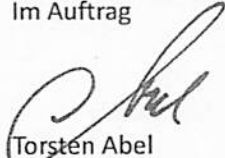
Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis sowie Mitteilungen aus dem Bereich Denkmalschutz/Bodendenkmale erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Verwaltungszentrum B, Hauptallee 116/8 in 15806 Zossen, OT Wünsdorf.

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **61,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Torsten Abel

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80185-25-30
Ihre Zeichen
15 K 3/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Susan Stapel
Telefon, Fax
03535 46-9102/03535 46-2657
E-Mail
susan.stapel@lkee.de

Datum
10.03.2025

Anfrage vom: 06.03.2025

eingegangen: 06.03.2025

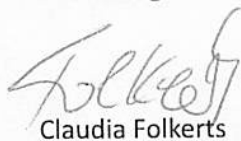
Grundstück: **Röderland, Haida, Elsterwerdaer Straße 23**
Gemarkung: **Haida** Flur: **2** Flurstück: **179**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

das in Rede stehende Flurstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Claudia Folkerts
SGL untere Denkmalschutzbehörde

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



A large, solid black rectangular redaction box covering the left side of the page.

Bauunterlagen

E 23

RAT DES KREISES BAD LIEBENWERDA

BEZIRK COTTBUS

- Kreisbauamt -

7901 H a i d a
Elsterwerdaer Str.23

Verteiler:

1. Antragsteller
2. Rat der Gemeinde Haida
3. Staatliche Versicherung
4. Kreissparkasse Liebenwerda
5. Kreisbauamt

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

795 Bad Liebenwerda, den
Dresdner Straße 23

Se/Fa.

16.02.1973

Betreff:

Zustimmung Nr. 19/73

DP 8
C 86

zur Errichtung / Veränderung eines Bauwerkes

Der Rat des Kreises Bad Liebenwerda erteilt hiermit die
Zustimmung für das Bauvorhaben

E i n f a m i l i e n h a u s - Typ EWS - 71

auf dem Grundstück in:

H a i d a

Bauftraggeber:

Bauftragnehmer:

Eigenleistungen

Entwurfsverfasser:

Örtl. Anpassung: Dipl. Ing.
Roland Müller

Planbestätigung:

Volkswirtschaftsplan 1973/74
Finanzierungsgrundlage des § 8
nach VO vom 24.11.1971

Baukosten:

82.570,00 M

Für die Errichtung, Veränderung des Bauwerkes wird die Zustimmung
mit folgenden Auflagen unbeachtet der Rechte Dritter erteilt:

- Bilanzierte Baukapazitäten dürfen nur entsprechend der für
den Eigenheimbau abgeschlossenen Vereinbarung in Anspruch-
genommen werden.

- 2 -

Fernsprecher: 561
Fernschreiber: 178 878

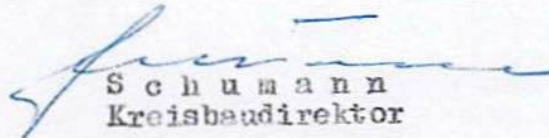
Sprechtag:
Dienstag 9-18 Uhr

Bankverbindung:
Industrie- und Handelsbank
Bad Liebenwerda
Konto Nr. 2631-26-611

Postscheckamt Magdeburg
Postscheck-Nr. 291 23

- Die Auflagen und Bedingungen des Prüfbescheides vom 16.02.1973 sind zu beachten und einzuhalten.
- Die Zustimmung erlischt, wenn mit der Errichtung oder Veränderung des Bauwerkes nicht innerhalb von einem Jahr begonnen worden ist.
- Die Zustimmung erfolgt nach der Verordnung vom 24.11.1971, auf der Finanzierungsgrundlage des § 8, sie ist

g e b ü h r e n f r e i.


S c h u m a n n
Kreisbaudirektor

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen Auflagen zu dieser Zustimmung sowie die Festsetzung der Höhe der Gebühr ist gemäß Verordnung vom 22. März 1972 über die Verantwortung der Räte der Gemeinden, Stadtbezirke, Städte und Kreise bei der Errichtung und Veränderung von Bauwerke der Bevölkerung (GBI. Nr. 26 S. 293) Beschwerde zulässig. Sie ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Zustimmung schriftlich oder mündlich unter Angabe des Grundes bei dem Ratsmitglied einzulegen, das die Entscheidung getroffen hat. Die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung. Das für die Entscheidung jeweils zuständige Ratsmitglied kann jedoch die Durchführung der ausgesprochenen Maßnahmen bis zu endgültigen Entscheidung vorläufig aussetzen.