

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

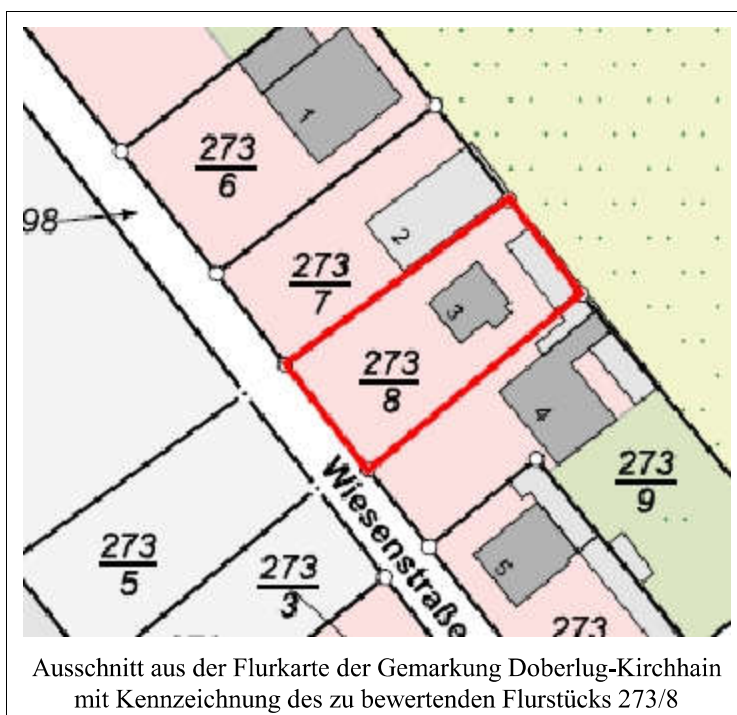
VOM 15. JANUAR 2025

**für das mit einer Laube und Nebengebäude
bebaute Grundstück**

**in Doberlug-Kirchhain,
Wiesenstraße 3**

(Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 11, Flurstück 273/8)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/24



Dieses Gutachten umfasst 23 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines.	4
3.	Zustandsmerkmale	8
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.	8
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	10
4.	Wertermittlung	13
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.	13
4.2	Bodenwert	14
4.2.1	Bodenwertermittlung.	15
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung	16
4.4	Liquidationswertverfahren	17
4.4.1	Theoretische Ableitung	17
4.4.2	Abbruchkosten.	18
4.5	Vergleichswertverfahren	19
5.	Verkehrswertermittlung	22
6.	Literaturangaben	23
7.	Anlagen	23

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 40/24
Anschrift	03253 Doberlug-Kirchhain, Wiesenstraße 3
Bemerkung	Grundstück mit einer Laube und Nebengebäude bebaut; Gebäude stark ruinös
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und leerstehend
Wertermittlungsstichtag	12. November 2024
Flurstück	273/8
Grundfläche in m²	357
Erschließung	vollständig erschlossen
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bodenwert in €	7.100
Liquidationswert in €	1.000
Vergleichswert in €	2.000
Verkehrswert in €	1.500

2. Allgemeines

Einführung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in Doberlug-Kirchhain gelegene Grundstück Wiesenstraße 3. Das Grundstück befindet sich auf dem Flurstück 273/8 und wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Es ist mit einer Laube und einem Nebengebäude bebaut. Besonders die Laube weist einen stark ruinösen Zustand auf. Die Laube (lfd. Nr. 1) wurde als Behelfsheim (provisorische Unterkunft), vermutlich zu frühen DDR-Zeiten errichtet. Der genauere Zeitpunkt bzw. das Baujahr ist nicht bekannt. Das Gebäude ist nicht unterkellert und besitzt nur das Erdgeschoss. Die Laube wurde aus unterschiedlichen Materialien über eine lange Zeitspanne immer wieder erweitert. Zum Wertermittlungsstichtag liegt das Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand vor. Hier haben die lange Nichtnutzung und der Vandalismus im Zusammenhang mit des sehr einfach gestalteten Baukörpers für einen Bauzustand gesorgt, der eine Weiternutzung nicht ermöglicht. Hinzu kommt, dass das Gebäude so klein ist, dass auch eine Weiternutzung keinen Sinn machen würde. Die Laube besitzt eine Gesamtnutzfläche von etwa 39,4 m², die sich auf Vorbau, Flur, Küche, Wohn- und Schlafzimmer und Bad verteilen. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein massives Nebengebäude (lfd. Nr. 2), das einen einfachen Standard aufweist. Das Nebengebäude unterteilt sich im Erdgeschoss in zwei Lagerräume. Dieses Gebäude könnte auch weiterhin für Abstellzwecke genutzt werden. Um aber das Grundstück neu zu entwickeln, würde hier auch ein Abbruch nahe liegen. Das Grundstück weist eine Fläche von 357 m² auf und liegt im Innenbereich der Gemeinde. Das Grundstück ist in den unbebauten Bereichen begrünt und stark verwildert. Das Grundstück grenzt im Westen an die Wiesenstraße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Es befindet sich am nördlichen Rand von Doberlug-Kirchhain. Die Umgebung wird überwiegend durch kleine Hofstellen, kleine Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, laubenartige Wohnhäuser und Wohngrundstücke geprägt.
Besonderheit	▶ Die aufstehenden Gebäude werden seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegen in einem nahezu ruinösen Zustand vor. Auf Grund des Zustandes sollten diese abgebrochen werden. Somit wird in folgender Wertermittlung der Bodenwert ermittelt und hiervon die Abbruchkosten abgezogen (Liquidationsverfahren). Nach einem Abbruch wäre es möglich, das Grundstück neu zu bebauen. ▶ Das aufstehende Nebengebäude steht zu einem geringen Teil auf dem Nachbarflurstück 272/1. In der vorliegenden Wertermittlung von einem Gebäudeabbruch ausgegangen wird, wird dieser Überbau nicht berücksichtigt. ▶ Für das Grundstück gibt es neben dem Grundbuch Blatt 4039 von Doberlug Kirchhain auch ein Gebäudegrundbuch mit der Nummer 4474. Dieses Gebäudegrundbuch könnte in das Grundbuchblatt 4039 übertragen werden, was vermutlich nur einen Antrag des Eigentümers voraussetzt. Entsprechend wird diese Besonderheit hier nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind gesondert zu betrachten.

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 40/24
Auftragsdatum	11. Oktober 2024 mit Beschluss vom 8. Oktober 2024

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am Amtsgericht Bad Liebenwerda ausgewiesene Flurstück.
----------------------	--

Nähere Bezeichnung des Objektes		
Art des Grundbuchs	Grundbuch	Gebäudegrundbuch
Grundbuch von	Doberlug-Kirchhain	
Blatt Nr.	4039	4474
Bestandsverzeichnis Nr.	1	
Gemarkung - Flur	Doberlug-Kirchhain - 11	
Flurstück	273/8	
Lage	Wiesenstraße 3	
Größe in m²	357	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Gebäudenebenenflächen	
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand	

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	08.11.2024	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten	06.11.2024	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz	14.11.2024	Erschließungsauskunft bezüglich Wasser- und Abwasser
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2024 31.12.2022	Bodenrichtwertkarte Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2024 04.07.2024	Grundstücksmarktbericht 2024 Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	28.10.2024	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	29.10.2024	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	12.11.2024	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Landkreis Elbe-Elster, Kreisarchiv	29.10.2024	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Stadt Doberlug-Kirchhain, SB Bauverwaltung	06.11.2024	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	12.09.2024/ 30.09.2024	Abschrift vom Grundbuch und vom Gebäudegrundbuch

Ortsbesichtigung	am 12. November 2024, 15:00 Uhr bis ca. 15:30 Uhr
------------------	---

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Laube und Nebengebäude bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Wiesenstraße 3
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/24

SEITE 6 VON 23

Wertermittlungstichtag	12. November 2024
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	12. November 2024
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Beschreibung Makrolage und Allgemeines

Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt in Brandenburg und liegt mittig im Landkreis Elbe-Elster. Zur Stadt Doberlug-Kirchhain gehören die Ortsteile Doberlug-Kirchhain, Buchhain, Dübriken, Frankena, Hennersdorf, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus, Lichtena und Werenzhain.

Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt mit ca. 8.536 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:

Stichtag	Stadt Doberlug-Kirchhain	Veränderung in % (Basis 2011)
31.12.2013	8.759	0,00
31.12.2014	8.625	-1,53
31.12.2015	8.746	-0,15
31.12.2016	9.179	4,80
31.12.2017	9.033	3,13
31.12.2018	9.062	3,46
31.12.2019	8.920	1,84
31.12.2020	8.686	-0,83
31.12.2021	8.633	-1,44
31.12.2022	9.032	3,12
31.12.2023	8.536	-2,55

Seit dem Jahr 2013 ist die Bevölkerungszahl um 223 gesunken, was innerhalb dieser Zehn-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von etwa 2,6 % entspricht. Die Bevölkerungszahl ist dabei abwechselnd gesunken und gestiegen. In den Jahren 2015 bis 2019 war ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was vermutlich mit der Aufnahme von Flüchtlingen zusammenhängt. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl wieder. Besonders von 2019 zum Jahr 2021 ist dabei ein Rückgang aufgetreten. Ab dem Jahr 2022 ist wiederum ein größerer Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, der im Jahr 2023 wieder gesunken ist.

Die Lage der Stadt zu umliegenden Großstädten ist sehr zentral. So sind Dresden ca. 60 km südlich, Leipzig etwa 80 km südwestlich, Berlin ca. 90 km nördlich und Cottbus etwa 50 km nordöstlich gelegen. Die Kleinstädte Finsterwalde, Elsterwerda und Bad Liebenwerda sind zwischen 11 und 16 km von Doberlug-Kirchhain entfernt. Verkehrstechnisch ist Doberlug-Kirchhain mäßig erschlossen. Die Bundesstraße B 87 liegt etwa 25 km, die B 96 ca. 10 km und die B 101 etwa 20 km vom Ort entfernt. Die Autobahn A 13 Berlin - Dresden ist über die Anschlussstellen Großräschen und Bronkow nach etwa 27 km in östliche Richtung zu erreichen. In Doberlug-Kirchhain treffen außerdem die Eisenbahnstrecken aus nördlicher, südlicher, östlicher und westlicher Richtung aufeinander und bilden somit einen Eisenbahnknotenpunkt mit Direktverbindungen nach Leipzig, Berlin,

	Cottbus und Dresden. In Doberlug-Kirchhain sind Grundschule, Oberschulen, Gymnasium, Kindertagesstätten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Verwaltungseinrichtungen sowie eine Schwimmhalle vorhanden. Zudem gibt es in der Stadt einen Bundeswehrstandort. Doberlug-Kirchhain besitzt mit dem Schlosspark und verschiedenen innerstädtischen Grünanlagen auch der Erholung dienende Bereiche.
--	--

Mikrolage	Das zu bewertende Grundstück Wiesenstraße 3 liegt am nördlichen Rand von Doberlug-Kirchhain. Das Bewertungsgrundstück Wiesenstraße 3 grenzt direkt an die Wiesenstraße an. Bei der Wiesenstraße handelt es sich um einen mit Sand/Schotter befestigten Weg, der von der Luckauer Straße abführt und mit der Straße "Am Schiefen Weg" verbunden ist. Etwas weiter südöstlich wird die Wiesenstraße zu einer Sackgasse. Die Straßen im Umfeld sind etwas unstrukturiert. In der Regel sind aber kleine Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, kleinere Hofstellen und auch laubenartige Wohnhäuser errichtet worden. Die Straßen und Wege im Umfeld sind historisch gewachsen. Die nächsten Versorgungsmöglichkeiten liegen ca. 800 m südlich im Bereich Rathausstraße. Ca. 400 m weiter in diese Richtung liegen das Evangelische Gymnasium von Doberlug-Kirchhain und ein Kindergarten. Die Oberschule des Ortes liegt ca. 5 km südlich. Die Berg-Grundschule liegt etwas südöstlich und ist etwa 2,7 km entfernt. Da es in Doberlug-Kirchhain einen Eisenbahnknoten gibt, sind von hier aus Ziele in verschiedenen Richtungen zu erreichen. Der Bahnhof liegt etwa 3 km südlich des Bewertungsobjektes. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, fast ländlich anmutende Lage am Rande von Doberlug-Kirchhain. Im Ort gibt es eine gute Infrastruktur mit mehreren Schulen sowie Kindereinrichtungen in schnell erreichbarer Entfernung. Eine Eisenbahnstrecke ist nicht weit entfernt und könnte unregelmäßig zu entsprechenden Geräuschbelastungen führen.
------------------	---

Beispielfotos für die Umgebung	 Blick in südliche Richtung entlang der Wiesenstraße	 Blick in nordöstliche Richtung auf benachbarte Felder und die Eisenbahnstrecke im Hintergrund
---------------------------------------	--	--

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Stadt Doberlug-Kirchhain
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 99.931.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 8.536.
Fläche	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km².	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 150,36 km².
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2023 insgesamt 52 Einwohner/km².	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt ca. 57 Einwohner/km².
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 4.481 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 4,4 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 insgesamt 1.127 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil v. ca. 12,5 %.

Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (Stand: 31.12.2023) eine Arbeitslosenzahl von 3.359. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,4 %.	Im Jahresdurchschnitt 2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 (Stand: 31.12.2023) eine Arbeitslosenzahl von 294. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,4 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 32.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 33,0 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 (Stand 31.12.2023) insgesamt 2.807 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,9 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 39.122 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,1 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 (Stand 31.12.2023) insgesamt 3.188 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 37,3 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 insgesamt 14.726 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,7 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 insgesamt 1.230 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Ant. von ca. 14,4 %.
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 insgesamt 30.151 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30,2 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 insgesamt 2.480 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,1 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	1.775 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	559 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 3.725, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 3.166)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	15.173 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	6.891 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 3.725, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 3.166)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de ; https://www.wegweiser-kommune.de *	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragen	
Grundbuch Zweite Abteilung	Grundbuch von Doberlug-Kirchhain, Blatt 4039 1 Dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer von Doberlug-Kirchhain, Gebäudegrundbuchblatt 4474, verliehen am 23. August 1988 durch den Rat des Kreises Finsterwalde auf Grund des Gesetzes vom 14. Dezember 1970. Eingetragen am 01. November 1988 in Doberlug-Kirchhain Blatt 3078 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 20.10.1994. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 40/24), eingetragen am 12.09.2024.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Die vorhandene Eintragung wird in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Laube und Nebengebäude bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Wiesenstraße 3
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/24

SEITE 9 VON 23

Grundbucheintragungen	
Grundbuch	Gebäudegrundbuch von Doberlug-Kirchhain, Blatt 4474
Bestandsverzeichnis	1 Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts auf dem Grundstück: Flur 11, Flurstück 273/8, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, eingetragen im Grundbuch von Doberlug-Kirchhain Blatt 3078. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist Eigentum des Volkes eingetragen. Gemäß Urkunde des Rates des Kreises Finsterwalde vom 23. August 1988 eingetragen am 01. November 1988; Bestandsverzeichnis neu gefaßt am 20.10.1994. 2 Das belastete Grundstück ist nunmehr in Doberlug-Kirchhain Blatt 4039 eingetragen. Als Eigentümer belasteten Grundstücks ist am 20.10.1994 der [...], geb. am [...] wohnhaft in [...], eingetragen. Hier vermerkt am 20.10.1994.
Zweite Abteilung	3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 40/24), eingetragen am 30.09.2024.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Die vorhandene Eintragung wird in vorliegender Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass eine Zusammenführung der beiden Grundbuchblätter möglich ist.

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück 273/8 vermutlich nicht vor.
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Grundstück geführt.
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück.
Baulasten	Baulasten liegen nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde nicht vor .
Rechtmäßigkeit der Bebauung	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
Altlasten	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das zu bewertende Flurstück <i>“keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.”</i>
Denkmalschutz	Das zu bewertende Flurstück 273/8 berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange. Auch nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/) befindet sich das Flurstück 273/8 nicht im Bereich eines Bodendenkmals . Das nächstgelegene Bodendenkmal schließt sich südwestlich (20260) an.

Ausschnitt aus der
Themenkarte
Bodendenkmale des
Geoportals Brandenburg
und Kennzeichnung des
Flurstücks 273/8



Baugrund	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.
Statik	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
Hausschwamm- und Hausbockbefall	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen möglicherweise mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind. Auf Grund des Gebäudealters und des baulichen Zustands ist aber ein Befall nicht ausgeschlossen.
Bodenschätze	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berg eigenen Bodenschätze berücksichtigt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	Das Flurstück 273/8 besitzt einen rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 28 m : 13 m (ca. 2,1 : 1). Die südwestliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an die Wiesenstraße an.
-----------------------------	---

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten am 06.11.2024
Art des FNP	Es liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vom April 1998 vor.
Zulässigk. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich
Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ besondere Gebiete	Das Flurstück liegt in keinem besonderen Gebiet. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung mit Stand 08.07.2010.
Art der Nutzung	vermutlich Wohnbaufläche oder Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	richtet sich nach § 34 BauGB

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Das Flurstück 273/8 liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.
Zustands-/ Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Erläuterung nach ImmoWertA	Baureifes Land: Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich

	nutzbar, wenn - städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und - sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.
--	--

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse

Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	Nach Auskunft vom Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz (WAV) sowie nach Einschätzung des Unterzeichners ist das zu bewertende Grundstück mit Trinkwasser, Abwasser und vermutlich auch mit einem Elektroanschluss erschlossen. Es sind laut Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain für das zu bewertende Flurstück aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen. Vom Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz wurde Folgendes mitgeteilt. <i>“In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass das oben benannte Grundstück entsprechend den hier vorliegenden Unterlagen trink- und abwasserseitig erschlossen ist.</i> <i>Der Trinkwasserhausanschluss wurde am 12.10.2010 im Rahmen der Kanalbaumaßnahme auf Antrag getrennt. Das Grundstück verfügt derzeit über keinen Trinkwasserhausanschluss. Ein Schmutzwasser-Grundstücksanschluss wurde nicht hergestellt.”</i> Nach Auskunft des WAV existiert ein Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 26.04.2011. Der Bescheid weist einen Beitrag von 1.558,31 € auf. Hiervon wurden laut WAV keine Zahlungen geleistet.
Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain sind aktuell keine Ausbauabsichten für die angrenzende Straße geplant. Es existiert keine Straßenausbaubeitragssatzung. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.
Energetische Eigenschaften Berücksichtigung	Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor. Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

Zufahrt	Die Zufahrt zum Flurstück 273/8 ist über die öffentlich gewidmete Wiesenstraße möglich.
----------------	---

Außenanlagen	Das Flurstück 273/8 ist kaum mit Außenanlagen ausgestattet. Es gibt eine meist unbefestigte Hoffläche, die mit Bäumen und Sträuchern zugewachsen ist. Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Einfriedung. Das Grundstück Wiesenstraße 3 wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, so dass es verwildert und verwahrlost ist.
---------------------	--

Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Laube (Ifd. Nr. 1)	
Art der Baulichkeit	Laube
Zweckbestimmung	vornehmlich wohnliche Nutzung
Baujahr	Baujahr nicht bekannt, sukzessive Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen erfolgt
Rohbau	nicht unterkellert, Erdgeschoss, Pultdach
Fundamente	vermutlich massive Streifenfundamente
Außenwände	teilweise massive Außenwände aus Ziegelmauerwerk, teils auch Leichtbauwände, einfache Bauweise, vermutlich auch zum Teil aus Leichtbauplatten
Innenwände	massive Innenwände, teils auch Leichtbau
Decken	Holzbalkendecke
Treppen	nicht vorhanden
Wärmedämmung	nicht vorhanden
Dach	Pultdach meist mit Wellasbestplatten eindeckt und zum Teil mit Bitumenbahnen abgedichtet
Ausbau	
Sanitäre Einrichtungen	Waschtisch und Spüle in der Küche, nicht mehr nutzbar, ansonsten keine Sanitäreinrichtungen vorhanden
elektrische Leitungen	Elektrik überwiegend im alten Bestand bzw. nicht mehr funktionstüchtig
Heizung	keine Heizung oder Öfen vorhanden
Fußböden	massiver Fußboden
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden verputzt
Türen	einfache Türen aus Holz
Fenster	einfache Holzfenster, straßenseitig im Wohnzimmer mit Rollläden
Wandbehandlung	tapeziert, gestrichen, teils mit Holzverkleidung und mit Paneelen, Putz- und Farbabplatzungen
Sonstige technische Anlagen	nicht bekannt
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren
Barrierefreiheit	Zugang ebenerdig, Innentüren und Durchgänge meist nur in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

allgemeine Beschreibung des Bau- und Unterhaltungszustands vom Laube (nicht vollständig)

Bei dem Gebäude Wiesenstraße 3 auf dem Flurstück 273/8 in Doberlug-Kirchhain handelt es sich um eine **Laube (Ifd. Nr. 1)**. Nach Auskunft des Nachbarn soll es sich um ein ehemaliges Behelfsheim (provisorische Unterkunft/Ersatzbau) gehandelt haben, das zu DDR-Zeiten errichtet wurde. Das Laubengebäude ist zum Teil in massiver Bauweise und auch teils in Leichtbauweise aus unterschiedlichen Materialien erbaut worden. Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag einen unsanierten und weitestgehend ruinösen Zustand auf. Es sind zu DDR-Zeiten und auch teils nach der Wende vereinzelte Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Da das Gebäude bereits seit Jahren leer steht, weist es einen sehr schlechten baulichen Zustand auf. Auf Grund dieses Zustandes wäre hier ein Gebäudeabbruch naheliegend, um das Grundstück neu zu bebauen.

Die Laube ist nicht unterkellert und besitzt nur das Erdgeschoss und ein Pultdach. Das Gebäude wurde vermutlich vorwiegend aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Decke des Gebäudes liegt als Holzbalkendecke vor. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und liegt als Pultdach vor. Die

Dacheindeckung wurde mit Wellasbestplatten und Bitumenbahnen realisiert. Die Dachentwässerung erfolgt mit Regenrinnen und Fallrohren. Die Fassaden des Gebäudes wurden verputzt. Die Fenster des Hauses bestehen aus Holz, sind noch im ursprünglichen Zustand vorhanden oder wurden zu späteren DDR-Zeiten eingebaut. Die Laube wurde früher wahrscheinlich durch Öfen beheizt. Eine Heizungsanlage bzw. die Öfen gibt es nicht mehr.

Im Erdgeschoss des Gebäudes gibt es einen ehemaligen Wohnbereich, der sich in Flur mit Vorbau, Küche, Bad und Wohn- und Schlafzimmer aufteilt.

Die Laube weist eine Gesamtwohnfläche von etwa 39,4 m² auf. Wie bereits erwähnt, sollte das Gebäude auf Grund des schlechten baulichen Zustands abgebrochen werden.

weitere bauliche Anlagen

Das Flurstück 273/8 ist neben dem Laube zusätzlich mit einem Nebengebäude bebaut.

Das **Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)** steht an der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 273/8. Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über zwei Lagerräume und weist eine Nutzfläche von etwa 22,5 m² auf. Das Gebäude ist überwiegend aus Porenbetonsteinen sehr laienhaft gemauert worden. Die Wände zum Hof hin scheinen etwas älter zu sein. Über den beiden Räumen gibt es noch die Dachbalken mit der Eindeckung aus Wellasbest darüber. Das Dach des Gebäudes liegt als Pultdach vor. Das Gebäude ist nicht abschließend fertiggestellt worden. Die nordöstliche Außenwand ist nicht verputzt. Zum Hof hin gibt es zwei Fenster und zwei einfache Türen. Für das Nebengebäude wird davon ausgegangen, dass durch den schlechten baulichen Zustand auch ein Abbruch erfolgen sollte.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21 vom 14.07.2021) ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

- 1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
- 2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen

anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,

4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 in objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.“

In der ImmoWertA zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung) heißt es ergänzend:

“40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) – keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal – zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.“

4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2024 für Doberlug-Kirchhain entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 273/8 geschätzt werden.

Nutzungsart		Bauland
Art des Wertes		Bodenrichtwert
Gemeinde		Doberlug-Kirchhain
BRW-Name		DO-KI Kirchhain Nord-Ost MI
Zonenummer		02104184
Entwicklungszustand		B - baureifes Land
Art der Nutzung		Mischgebiet (MI)
Maß der baulichen Nutzung		keine Angaben
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks		keine Angaben
Erschließung		beitragsfrei (frei)
Bodenrichtwert in €/m²		20,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 273/8		

Bodenwertableitung für das Flurstück 273/8:

Das zu bewertende Flurstück 273/8 ist mit einer unsanierten und ruinösen Laube und einem Nebengebäude bebaut. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von nur 357 m² auf. Die unbebauten Bereiche dienen als Hof- und Grünflächen und liegen meist unbefestigt vor.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Westen an die Wiesenstraße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser und Abwasser gesichert. Anschlüsse für Strom und Telekommunikation dürften in der Straße liegen, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist. Allerdings ist der Trinkwasseranschluss derzeit stillgelegt und die Abwassererschließung ist in der Straße vorhanden. Einen Grundstücksanschluss gibt es derzeit nicht.

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Stadt Doberlug-Kirchhain. Die Umgebung wird überwiegend durch kleine Hofstellen, kleine Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, laubenartige Wohnhäuser und Wohngrundstücke geprägt. Doberlug-Kirchhain ist infrastrukturell gut erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich etwa 0,8 bis 3,0 km entfernt.

Das Flurstück 273/8 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "DO-KI Kirchhain Nord-Ost MI". Die Zone wird als Mischgebiet (MI) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 20,00 €/m² aus. Das Grundstück ist einerseits mit 357 m² recht klein. Aber eine Neubebauung ist hier nur eingeschränkt möglich, da das Grundstück nur etwa 13 m breit ist. Wenn man den üblichen

Bauabstand von ca. 3 m rechts und links abzieht, bleibt nur noch eine maximale Gebäudebreite von ca. 7 m übrig. Häuser in dieser geringen Breite sind möglich, aber es schränkt schon sehr die Gestaltungsmöglichkeiten ein. Wenn einer der beiden Nachbarn die Fläche hinzuerwerben würde, hätte man mehr bauliche Gestaltungsmöglichkeiten. Entsprechend gleichen sich die geringe Größe als werterhöhendes Merkmal und die eingeschränkte bauliche Gestaltungsmöglichkeit als wertmindernde Eigenschaft wieder in etwa aus. Der Unterzeichner orientiert sich am Bodenrichtwert und schätzt den Bodenwert auf

20,00 €/m².

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück	Nutzung	Größe in m²	Bodenwert in	Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
273/8	bebaute Fläche	357 x	20,00 €/m² =	7.140,00	7.100,00

Der Bodenwert des **Flurstücks 273/8**, Wiesenstraße 3 in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner gerundet auf

7.100 € geschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

Nach § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) der ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der ImmoWertA, Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts) heißt es ergänzend:

- “6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteeinflüsse nicht sachgerecht erfassen).
- 6.(1).2 Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.
- 6.(1).3 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.
- 6.(1).4 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.”

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auf Grund des baulichen Zustandes der Gebäudebestand abgebrochen und das Grundstück neu bebaut wird. Die Abbruchkosten werden entsprechend vom Bodenwert abgezogen, so dass ein bereinigter Bodenwert zur Verkehrswertableitung als erster Ausgangswert zur Verfügung steht. Es handelt sich hierbei um das Liquidationsverfahren.

Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein Vergleichswert abgeleitet werden.

Aus den beiden Verfahren wird der Verkehrswert geschätzt.

4.4 Liquidationswertverfahren

4.4.1 Theoretische Ableitung

In der ImmoWertV21 ist unter § 8, Abs. 3 dazu Folgendes aufgeführt:

“(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (**Liquidationsobjekte**) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.”

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3):

a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,

aa) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,

bb) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

b) Wertminderungen durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, entstehen, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung

- der anfallenden Kosten,*
- der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und*
- der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu ermitteln.*

c) *Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.*”

In “Verkehrswertermittlung von Grundstücken 6. Auflage 2010 von KLEIBER heißt es weiterhin zu diesem Thema:

“Kann eine Freilegung aus (den in § 16 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV genannten) technischen oder wirtschaftlichen Gründen erwartet werden und ist (nach den sonstigen Gegebenheiten) auch tatsächlich mit einer “alsbaldigen” Freilegung zu rechnen, weil - wie vorstehend ausgeführt - eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann, ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern. Die “Liquidationsregelung” (*break-down-method*, die zum *default market value* führt) ist darin begründet, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Bebauung grundsätzlich keine Bedeutung mehr beigemessen wird und der Verkehrswert allein durch den Bodenwert bestimmt wird. Dem ist auch die Rechtsprechung gefolgt. Die Anwendung des Verfahrens ist im Übrigen auch bei Objekten mit verhältnismäßig geringwertigen Aufbauten als sachgerecht anerkannt worden, selbst wenn sich erhebliche Nutzungserträge ergeben und von der Anwendung des Sachwertverfahrens keine brauchbaren Ergebnisse zu erwarten sind.

Der vom Verordnungsgeber gebrauchte **Begriff der “alsbaldigen” Freilegungskosten** ist der Vorgängerregelung (§ 20 Abs. 1 WertV 88/98) angelehnt und im Zusammenhang mit der bewertungstechnischen Maßgabe zu interpretieren, nach der die Freilegungskosten nur zu berücksichtigen sind “soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden”. Es geht um die Berücksichtigung *künftiger Kosten*, mit denen der Eigentümer eines Grundstücks rechnen muss. Dazu gehören auch Freilegungskosten, die möglicherweise sogar bereits am Wertermittlungsstichtag aufgebracht werden müssten, wenn eine rentierliche Nutzung verwirklicht werden soll. Der **Begriff der “alsbaldigen” Freilegungskosten schließt von daher auch die bereits am Wertermittlungsstichtag anstehenden Freilegungskosten einer sofortigen Liquidation** ein, wobei auch in diesem Falle nur die “im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten” Freilegungskosten zum Abzug zu bringen sind.”

4.4.2 Abbruchkosten

Allgemeines

Hierzu heißt es in der ImmoWertA unter § 1, Punkt 1.(2).5 wie folgt:

“In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen berücksichtigt, die wertbeeinflussend sind. Eine Werterhöhung kommt nur bei solchen baulichen Anlagen in Betracht, die eine Restnutzungsdauer aufweisen, die durch Umnutzung oder Modernisierung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können oder die der Gesamtnutzung des Wertermittlungsobjekts dienen. Bei abbruchreifen baulichen Anlagen ist ggf. eine Wertminderung für Freilegungsmaßnahmen anzusetzen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 sowie Nummer 8.(3).3). Insbesondere bei funktionslosen baulichen Anlagen kann eine Wertminderung z. B. durch fortlaufende Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen.”

Vorgehensweise

Im vorliegenden Gutachten ist ein mit Laube und Nebengebäude bebautes Grundstück zu bewerten. Die Gebäude liegen in einem schlechten und ruinösen Zustand vor. Damit das Grundstück neu bebaut werden kann, ist der Gebäudeabbruch die nahe liegende Variante.

Im Folgenden werden pauschal die Abbruchkosten für die aufstehenden Gebäude ermittelt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude relativ leicht abzurechen sind, da man gut an die Gebäude heran kommt und somit technische Hilfsmittel und auch größere Fahrzeuge für den Abtransport des Bauschutts gut angewendet werden können.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Laube und Nebengebäude bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Wiesenstraße 3
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/24

SEITE 19 VON 23

Die pauschalen Abbruchkosten pro m³ umbauten Raum für die abbruchreife Gebäudesubstanz werden auf der Grundlage der vorherigen Ableitung vom Unterzeichner durchschnittlich auf

30,00 €/m³ geschätzt.

Nach den durchgeführten Messungen vor Ort wird folgender umbauter Raum für die abzubrechenden Gebäude ermittelt:

lfd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Ø mittlere Höhe in m (geschätzt)	BRI in m ³
1	Laube	Erdgeschoss			44,78	2,80	125,38
2	Nebengebäude	Erdgeschoss			28,37	2,80	79,44
Summe					73,15		204,82

Daraus ergeben sich die folgenden Aufwendungen für den geplanten Abbruch.

Summe umbauter Raum in m ³	Abbruchkosten in €/m ²	Abbruchkosten in €
204,82	x 30,00	= 6.144,60
Summe Abbruchkosten		6.144,60

Die Summe der Abbruchkosten für die Gebäude auf dem Grundstück **Wiesenstraße 3** (Flurstück 273/8) werden vom Unterzeichner gerundet auf etwa

6.100 € geschätzt.

Zusammenstellung der Werte:

Flurstück	273/8
Bodenwert	7.100 €
Abbruchkosten	-6.100 €
Liquidationswert in € (Bodenwert abz. Abbruchkosten)	1.000 €

Hier ist nur ein sehr überschaubarer Liquidationswert ermittelt worden. Es ist schwer vorstellbar, dass jemand das Grundstück in der Form erwirbt, um es freizulegen und ein neues Wohnhaus zu errichten. Gartenlauben sind auch nicht gefragt, weil es davon schon ausreichend Objekte gibt, die einen Erwerber suchen. Sinn würde der Erwerb des Grundstücks eher für Nachbarn haben, die einen Schandfleck beseitigen möchten und ihr Grundstück dann erweitern könnten. Das würde man aber auch nicht als übliche Marktsituation beschreiben.

In der folgenden Vergleichswertbetrachtung wird erkennbar, dass für sehr ruinöse Grundstücke teilweise schon noch ein gewisser Kaufpreis bezahlt wird. Im Kollegenkreis wird hier von Anerkennungswerten gesprochen.

4.5 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

“Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im

Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.“

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

“Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von vergleichbaren Wohnhäusern in einem schlechten baulichen Zustand im Landkreis Elbe-Elster mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 7,00 bis 20,00 €/m². Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 1.000 bis 8.000 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) die folgenden Grundstücke in die Vergleichswertermittlung.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise wurden die Kaufpreise nicht weiter untersucht, da das geringe Kaufpreisniveau keine nachvollziehbare und sinnvolle Unterteilung in Boden- und Gebäudewert ermöglicht. Daher sollen nur die Kaufpreise eine Rolle spielen. Dabei ist festzustellen, dass die verkauften Grundstücke vom äußeren Eindruck her meistens noch als Wohnhaus erkennbar sind und äußerlich keine ruinöse Erscheinung aufweisen. Es darf daher davon ausgegangen werden, dass hier in der Regel noch eine Sanierungsoption vorhanden ist, was beim Bewertungsobjekt eher nicht mehr der Fall ist.

In der folgenden Tabelle werden alle zur Verfügung gestellten Kauffälle zusammengefasst.

Ifd. Nr.	Verkaufs-jahr	Gemeinde	Typ	Kaufpreis in €	Baujahr	Größe in m²	Bodenricht-wert in €/m²
1	12.21	Schönborn	EFH	8.000		889	7,00
2	11.21	Hohenbucko	EFH	7.000		1.020	7,00
3	11.21	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	7.000	1930	160	13,00
4	02.22	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	5.000	1900	239	7,00
5	02.22	Sonnewalde	EFH	5.500		486	16,00
6	01.22	Doberlug-Kirchhain	EFH	2.000		110	20,00
7	03.22	Bad Liebenwerda	EFH	1.000		248	7,00
8	09.22	Mühlberg	EFH	5.000	1870	238	15,00
9	11.22	Sonnewalde	EFH	8.000		1.025	7,00
10	09.22	Sonnewalde	EFH	1.000		277	14,00
11	01.23	Mühlberg	EFH	2.000		260	7,00
12	03.23	Sonnewalde	EFH	1.000		684	14,00
13	06.23	Massen	EFH	7.000	1913	430	10,00
14	06.23	Sonnewalde	EFH	1.000		277	14,00
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück für ein sehr unsaniertes Einfamilienhaus in Doberlug-Kirchhain . Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Grundstück.							
Doberlug-Kirchhain			EFH	4.321		453	Durchschnitte

Nach der Sichtung der äußeren Gebäudehülle mittels Bildern von Internetanbietern ist festzustellen, dass das Bewertungsobjekt in vielen Punkten schlechter oder sogar viel schlechter ist, als die Vergleichsobjekte. Größere ruinöse Merkmale waren nicht von außen erkennbar. Die Spanne der Kaufpreise zwischen 1.000 € und 8.000 € lässt auf einen Markt schließen, wo solche Objekte nur zu sehr geringen Preisen gehandelt werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass für ruinöse Objekte noch weniger bezahlt wird. Das ist der Grund, warum der Unterzeichner eher von einem geringen Anerkennungswert für das Bewertungsobjekt ausgeht.

Der Vergleichswert des **Flurstücks 273/8** wird vom Unterzeichner **pauschal** auf

2.000 € geschätzt.

Von diesem Vergleichswert werden keine Sanierungskosten für die Gebäude abgezogen, da es sich bei den Vergleichswerten um ebenfalls ruinöse Gebäude handelt, bei denen davon ausgegangen wird, dass auch diese abgebrochen werden.

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	Flurstück 273/8	
Liquidationswert des Flurstücks 273/8 in Doberlug-Kirchhain	1.000	€
Vergleichswert des Flurstücks 273/8 in Doberlug-Kirchhain	2.000	€
Mittelwert aus beiden Eingangswerten	1.500	€

Der Verkehrswert des mit einer Laube und einem Nebengebäude bebauten Flurstücks 273/8 in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher geschätzten Vergleichswertes unter Berücksichtigung des Liquidationswertes geschätzt.

Es handelt sich bei dem Grundstück Wiesenstraße 3 um ein Grundstück in Doberlug-Kirchhain am nördlichen Rand. Das Flurstück 273/8 ist ca. 357 m² groß und mit einer Laube und einem Nebengebäude bebaut. Der westliche Teil des Grundstücks ist begrünt bzw. besser stark verwildert und zugewuchert. Da das Grundstück seit längerer Zeit leer steht und nicht genutzt wird, ist das Gebäude im beginnend ruinösen Zustand vorhanden.

Eventuell würde ein solches Grundstück für einen Handwerker oder Hobbyhandwerker als Bauprojekt einen gewissen Sinn haben. Interessant wäre das Grundstück für einen der beiden Nachbarn. Aus zwei kleinen Grundstücken kann man sicher ein gut nutzbares Baugrundstück machen.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Wiesenstraße 3 in Doberlug-Kirchhain (Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 11, Flurstück 273/8)** zum **Wertermittlungstichtag 12. November 2024** auf der Grundlage von Liquidations- und Vergleichswert auf gerundet

1.500 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 12. November 2024 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 15. Januar 2025

6. Literaturangaben

BISCHOFF: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV OLZOG Verlag 2009

BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA); 20.09.2023

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1995

GOTTSCHALK: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung; Verlag C.H. Beck München, 1999

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln; 6. Auflage 2010

KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV; Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. Auflage 2007

KLEIBER: WertR 06, Wertermittlungs-Richtlinien 2006 und Normalherstellungskosten 2000; Bundesanzeiger Verlag Köln; 9. Auflage, 2006

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln; 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, Dezember 2016

KNEES: Immobiliarzwangsvollstreckung; Luchterhand Verlag Neuwied; 3. Auflage, 2000

KRÖLL: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag Neuwied, 2000

PALANT: BGB Bürgerliches Gesetzbuch; Verlag C.H. Beck München, 60. Auflage, 2001

PETERSEN: Marktorientierte Immobilienbewertung; Richard Boorberg Verlag; 5. Auflage 2001

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1995

RUNKEL (Herausgeber): Baugesetzbuch 1998, Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. bearbeitete Auflage, Rechtsstand 1. Januar 1998

SIMON: Wertermittlung einer Eigentumswohnung, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Nr. 3/97, Seiten 178 bis 180, Luchterhand Verlag Neuwied

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1995

SIMON/KLEIBER: Schätzung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. bearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Amtliche Texte; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

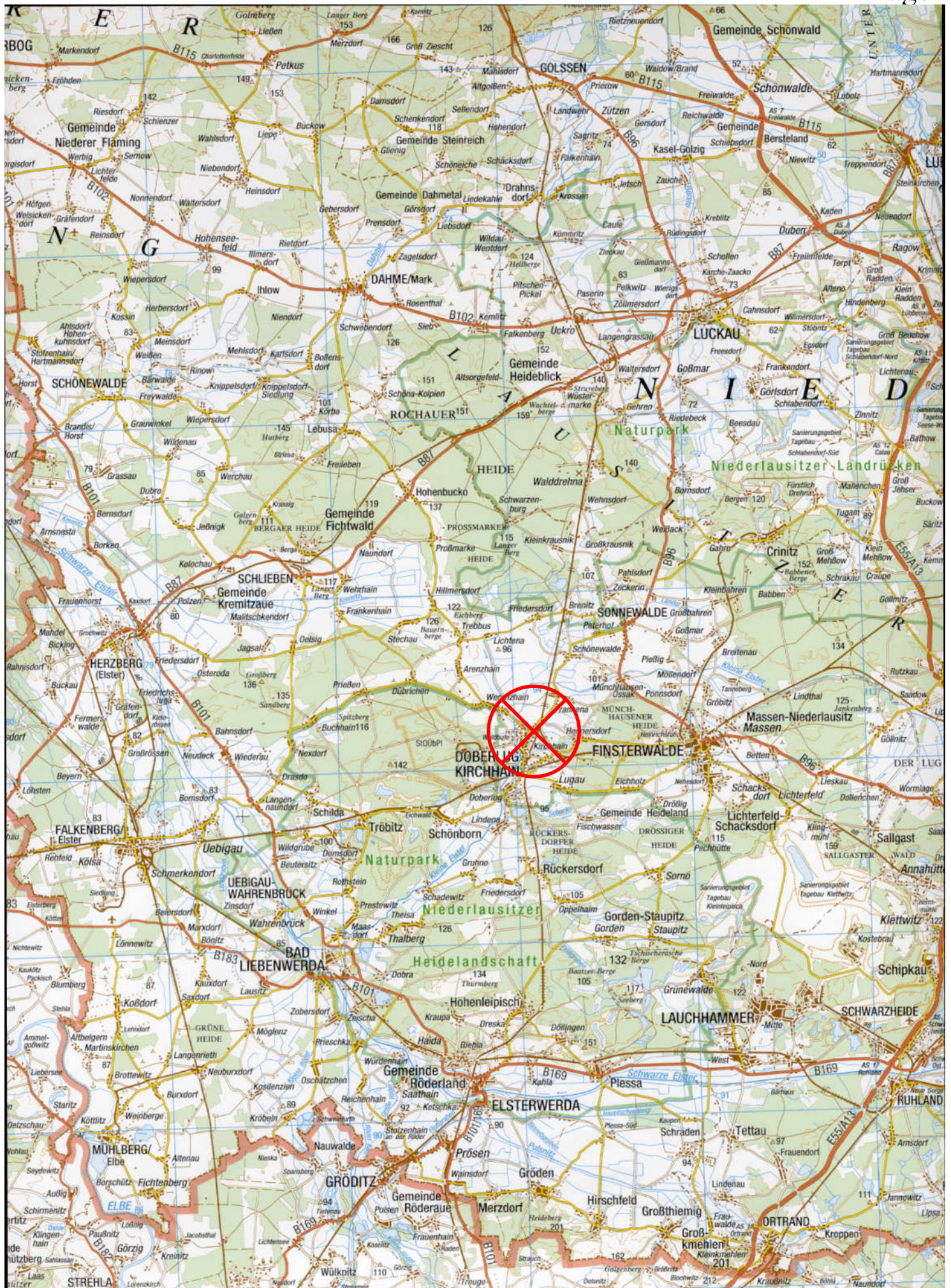
ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022)

7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Doberlug-Kirchhain mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnung der aufstehenden Gebäude (zu Übersichtszwecken selbst erstellt)
7. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

Anlagen



E:401612.76, N:5722799.15



E:399732.45, N:5720855.34



Maßstab 1 : 10 000

 Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
 Topographie, Verwaltungsgrenzen

 Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
 Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

 Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

 Dieser Ausdruck wurde am 8. Jan. 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:401323.20, N:5722290.20



E:401135.17, N:5722095.82



Maßstab 1 : 1 000

 Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
 Luftbilder & Topogr., Verwaltungsgrenzen

 Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
 Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

 Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

 Dieser Ausdruck wurde am 8. Jan. 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



Landkreis Elbe-Elster

Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2024-11-0753

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.11.2024

Flurstück: 273/8

Flur: 11

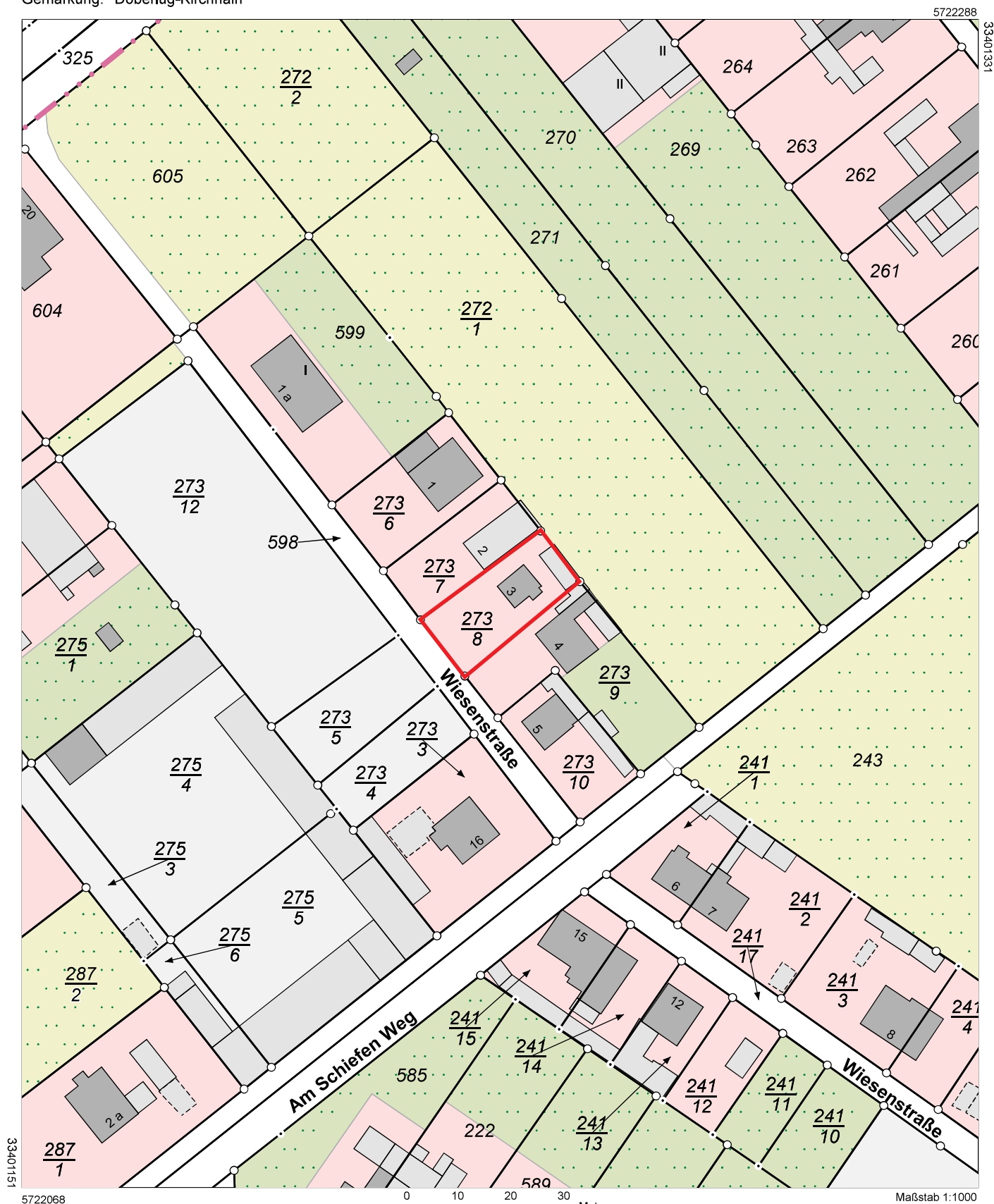
Gemarkung: Doberlug-Kirchhain

Gemeinde:

Doberlug-Kirchhain

Kreis:

Elbe-Elster



5722068

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug 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).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 08.11.2024

Flurstück 273/8, Flur 11, Gemarkung Doberlug-Kirchhain

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Doberlug-Kirchhain Kreis Elbe-Elster
Lage:	Wiesenstraße 3
Fläche:	357 m ²
Tatsächliche Nutzung:	357 m ² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Doberlug-Kirchhain Grundbuchblatt 4039 Laufende Nummer 1

Dieser Auszug 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)).

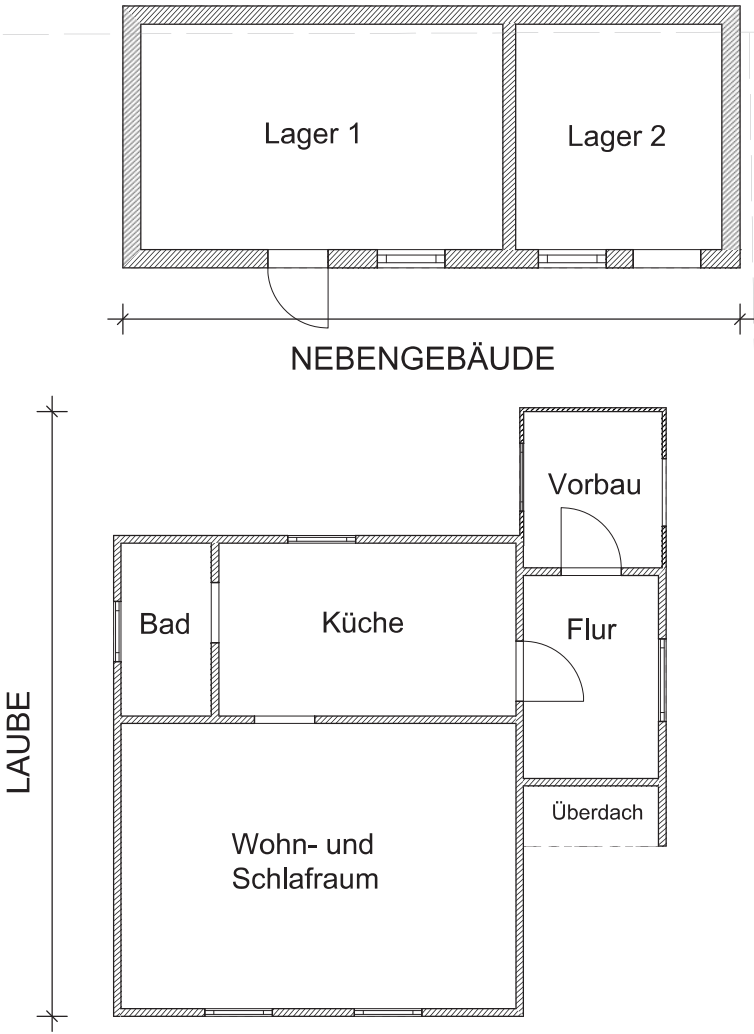
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Anlage 6

**Bauzeichnungen für die aufstehenden Gebäude
(zu Übersichtszwecken selbst erstellt)**

Zeichnung selbst erstellt, ohne genaues Aufmaß, nur zu Übersichtszwecken Stand: 12.11.2024	<u>Legende:</u> Flurstücks- grenzen Nordrichtung	Doberlug-Kirchhain, Wiesenstraße 3 Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 11, Flst. 273/8 Laube und Nebengebäude Grundriss Erdgeschoss Maßstab ca. 1 : 100
--	---	---

Nachbarflurstück 272/1



*Nachbarflurstück
273/9*

**Flurstück
273/8**

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude

Werte aus der Flurkarte und aus eigenen Messungen

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto-grundfläche
Laube (lfd. Nr. 1)										
Erdgeschoss	5,45	6,36	34,66	2,88	1,91	5,50	2,20	2,10	4,62	44,78
Summe										44,78
Nebengebäude (lfd. Nr. 2)										
Erdgeschoss	8,20	3,46	28,37			0,00			0,00	28,37
Summe										28,37

Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen aus eigenen Messungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätze Wertewerden *kursiv* dargestellt.

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
Laube - Erdgeschoss (lfd. Nr. 1)											
Vorbau	2,10	1,90	3,99			0,00			0,00	3,99	3,99
Flur	2,68	1,81	4,85			0,00			0,00	4,85	4,85
Küche	3,49	2,28	7,96			0,00			0,00	7,96	7,96
Bad	1,19	2,28	2,71			0,00			0,00	2,71	2,71
Wohnen/Schlafen	5,25	3,78	19,85			0,00			0,00	19,85	19,85
Summe										39,36	39,36
Gesamtnutz-/wohnfläche										39,36	39,36
Nebengebäude - Erdgeschoss (lfd. Nr. 2)											
Lager 1	4,81	2,98	14,33			0,00			0,00	14,33	
Lager 2	2,74	2,98	8,17			0,00			0,00	8,17	
Summe										22,50	0,00

Anlage 8

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick in nordwestliche Richtung entlang des Wiesenweges in Doberlug-Kirchhain. Der Wiesenweg ist hier nur mit Schotter befestigt. Auf der rechten Seite liegt das zu bewertende Flurstück 273/8.



Bild 2

Blick in nordöstliche Richtung auf das Bewertungsflurstück 273/8. Der vordere Teil ist unbebaut und verwildert. Daran schließt sich eine eingeschossige Laube mit einem Nebengebäude dahinter an.



Blick in westliche Richtung auf den unbebauten Teil vom Bewertungsflurstück. Hier handelt es sich um eine verwilderte Grünfläche.



Blick vom Nachbarflurstück in östliche Richtung auf den unbebauten Teil des Bewertungsflurstücks 273/8. Im Hintergrund ist die eingeschossige Laube erkennbar.



Bild 5

Blick in nordöstliche Richtung entlang der nördlichen Grenze vom Flurstück 273/8, die direkt an der links erkennbaren Außenmauer verläuft. Hier ist ein großer Berg mit Bauschutt erkennbar. Daran schließt sich die eingeschossige Gartenlaube an.



Bild 6

Blick auf die Westseite des Bewertungsgebäudes. Hier gibt es zwei Fenster mit Rollläden davor. Auch der Zugang zum Gebäude ist verwildert und zugewachsen.



Bild 7

Blick auf den früheren Eingangsbereich zur Laube. Das Dach ist hier mit Wellasbestplatten eingedeckt. Die Außenwand scheint als Leichtbauwand ausgeführt zu sein.



Bild 8

Blick auf die Außenwand der Gartenlaube. Hier sind verschiedene Baumaterialien genutzt worden, was gut erkennbar ist.



Bild 9

Blick in den Vorbau, der aus leichtem Baumaterial erstellt wurde. Die Fenster sind hier schon teilweise entfernt worden. Links die Tür führt in den Flur.



Bild 10

Blick in den Flur, der sich an den Vorbau anschließt. Die Tür nach rechts führt in die Küche. Auch hier wurden wieder unterschiedlichste Baumaterialien verwendet.



Bild 11

Blick in die Küche mit dem angrenzenden Bad. Rechts das Fenster zeigt in Richtung Nebengebäude. Links die Tür führt in den Wohnraum.



Bild 12

Blick auf das Fenster von der Küche mit dem links angrenzenden Waschtisch. Darunter ist eine einfache Sanitärinstallation erkennbar.



Bild 13

Rückwärtiger Blick durch die Küche. Die Tür im Hintergrund führt zum Flur und auf der rechten Seite wird der Wohn- und Schlafraum betreten.



Bild 14

Blick in das ehemalige Bad, das von der Küche abgetrennt wurde. Hier gibt es keinerlei Installationen mehr.



Bild 15

Blick in das Wohnzimmer (Wohn- und Schlafraum). Die Wände auf der Fensterseite sind mit Paneelen verkleidet worden.



Bild 16

Blick auf die nordöstlich ausgerichtete Außenwand der Laube. Hier sind die Außenwände stark durchfeuchtet, da auch die Dachrinne nicht mehr vorhanden ist.



Bild 17

Weiterer Blick auf die nordöstliche Außenwand der Laube. Das Dach ist hier mit Bitumenbahnen abgedichtet worden.



Bild 18

Blick in nordwestliche Richtung entlang der Außenmauer vom Nebengebäude. Dieses ist massiv gebaut. Hier gibt es zwei Fenster und zwei Türen.



Bild 19

Blick in einen Abstellraum (Lager 2) im Nebengebäude. Nach oben hin ist gut das Dach mit Wellasbestplatten erkennbar. Darunter ist der einfache Holzdachstuhl zu erkennen.



Bild 20

Blick in den anderen Abstellraum (Lager 2) im Nebengebäude. Die Außenwände sind massiv ausgeführt und hier wurden sie nach innen verputzt.



Bild 21

Blick auf das Dach mit dem Holzdachstuhl und den Wellasbestplatten darauf. Die Zwischenwand in der Bildmitte trennt die beiden Lagerräume voneinander. Rechts ist das Fenster erkennbar.



Bild 22

Blick in nördliche Richtung entlang der östlichen Grenze der hintereinander liegenden Flurstücke. Etwa in der Bildmitte auf der linken Seite liegt das Bewertungsflurstück 273/8.



Bild 23

Blick auf die östliche Grenze mit der Bebauung vom Nebengebäude. Hier kann man gut das Mauerwerk in Porenbeton erkennen. Darauf befindet sich der Dachstuhl mit Wellasbestplatten. Die am rechten Bildrand erkennbare Scheune stellt in etwa die nördliche Flurstücksgrenze dar.



Bild 24

Blick auf die östliche Grenze mit der Bebauung, die teilweise auf dem Nachbarflurstück 272/1 steht.