

Amtsgericht Bad Liebenwerda
 - Vollstreckungsgericht -
 Burgplatz 4
 04924 Bad Liebenwerda

Immobilienbewertung Schulzensohn

Oberer Viebig 2 b
 02785 Olbersdorf

Telefon: +49 (0) 3583 56 27 818
 Telefax: +49 (0) 3583 56 27 819
 Mobil: +49 (0) 178 357 41 64

E-Mail: info@immobewertung.net
 Internet: www.immobewertung.net

Datum: 15.05.2026
 Ihr AZ: **15 K 46/25**
 AZ: 39/25/1002 GA-Nr.: VG11/2026

GUTACHTEN

über den jeweiligen Verkehrswert (Marktwert)
 i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die nachfolgenden
 Grundstücke, zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026**:

Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Uebigau, Blatt 383 , Gemarkung Uebigau							
BV	Flur	Flurstück	Größe	BV	Flur	Flurstück	Größe
1	5	1/1	560 m²	2	5	1/2	537 m²
Adresse:	Torgauer Straße 58, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau			Adresse:	Torgauer Straße, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau		
Objektart:	Dreifamilienhaus mit Mehrzweckgebäude (sanierungsbedürftig)			Objektart:	Doppelgarage (sanierungsbedürftig)		
							
Verkehrswert: rd. 55.600 €				Verkehrswert: rd. 10.000 €			

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	10
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung	11
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	13
2.2	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	17
2.5.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)	18
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Mehrfamilienhaus	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Dreifamilienhaus: Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 13)	21
3.2.3	Gebäudekonstruktion und allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
3.3	Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage	27
3.4	Außenanlagen	27
4	Ermittlung des Verkehrswerts	28
4.1	Grundstücksdaten	28
4.1.1	Verkehrswertermittlung – BV Nr. 1, Flur 5, Flurstück 1/1	28
4.1.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.1.1.2	Bodenwertermittlung	29
4.1.1.3	Bodenwertermittlung	30
4.1.1.4	Ertragswertermittlung	31
4.1.1.5	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.1.1.6	Ertragswertberechnung	33
4.1.1.7	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.1.1.8	Plausibilitätsprüfung/Zusammenfassung	40
4.1.2	Verkehrswertermittlung – BV Nr. 2, Flur 5, Flurstück ½	43
4.1.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	43
4.1.2.2	Bodenwertermittlung: Flurstück 1/2	43
5	Zusammenstellung der Verkehrswerte	45
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	48
7	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: BV 1, Flur 5, Flurstück 1/1:
Grundstück, bebaut mit einem sanierungsbedürftigen
Dreifamilienhaus mit Nebengebäuden.

BV 2, Flur 5, Flurstück 1/2:
Grundstück, bebaut mit einer sanierungsbedürftigen
Doppelgarage.

Hinweis zur getrennten Bewertung:

Obwohl die Flurstücke BV 1 (Flur 5, Flst. 1/1) und BV 2 (Flur 5, Flst. 1/2) eine wirtschaftliche Einheit bilden, erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren eine separate Verkehrswertermittlung je Grundstück. Grundlage hierfür ist § 74a Abs. 5 ZVG, wonach der Verkehrswert für jedes Grundstück einzeln festzustellen ist; eine Zusammenfassung zu einem einheitlichen Wert erfolgt nicht.

Objektadresse: BV 1, Flur 5, Flurstück 1/1:
Torgauer Straße 58, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau

BV 2, Flur 5, Flurstück 1/2:
Torgauer Straße, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Uebigau, Blatt 383,
lfd. Nr. 1, Flur 5, Flurstück 1/1 (560 m²)
lfd. Nr. 2, Flur 5, Flurstück 1/2 (537 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda Aktenzeichen: 15 K 46/25

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Liebenwerda vom **24.10.2025** soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft)** ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Wertermittlungsstichtag: **22.01.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)
Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

**Qualitätsstichtag:****22.01.2026**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am **22.01.2026** wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom **28.10.2025** fristgerecht eingeladen.

Dauer der Ortsbesichtigung:

ca. 1,50 h (Beginn: ca. 13:30 Uhr; Ende: ca. 15:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung etc.:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt einer Außen- und Innenbesichtigung unterzogen. Folgende Bereiche konnten vollständig betreten bzw. eingesehen werden:

- Wohngebäude: vollständige Innen- und Außenbesichtigung
- Doppelgarage: vollständige Innen- und Außenbesichtigung.

Das Mehrzweckgebäude wurde nicht vollständig von innen besichtigt; einzelne Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nur von außen beurteilt werden.

Für die nicht oder nur teilweise zugänglichen Gebäudeteile wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene bauliche Gesamteindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Information zur Anwesenheit der Beteiligten am Ortstermin wird dem Gericht (aus Datenschutzgründen) in einem separaten Schreiben übermittelt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

<u>bereit gestellt durch:</u>	<u>Datum:</u>	
Amtsgericht Bad Liebenwerda	24.10.2025	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.09.2025
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	06.11.2025	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1000, Flurstücksnachweis
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	24.11.2025	schriftliche Auskunft bezüglich Altlasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	04.11.2025	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	11.11.2025	schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes
Landkreis Elbe-Elster - Bauaktenarchiv	30.10.2025	Archivunterlagen – Anbau Garage
Verbandsgemeinde Liebenwerda	20.01.2026; 12.05.2026	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation; Information zur Gewerbeanmeldung; Information zum Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“; zusätzliche Information zum Flächennutzungsplan

infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH	06.05.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (kein Gasanschluss, Stromanschluss - Flurstück 1/1)
Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband	12.05.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (Trink- und Abwasseranschluss vorhanden – Flurstück 1/1; kein Trink- und Abwasseranschluss – Flurstück 1/2)
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster on-geo GmbH	31.12.2014- 01.01.2026 17.03.2026	Bodenrichtwertkarten Kartenmaterial: Einordnung Deutschland Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Gemeindekennziffern; Luftbild; Information über Miet- und Kaufpreise für Immobilien; Information zur Mikro- und Makrolage; Standortanalyse Wohnen; Paket Unwetterrisiko
Teilnehmer am Ortstermin:	22.01.2026	mündliche Informationen zum Bewertungsobjekt

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter der Sachverständigen wurden folgende
Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Ortsbesichtigung
- Einholung der Auskünfte und Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die
Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo
erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers¹

Hinweis zur getrennten Bewertung:

Obwohl die Flurstücke BV 1 (Flur 5, Flst. 1/1) und BV 2 (Flur 5, Flst. 1/2) eine wirtschaftliche Einheit bilden, erfolgt im Zwangsversteigerungsverfahren eine separate Verkehrswertermittlung je Grundstück. Grundlage hierfür ist § 74a Abs. 5 ZVG, wonach der Verkehrswert für jedes Grundstück einzeln festzustellen ist; eine Zusammenfassung zu einem einheitlichen Wert erfolgt nicht.

a) Gegenstand der Bewertung:

BV 1 (Flur 5, Flurstück 1/1):

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 560 m² großes Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten Dreifamilienhaus, dessen tatsächliches Baujahr nicht bekannt ist und nach äußerem Erscheinungsbild vermutlich um ca. 1930 errichtet wurde. Das Gebäude verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und weist einen überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand auf. Das Wohngebäude steht leer und wird derzeit nicht genutzt. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 181 m².

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein sanierungsbedürftiges Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage. Darüber hinaus sind zahlreiche Anbauten und Zwischenbauten vorhanden, überwiegend in Holz- oder sonstiger Leichtbauweise, die sich in einem weitestgehend abbruchreifen Zustand befinden.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die von der Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

In den vergangenen ca. 20 bis 30 Jahren wurden — abgesehen von der Erneuerung des Warmwasserspeichers im Jahr ca. 2020 — am Wohngebäude keine wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt (augenscheinliche Feststellung im Rahmen der Besichtigung).

Soweit erkennbar beziehen sich die zuletzt durchgeführten Maßnahmen auf:

- den teilweisen Einbau isolierverglaster Kunststofffenster mit Kunststoffaußenjalousien,
- den Einbau bzw. die Sanierung der Dachgeschosswohnung,
- den Einbau einer zentralen Heizungsanlage,
- tlw. Erneuerung der Elektroinstallation.

Diese Arbeiten wurden nach äußerem Eindruck vermutlich Mitte der 1990er-Jahre ausgeführt. Eine abschließende zeitliche Einordnung war nicht möglich. Die Aufzählung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Trotz der genannten Maßnahmen befindet sich das Gebäude heute in einem überwiegend abgewohnten, verschlissenen und sanierungsbedürftigen Zustand. Die baulichen Anlagen weisen deutliche Abnutzungs- und Alterungserscheinungen sowie Vandalismusschäden auf.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen weitestgehend über einen deutlich überalterten Ausstattungsstandard (erkennbar vor 1989) und sind sanierungs- sowie teilweise instandsetzungsbedürftig. Die Ausstattung ist insgesamt verschlissenen, abgewohnt und technisch überholt. Die Wohnung im Dachgeschoss weist einen einfachen Ausstattungsstandard aus der Zeit Mitte der 1990er-Jahre auf. Auch hier ist die Ausstattung abgewohnt, verschlissenen und erneuerungsbedürftig.

Die Außenanlagen befinden sich in einem weitestgehend überalterten, teilweise instandsetzungsbedürftigen und verwilderten Zustand. Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind erkennbar seit längerer Zeit nicht erfolgt; einzelne Bereiche weisen deutliche Vegetationsüberwucherungen sowie sichtbare Abnutzungs- und Verfallserscheinungen auf.

Für eine weitere Nutzung als Mehrfamilienhaus sind, nach Einschätzung der Sachverständigen, zahlreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten notwendig, die im Bewertungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt werden. Eine Vollsanierung wird im Gutachten jedoch nicht unterstellt.

Der Unterhaltungsstau aufgrund der notwendigen Instandsetzungsarbeiten für die Bewohnbarkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes wird wie folgt pauschal geschätzt und wertmindernd, unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21, angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, der Baupreisindex sowie die Baunebenkosten in der o. g. Kostenschätzung bereits pauschal inkludiert sind. Eventuelle Zuschüsse bleiben bei dieser Wertermittlung außer Betracht.²

Die in dieser Wertermittlung unterstellten Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten beziehen sich insbesondere auf folgende Arbeiten (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

² Kein Rechtsanspruch auf eventuelle Zuschüsse



Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:	von [€/m² Wfl.]	bis [€/m² Wfl.]	Mittelwert [€/m² Wfl.]	geschätzt [€/m² Wfl.]	geschätzter Anteil der Beschädigung [%]	Anteil [€/m²]
Abbruch-, Rohbauarbeiten	100,00 €	150,00 €	120,00 €	100,00 €	5%	5,00 €
Zimmererarbeiten	38,00 €	60,00 €	50,00 €	38,00 €	25%	9,50 €
Dachdeckerarbeiten	80,00 €	120,00 €	100,00 €	80,00 €	25%	20,00 €
Putzarbeiten/Trockenbau	140,00 €	200,00 €	180,00 €	140,00 €	50%	70,00 €
Fliesenarbeiten	40,00 €	55,00 €	50,00 €	40,00 €	100%	40,00 €
Estricharbeiten	25,00 €	55,00 €	40,00 €	25,00 €	25%	6,25 €
Schreinerarbeiten	75,00 €	90,00 €	80,00 €	75,00 €	25%	18,75 €
Schlosserarbeiten	25,00 €	40,00 €	35,00 €	25,00 €	25%	6,25 €
Fenster	100,00 €	150,00 €	130,00 €	100,00 €	75%	75,00 €
Malerarbeiten	95,00 €	132,00 €	120,00 €	95,00 €	100%	95,00 €
Bodenbelagsarbeiten	35,00 €	60,00 €	50,00 €	35,00 €	100%	35,00 €
Heizungsinstallation	80,00 €	120,00 €	100,00 €	80,00 €	25%	20,00 €
Sanitärinstallation	75,00 €	120,00 €	100,00 €	75,00 €	100%	75,00 €
Elektroinstallation	80,00 €	140,00 €	100,00 €	80,00 €	25%	20,00 €
Außenanlagen, Beräumung, Abbruch der Anbauten (pauschal)				75,00 €	100%	75,00 €
Zwischensumme €/m² Wfl.:						570,75 €
zzgl. Anpassung an Baupreisindex (BPI)						1,63
Zwischensumme €/m² Wfl.:						930,32 €
Marktanpassung gem. § 8						
Abs. 3 ImmoWertV 21						0,8
Gesamtsumme in €/m² Wfl.						744,26 €
Wohnfläche [m²]						181
Gesamtsumme in €						134.710,70 €
						rd. 135.000,00 €
BPI Ausgangswerte: Stand III/2017 = 117,20 (2010 = 100)						
BPI am Wertermittlungsttag: Stand IV/2025 = 190,60 (2010 = 100)						

Dieser pauschale Abschlag spiegelt weniger die tatsächlich auf einen möglichen Erwerber zukommenden, diesbezüglichen Kosten als vielmehr die Reaktion des Marktes hierauf wider. Zudem ist eine Kostenschätzung im Sinne der HOAI nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser insofern nicht vorgenommen. Es wird jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verfahrensweise um eine **reine Schätzung** des Aufwands handelt.

Die Aufwandsschätzung gibt keine Auskunft über die tatsächlichen Baukosten und ersetzt damit keine Ausschreibung von Bauleistungen bzw. Angebote von Handwerkerleistungen. Die Aufwandsschätzung ist damit nur für die vorliegende Verkehrswertermittlung zu verwenden.

BV 2 (Flur 5, Flurstück 1/2):

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 537 m² großes Grundstück, bebaut mit einer massiven Doppelgarage mit integriertem Abstell- bzw. Partyraum o. Ä. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt; anhand der baulichen Ausführung und der Konstruktionsmerkmale wird das Gebäude auf die 1960er-Jahre geschätzt. Im Jahr 1992 erfolgte gemäß vorliegenden Archivunterlagen eine bauliche Erweiterung bzw. ein Anbau an der Garage. Das Gebäude befindet sich in einem unsanierten Zustand. Die Dachdeckung besteht aus Wellasbestplatten (Faserzement mit Asbestanteil). Die Garage ist Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit mit dem Mehrfamilienhaus auf dem Flurstück 1/1.

Die Außenanlagen des Garagengrundstücks befinden sich in einem weitestgehend überalterten, teilweise instandsetzungsbedürftigen und verwilderten Zustand. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind seit längerer Zeit nicht erfolgt; einzelne Bereiche weisen deutliche Vegetationsüberwucherungen sowie sichtbare Abnutzungs- und Verfallserscheinungen auf. Zusätzlich wurden Müllablagerungen bzw. unsortierte Ablagerungen im Außenbereich festgestellt, die den Gesamtzustand weiter beeinträchtigen und eine ordnungsgemäße Nutzung zusätzlich einschränken.

Die Doppelgarage wird im Rahmen der Wertermittlung pauschal bewertet, ohne Berücksichtigung unterstellter Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen. Es wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt, der Alter, baulichen Zustand, die eingeschränkte Nutzbarkeit sowie den Zustand der Außenanlagen berücksichtigt. Unter Einbeziehung der überalterten und verwilderten Außenanlagen wird ein pauschaler Zeitwertansatz von insgesamt + 3.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes vom 12.05.2026 ist das Grundstück weder trink- noch abwasserseitig erschlossen. Nach Auskunft des Netzbetreibers INFREST besteht zudem kein eigener Elektroanschluss.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Garage vorhandene elektrische Installation vermutlich über das benachbarte Flurstück 1/1 gespeist wurde, da dort der Hauptanschluss des Wohngebäudes liegt. Eine eigenständige, gesicherte Stromversorgung des Garagengrundstücks ist nicht gegeben.

Auf diese Besonderheiten wird ausdrücklich hingewiesen. Ein gesonderter Abschlag wird aufgrund des bereits sehr niedrigen Bodenwertniveaus nicht vorgenommen.

b) Mieter/Pächter:

Die Gebäude auf beiden Grundstücken stehen seit längerer Zeit leer und werden weder bewohnt noch genutzt. Hinweise auf bestehende Mietverhältnisse oder Pachtverhältnisse liegen nicht vor. Eine Nutzung durch Dritte konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.

c) grundstücksbezogene Versicherungen:

Für das Bewertungsobjekt bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktiven grundstücksbezogenen Versicherungen. Weder wurden entsprechende Versicherungsverträge vorgelegt noch ergaben sich im Rahmen der Prüfung Anhaltspunkte für bestehende oder fortwirkende Versicherungspflichten.

d) Gewerbebetrieb:

Zum Wertermittlungstichtag wurde auf dem Bewertungsgrundstück (beide Grundstücke) kein Gewerbebetrieb geführt.

Es bestehen keine Hinweise auf aktuelle, zurückliegende oder fortwirkende gewerbliche Nutzungen sowie auf entsprechende Betriebsstrukturen.

Im Rahmen der Besichtigung ergaben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine gewerbliche Tätigkeit oder eine Nutzung durch Dritte.

e) Zubehör:

Am Tage der Objektbesichtigung befand sich auf den zu bewertenden Grundstücken kein Zubehör im Sinne des § 97 BGB. In den Wohnungen, den Nebengebäuden sowie auf den Außenflächen waren lediglich zurückgelassene Wohnungseinrichtungsgegenstände ohne wirtschaftlichen Wert sowie Müll und Unrat vorhanden. Diese Gegenstände sind aufgrund ihres Zustands und ihrer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit nicht als Zubehör im rechtlichen Sinne einzuordnen.

f) Sonstiges:

Hausschwamm und Holzschädlinge:

Im Rahmen der durchgeführten Besichtigung konnten in den zugänglichen Bereichen des **Hauptgebäudes keine Anzeichen für einen Befall durch *Echten Hausschwamm* oder andere holzerstörende Insekten** festgestellt werden. Die Prüfung erstreckte sich auf die einsehbaren Holzbauteile der tragenden und aussteifenden Konstruktion sowie auf sichtbare Ausbau- und Verkleidungselemente.

Nicht oder nur teilweise zugängliche Gebäudeteile konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht untersucht werden. Für diese Bereiche wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass der festgestellte bauliche Gesamteindruck übertragbar ist, sofern keine gegenteiligen Hinweise vorliegen.

Statik:

Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten nicht eingegangen. Im Rahmen der durchgeführten Besichtigung war eine fachtechnische Beurteilung der Tragfähigkeit, Standsicherheit oder konstruktiven Integrität der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Eine statische Bewertung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ob statische Mängel oder sicherheitsrelevante Beeinträchtigungen vorliegen, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine belastbare Beurteilung der Statik erfordert eine separate Untersuchung durch hierfür qualifizierte Tragwerksplaner oder Bausachverständige.

Bodenschätze:

In diesem Gutachten werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück berücksichtigt. Sollten sich dennoch Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück befinden, so ist dies gesondert zu betrachten.

Nachvollziehbarkeit der Berechnungen:

Die in diesem Gutachten dargestellten Berechnungen weisen teilweise mehrere Stellen hinter dem Komma auf. Dies dient ausschließlich der Nachvollziehbarkeit der Rechenschritte und stellt keine vorgetäuschte Genauigkeit dar, die im Rahmen von Schätzungen naturgemäß nicht erreicht werden kann.

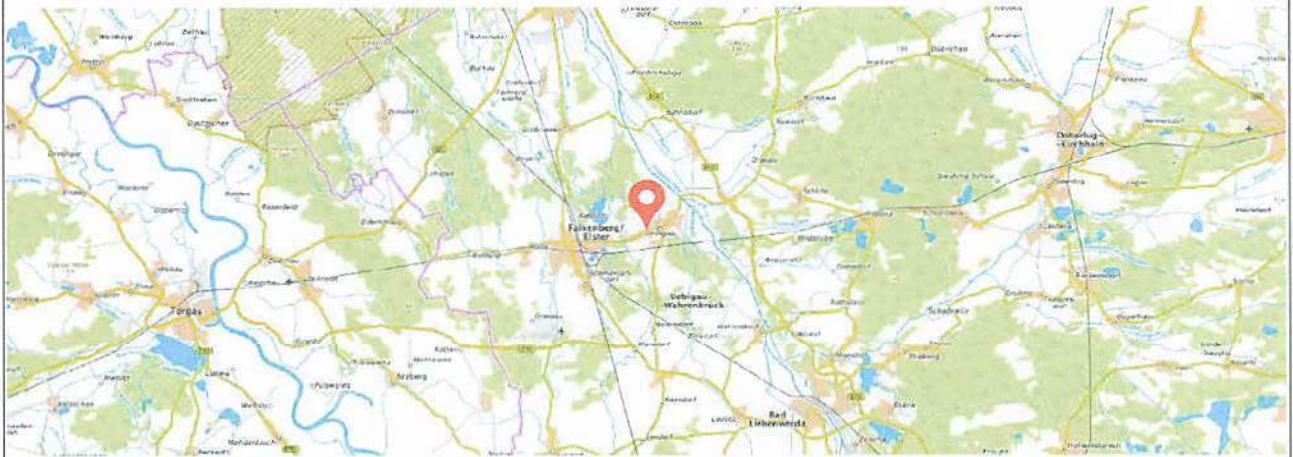
Auch gerundete Werte werden zur Sicherstellung einer konsistenten Rechenlogik mit mehreren Dezimalstellen weiterverarbeitet. Beim eigenständigen Nachrechnen können daher geringfügige Abweichungen auftreten, die methodisch bedingt und fachlich unerheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

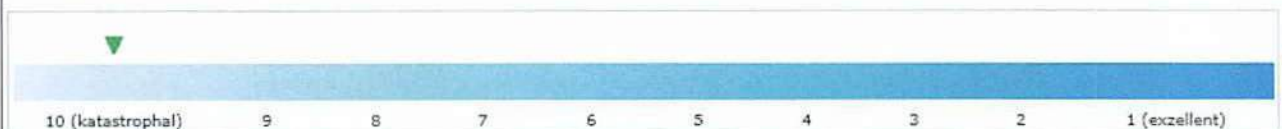
Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHR EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl:
 (vgl. Anlage 1, 2, 3, 4)³ **Uebigau-Wahrenbrück** (4.905 Einwohner zum Stand 31.12.2024)
OT Uebigau

"Uebigau befindet sich etwa 3 Kilometer östlich des Bahnknotenpunktes Falkenberg/Elster an der Bahnlinie von Leipzig nach Cottbus. Es liegt linksseitig der Schwarzen Elster und ist etwa 85 Kilometer von der südöstlich gelegenen sächsischen Landeshauptstadt Dresden entfernt.

Das nördlich der Stadt liegende Naturschutzgebiet „Schweinert“ mit seinem bronzezeitlichen Gräberfeld wurde bereits 1961 zum Naturschutzgebiet erklärt. An der Schwarzen Elster befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue“.

³ Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Uebigau>

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 2, 3, 4)

nächstgelegene größere Städte:

Falkenberg/Elster – ca. 5 km
Bad Liebenwerda – ca. 15 km
Herzberg (Elster) – ca. 15 km
Torgau – ca. 25 km
Cottbus – ca. 80 km
Berlin – ca. 110 km

Landeshauptstadt:

Potsdam – ca. 100 km

Bundesstraßen:

B 101 (östlich, ca. 3 km entfernt)
B 183 (südlich, ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A13 (Bronkow bzw. Großräschen, ca. 50 km entfernt)

Bahnhof:

Uebigau – ca. 1 km

Flughafen:

Dresden-Klotzsche (DRS) – ca. 75 km
Leipzig/Halle (LEJ) – ca. 85 km
Berlin Brandenburg (BER) – ca. 100 km

2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Uebigau-Wahrenbrück zählt 4.905 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.437 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,01 Personen beträgt. Uebigau-Wahrenbrück ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Uebigau-Wahrenbrück räumlich der Wohnungsmarktregion Herzberg (Elster) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Uebigau-Wahrenbrück auf 5 Personen. Damit weist Uebigau-Wahrenbrück im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine stark unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 196 bzw. 66 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -176 bzw. -4 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 20,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 51,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 28,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 24,1% (Deutschland: 16,4%) kann der Lebensphase «Älteres Paar» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 23,5% (Deutschland: 23,5%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 22% (Deutschland: 21,2%).

Bei den Landtagswahlen 2024 wählten in Uebigau-Wahrenbrück rund 38,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Bundesland Brandenburg: 34,8%), 24,3% SPD (Bundesland Brandenburg: 30,4%) und 20,1% «Sonstige» (Bundesland Brandenburg: 17,7%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Uebigau-Wahrenbrück rund 40,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 17,3% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%) und 8,6% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%).



Bei den Europawahlen 2024 erzielten AfD mit 33,8% (Deutschland: 15,9%), «Sonstige» mit 27% (Deutschland: 20,3%) und CDU/CSU mit 20% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen. Uebigau-Wahrenbrück weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 2.593 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.724 Einfamilienhäuser und 869 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 66,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 25,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (24,4%) und 6 Räumen (16,5%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,06% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 10 Wohneinheiten. Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -15,1% oder -15.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -7,2% bzw. einer Abnahme von 3.747 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 1. Quartal 2026

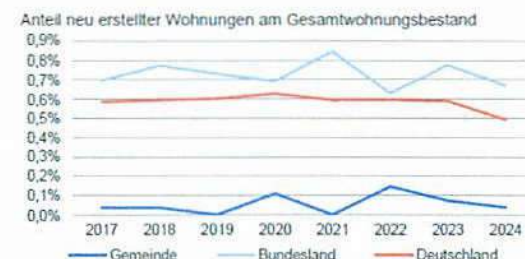
Haushaltsstruktur

Nachfragersegmente 2025	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	11,7%	9,4%	2,3
2 Moderne Arbeiter	8,8%	8,3%	0,5
3 Improvisierte Alternative	7,7%	11,9%	-4,2
4 Klassischer Mittelstand	21,2%	11,7%	9,5
5 Aufgeschlossene Mitte	15,9%	10,2%	5,7
6 Etablierte Alternative	14,0%	14,0%	0,0
7 Bürgerliche Oberschicht	8,5%	11,1%	-2,5
8 Bildungsorientierte Oberschicht	6,4%	9,8%	-3,4
9 Urbane Avantgarde	5,7%	13,6%	-7,9

Lebensphasen 2025	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	3,8%	9,9%	-6,2
Mittlerer Single	7,1%	9,8%	-2,7
Alterer Single	23,5%	23,5%	0,0
Junges Paar	3,1%	4,8%	-1,7
Mittleres Paar	5,9%	4,1%	1,8
Älteres Paar	24,1%	16,4%	7,7
Familie mit Kindern	22,0%	21,2%	0,8
Einelterfamilie	9,2%	7,3%	1,9
Wohngemeinschaft	1,3%	2,9%	-1,6

Wohnungsmarkt Gemeinde

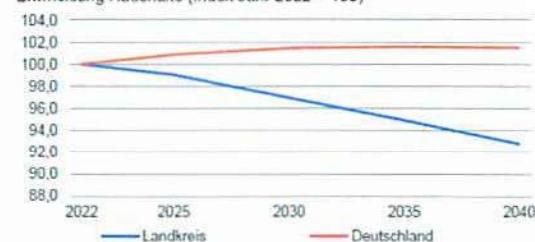
	2019	2024	Δ
Wohnungsbestand	2.720	2.593	-4,7%
davon Einfamilienhäuser	1.598	1.724	7,9%
EFH-Quote	58,8%	66,5%	7,7%p.
Wohnungen mit 1 Raum	18	8	-55,6%
Wohnungen mit 2 Räumen	115	87	-24,3%
Wohnungen mit 3 Räumen	407	379	-6,9%
Wohnungen mit 4 Räumen	673	654	-2,8%
Wohnungen mit 5+ Räumen	1.507	1.465	-2,8%
Leerstandsquote		7,0%	
Mittlere Bautätigkeit (2019 - 2024)		0,1%	



Perspektiven

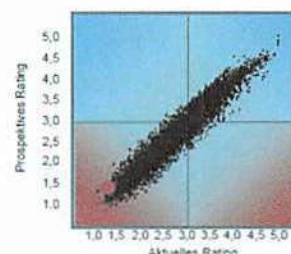
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	-15.000	-15,1%
Veränderung Anzahl Haushalte	-3.747	-7,2%
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,5	1,5
Soziale Schichtung	2,0	2,0
Kaufkraft	1,5	1,5
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,32	1,38
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, NIK Geomarketing, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025)

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2026).

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.3 Kleineräumige Lage (Mikrolage)

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Mikro-Lagering Wohnen

Besonnung	3,7	Freizeit/Erholung	3,3
Aussicht	2,9	Öffentlicher Verkehr	3,5
Image des Quartiers	2,8	Straßenanbindung	2,6
Dienstleistungen	1,8	Lärmbelastung (dominant Nacht)	2,2
Gesamtrating	2,6		

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2026).

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 1, 2, 3, 4):

Das Bewertungsobjekt befindet sich in innerörtlicher Lage entlang einer örtlichen Hauptverkehrsstraße, im westlichen Bereich des Ortsteils Uebigau, in einer Entfernung von rund 0,8–1,0 km von der Ortsmitte. Die nähere Umgebung ist durch überwiegend wohnbauliche Nutzungen geprägt, ergänzt durch einzelne gewerbliche und dienstleistungsbezogene Strukturen. Einrichtungen der Grundversorgung sind im Ortsteil und im übrigen Stadtgebiet vorhanden. Ein Lebensmittelmarkt liegt in einer Entfernung von etwa 1,2 km, kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in einem Radius von 300–800 m. Ein Kindergarten befindet sich im Ortsteil in rund 600 m Entfernung. Schulen des Primarbereichs sind im Stadtgebiet in etwa 2,5 km Entfernung erreichbar; weiterführende Schulen befinden sich in umliegenden Gemeinden in Entfernungen von 8–15 km. Die medizinische Grundversorgung wird durch Hausärzte im Stadtgebiet (ca. 2–3 km) sowie Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister in benachbarten Ortsteilen gewährleistet. Die Stadtverwaltung Uebigau-Wahrenbrück befindet sich im Ortsteil Uebigau in fußläufiger Entfernung vom Bewertungsobjekt. Weitere öffentliche Einrichtungen und Behörden, darunter Fachämter der kommunalen Verwaltung, sind im Stadtgebiet angesiedelt. Übergeordnete Behörden wie das Landratsamt des Landkreises Elbe-Elster sowie weitere staatliche Stellen befinden sich in den Verwaltungsstandorten Herzberg (Elster) und Bad Liebenwerda in Entfernungen von etwa 15 km. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz. Die Bundesstraße B101 ist in einer Entfernung von etwa 3 km, die B183 in rund 5 km erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Buslinien sichergestellt; die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m vom Bewertungsobjekt

entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof liegt im Stadtgebiet in einer Entfernung von etwa 1 km und bietet regionale Zugverbindungen.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Die Wohnlage ist als einfache bis durchschnittliche Wohnlage einzustufen. Aufgrund der örtlichen Struktur und der begrenzten gewerblichen Nachfrage ist der Standort als Geschäftslage eher weniger geeignet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Die Bebauung entlang der Torgauer Straße im Ortsteil Uebigau ist überwiegend durch wohnbauliche Nutzungen geprägt. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, kleinteiliger Bauweise. Ergänzend treten einzelne kleinere gewerbliche und dienstleistungsbezogene Nutzungen auf, die sich überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraße konzentrieren. Die städtebauliche Struktur entspricht einer innerörtlichen, dörflich geprägten Mischlage mit überwiegend wohnbaulichem Charakter.

Beeinträchtigungen:

In der Umgebung des Bewertungsobjekts bestehen lageübliche Beeinträchtigungen durch den innerörtlichen Verkehr entlang der Torgauer Straße. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein öffentlicher Spielplatz („Torgauer Str.“), von dem typische Geräuschimmissionen durch spielende Kinder ausgehen können. Weitere besondere oder unüblich hohe Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Versorgung/ Dienstleistung lt. on-geo GmbH (Luftlinie)



Allgemein Arzt	(4,2 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(11,8 km)
Apotheke	(1,0 km)
LEH Discounter	(1,6 km)
EKZ	(11,0 km)
Kindergarten	(1,1 km)
Grundschule	(6,7 km)
Realschule	(12,4 km)
Hauptschule	(14,9 km)
Gesamtschule	(17,4 km)
Gymnasium	(4,1 km)
Hochschule	(50,2 km)
DB Bahnhof	(0,8 km)
DB Bahnhof ICE	(31,4 km)

Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119135 vom 17.03.2026 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® 2026

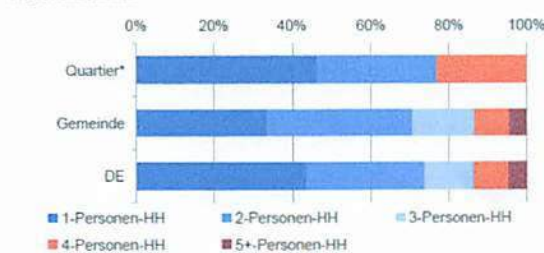
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	11
Dominante Lebensform**	Ehepaare
Dominante Altersklasse*	30 - 49
Anteil der dominanten Altersklasse*	32,0%
Anteil überschichtige Haushalte*	20,8%

Median Wohnfläche (in m2)**	100 - 109
Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	48,7%
Dominante Bauperiode**	1919 - 1948
Anteil der dominanten Bauperiode**	50,0%

Haushaltsstruktur



Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	250
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	350
Distanz zum nächsten Wald (in m)	750
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	550
Typ des nächsten Gewässers	Fluss

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: BDLN (2025), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), FPPE (2025), OSM (2025)

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 4. Quartal 2025

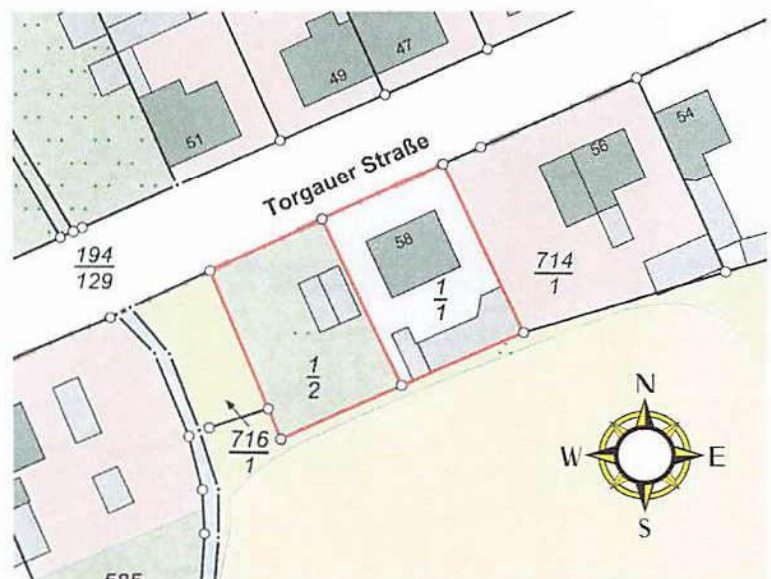
2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

Flurstück 1/1:

Größe: 560 m²
Straßenfront: ca. 20 m
mittlere Tiefe: ca. 28 m
Topografie: weitestgehend eben
Bemerkungen: regelmäßige rechteckige Grundstücksform

Flurstück 1/2:

Größe: 537 m²
Straßenfront: ca. 19 m
mittlere Tiefe: ca. 28 m
Topografie: weitestgehend eben
Bemerkungen: regelmäßige rechteckige Grundstücksform



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.11.2025; Quelle: Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Elbe-Elster

Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße innerhalb einer dörflich geprägten Wohnlage. Die Fahrbahn ist in befestigter Bauweise mit Asphaltoberfläche ausgeführt und befindet sich in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand. Beidseitig sind Gehwege und straßenbegleitende Baumbepflanzung vorhanden. Die Straße ist mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet. Parkmöglichkeiten bestehen abschnittsweise entlang der Fahrbahn. Das Verkehrsaufkommen entspricht dem für eine örtliche Hauptstraße üblichen Maß.
Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flurstück 1/1: Strom, Wasser, Abwasser Flurstück 1/2: keine Zusätzlich liegt Gas in der Straße an, sodass eine grundsätzliche Anschlussmöglichkeit an das Gasversorgungsnetz (vermutlich) gegeben ist. Ein tatsächlicher Anschluss besteht jedoch nicht.
Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“ gemäß GEG:	Gemäß der schriftlichen Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda vom 20.01.2026 existiert gegenwärtig keine kommunale Wärmeplanung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Flurstück 1/1: keine Grenzbebauung des Wohngebäudes; mehrseitige Grenzbebauung des Mehrzweckgebäudes mit Anbauten Flurstück 1/2: Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung des Garagengebäudes Einfriedung: vgl. Abschnitt: „Außenanlagen“
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen ⁴ :	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Uebigau , Blatt 383 folgende Eintragung: • lfd.-Nr. 1, BV 1,2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (hier nicht wertrelevant). Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.
---	--

⁴ Anmerkung: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuchs beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.



Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten⁵ nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen⁶ vor. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen. Sollte dies nichtzutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 8):	Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Bauaufsichtsamt) vom 04.11.2025 sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz (vgl. Anlage 8):	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Denkmalschutzbehörde) vom 11.11.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
Altlasten (vgl. Anlage 9):	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Umweltamt) vom 24.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

⁵ Für Grundstücke in den neuen Bundesländern besteht ggf. die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs (für den Leitungs- und Anlagenbestand aus der ehemaligen DDR) nach dem Eignungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen können, **welche den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen können**. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs war bezüglich dieser Leitungs- und Anlagenrechte bis zum 31.12.2010 ausgesetzt. Diese Grunddienstbarkeiten entstanden von Gesetzes wegen mit Inkrafttreten des GBBerG am 25. Dezember 1993.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechte für Elektro-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen, die aufgrund von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i. V. m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden sind (vgl. auch BGH vom 24.11.2005 - V ZB 94/05; vgl. auch Kommentierung von Böhringer in ZfIR 4/2006 Seiten 142 ff.).

⁶ Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung NAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.01.2006 (BGBl. I S. 2485) oder der Verordnung über die Fernwärme vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) zur **unentgeltlichen Duldung einer Energieanlage** verpflichtet sein. Grundlage ist hier der Leistungsvertrag, der keiner dinglichen Sicherung bedarf. Solche Rechte können trotzdem den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen.

Es wird somit in dieser Bewertung von ungestörten, kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **12.05.2026** liegt ist das zu bewertende Grundstück im Flächennutzungsplan als "**Wohngebiet**" ausgewiesen.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **20.01.2026** liegt das zu bewertende Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **20.01.2026** liegt das zu bewertende Grundstück im **Innenbereich** gem. § 34 BauGB.

Hinweis:

§ 34 Abs. 1 BauGB besagt: „... (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausdrücklich **nicht** auf die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von (speziellen) Bauvorhaben auf dem zu bewertenden Grundstück eingegangen. Diese kann nicht durch die Sachverständige, sondern ausschließlich durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Die vorab vorgenommene Einschätzung beruht auf den entsprechenden Auskünften der Stadt-/Gemeindeverwaltung und der vor Ort getroffenen Feststellungen und dient ausschließlich der hier gegenständlichen Wertermittlung.

Sonstige Satzungen und
Baugebote:

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt nicht im Geltungsbereich sonstiger wertbeeinflussender Satzungen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks, über den Rahmen der - von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten Umstände hinaus beeinflussen, liegt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 3 ImmoWertV 21 definiert. Sie werden dort in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)
- Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV 21)
- Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)
- Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Baureifes Land sind - nach Definition in § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 - Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 III ZR 41/83).

Entwicklungszustand des
Bewertungsgrundstücks
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) - Annahme

abgabenrechtlicher Zustand
(zum Wertermittlungs-
stichtag):

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **20.01.2026** ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Demnach wird das Bewertungsobjekt hinsichtlich Erschließungs- und Ausbaubeiträgen nach KAG als beitrags- und abgabenfrei bewertet. Sollten Beiträge noch zu entrichten sein, so wäre dieser Umstand zusätzlich zum Wertgutachten zu berücksichtigen. Weiterführende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück ruhende "öffentliche Lasten" (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezügliche unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch valutierenden "öffentlichen Lasten" bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. ä.) ausgeglichen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche (aktuelle) Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen im Gutachten wurden durch die Sachverständige anhand der durch den Eigentümer bzw. Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, der ihr gegebenen Auskünfte und Erläuterungen und der von ihr vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

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 nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei (vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt), d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie versteckte Baumängel (z. B. Rohrleitungsfraß) wurden nicht durchgeführt.

Auch können bestimmte Sachverhalte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch auftraggeberseits eingeschränkte Untersuchungsmethoden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Um abschließende Klarheit zu erlangen, wären Zusatzuntersuchungen von entsprechenden Spezialfachverständigen (Bodenveränderungen (z. B. Altlasten), Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Schädlingsbefall etc.) erforderlich, deren Ergebnisse dann zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen sind.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	frei stehendes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus; Dachgeschoss ausgebaut; voll unterkellert
Baujahr:	Das Baujahr des Wohngebäudes ist unbekannt. Auf Grundlage der baulichen Ausführung, der Konstruktionsmerkmale sowie der vor Ort gewonnenen augenscheinlichen Eindrücke wird das Gebäude auf etwa um 1930 geschätzt.
durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen etc.:	vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	nicht vorhanden und im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung und daher nicht bewertungsrelevant

Erweiterungsmöglichkeiten: nicht erkennbar

Außenansicht:

Die Fassadenflächen des Wohngebäudes bestehen überwiegend aus einem rauen, nicht gestrichenen Außenputz, der deutlich überaltert, verunreinigt und in Teilbereichen abgewittert ist. Der Sockelbereich ist farblich abgesetzt und weist ebenfalls altersbedingte Abnutzungs- und Verschmutzungsspuren auf. Eine Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses ist mit Faserzementplatten o. ä. verkleidet. Die Ausführung entspricht einem älteren Baustandard, mit sichtbaren Witterungseinflüssen und uneinheitlicher Oberflächenqualität. Die Fenster- und Türleibungen sowie die Anschlüsse an Dach- und Wandflächen zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren, teils Rissbildungen im Putz, Verschmutzungen und Abplatzungen. Die Gesamtwirkung der Fassade ist heterogen, mit deutlichem Modernisierungsbedarf.

Anmerkung:

Ob die verbauten Faserzementplatten asbesthaltige Stoffe enthalten, konnte durch die Sachverständige nicht festgestellt werden. Für eine eindeutige Klärung ist ggf. ein Sachverständiger für Baustoffe hinzuzuziehen.

Sollten die Platten asbesthaltig sein, ist eine zukünftige Fassadensanierung ausschließlich durch eine spezialisierte Fachfirma durchzuführen; die Baustoffe sind gemäß den geltenden Vorschriften zu entsorgen. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen, z. B. hinsichtlich Arbeitsschutz, Entsorgung und Kosten, sind zukünftig zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird eine grundhafte Fassadensanierung nicht unterstellt.

3.2.2 Dreifamilienhaus: Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 13)

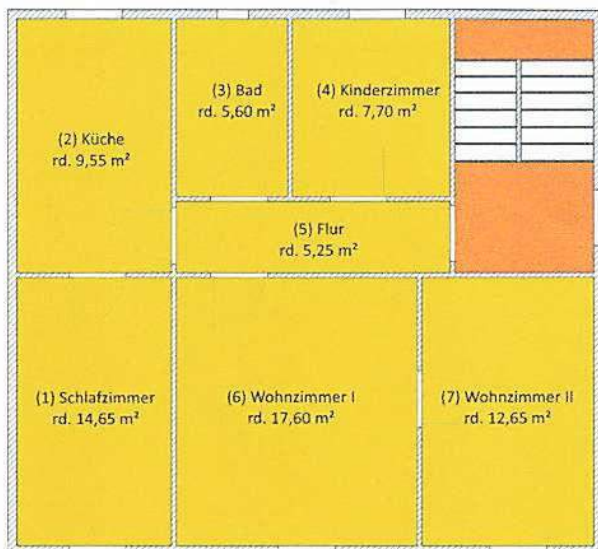
Das Kellergeschoss umfasst mehrere Kellerabstellräume, einen Heizungsraum mit Öltanklager sowie einen Party- bzw. Aufenthaltsraum und ein einfacher WC-Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hausflur mit Treppenhaus, der Zugang zum Kellergeschoss sowie eine 4-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m².

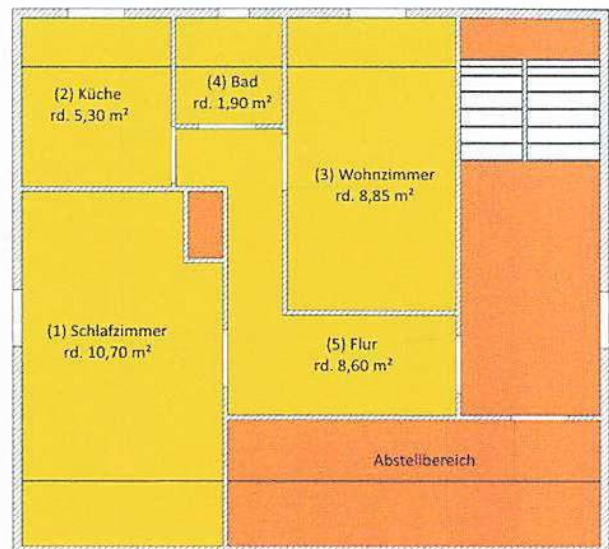
Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über einen Hausflur mit Treppenhaus sowie eine 4-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m².

Im Dachgeschoss befinden sich ein Hausflur mit Treppenhaus, eine 2-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 35 m² sowie ein Abstellbereich unter den Dachschrägen.

Der Dachboden ist als Abstellboden ausgebildet und aufgrund der geringen Höhe nur eingeschränkt nutzbar.



ungefähre Raumaufteilung im Erd- und Obergeschoss (je Etage eine 4-Raum-Wohnung mit rd. 73 m²)



ungefähre Raumaufteilung im Dachgeschoss (eine 2-Raum-Wohnung mit rd. 35 m²)

3.2.3 Gebäudekonstruktion und allgemeine technische Gebäudeausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Natur- oder Bruchstein

Keller: überwiegend Ziegelmauerwerk

Umfassungswände: vermutlich überwiegend Ziegelmauerwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk und ggf. leichte Trennwände

Geschossdecken: Massiv- und Holzbalkendecken;
zeitgemäße Dämmung der obersten Geschossdecke vermutlich nicht vorhanden

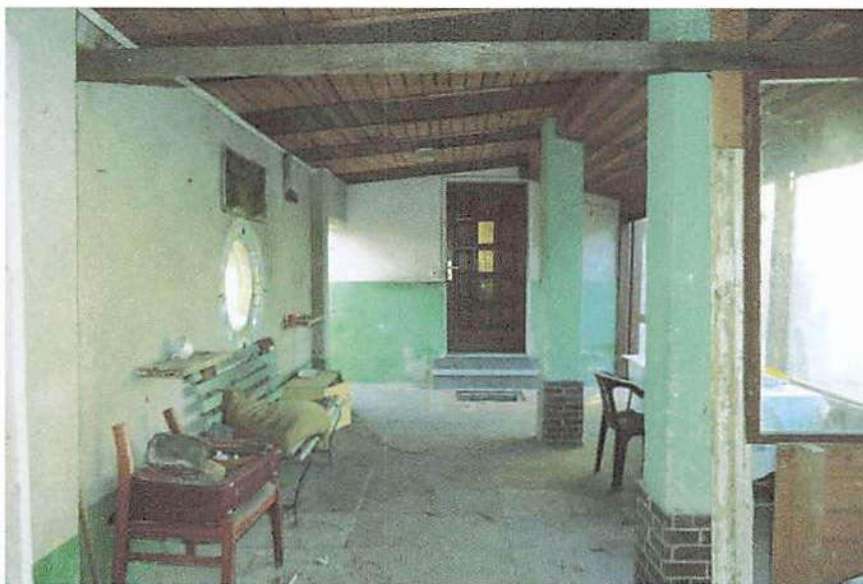
Treppen: Die Treppenanlagen im Gebäude sind uneinheitlich ausgeführt und entsprechen dem Baualter bzw. dem jeweiligen Ausbauezeitraum. Es sind sowohl massive Treppenläufe mit Terrazzostufen als auch Holztreppe vorhanden, deren Stufen mit einem abgenutzten Linoleumbelag versehen sind. Die Treppen verfügen über einfache Handläufe und Brüstungen aus Holz, die alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen aufweisen. Zum Kellergeschoss führt eine einfache Betontreppe, ebenfalls mit altersentsprechenden Gebrauchsspuren. Insgesamt befinden sich die Treppen in einem dem Baualter entsprechenden Zustand, mit sichtbaren Gebrauchsspuren und teilweise erhöhtem Instandsetzungsbedarf.

Hauseingang(sbereich):

Der Hauseingang befindet sich in einem überalterten und teilweise instandsetzungsbedürftigen Zustand. Der Zugang erfolgt über einen überdachten Vorbereich mit sichtbaren Holzbauteilen und einem zweifarbigen Wandputz. Der gesamte Bereich weist deutliche Gebrauchsspuren, Verwitterungserscheinungen sowie eine insgesamt ungepflegte Außenwirkung auf.

Die vorhandene einflügelige Hauseingangstür aus Holzwerkstoff mit strukturiertem Lichtausschnitt befindet sich in einem abgewohnten und überalterten Zustand. Das Türschloss wurde augenscheinlich aufgebohrt, was auf eine frühere Öffnung durch Dritte oder eine Notöffnung hindeutet. Beschläge, Türblatt und Oberfläche zeigen sichtbare Abnutzungen und einen sanierungsbedürftigen Zustand.

Im Anschluss an den Eingangsbereich führt ein Treppenhaus mit Terrazzo- bzw. Kunststeinbelag ins Gebäudeinnere. Wandflächen und Geländer sind überholungsbedürftig und weisen typische Alterungs- und Abnutzungsspuren auf.

**Dach:****Dachkonstruktion:**

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegel (tlw. geringfügig beschädigt);

Dachflächen im Bereich des Dachbodens nicht gedämmt

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall bzw. Kunststoff; zwei gemauerte Schornsteine; Laufgitter aus Metall für Schornsteinfeger

Allgemeine technische Gebäudeausstattung**Wasserinstallationen:**

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation entspricht einer überwiegend einfachen bis durchschnittlichen, noch zeitgemäßen Ausstattung und Qualität. Es sind teilweise moderne Stromzählerschränke vorhanden, während andere Zählerschränke noch in überalterter Holzausführung bestehen. Die Absicherung erfolgt überwiegend mittels Kippsicherungen, in einzelnen Bereichen sind noch Schraubsicherungen vorhanden. Ein FI-Schalter ist installiert. Der Gesamtzustand der Elektroinstallation ist uneinheitlich, mit altersbedingten Abnutzungserscheinungen, jedoch grundsätzlich funktionsbezogen.

Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Beheizung des Wohngebäudes erfolgt über eine Öl-Zentralheizung der Marke „Vaillant“, deren Baujahr vermutlich auf ca. Mitte der 1990er-Jahre datiert wird. Die zugehörigen Öltanks bestehen aus Kunststoff. Für die Warmwasserversorgung ist ein Warmwasserspeicher der Marke „Silverline“ installiert, dessen Baujahr ca. 2020 beträgt.

Im Gebäude sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen verbaut. Ein Teil der Heizkörper weist deutliche Abnutzungs- und Verschmutzungsspuren auf; einzelne Elemente sind verrostet, abgewohnt und insgesamt in einem hygienisch und optisch stark beeinträchtigten Zustand. Die Funktionsfähigkeit wurde im Rahmen der Besichtigung nicht geprüft.

In den Wohnungen befinden sich zudem Kachelöfen. Ob diese Öfen funktionsfähig sind, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand**Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:**

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Innenräume“ zusammengefasst.

Innenräume**Boden-, Wand- und Deckenbeläge:****Wohnungen:**

Die Bodenbeläge in den Wohnungen des Erd- und Obergeschosses befinden sich in einem stark abgewohnten, abgenutzten und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Vorhanden sind Fliesen, textile Beläge, Linoleum, Dielung sowie Bereiche, in denen kein fertiger Bodenbelag vorhanden ist und lediglich Spannplatten sichtbar sind. Die Ausführung entspricht überwiegend dem Standard vor 1989.

Die Wand- und Deckenflächen weisen einen überalterten, teilweise schadensanfälligen und überholungsbedürftigen Zustand auf. Vorhanden sind Anstriche, Tapeten, Holz- bzw. Holzwerkstoffverkleidungen sowie ältere Fliesenbeläge, die deutliche Gebrauchs- und Alterungsspuren aufweisen.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt ebenfalls über stark abgewohnte und abgenutzte Boden-, Wand- und Deckenbeläge, deren Ausführung überwiegend aus der Zeit Mitte der 1990er-Jahre stammt. Auch hier besteht ein erheblicher Instandsetzungsbedarf.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss sind die Bodenbeläge uneinheitlich ausgeführt. Vorhanden sind teilweise Fliesenbeläge sowie Betonbodenflächen ohne weitere Oberflächenbehandlung. Die Wandflächen bestehen überwiegend aus einfach verputzten und gestrichenen Flächen, die altersbedingte Gebrauchsspuren aufweisen.

Im Partyraum ist eine Holz- bzw. Holzwerkstoffverkleidung vorhanden.

Das Kellergeschoss zeigt eine bauart- und baujahrtypische Feuchtigkeitsproblematik, die jedoch nicht als gravierend einzustufen ist. Der Gesamtzustand ist überaltert und Instandsetzungsbedürftig.

Dachboden:

Der Dachboden verfügt über keinen Bodenbelag; es sind lediglich die tragenden Holzbauteile sichtbar. Die Dachkonstruktion ist unverkleidet, sodass Sparren und Schalung offenliegen. Der Bereich ist nur eingeschränkt nutzbar und weist einen überalterten Zustand auf.

Fenster:

Die Fenster des Gebäudes sind uneinheitlich ausgeführt:

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus der Zeit ca. Mitte der 1990er-Jahre.
- Holzverbundfenster aus der Zeit vor 1989. Diese Fenster sind teilweise mit Außenjalousien aus Kunststoff ausgestattet; einzelne Jalousien sind beschädigt, verformt oder nicht mehr voll funktionsfähig.
- Überalterte und verwitterte Holzfenster, mit deutlichen Witterungs- und Gebrauchsspuren, teilweise mit eingeschränkter Funktionsfähigkeit.
- Dachflächenfenster aus Holz (*Velux*), ebenfalls mit altersentsprechenden Abnutzungserscheinungen.

Fensterbänke innen: teilweise Werzalit, teilweise Holz.

Fensterbänke außen: teilweise Werkstein, teilweise Keramik, teilweise Terrazzo (tlw. beschädigt)

Türen:

Die im Gebäude vorhandenen Türen sind uneinheitlich ausgeführt.

Im Dachgeschoss befinden sich überwiegend einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren aus der Zeit Mitte der 1990er-Jahre, teilweise mit Lichtausschnitten.

In den übrigen Geschossen sind dem Baujahr entsprechende (überalterte) Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff verbaut, ebenfalls teilweise mit Lichtausschnitten.

An mehreren Türen wurden Vandalismusschäden festgestellt, u. a. Beschädigungen der Türblätter, Kratzer sowie abgenutzte oder gelockerte Beschläge, die den Gesamtzustand sichtbar beeinträchtigen.

sanitäre Installation:

Im Kellergeschoss befindet sich ein einfaches Stand-WC mit Spülkasten. Die Ausführung ist funktional und entspricht einem überalterten, einfachen Standard.

Im Erdgeschoss umfasst die sanitäre Ausstattung eine eingebaute Badewanne (weiß), eine Eckdusche mit Kunststoff-Schiebetüren, ein Waschbecken (weiß) sowie ein Stand-WC mit Spülkasten. Die Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß, von einfacher Qualität und stammt überwiegend aus



der Zeit Anfang der 1990er-Jahre bzw. teilweise aus noch älteren Jahren. Die Installation erfolgt weitestgehend auf Putz. Die Bauteile sind stark abgenutzt.

Im Obergeschoss sind eine eingebaute Badewanne (weiß) sowie ein Waschbecken (weiß) vorhanden; das WC wurde demontiert und ist nicht mehr vorhanden. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard aus der Zeit vor 1989, mit weitestgehend auf Putz verlegter Installation und deutlichen Abnutzungerscheinungen.

Im Dachgeschoss besteht die sanitäre Ausstattung aus einer Eckdusche mit Kunststoff-Schiebetüren, einem Waschbecken (weiß) sowie einem Stand-WC mit Spülkasten. Die Ausführung ist nicht mehr zeitgemäß, von einfacher Qualität und stammt überwiegend aus der Zeit Anfang der 1990er-Jahre. Die Installation erfolgt weitestgehend unter Putz. Auch hier sind die Bauteile stark abgenutzt.

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für das vermutete Baujahr zeittypisch ausgeführt. Teilbereiche weisen jedoch eine unwirtschaftliche Raumaufteilung auf, insbesondere durch das Vorhandensein von Durchgangszimmern, die die funktionale Nutzbarkeit einzelner Räume einschränken.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile ⁷ :	zwei Eingangsstufen aus Terrazzo
besondere Einrichtungen ⁸ :	Im Gebäude befinden einige Kachelöfen. Die Funktionsfähigkeit dieser Öfen war im Rahmen der Besichtigung nicht feststellbar. Im Kellergeschoss ist zudem ein Hauswasserwerk installiert. Auch hier war die Funktionsfähigkeit nicht überprüfbar bzw. nicht feststellbar. Beide Einrichtungen sind aufgrund ihres überalterten Zustands als instandsetzungsbedürftig bzw. mit unklarer Betriebsbereitschaft einzustufen.
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf etc.:	Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a).
wirtschaftliche Wertminderungen:	baujahr- und konstruktionsbedingte mangelnde Wärmedämmung; Durchgangszimmer; sonst keine weiteren erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem überalterten, stark abgewohnten und umfassend instandsetzungsbedürftigen Zustand.

⁷ kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

⁸ kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

3.3 Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage

Das Nebengebäude ist als Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage ausgebildet und weist einen stark überalterten, teilweise provisorischen und insgesamt instandsetzungsbedürftigen Zustand auf. Die Nutzfläche (ohne Garagenbereich) beträgt ca. 107 m². Im Rahmen der Wertermittlung wird eine einfache Lagernutzung sowie eine Garagennutzung unterstellt. Die bauliche Ausführung ist uneinheitlich, geprägt von einfachen Konstruktionen, älteren Materialien sowie sichtbaren Abnutzungs- und Witterungsspuren. An das Gebäude sind mehrere einfache, überwiegend überalterte bzw. beschädigte Anbauten in Holzbauweise angefügt. Diese Anbauten sind konstruktiv nur eingeschränkt dauerhaft, teils notdürftig befestigt und zeigen deutliche Gebrauchsspuren.

Am Gebäude befindet sich zudem eine einfache Tierhaltungseinrichtung (z. B. Voliere oder vergleichbare Konstruktion), ebenfalls in überaltertem und teilweise beschädigtem Zustand. Die Dach- und Wandflächen des Nebengebäudes weisen altersbedingte Abnutzungen, Witterungseinflüsse und teilweise schadensanfällige Bereiche auf. Die Nutzbarkeit ist insgesamt eingeschränkt, jedoch für eine einfache Lagerfunktion weiterhin grundsätzlich gegeben. Für das Nebengebäude werden im Rahmen der Wertermittlung keine Sanierungs-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unterstellt. Es wird von einem einfachen Ausstattungs- und Nutzungsstandard ausgegangen. Aufgrund des allgemeinen baulichen Zustands, der eingeschränkten Dauerhaftigkeit einzelner Bauteile sowie der provisorischen Anbauten wird ein niedriger Mietansatz zugrunde gelegt. Auf den insgesamt deutlich überalterten und instandsetzungsbedürftigen Zustand wird ausdrücklich hingewiesen.



3.4 Außenanlagen

Die nachfolgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Versorgungsanlagen — teilweise vorhandene Leitungsführungen vom Gebäude bis zum öffentlichen Netz.
- Einfriedungen — uneinheitlich ausgeführt, bestehend aus Metalllattenzaun, Mauerabschnitten sowie Maschendrahtzaun, jeweils mit deutlichen Alters- und Gebrauchsspuren.
- Einfahrts-/Eingangstor — zweiflügelig, in Holz-/Metallkonstruktion, überaltert, verwittert und instandsetzungsbedürftig.
- Befestigte Flächen — ältere Betonplatten und Betonflächen, teilweise uneben, abgenutzt und verwachsen.
- Gartenflächen — sehr stark verwildert, mit unkontrolliertem Bewuchs, älteren Pflanzungen, Sträuchern und Bäumen; Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind seit längerer Zeit nicht erfolgt.

Die Außenanlagen sind insgesamt als deutlich überaltert, vernachlässigt und nur eingeschränkt nutzbar einzustufen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der jeweilige Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die nachfolgenden Grundstücke, zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026**, ermittelt.

Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Uebigau, Blatt 383 , Gemarkung Uebigau							
BV	Flur	Flurstück	Größe	BV	Flur	Flurstück	Größe
1	5	1/1	560 m²	2	5	1/2	537 m²
Adresse:	Torgauer Straße 58, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau			Adresse:	Torgauer Straße, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau		
Objektart:	Dreifamilienhaus mit Mehrzweckgebäude (sanierungsbedürftig)			Objektart:	Doppelgarage (sanierungsbedürftig)		





4.1.1 Verkehrswertermittlung – BV Nr. 1, Flur 5, Flurstück 1/1

4.1.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.⁹

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen

⁹ Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

(insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Der Verkehrswert wird mit Hilfe von Ertragswertverfahren abgeleitet.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

4.1.1.2 Bodenwertermittlung

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.

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 zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall liegen keine geeigneten Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vor. Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes bildet daher die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im **Landkreis Elbe-Elster** zum Stichtag **01.01.2026**.

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.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Kreis/kreisfreie Stadt	Elbe-Elster
Gemeinde	Uebigau-Wahrenbrück
BRW-Name	Uebigau Torgauer Straße WA
Zonennummer	02100016
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	13
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_EE.pdf

Quelle: <https://boris.brandenburg.de/>

Es wurden keine weiteren Merkmale durch den Gutachterausschuss des **Landkreises Elbe-Elster** zum Bodenrichtwert veröffentlicht

4.1.1.3 Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (Annahme)
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei (Annahme)
wertrelevante Geschossflächenzahl	=	k. A.
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	560 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	13,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	13,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.01.2026	-	-	
abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	13,00 €/m²		E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	-	-	
Fläche (m ²)	k. A.	560	-	-	
WGFZ	k. A.	k. A.			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land (Annahme)	-	-	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohnbaufläche (W)	-	-	
Vollgeschosse	k. A.	II (lageüblich)	-	-	
Bauweise	offen	offen	-	-	
Zuschnitt	k. A.	lageüblich	-	-	
Topografie	k. A.	lageüblich	-	-	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	13,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	13,00 €/m²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	13,00 €/m²		
Fläche		×	560 m ²		
abgabenfreier Bodenwert		=	<u>7.280,00 €</u>		



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Bodenpreisentwicklung

Da sowohl der Bodenrichtwertstichtag (01.01.2026) als auch der Wertermittlungstichtag (22.01.2026) innerhalb desselben Marktniveaus liegen und der Zeitraum nur 21 Tage umfasst, ist keine zeitliche bzw. konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich. Eine relevante Marktwertveränderung ist in diesem kurzen Zeitraum nicht anzunehmen.

Sonstiges:

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Eine ggf. vorgenommene Bewertung als Bauland stellt keine Entscheidung und keinen Verwaltungsakt im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung dar. Für eine Bebauung ist stets nur das Ergebnis eines Genehmigungsverfahrens, soweit erforderlich, maßgebend. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Auftragsgemäß wird deshalb die Bodenbewertung nach Bodenrichtwerten vorgenommen und der unbelastete Bodenwert zugrunde gelegt. Gegebenenfalls ist bei Verdacht auf Kontaminationen ein gesondertes Bodenqualitätsgutachten zu veranlassen. Diese Leistung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

4.1.1.4 Ertragswertermittlung¹⁰

4.1.1.5 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

¹⁰ vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe



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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.1.1.6 Ertragswertberechnung¹¹

Gebäudebezeichnung	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus inkl. Nutzung der Nebenräume und der Außenanlagen	181,00	6,00 €	1.086,00 €	13.032,00 €
Mehrzweckgebäude (Lager, Abstellraum)	107,00	1,00 €	107,00 €	1.284,00 €
Garage (im Mehrzweckgebäude)	1,00	25,00 €	25,00 €	300,00 €
Summe			1.218,00 €	14.616,00 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)			14.616,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-		4.569,92 €
jährlicher Reinertrag	=		10.046,08 €
Reinertragsanteil des Bodens: Liegenschaftszinssatz: 3,75% Bodenwert: 7.280,00 €			-273,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=		9.773,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei Liegenschaftszinssatz: 3,75% Restnutzungsdauer [Jahre]: 33			18,753
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=		183.274,57 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		7.280,00 €
vorläufiger Ertragswert	=		190.554,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge			0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			190.554,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-135.000,00 €
marktangepasster Zeitwert des/r Nebengebäude/s:		+	0,00 €
vorläufiger Ertragswert	=		55.554,57 €
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich II			0,00 €
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich III			0,00 €
Ertragswert	=		55.554,57 €
	rd.		55.600,00 €

¹¹ vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe



4.1.1.7 Erläuterung zur Ertragswertberechnung¹²

4.1.1.7.1 Wohn- und Nutzflächen

Die Schätzung der wohnwertabhängigen Wohnfläche sowie der Nutzflächen erfolgte durch die Sachverständige teilweise anhand eines Aufmaßes vor Ort sowie teilweise auf Grundlage der ermittelten Grundflächen (basierend auf Abmessungen aus dem Luftbild) unter Anwendung objektangemessener Ausbaufaktoren¹³. Abweichungen aufgrund der methodischen Rahmenbedingungen sind möglich; ein werterheblicher Einfluss ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Wohnflächenberechnung – je Erdgeschoss und Obergeschoss

Raum	Rechenschritt	Ansatz	rd. Fläche [m²]
Schlafzimmer	Grundfläche	$4,57 \times 3,21$	14,65
Küche	Grundfläche	$4,23 \times 2,26$	9,55
Bad	Grundfläche	$3,00 \times 1,86$	5,60
Kinderzimmer	Grundfläche	$2,97 \times 2,60$	7,70
Flur	Grundfläche	$4,75 \times 1,10$	5,25
Wohnzimmer I	Grundfläche	$4,44 \times 3,96$	17,60
Wohnzimmer II	Grundfläche	$4,44 \times 2,85$	12,65
Gesamt			rd. 73,00

Wohnflächenberechnung – Dachgeschoss

Raum	Rechenschritt	Ansatz	rd. Fläche [m²]
Schlafzimmer	Grundfläche	$4,00 \times 3,23$	12,92
	Abzug Ecke	$1,01 \times 0,43$	-0,44
	Abzug Schräge	$(3,23 \times 1,10) / 2$	-1,78
	Wohnfläche	$12,92 - 0,44 - 1,78$	10,70
Küche	Grundfläche	$2,70 \times 2,47$	6,67
	Abzug Schräge	$(2,47 \times 1,10) / 2$	-1,36
	Wohnfläche	$6,67 - 1,36$	5,30
Wohnzimmer	Grundfläche	$3,76 \times 3,42$	12,86
	Abzug Schräge	$(3,42 \times 1,10) / 2$	-1,88
	Abzug Essecke	$0,96 \times 0,96$	-0,92
	Wohnfläche	$12,86 - 1,88 - 0,92$	8,85
Bad	Grundfläche	$1,72 \times 1,62$	2,79
	Abzug Schräge	$(1,62 \times 1,10) / 2$	-0,89
	Wohnfläche	$2,79 - 0,89$	1,90
Flur I + II	Flur I Grundfläche	$3,33 \times 1,30$	4,46
	Abzug Ecke	$2,05 \times 0,48$	-0,98
	Flur II Grundfläche	$3,62 \times 1,42$	5,14
	Wohnfläche	$4,46 - 0,98 + 5,14$	8,60
Gesamt			35,35 rd. 35,00

¹² vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

¹³ vgl. Sprengnetter, Band 4, Seite 3.11.4-5



Wohneinheit	rd. Fläche [m²]
Erdgeschoss	73,00
Obergeschoss	73,00
Dachgeschoss	35,00
Gesamt	181,00

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Mehrzweckgebäude			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Erdgeschoss	ca. 15,50	ca. 5,10	79,05
Dachgeschoss	ca. 15,50	ca. 5,10	79,05
Gesamtsumme:			158,10 rd. 158,00

Ermittlung der Nutzfläche: Mehrzweckgebäude			
Gebäudeteil	BGF [m²]	Ausbaufaktor	Nutzfläche [m²]
Erdgeschoss	79,05	0,75	59,29
Dachgeschoss	79,05	0,60	47,43
Summe Nutzfläche:			106,72 rd. 107,00

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Doppelgarage			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Erdgeschoss	ca. 7,50	ca. 6,75	50,63
Gesamtsumme:			50,63 rd. 51,00

4.1.1.7.2 Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags bildet die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, verstanden als die jährliche Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Ableitung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV auf Basis von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung, Größe, Lage und Ausstattung vergleichbare Grundstücke.

Für die Ableitung wurden mehrere voneinander unabhängige Marktquellen herangezogen, darunter der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster (Stand 2024), der Gewerbemieten-Service Südbrandenburg der IHK Cottbus, die Angebote ortsansässiger Maklerbüros, die Mietpreissammlung regional tätiger Sachverständiger sowie die Marktmietenspiegel der Immobilienportale. Aus diesen Quellen wurde ein mittelfristiger Durchschnittswert gebildet, wobei wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjekts durch entsprechende mietwertrelevante Anpassungen berücksichtigt wurden.

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Wohnraummieten für ländliche Gebiete und Kleinstädte bewegen sich – abhängig von der Wohnungsgröße – überwiegend im Bereich von rund 2,16 €/m² bis über 10,20 €/m². Der dort genannte Mittelwert liegt je nach Größenklasse zwischen 3,48 €/m² und 4,81 €/m².

Tabelle: Wohnraummieten in ländlichen Gebieten und Kleinstädten

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, Landkreis Elbe-Elster)

Wohnfläche	Mittelwert [€/m²]	von [€/m²]	bis [€/m²]	Anzahl Mieten
≤ 40 m²	4,81	3,10	6,58	9
41–60 m²	4,63	3,08	10,20	145
61–80 m²	4,74	2,81	6,50	70
> 80 m²	3,48	2,16	5,82	23

Vor diesem Hintergrund ist der für das Bewertungsobjekt angesetzte Wert von 6,00 €/m² als marktüblich und innerhalb der regionalen Bandbreiten liegend zu beurteilen. Er trägt der ländlichen Lage sowie dem unterstellten Ausstattungsstandard angemessen Rechnung.
 Der Mietansatz erfolgt zudem als Mischkalkulation, da das Objekt aus zwei Wohnungen mit jeweils rund 73 m² sowie einer weiteren Wohnung mit rund 35 m² besteht. Die gewählte Miete berücksichtigt damit die größenabhängigen Mietniveaus des regionalen Marktes ebenso wie die Nutzungsmöglichkeiten der Außenanlagen sowie die Mitbenutzung der Nebenräume im Keller.

Für Garagen und Stellplätze wurden die im Grundstücksmarktbericht dokumentierten Vergleichsmieten herangezogen. Die Werte beziehen sich auf den Zeitraum 2019–2024.

Tabelle: Garagen- und Stellplatzmieten

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, Landkreis Elbe-Elster)

Lage	Mietobjekt	Ø €/m ²	Nutzfläche Ø €/Einheit	Anzahl
ländliche Gebiete	Garage	1,50	23,30	7
Stadtlagen	Garage	1,75	25,90	11
Stadtlagen	Stellplatz	2,95	23,50	≤ 3

Für das Bewertungsobjekt wird eine Garagenmiete von 25,00 €/Monat angesetzt und liegt damit im Rahmen der beobachtbaren Marktmieten.

Für die Lagerflächen wurden die im Gewerbemieten-Service Südbrandenburg sowie in regionalen Mietpreissammlungen dokumentierten Vergleichsmieten herangezogen. Diese bewegen sich für einfache, unbeheizte Lagerflächen typischerweise im Bereich von 0,80 €/m² bis 2,00 €/m².
 Der angesetzte Wert von 1,00 €/m² stellt damit eine konservative, aber marktgerechte Mischkalkulation dar, die der einfachen baulichen Ausführung und der ländlichen Lage entspricht.

Zusammenfassung der angesetzten marktüblichen Mieten zum Wertermittlungsstichtag
 22.01.2026

Nutzungsart Ansatz	
Wohnen	6,00 €/m ²
Lagerflächen	1,00 €/m ²
Garage	25,00 €/Monat

Die angesetzten Werte liegen innerhalb der regionalen Mietbandbreiten und entsprechen einem modellkonformen, nachvollziehbaren und marktgerechten Ansatz gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

4.1.1.7.3 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.
 Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Dreifamilienhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	-	3 x 359 €/Wohnung	1.077,00
Instandhaltungskosten	-	14,00 €/m ² WFL x rd. 181 m ² WFL	2.534,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	260,64
Summe			3.871,64

(Mehrzweckgebäude) Lagerbereich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	38,52
Instandhaltungskosten	----	4,20	449,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	51,36
Summe			539,28

Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/Stück]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	47,00	47,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			159,00

Gesamtsumme:	4.569,92 (rd. 31 % des Rohertrages)
--------------	--

4.1.1.7.4 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus der ImmoWertV 21, Anlage 1 entnommen:

Objektart	Gesamtnutzungsdauer [Jahre]
Wohngebäude	80
Garage	60
Lagergebäude	40

4.1.1.7.5 Restnutzungsdauer (RND)

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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

Hieraus ergeben sich **8,5** Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



Modernisierungselement	Punkte	Maximale Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,5	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,5	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0,5	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung / zeitgemäßer Grundriss	0	2
Summe	8,5	20

Quelle: RND-Rechner von Reifferscheidt

Basierend auf der erreichten Modernisierungspunktzahl von 8,5 bei 20 möglichen Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad **mittlerer Modernisierungsgrad** zuzuordnen.

Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten relativen Alter in Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl Einfluss auf die Restnutzungsdauer (RND). In dem vorliegenden Fall haben die getätigten Modernisierungen **Einfluss** auf die Restnutzungsdauer.

Die mathematische Restnutzungsdauer beträgt nach Berücksichtigung der erfolgten/unterstellten Modernisierungen und des Zustands der Bauelemente **33 Jahre**.

Zusammenfassung der berechneten Zwischenergebnisse

Tatsächliches Gebäudealter	96 Jahre
Fiktives Gebäudealter	47 Jahre
Fiktives Baujahr	1979
Verjüngung aufgrund Modernisierung	33 Jahre

Einordnung der Ergebnisse

Modernisierungspunkte	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Restnutzungsdauer	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46
Fiktives Gebäudealter	59	56	53	51	48	46	43	41	39	36	34
Fiktives Baujahr	1967	1970	1973	1975	1978	1980	1983	1985	1987	1990	1992
Verjüngung aufgrund Modernisierung	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46

Quelle: RND-Rechner von Reifferscheidt

4.1.1.7.6 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 ImmoWertV der Kapitalisierungszinssatz, mit dem Verkehrswerte je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Die Ermittlung erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27–34 ImmoWertV). Die im Land Brandenburg geltenden Konkretisierungen ergeben sich aus der VVEW SW.

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV sind bei der Ableitung des objektspezifischen Zinssatzes insbesondere zu berücksichtigen:

- Grundstücksart
- Lagequalität
- Ertrags- und Bewirtschaftungsrisiken
- Marktverhältnisse
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer (hier: 33 Jahre)
- Daten des örtlichen Grundstücksmarktes

Regionale Marktdaten (GMB 2024 Elbe-Elster, S. 66)

Tabelle: Liegenschaftszinssätze – Regionale Orientierung

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz
Mehrfamilienhäuser	4,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	3,6 %
Eigentumswohnungen	1,3 %

Diese Werte bilden die regionale Orientierung für Objekte mit durchschnittlicher Lagequalität und marktüblichem Ertragsrisiko.

Überregionale Vergleichsdaten (weiterer Metropolraum, 2021–2023; GMB 2024 Elbe-Elster, S. 66)

Tabelle: Liegenschaftszinssätze – Überregionale Vergleichswerte

Gebäudeart	Mittelwert	Minimum	Maximum
Mehrfamilienhäuser	3,4 %	–0,1 %	11,1 %
Wohn- und Geschäftshäuser	3,6 %	0,1 %	10,9 %
Geschäftshäuser	4,3 %	1,2 %	7,2 %
Einfamilienhäuser	2,1 %	0,1 %	4,2 %
Eigentumswohnungen	2,4 %	–0,9 %	6,3 %

Objektbezogene Ableitung des Zinssatzes

Grundstücks- und Objektart:

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 181 m². Es ist der Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ zuzuordnen und weist ein typisches Ertrags- und Bewirtschaftungsprofil eines kleinen Mehrfamilienhauses auf.

Lagequalität:

Die Lage ist als einfache bis durchschnittliche Wohnlage einzustufen. Der Bodenrichtwert von 13 €/m² dokumentiert eine geringe Marktdynamik, jedoch ohne Hinweise auf ein erhöhtes strukturelles Risiko.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die unterstellte wirtschaftliche RND beträgt 33 Jahre und entspricht einem mittleren Objektzustand, der mit Zinssätzen im Bereich 3,5 % bis 4,0 % vereinbar ist.

Ertrags- und Vermietungsrisiko:

Das Objekt weist ein marktübliches Ertragsrisiko für kleine Mehrfamilienhäuser in ländlichen Räumen auf.



Festlegung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Unter Berücksichtigung

- der gesetzlichen Vorgaben des § 21 ImmoWertV,
- der Konkretisierungen der VV EW SW,
- der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten regionalen Marktdaten,
- der überregionalen Vergleichsdaten (weiterer Metropolraum, 2021–2023),
- der Objektart (Dreifamilienhaus, rd. 181 m² Wohnfläche),
- der einfachen bis durchschnittlichen Wohnlage,
- des Bodenrichtwerts von 13 €/m²,
- der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 33 Jahren,
- sowie des marktüblichen Ertrags- und Vermietungsrisikos,

wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt mit **3,75 %** festgelegt. Dieser Zinssatz liegt im regional und überregional marktüblichen Kernbereich und bildet die objektspezifischen Gegebenheiten zutreffend ab.

4.1.1.7.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Nach Einschätzung der Sachverständigen sind im vorliegenden Fall keine „marktübliche Zu- oder Abschläge“ zu berücksichtigen.

4.1.1.7.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle mit den Wertansätzen und der Marktanpassung noch nicht berücksichtigten individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden. Sie sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, marktgerecht zu berücksichtigen.
Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 a)

4.1.1.8 Plausibilitätsprüfung/Zusammenfassung

Plausibilitätsprüfung anhand von "Quotienten aus den Kaufpreisen und Wohn- und Nutzflächen"

Zur Überprüfung der Angemessenheit des ermittelten Verkehrswertes wurde eine Plausibilitätsprüfung anhand der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster veröffentlichten Quotienten aus Kaufpreisen und Wohn- und Nutzflächen vorgenommen (Seite 60). Diese Quotienten stellen typische Marktkennwerte dar, die zur überschlägigen Einordnung des spezifischen Wohnflächenwertes herangezogen werden können.

I Ausgangsdaten des Bewertungsobjekts

Parameter	Wert
Objektart	Dreifamilienhaus (kleines MFH)
Wohnfläche	181 m²
Verkehrswert	55.600 €
Spezifischer Wert	307 €/m² Wohnfläche
Bodenrichtwert	13 €/m²
Bodenwert	7.280 €
Gebäudezustand	überwiegend unsaniert
Nebengebäude	sanierungsbedürftig
Außenanlagen	überwiegend instandsetzungsbedürftig
Nutzung	leerstehend



Diese Merkmale weisen auf ein unterdurchschnittliches bauliches und wirtschaftliches Gesamtniveau hin.

II Vergleichswerte aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 (Seite 60)

(Quotienten aus Kaufpreisen und Wohn- und Nutzflächen für Mehrfamilienhäuser)

Die im GMB 2024 veröffentlichten Werte basieren auf den auswertbaren Kauffällen und bilden das marktübliche Preisniveau für Mehrfamilienhäuser im Landkreis Elbe-Elster ab.

Tabelle: Wohnflächenpreise (Mehrfamilienhäuser, 2019–2024)

Beobachtungs- Zeitraum	Anzahl Kauffälle	Ø Anzahl der Einheiten im MFH (Spanne)	Ø Wohnfläche [m ² /Einheit] (Spanne)	Ø Kaufpreis [€/m ² Wohnfl.] (Spanne)
2019 – 2021	43	Ø 6 (3 – 36)	Ø 70 (46 – 109)	Ø 536 (90 – 1.618)
2020 – 2022	41	Ø 6 (2 – 36)	Ø 71 (33 – 110)	Ø 598 (90 – 1.233)
2021 – 2023	30	Ø 7 (2 – 40)	Ø 70 (33 – 110)	Ø 538 (52 – 1.188)
2022 – 2024	24	Ø 6 (2 – 40)	Ø 69 (33 – 110)	Ø 576 (52 – 1.188)

Der Gutachterausschuss stellt fest, dass:

- Mehrfamilienhäuser im Landkreis durchschnittlich 6 Wohneinheiten aufweisen,
- die durchschnittliche Wohnfläche pro Einheit ca. 69 m² beträgt,
- die durchschnittlichen Wohnflächenpreise zuletzt bei 576 €/m² lagen.

III Einordnung des Bewertungsobjekts in die Marktbandbreite

Das Bewertungsobjekt weist folgende wertrelevante Besonderheiten auf:

- überwiegend unsanierter Zustand,
- sanierungsbedürftiges Nebengebäude,
- instandsetzungsbedürftige Außenanlagen,
- Leerstand,
- geringer Bodenrichtwert (13 €/m²),
- kleines MFH mit nur 3 Wohneinheiten (unterhalb der typischen 6 WE der Vergleichsgruppe).

Diese Merkmale führen zu einer deutlichen Abweichung vom durchschnittlichen baulichen und wirtschaftlichen Zustand der im GMB ausgewerteten Kauffälle.

Während die veröffentlichten Durchschnittswerte bei 536–598 €/m² liegen, bewegen sich die unteren Marktsegmente laut Spannenangaben bereits ab 52–90 €/m². Das Bewertungsobjekt ist aufgrund seines baulichen Zustands und der Leerstandssituation klar dem unteren Marktsegment zuzuordnen.

IV Plausibilitätsbewertung des spezifischen Wertes (307 €/m²)

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte spezifische Wert beträgt:

316 €/m² Wohnfläche

Dieser Wert liegt:

- deutlich unterhalb der regionalen Durchschnittswerte (536–598 €/m²),
- innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Marktspanne (52–1.188 €/m²),
- oberhalb der absoluten Niedrigstwerte,
- angemessen für ein unsaniertes, leerstehendes, kleines MFH mit sanierungsbedürftigen Nebengebäuden und instandsetzungsbedürftigen Außenanlagen.



Damit entspricht der Wert 307 €/m² exakt der zu erwartenden Position eines Objekts mit:

- unterdurchschnittlichem baulichen Zustand,
- geringem Bodenwert,
- fehlender Vermietbarkeit,
- kleinteiliger Struktur (3 Wohneinheiten statt 6 Wohneinheiten),
- ländlicher Lage mit geringer Marktdynamik.

V Ergebnis der Plausibilitätsprüfung

Der aus dem Verkehrswert abgeleitete spezifische Wohnflächenwert von 307 €/m² liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Marktbandbreite und ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der Leerstandssituation, der geringen Bodenwertbasis und der objektspezifischen Merkmale als plausibel und marktgerecht einzustufen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die herangezogenen Quotienten aus Kaufpreisen und Wohn- und Nutzflächen ausschließlich der Plausibilitätsprüfung dienen. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Kauffälle, der inhomogenen Struktur der Vergleichsobjekte sowie der nur eingeschränkten Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt eignen sich diese Daten nicht zur Ableitung eines eigenständigen Vergleichswertes.

Der ermittelte Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der dargestellten Mängel und Einschränkungen als nachvollziehbar und marktgerecht anzusehen.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts spiegelt das Nutzungspotential zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Lage, des damit verbundenen Investitionsrisikos sowie des hohen Instandsetzungsbedarfs wider. Das Grundstück liegt in einer einfachen bis durchschnittlichen Lage im Landkreis Elbe-Elster bzw. einer einfachen bis durchschnittlichen Wohnlage im Ortsteil Uebigau und ist hinsichtlich Standort- und insbesondere Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt als einfach einschätzbar. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage in der Region und des erforderlichen Instandsetzungsaufwands ist bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit einer eher längeren Angebotsdauer zu rechnen. Unter Berücksichtigung einzelner vom Durchschnitt abweichender Objektmerkmale und des hohen Sanierungsbedarfs ist das ermittelte Verkehrswertverfahrensergebnis als plausibel zu bewerten.

4.1.2 Verkehrswertermittlung – BV Nr. 2, Flur 5, Flurstück ½

Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a) – Kurzbeschreibung

4.1.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für **unbebaute Grundstücke**.

Der Bodenwert ist deshalb i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage
- des Entwicklungszustandes
- der Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation
- des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

4.1.2.2 Bodenwertermittlung: Flurstück 1/2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (Annahme)
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei (Annahme)
wertrelevante Geschossflächenzahl	=	k. A.
Anzahl der Vollgeschosse	=	k. A.
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	537 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	13,00 €/m ²			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	13,00 €/m ²			
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.01.2026	-	-	
abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	13,00 €/m ²			E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	-	-	
Fläche (m ²)	k. A.	537	-	-	
WGFZ	k. A.	k. A.			
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land (Annahme)	-	-	
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Wohnbaufläche (W)	-	-	
Vollgeschosse	k. A.	k. A.	-	-	
Bauweise	offen	offen	-	-	
Zuschnitt	k. A.	lageüblich	-	-	
Topografie	k. A.	lageüblich	-	-	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	13,00 €/m ²			
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	x	0,00 €/m ²			
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	13,00 €/m ²			
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	13,00 €/m ²			
Fläche	x	537 m ²			
abgabenfreier Bodenwert	=	6.981,00 €			

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

s. Erläuterungen bei Bodenwertermittlung für Flurstück 1/1 sowie im Abschnitt 1.3 a)

Ableitung des Verkehrswertes – BV Nr. 2, Flur 5, Flurstück 1/2

Ableitung des Verkehrswertes		Flurstück 1/2
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	6.981,00 €
Wert der Außenanlagen und Doppelgarage (pauschaler Zeitwert); Kurzbeschreibung – vgl. Abschnitt 1.3 a)	+	3.000,00 €
Verkehrswert	=	9.981,00 € rd. 10.000,00 €

5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

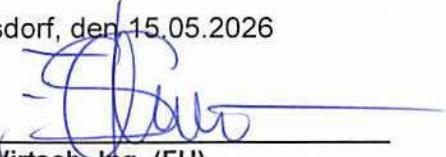
Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB:

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

Der jeweilige Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die nachfolgenden Grundstücke wurde zum Wertermittlungsstichtag **22.01.2026** wie folgt geschätzt:

Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Uebigau, Blatt 383 , Gemarkung Uebigau							
BV	Flur	Flurstück	Größe	BV	Flur	Flurstück	Größe
1	5	1/1	560 m ²	2	5	1/2	537 m ²
Adresse:	Torgauer Straße 58, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau			Adresse:	Torgauer Straße, 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau		
Objektart:	Dreifamilienhaus mit Mehrzweckgebäude (sanierungsbedürftig)			Objektart:	Doppelgarage (sanierungsbedürftig)		
							
Verkehrswert: rd. 55.600 € (in Worten: fünfundfünfzigtausendsechshundert Euro)				Verkehrswert: rd. 10.000 € (in Worten: zehntausend Euro)			

Olbersdorf, den 15.05.2026


 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn
 Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
 ZIS Sprengnetter Zert (S)
 Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
 (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)



**Abschließende Erklärung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 21) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind. Ich versichere, dass ich das vorliegende Verkehrswertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, Nr. 44, S. 2805)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA), Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

VV EW-SW

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 03.05.2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Fassung 2005-02

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital“ 2026 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [2] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [3] Kleiber, Wolfgang u.a.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2012; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [4] Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken"; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021
- [5] Sprengnetter/Kierig/Drießen: „Das 1x1 der Immobilienbewertung“ – Grundlagen marktkonformer Wertermittlung, 3. Auflage 2023; Verlag Sprengnetter Real Estate Services GmbH
- [6] Fischer, Lorenz u.a.: "Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien", 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [7] Gabrielle Bobka (Hrsg.) – Spezialimmobilien von A – Z; 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; 2009 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- [9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21; 24. Auflage
- [10] Grundstücksmarktberichte des Landes Brandenburg 2020 -2024
- [11] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster; Stand 31.12.2024

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Einordnung des Bewertungsobjekts (großräumig)
- Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Auskunft bezüglich der Baulasteintragungen und des Denkmalschutzes
- Anlage 9: Auskunft bezüglich Altlasten
- Anlage 10: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
- Anlage 11: Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft mbH bezüglich der Erschließungssituation
- Anlage 12: Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbands bezüglich der Erschließungssituation
- Anlage 13: Gebäudeunterlagen
- Anlage 14: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Übersichtskarte



Bundesland: Brandenburg



Kreis: Elbe-Elster



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

**2. Anlage: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage
des Bewertungsobjekts**

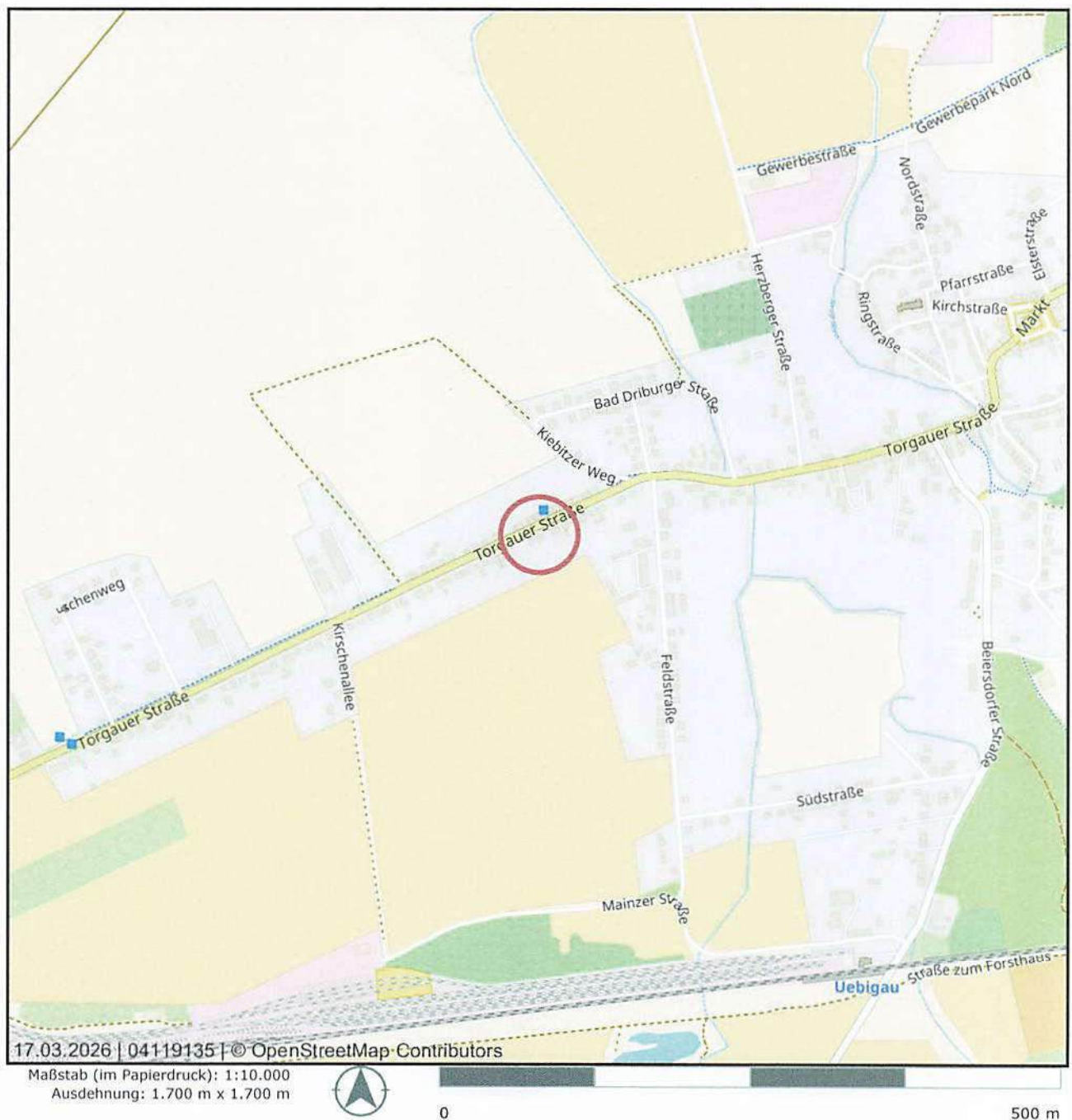
17.03.2026 | 04119135 | © OpenStreetMap Contributors

Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

DatenquelleDieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119135 vom 17.03.2026 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® 2026

3. Anlage: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119135 vom 17.03.2026 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® 2026



4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

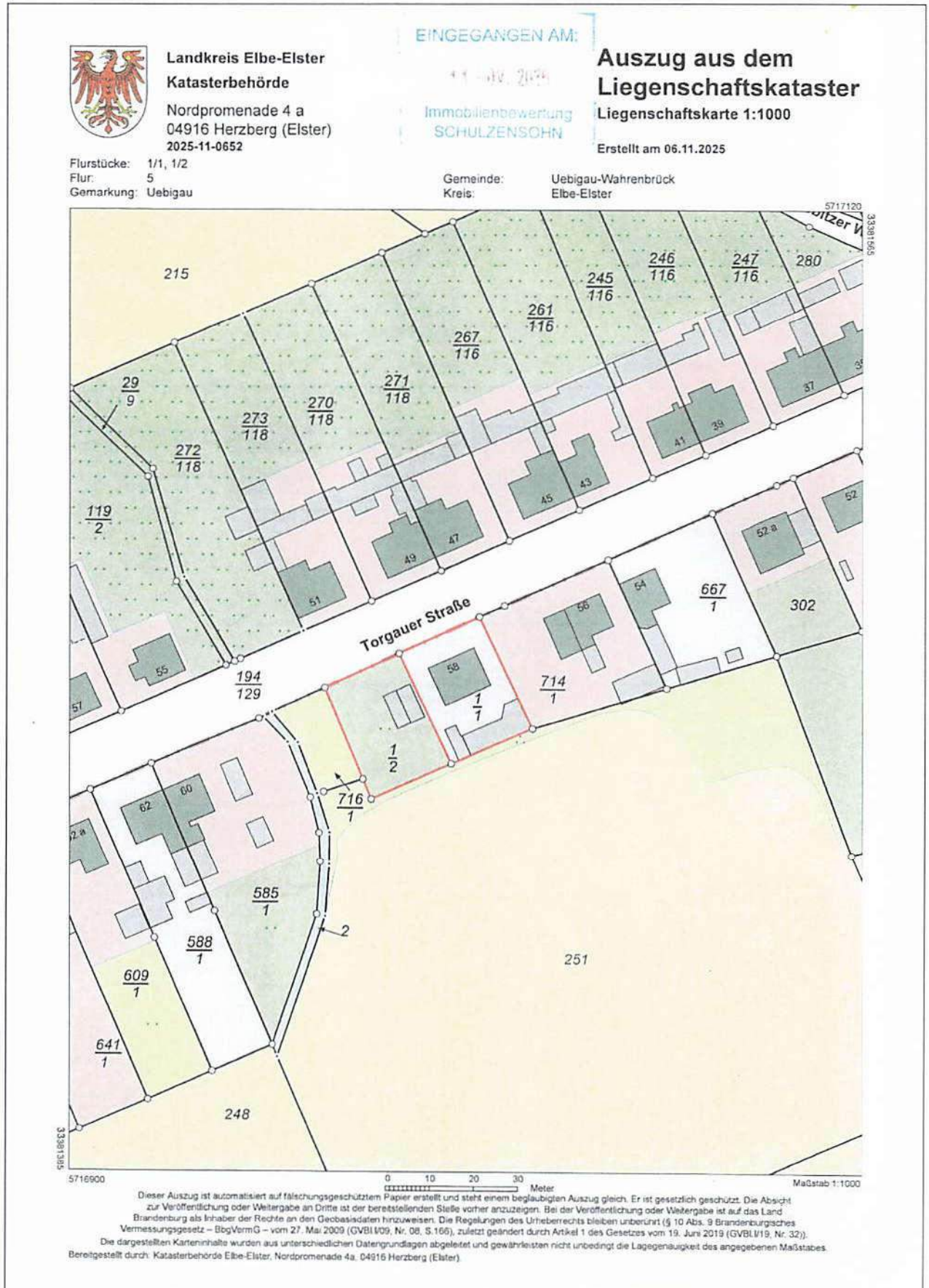
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte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

Datenquelle

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119135 vom 17.03.2026 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® 2026

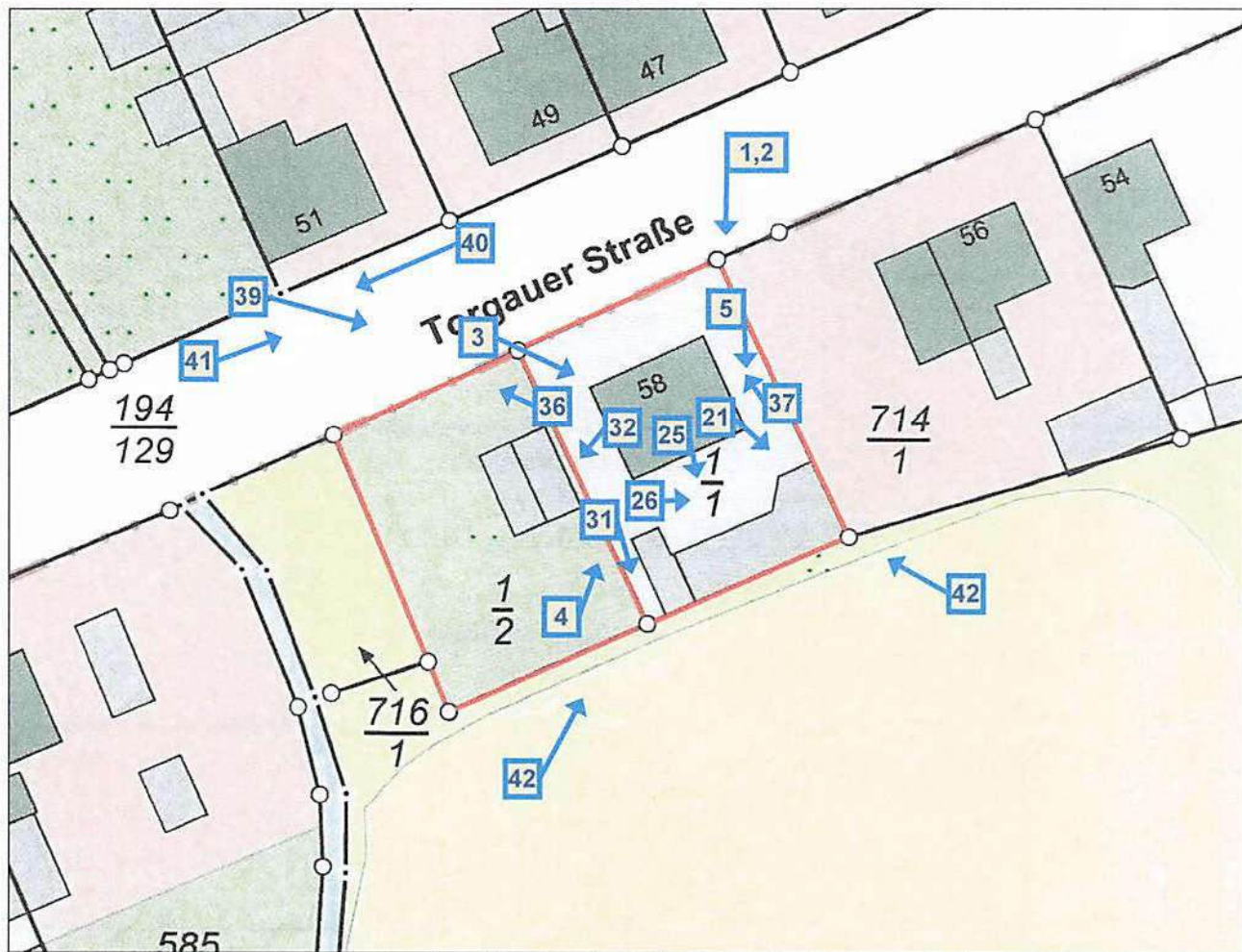


5. Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab verändert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts





**6. Anlage: Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster
mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen; kein Maßstab**



Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.11.2025; (kein Maßstab; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster



7. Anlage: Fotodokumentation¹



Abbildung 1: Straßenansicht (Nord-Ost-Ansicht)



Abbildung 2: Straßenansicht (Nord-Ost-Ansicht)

¹ Für die Verwendung von Innenfotos liegt eine schriftliche Erlaubnis vor.



Abbildung 3: Straßenansicht (Nord-West-Ansicht); umliegende Bebauung



Abbildung 4: Rückansicht (Süd-Ost-Ansicht)



Abbildung 5: Eingangsbereich (Flurstück 1/1)



Abbildung 6: Hauseingangsbereich (tlw. beschädigt und vernachlässigt)

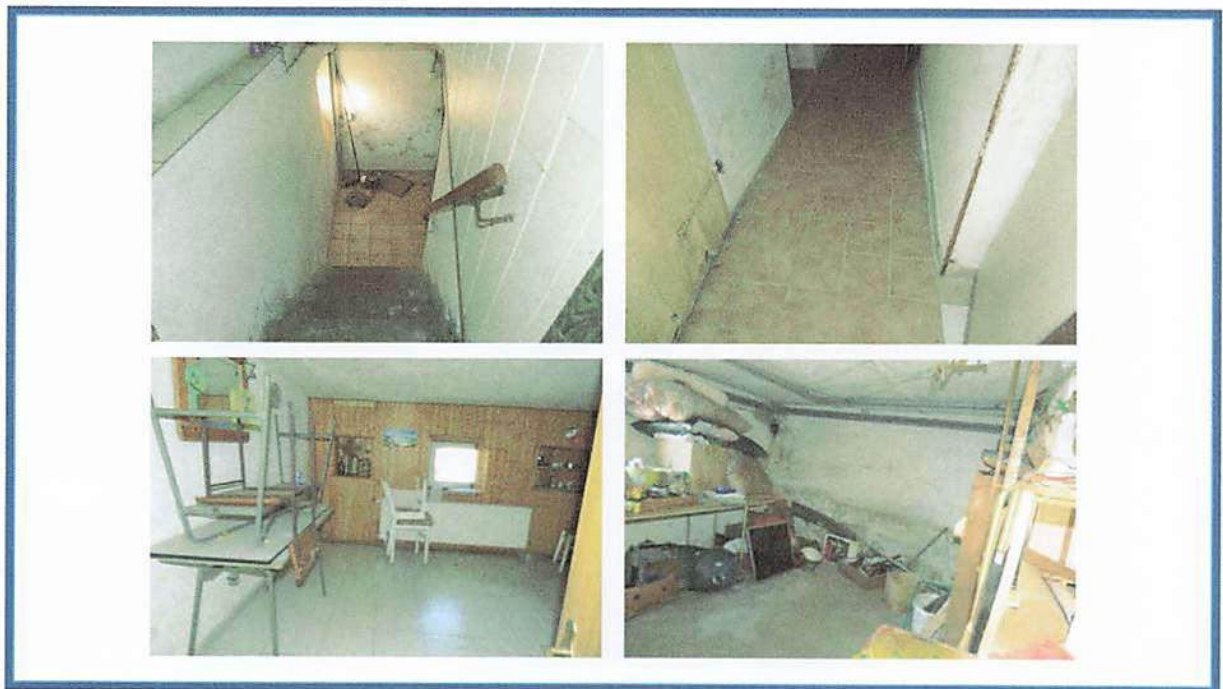


Abbildung 7: Kellerzugang; Partyraum; Abstellräume; bauarttypische Feuchtigkeitsproblematik

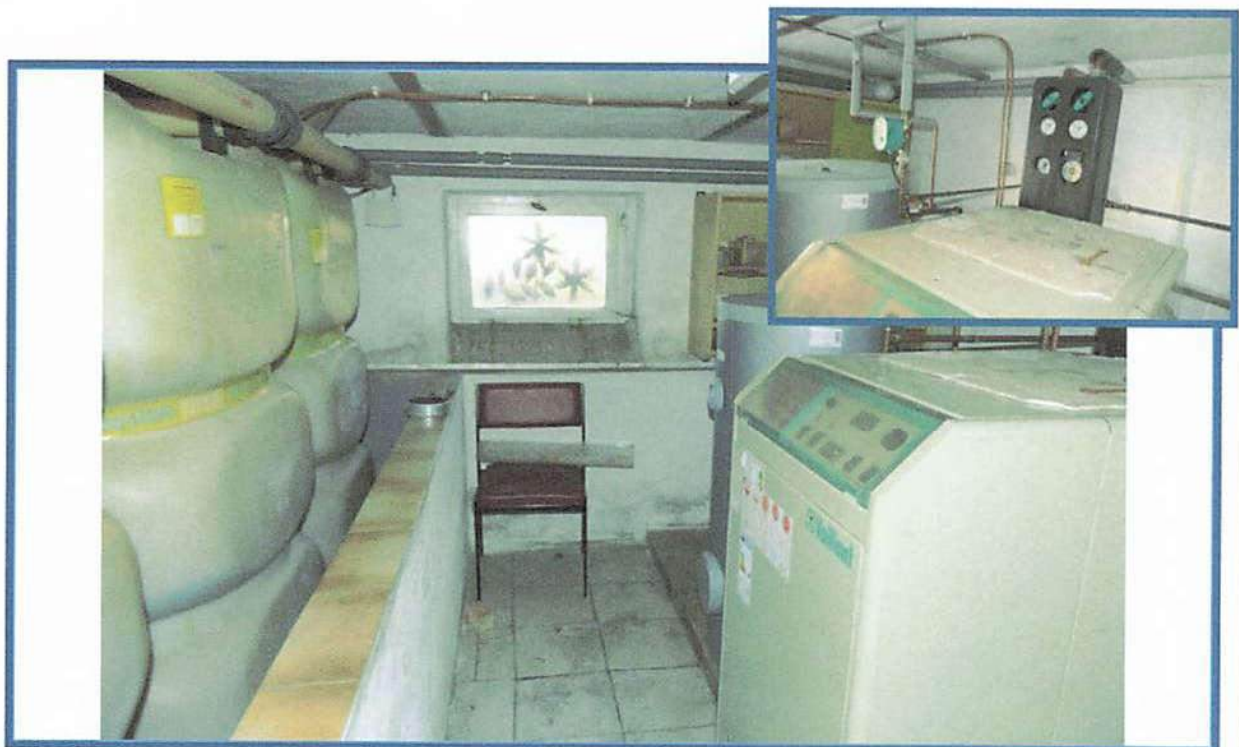


Abbildung 8: Heizungsanlage mit Öltanks

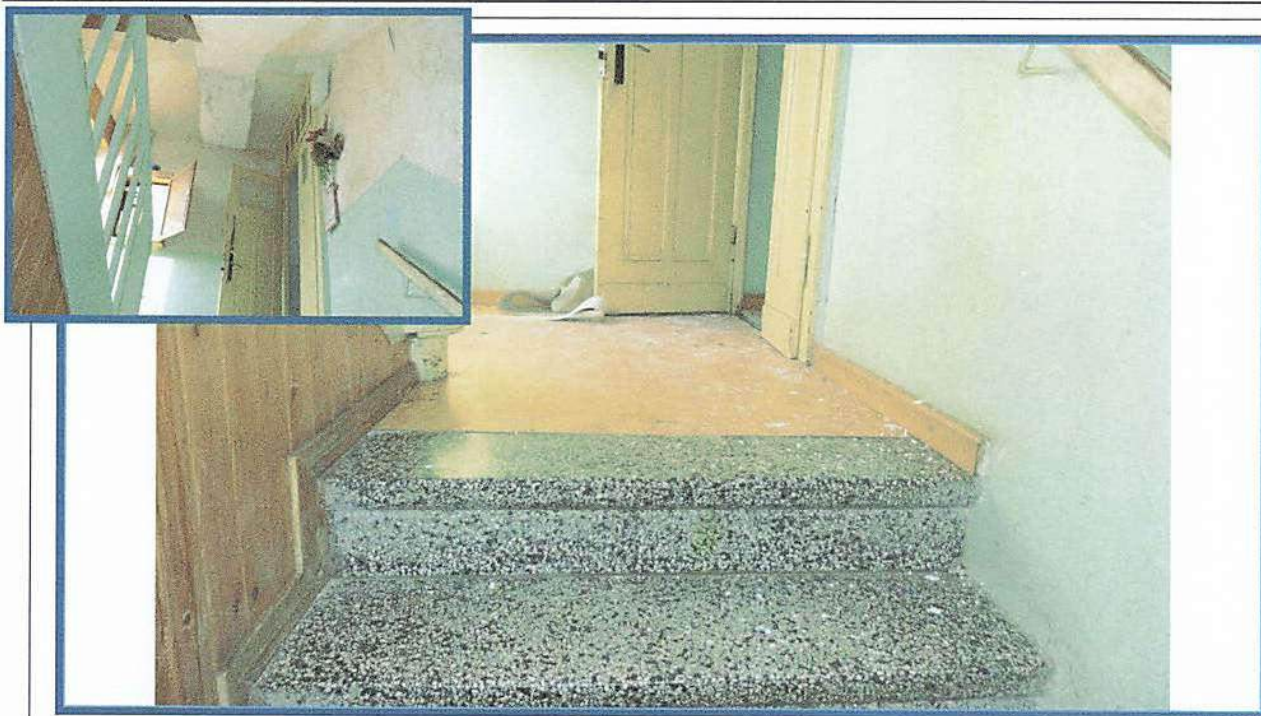


Abbildung 9: Treppenhaus

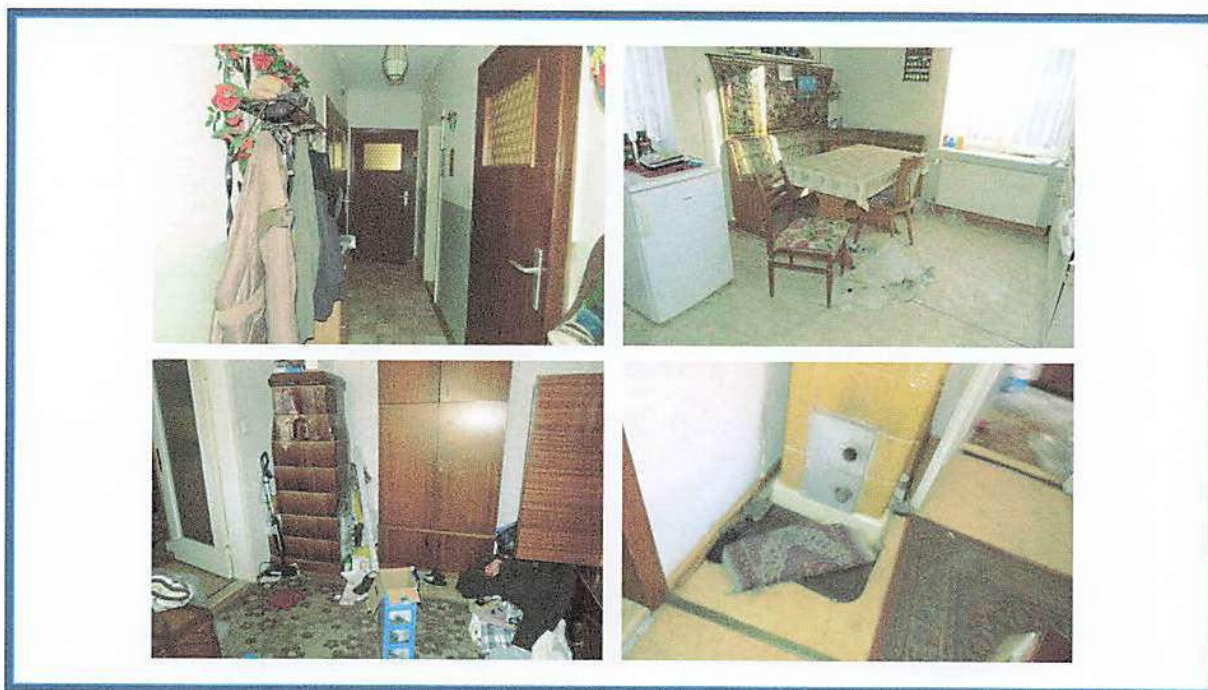


Abbildung 10: Wohnräume im Erdgeschoss



Abbildung 11: Sanitärraum im Erdgeschoss



Abbildung 12: Treppenhaus zwischen Erd- und Obergeschoss

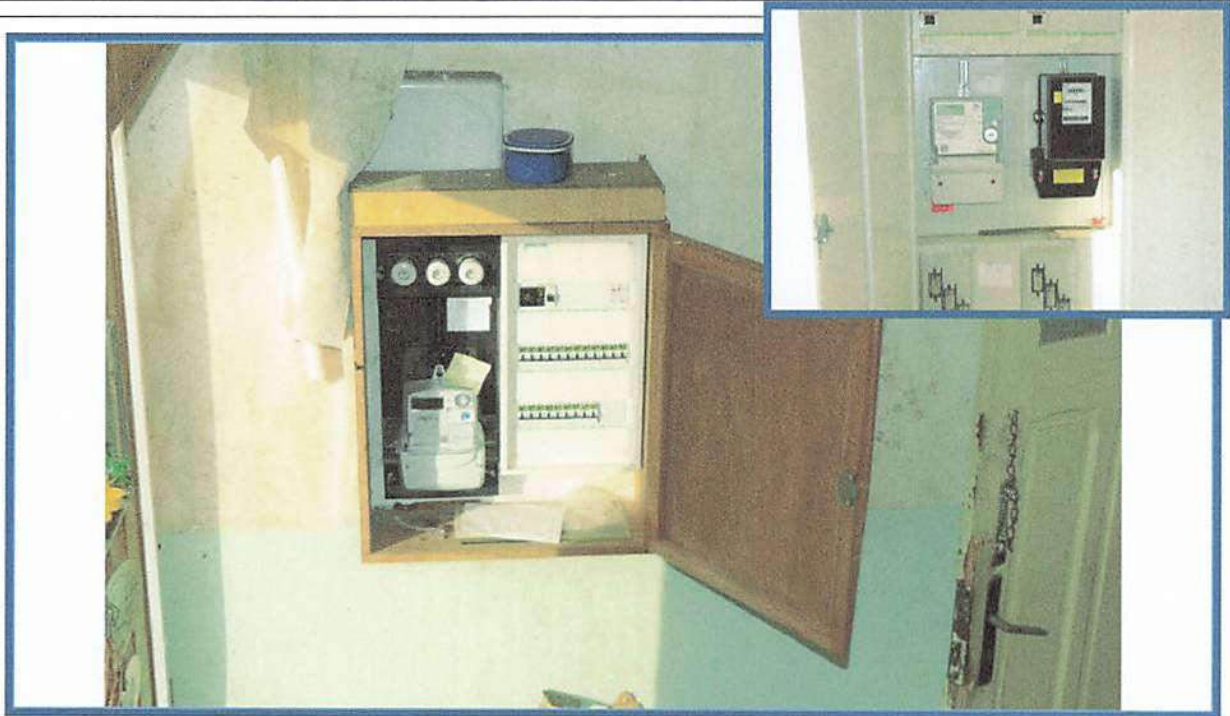


Abbildung 13: Haustechnik

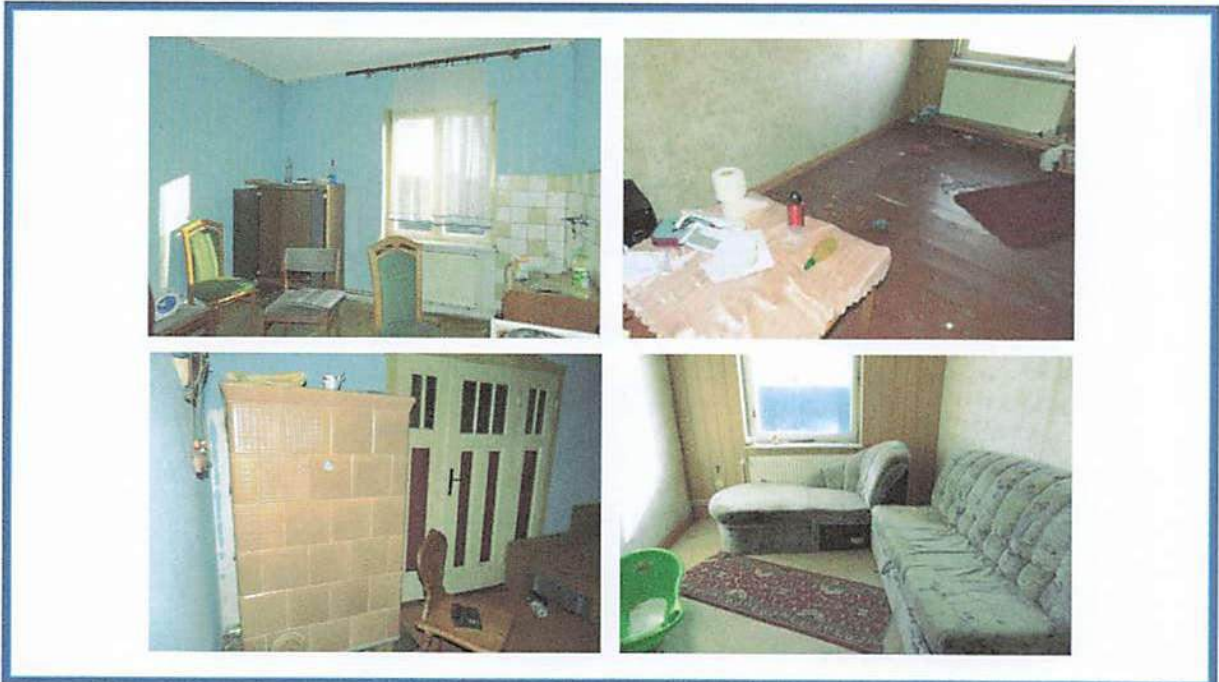


Abbildung 14: Wohnräume im Obergeschoss



Abbildung 15: Sanitärraum im Obergeschoss



Abbildung 16: Treppenhaus zwischen Ober- und Dachgeschoss; Vorraum im Dachgeschoss

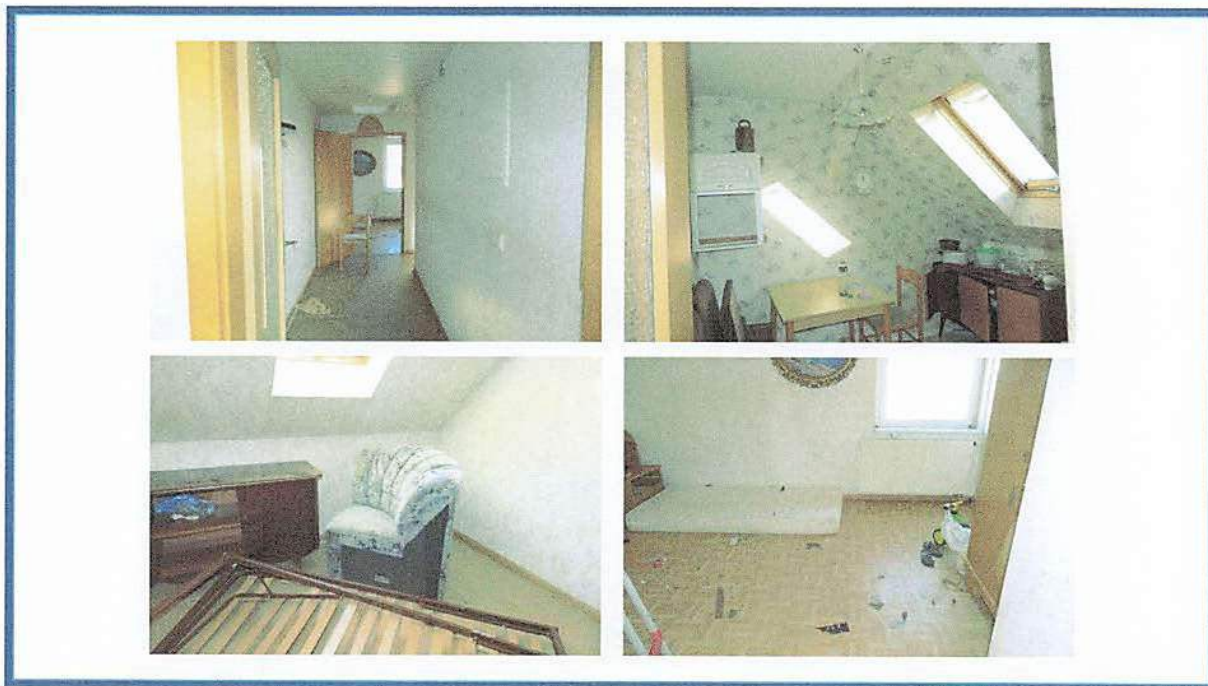


Abbildung 17: Wohnräume im Dachgeschoss

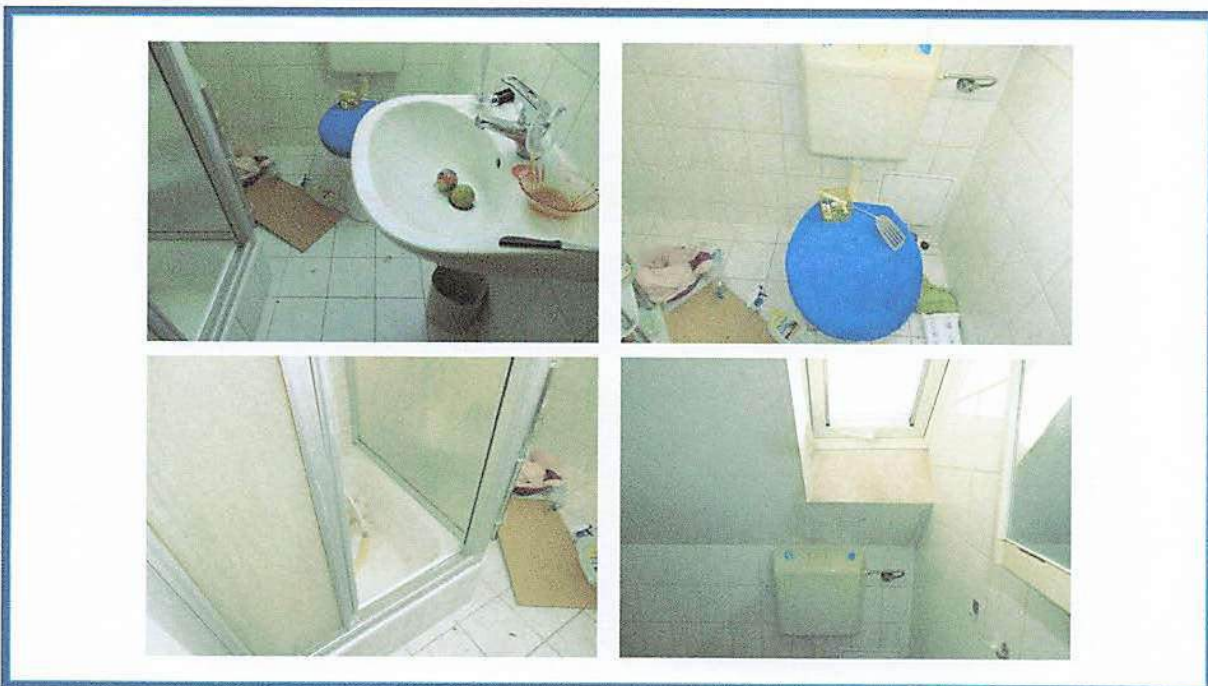


Abbildung 18: Sanitärraum im Dachgeschoss

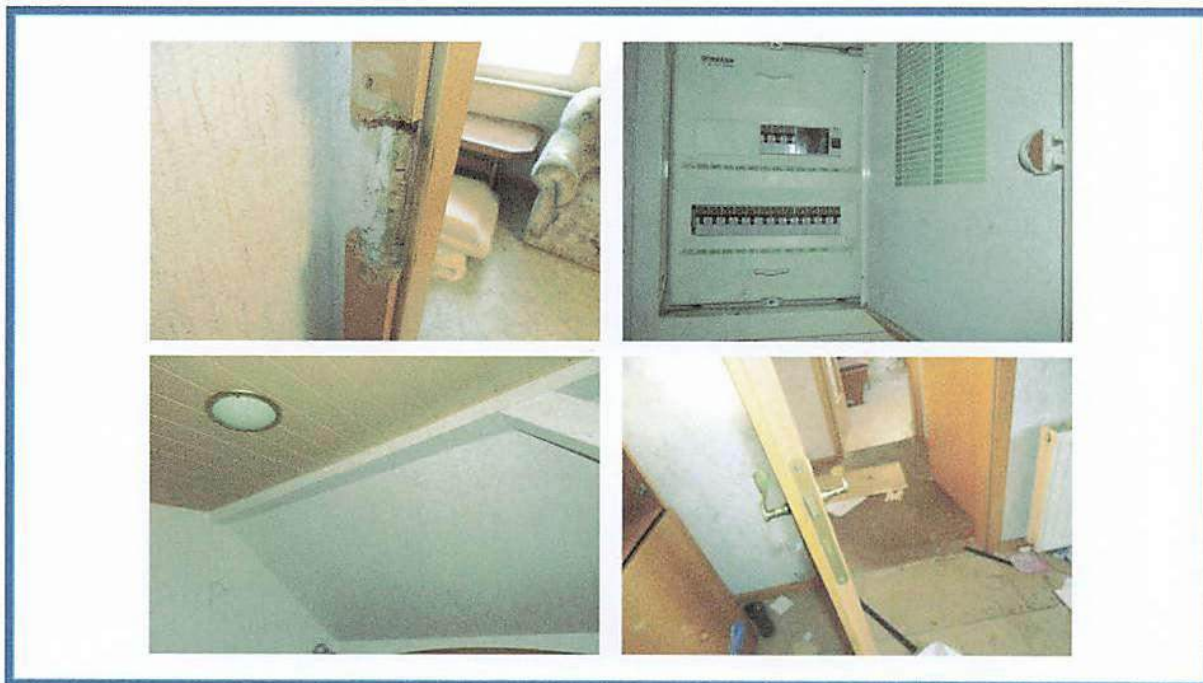


Abbildung 19: Detailansichten der Wohnung im Dachgeschoss

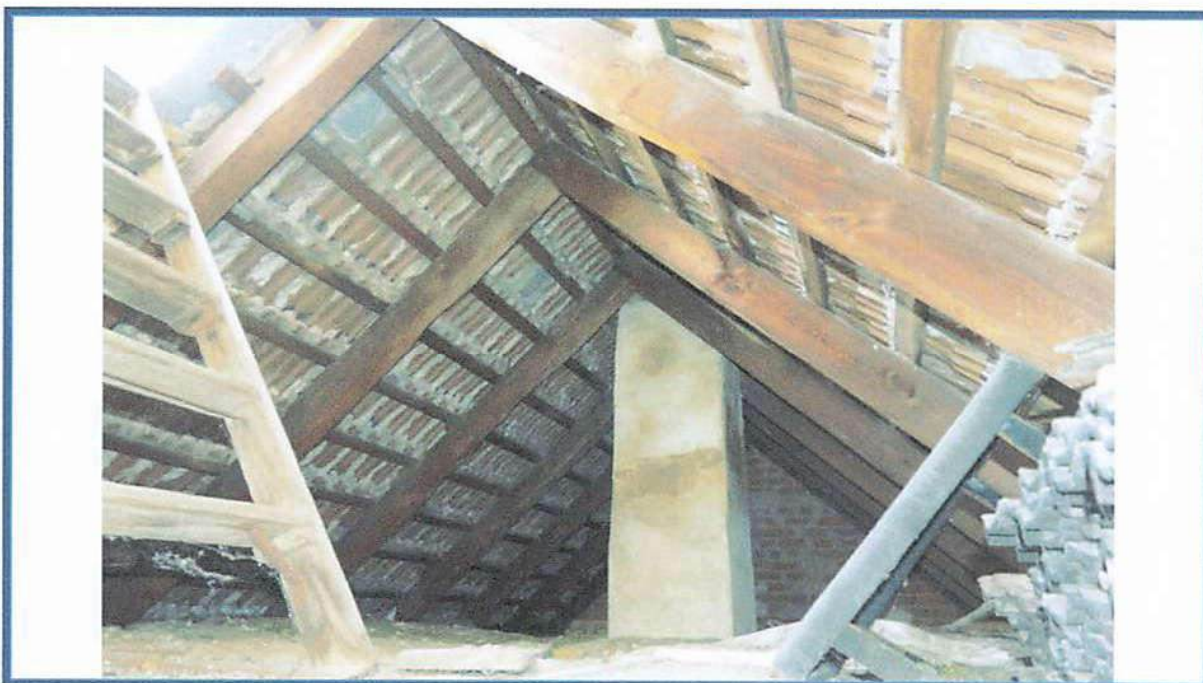


Abbildung 20: Spitzboden



Abbildung 21: Blick vom Dachgeschoss; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 22: Detailansichten



Abbildung 23: Detailansichten

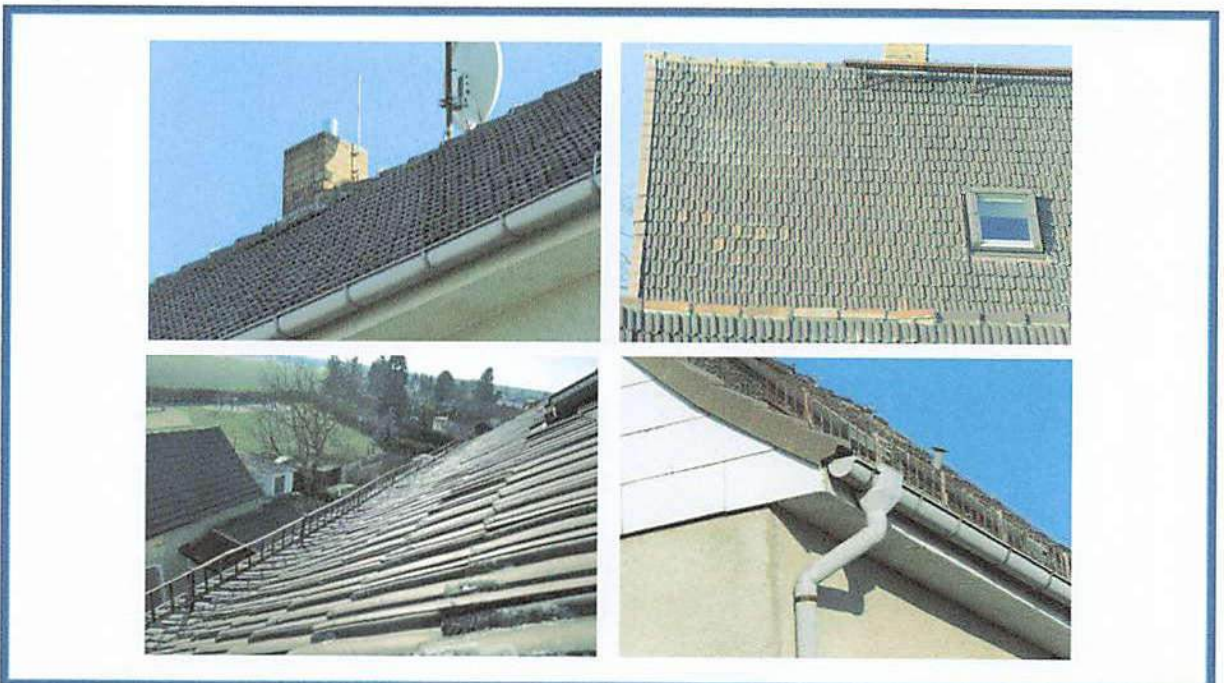


Abbildung 24: Detailansichten



Abbildung 25: Blick in südliche Richtung zum Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 26: Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage; verwilderte Außenanlagen im Innenhof (Flurstück 1/1)



Abbildung 27: Mehrzweckgebäude mit integrierter Garage; verwilderte Außenanlagen im Innenhof (Flurstück 1/1)



Abbildung 28: Innenansichten des Mehrzweckgebäudes

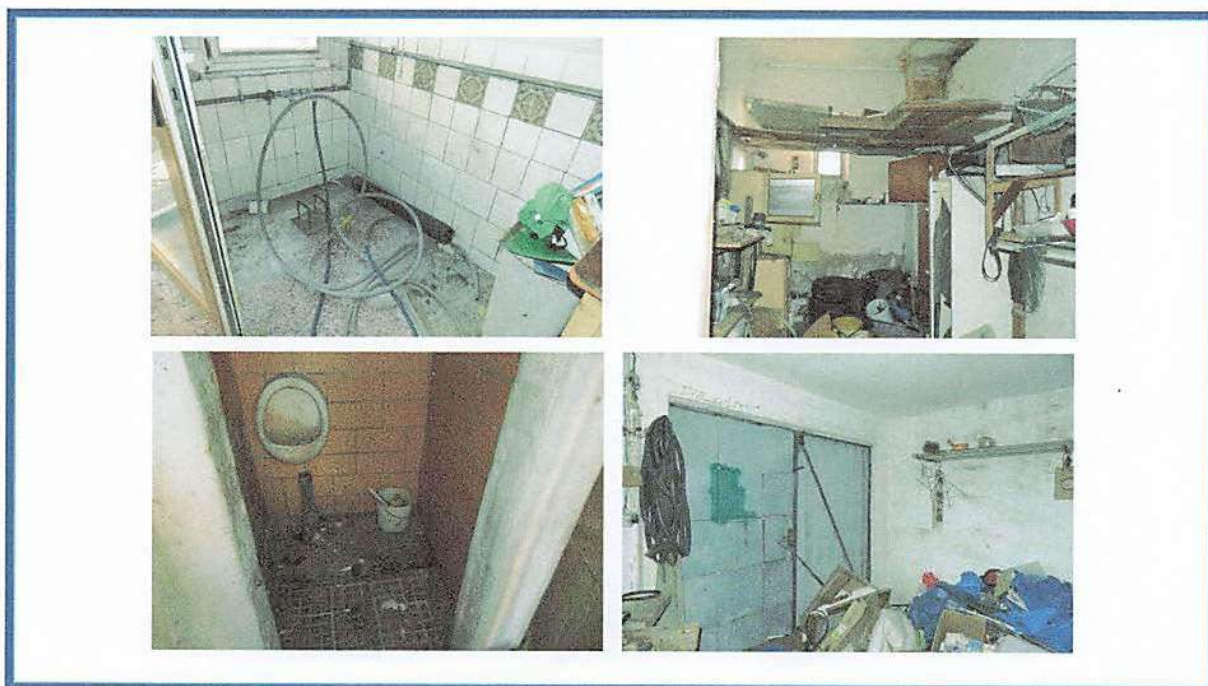


Abbildung 29: Innenansichten des Mehrzweckgebäudes mit integrierter Garage

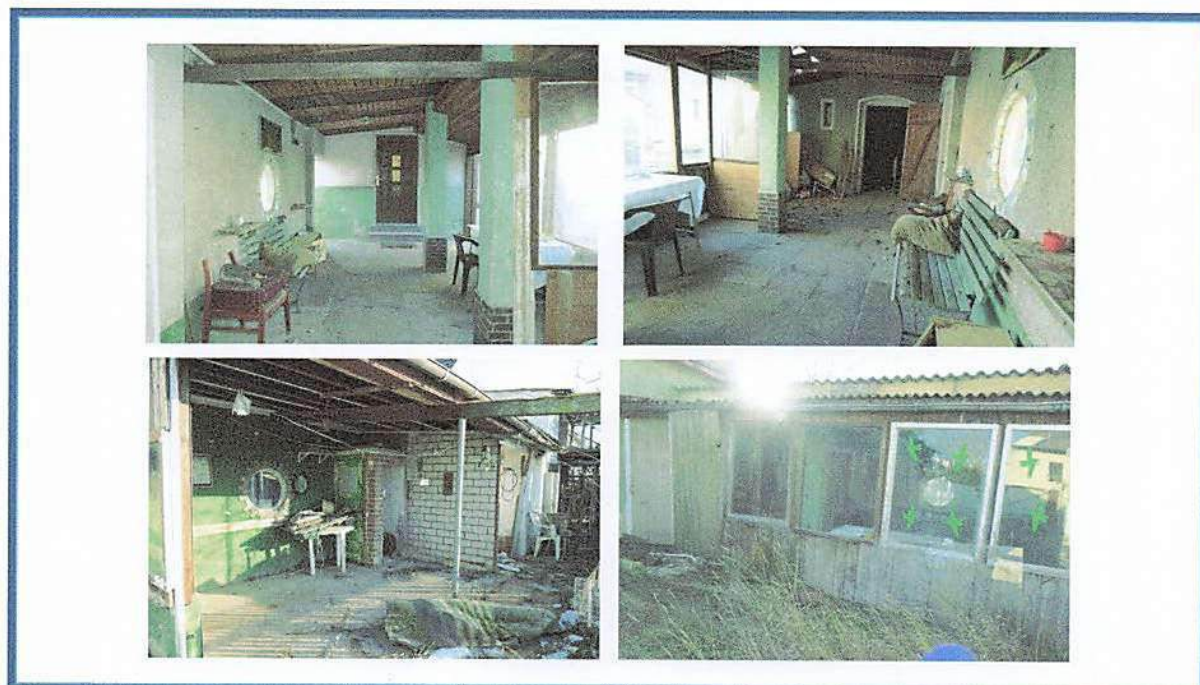


Abbildung 30: Zwischenbau (zwischen Wohnhaus und Mehrzweckgebäude)

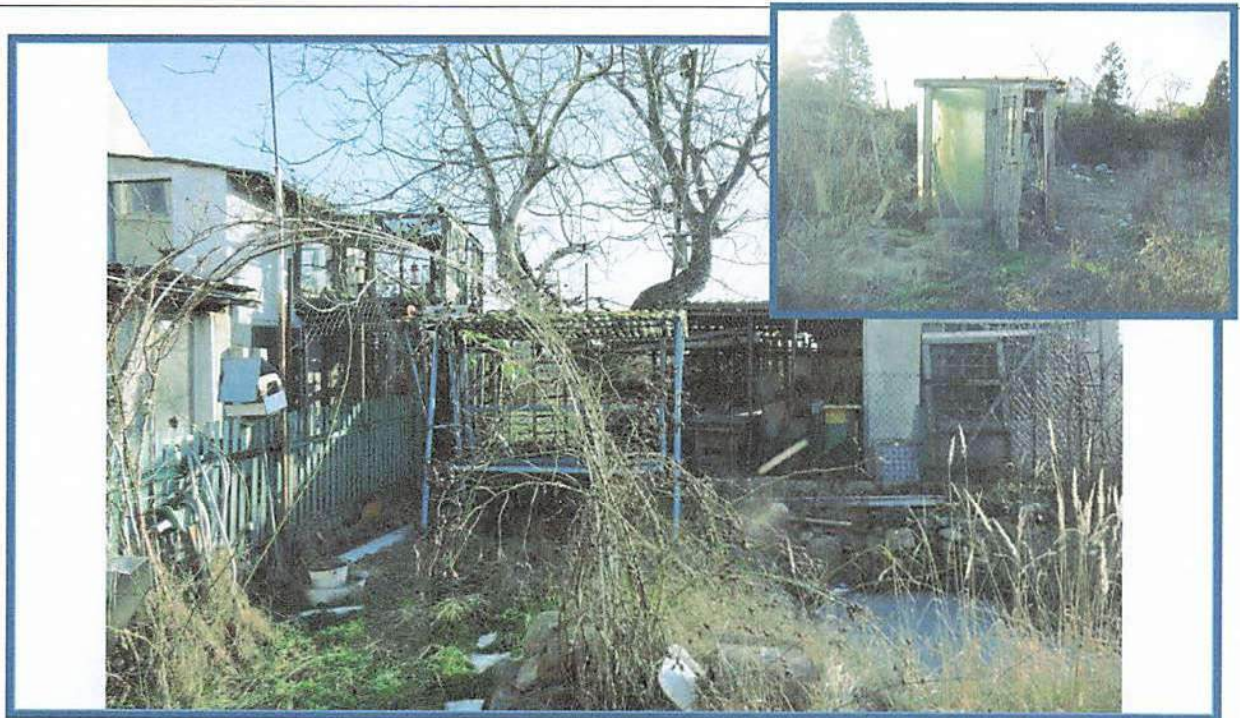


Abbildung 31: Einfache abrisssreife Anbauten und stark verwilderte und beschädigte Außenanlagen auf den Flurstücken 1/1 und 1/2

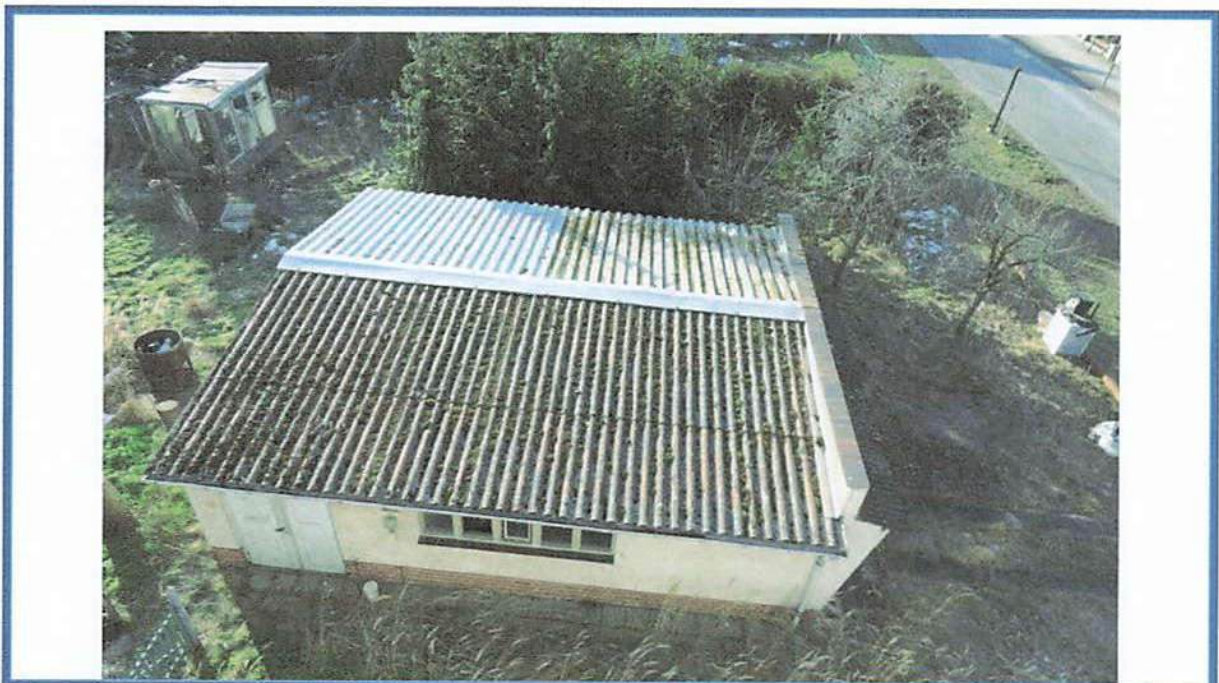


Abbildung 32: Doppelgarage auf Flurstück 1/2; stark verwilderte und beschädigte Außenanlagen; Unratablagerungen



Abbildung 33: Abbildung 34: Detailansichten der Doppelgarage

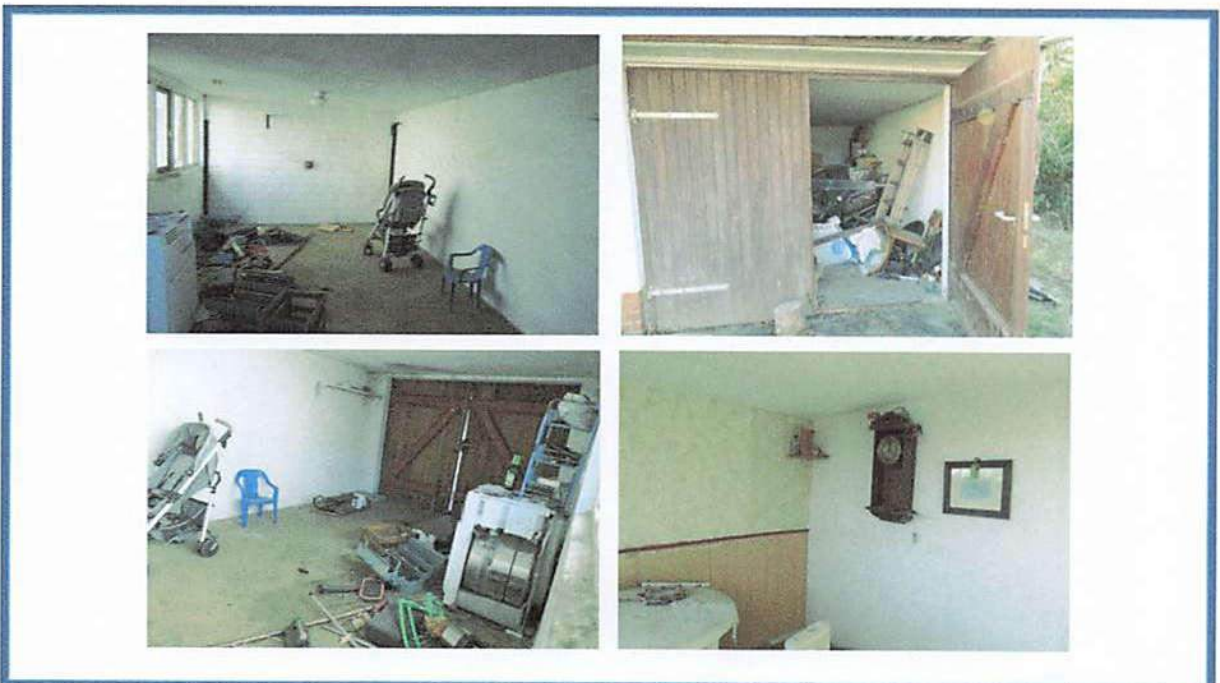


Abbildung 35: Innenansichten der Doppelgarage mit Partyraum o. ä.

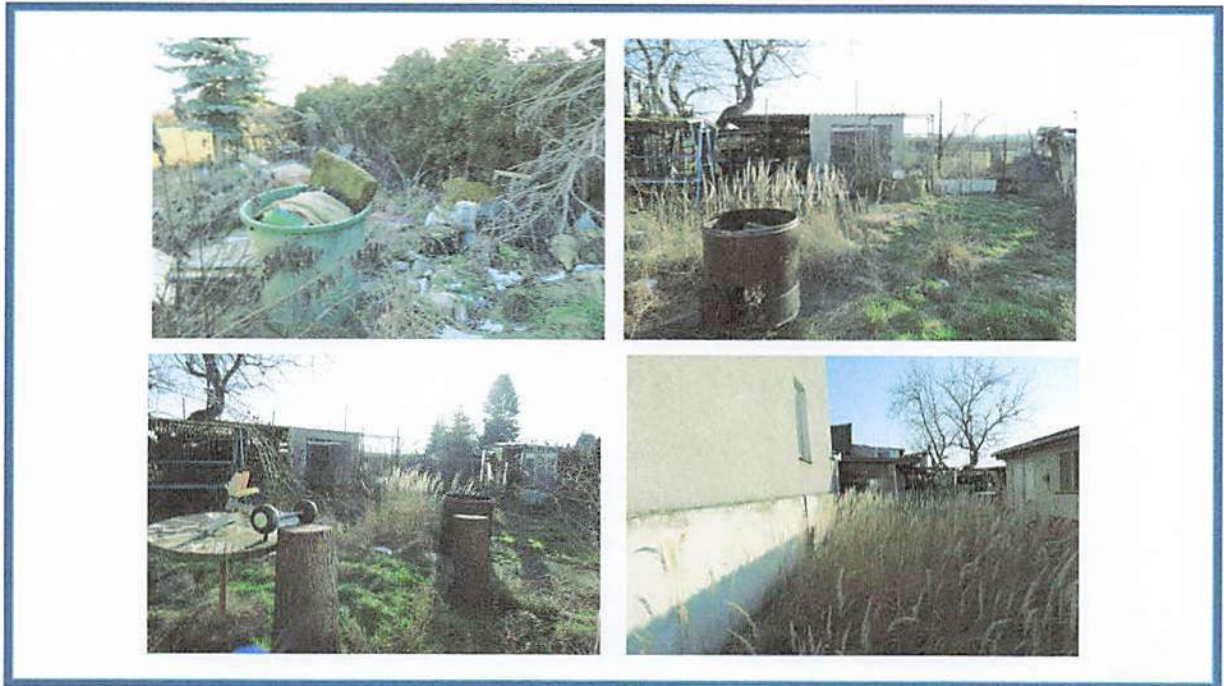


Abbildung 36: Abbildung 37: Einfache abrissreife Anbauten und stark verwilderte und beschädigte Außenanlagen auf dem Flurstück 1/2; tlw. starke Unratablagerungen



Abbildung 38: Eingangs-/Einfahrtsbereich zur Doppelgarage auf Flurstück 1/2; verwilderte Außenanlagen und Unratablagerungen



Abbildung 39: Blick in nördliche Richtung zur Torgauer Straße; Eingangs-/Einfahrtsbereich (Flurstück 1/1); umliegende Bebauung



Abbildung 40: Blick in südwestliche Richtung zum Bewertungsobjekt; links das Wohngebäude auf Flurstück 1/1; rechts die Doppelgarage auf Flurstück 1/2



Abbildung 41: Blick in südöstliche Richtung zum Bewertungsobjekt; links das Wohngebäude auf Flurstück 1/1; rechts die Doppelgarage auf Flurstück 1/2; umliegende Bebauung



Abbildung 42: Blick in westliche Richtung in die Torgauer Straße; links (nicht im Bild) das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung



Abbildung 43: Blick in östliche Richtung in die Torgauer Straße; rechts das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung



Abbildung 44: Blick in nördliche Richtung von einem öffentlichen Spielplatz; Rückansicht des Bewertungsobjekts

8. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteneintragungen und des Denkmalschutzes

DER LANDRAT		EINGEGANGEN AM:	Landkreis Elbe-Elster 
Landkreis Elbe-Elster Postfach 17 04912 Herzberg (Elster)		Immobilienbewertung SCHULZENSOHN	
IMMOBILIENBEWERTUNG SCHULZENSOHN Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn Oberer Vierbig 2b 02785 Olbersdorf		Bereich Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Bauaufsichtsbehörde Unsere Zeichen AZ:63-01856-25-21 Ihre Zeichen 15 K 46/25 Straße, Haus-Nr., Ort Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster) Ansprechpartner/in Telefon, Fax 03535 46-2522/03535 46- E-Mail Datum 04.11.2025	
Grundstück:	Uebigau-Wahrenbrück, Uebigau, Torgauer Straße 58		
Gemarkung:	Uebigau	Uebigau	
Flur:	5	5	
Flurstück:	1/1	1/2	
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn, bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 03.11.2025 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genannten Grundstücken 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. 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	 



AZ: 63-01856-25-21

- 2 -

04.11.2025

Hinweis:

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 **100,00 €** erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigelegt.

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster. Bitte nutzen Sie ab sofort unseren Online-Antrag unter Antrag auf Auskunft Bau-, Altlastenkataster und Bau- und Bodendenkmalpflege (brandenburg.de) sowohl für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster sowie für denkmalrechtliche Bindungen.

Für eine Auskunft bezüglich Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ist eine separate Akteneinsicht nach dem Akteneinsichts- und Informationsgesetz bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

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

SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO



DER LANDRAT

EINGEGANGEN AM:

11.11.2025

**Landkreis
Elbe-Elster**



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

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Immobilienbewertung SCHULZENSOHN
Frau Dipl.-Ing. Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde

Unsere Zeichen

Az.: 63-80944-25-30

Ihre Zeichen

15 K 46/25

Straße, Haus-Nr., Ort

Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

03535 46- /03535 46-

E-Mail

@lkee.de

Datum

11.11.2025

Anfrage vom: 28.10.2025

eingegangen: 03.11.2025

Grundstück: **Uebigau-Wahrenbrück, Uebigau, Torgauer Straße/Torgauer Straße 58**

Gemarkung: **Uebigau** Flur: **5** Flurstück: **1/1**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schulzensohn,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage

Information DSGVO

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



9. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Altlasten

EINGEGANGEN AM:
11.11.2025

Landkreis Elbe-Elster 

**Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN**

DER LANDRAT

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

SCHULZENSOHN
Immobilienbewertung
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Spitzkunnersdorf
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ: 63-41503-25-147
Ihre Zeichen
15 K 46/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

E-Mail
@lkee.de

Datum
24.11.2025

Grundstück: Uebigau-Wahrenbrück, Uebigau, Torgauer Straße 58

Gemarkung:	Uebigau	Uebigau
Flur:	5	5
Flurstück:	1/1	1/2
Vorhaben:	Auskunft aus dem Altlastenkataster - SCHULZENSOHN Immobilienbewertung - AZ 15 K 46/25 - Gem. Uebigau, FL 5, FS 1/1 und 1/2	

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ihr Schreiben vom 28.10.2025, bei mir eingegangen am 04.11.2025

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,

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

Gemarkung Uebigau, Flur 5, Flurstücke 1/1, 1/2

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






AZ: 63-41503-25-147

- 2 -

24.11.2025

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 Zentralsdienst 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 **66,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

**10. Anlage: Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation****VERBANDSGEMEINDE LIEBENWERDA**

Die Verbandsgemeindebürgermeisterin



Verbandsgemeinde Liebenwerda, Markt 1, 04924 Bad Liebenwerda

Immobilienbewertung Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf**Dienststelle**Verbandsgemeinde Liebenwerda
Bauamt
Heinrich-Zille-Straße 9a
04895 Falkenberg/Elster

Name: .

Telefon: 035365 411.

Telefax:

E-Mail: @vg-liebenwerda.de
www.verbandsgemeinde-liebenwerda.de

Datum: 20.01.2026

Planungsrechtliche Bewertung in 04938 Uebigau-Wahrenbrück, Gemarkung Uebigau, Flur 5,
Flurstück 1/1 und 1/2

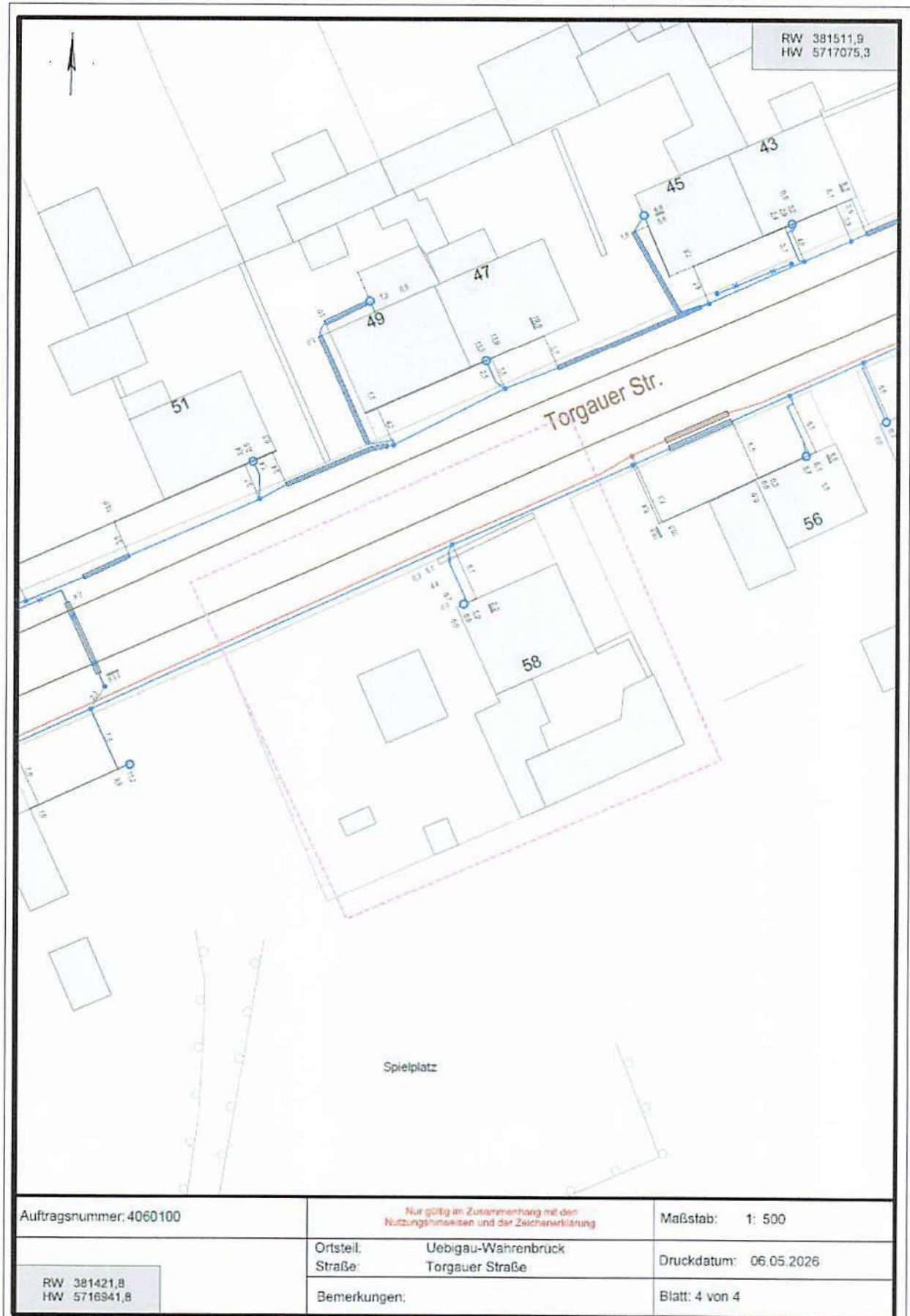
AZ:15 K 46/25

Gebührenbescheid-Nr.: 1 JM 1/26

Folgend die planungsrechtliche Bewertung des angefragten Grundstücks gem. der benötigten Auskunft.

1. Sind seit dem 01.01.2020 nicht abgerechnet wurden und sind in nächster Zeit auch nicht zu erwarten.
2. Die Darstellung der Bewertungsgrundstücke im Flächennutzungsplan sind der beigefügten Anlage zu entnehmen.
3. Eine konkrete Innenbereichssatzung liegt für den Bereich nach hiesigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des städtebaulichen Gefüges vor Ort sind die Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen.
4. Die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen; die Erschließung erfolgt über eine Landesstraße (siehe Punkt 5).
5. Die Grundstücke sind über die Landesstraße „Torgauer Straße“ erschlossen.
6. Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv bzw. Baugenehmigungsunterlagen liegen hier nicht vor. Für entsprechende Auskünfte wird an die untere Bauaufsichtsbehörde in Herzberg (Elster) verwiesen.
7. Auf die angefragte Adresse ist nach hiesigem Kenntnisstand kein Gewerbe angemeldet.
8. Gegenwärtig existiert keine kommunale Wärmeplanung.
9. _____

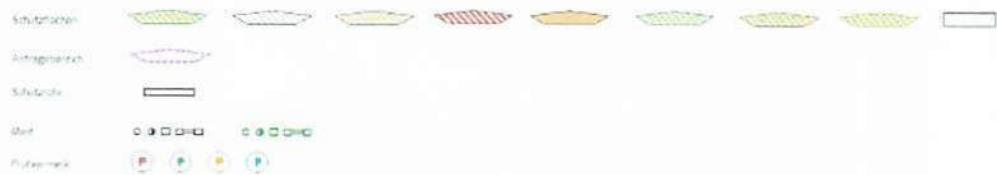
Anlage: Auszug des Flurstücks mit FNP

**11. Anlage: Auskunft der Mitnetz Strom bezüglich der Erschließungssituation**



Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

Sparte Basis



Sparte Topographie



Sparte Strom/Beleuchtung



Sparte Telekommunikation



Sparte GAS/KKS



Sparte Wärme/Druckluft/Dampf/Kondensat





12. Anlage: Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbands bezüglich der Erschließungssituation

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband



Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg

Immobilienbewertung Schulzensohn
Inh. Johanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

Körperschaft öffentlichen Rechts
Osterodaer Straße 4
04916 Herzberg
Telefon: (03535) 4019-0
Telefax: (03535) 4019-33
Bearbeiter:
Durchwahl
12.05.2026

E-Mail: info@immobewertung.net

Ihre Anfrage vom 06.05.2026
Grundstück in 04938 Uebigau, Torgauer Straße 58
Az: 15 K 46/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 1/1 (mit Wohngebäude bebaut) ist trinkwasserseitig erschlossen. Ein Baukostenzuschuss für die Erschließung mit Trinkwasser entsteht nicht, da es sich um einen Altanschluss handelt.

Das Grundstück hat an der Grundstücksgrenze die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche zentrale Schmutzwasseranlage. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist fertiggestellt.

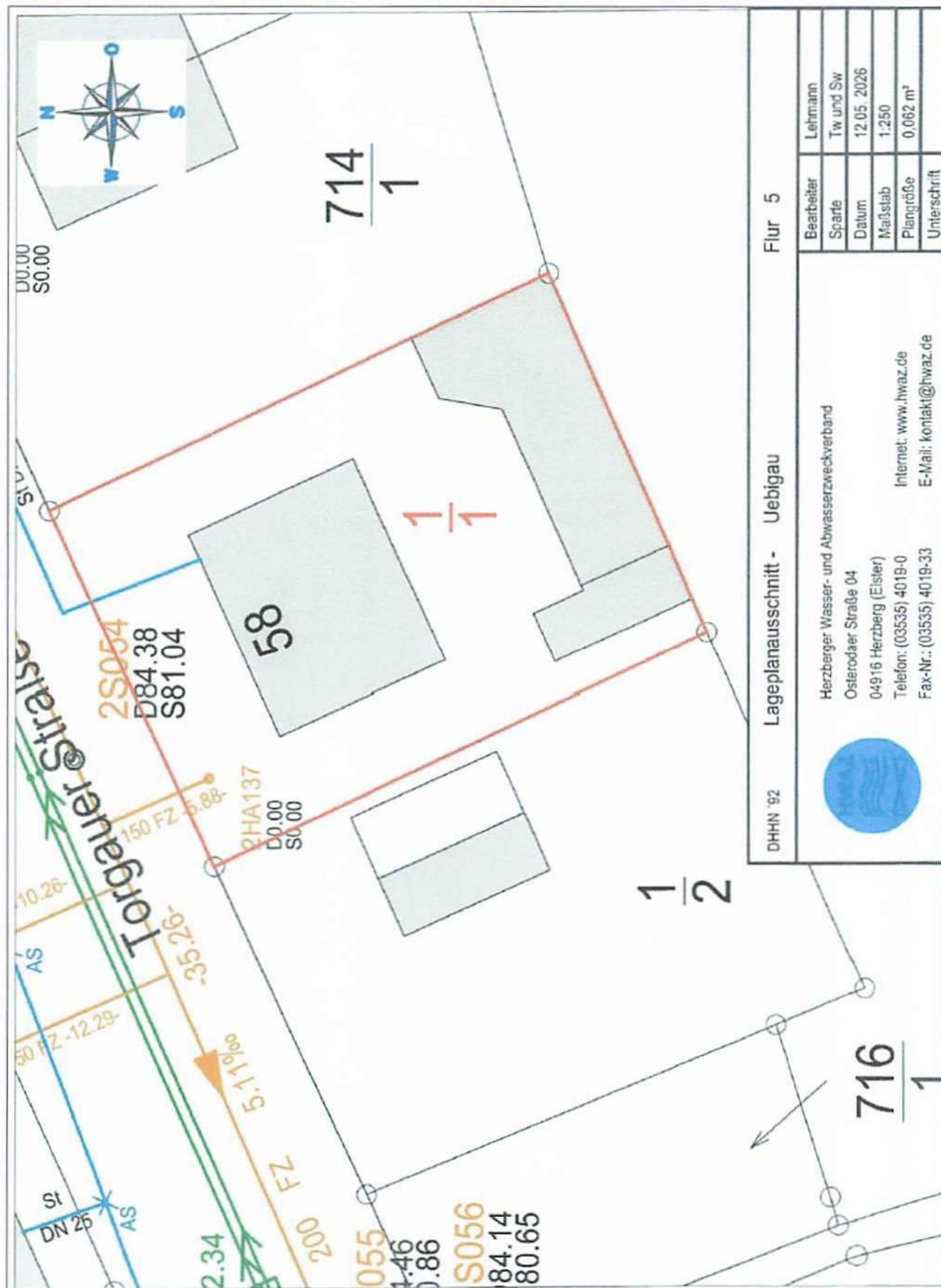
Der Bescheid über die Erhebung von Beiträgen für die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen ist zum Zeitpunkt der Einleitungsmöglichkeit an den damaligen Eigentümer erlassen worden. Die Forderung ist beglichen.

Das Flurstück 1/2 ist trink- und schmutzwasserseitig nicht erschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

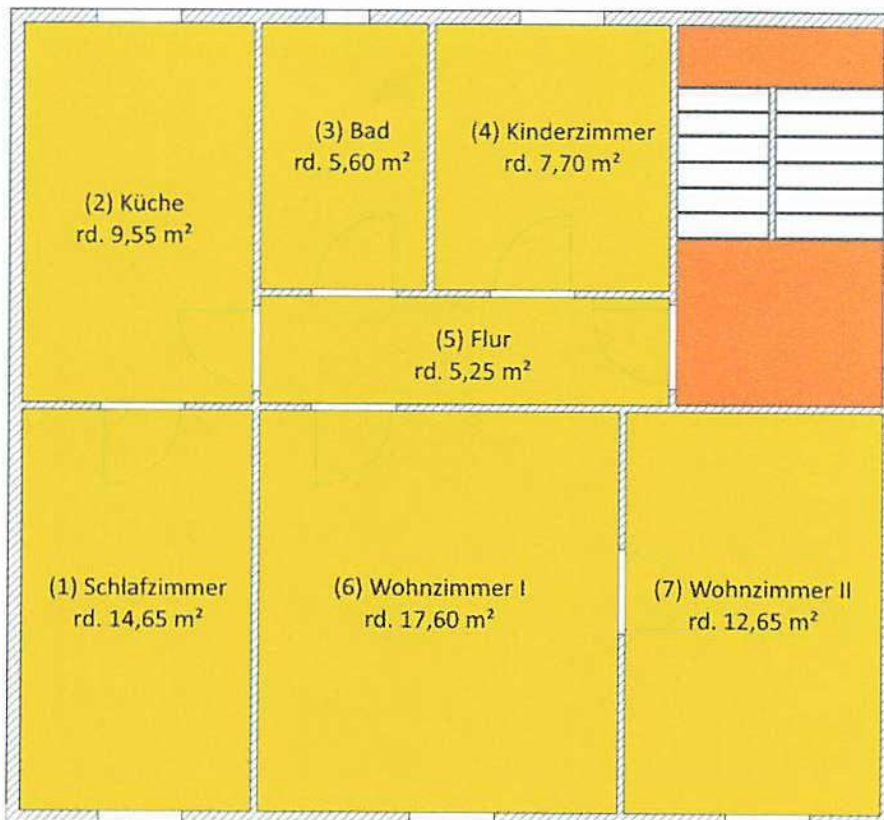
SB-Liegenschaften

Anlage:
1 Leitungsplan

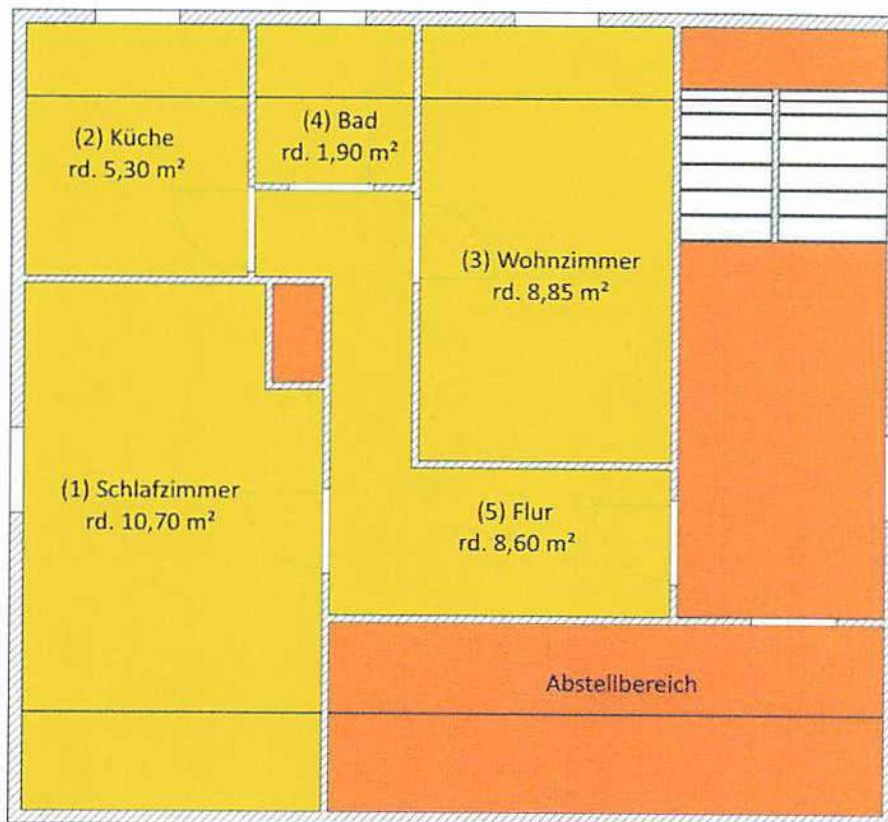




13. Anlage: Gebäudeunterlagen; kein Maßstab; nur zur Orientierung¹



Raumaufteilung im Erdgeschoss und Obergeschoss; nur zu einer groben Orientierung (kein Maßstab; Abweichungen möglich)



Raumaufteilung im Dachgeschoss; nur zu einer groben Orientierung (kein Maßstab; Abweichungen möglich)

¹ Quelle: Kreisarchiv des Landkreises Elbe-Elster (Garagenunterlagen)

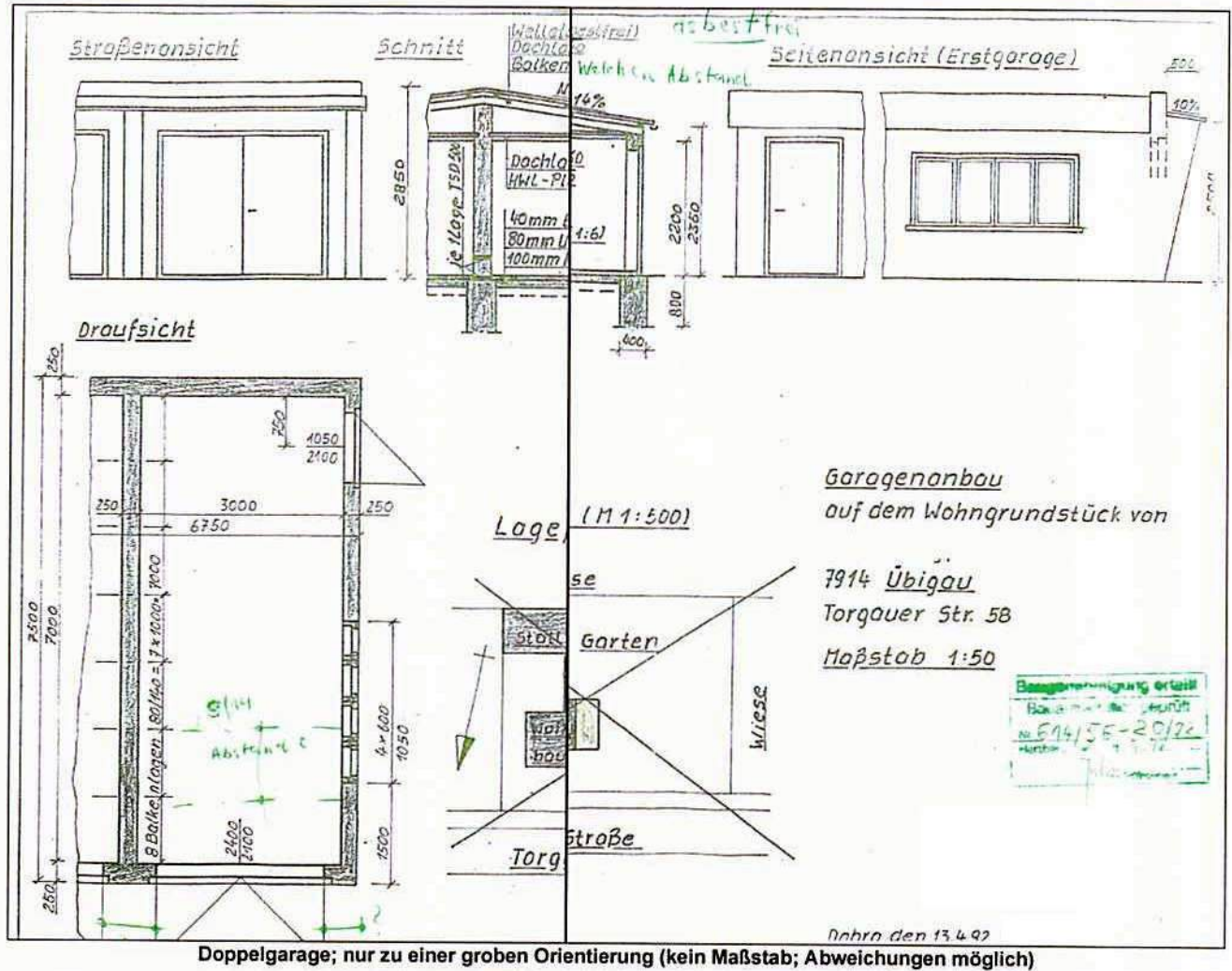
**Wohnflächenberechnung – je Erdgeschoss und Obergeschoss**

Raum	Rechenschritt	Ansatz	rd. Fläche [m²]
Schlafzimmer	Grundfläche	$4,57 \times 3,21$	14,65
Küche	Grundfläche	$4,23 \times 2,26$	9,55
Bad	Grundfläche	$3,00 \times 1,86$	5,60
Kinderzimmer	Grundfläche	$2,97 \times 2,60$	7,70
Flur	Grundfläche	$4,75 \times 1,10$	5,25
Wohnzimmer I	Grundfläche	$4,44 \times 3,96$	17,60
Wohnzimmer II	Grundfläche	$4,44 \times 2,85$	12,65
Gesamt			rd. 73,00

Wohnflächenberechnung – Dachgeschoss

Raum	Rechenschritt	Ansatz	rd. Fläche [m²]
Schlafzimmer	Grundfläche	$4,00 \times 3,23$	12,92
	Abzug Ecke	$1,01 \times 0,43$	-0,44
	Abzug Schräge	$(3,23 \times 1,10) / 2$	-1,78
	Wohnfläche	$12,92 - 0,44 - 1,78$	10,70
Küche	Grundfläche	$2,70 \times 2,47$	6,67
	Abzug Schräge	$(2,47 \times 1,10) / 2$	-1,36
	Wohnfläche	$6,67 - 1,36$	5,30
Wohnzimmer	Grundfläche	$3,76 \times 3,42$	12,86
	Abzug Schräge	$(3,42 \times 1,10) / 2$	-1,88
	Abzug Essecke	$0,96 \times 0,96$	-0,92
	Wohnfläche	$12,86 - 1,88 - 0,92$	8,85
Bad	Grundfläche	$1,72 \times 1,62$	2,79
	Abzug Schräge	$(1,62 \times 1,10) / 2$	-0,89
	Wohnfläche	$2,79 - 0,89$	1,90
Flur I + II	Flur I Grundfläche	$3,33 \times 1,30$	4,46
	Abzug Ecke	$2,05 \times 0,48$	-0,98
	Flur II Grundfläche	$3,62 \times 1,42$	5,14
	Wohnfläche	$4,46 - 0,98 + 5,14$	8,60
Gesamt			35,35 rd. 35,00

Wohneinheit	rd. Fläche [m²]
Erdgeschoss	73,00
Obergeschoss	73,00
Dachgeschoss	35,00
Gesamt	181,00



14. Anlage: 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.