

Kurzexposé

Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von Schmerkendorf, Blatt 497, Gemarkung Schmerkendorf, Flur 6		Wertermittlungsstichtag: 14.07.2022	
BV-Nr.:	1		
Flurstück:	170 (1.016 m ²)		Verkehrswert rd. 329.000,-€
Objektart und Adresse:	04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1 (Zweifamilienhaus, Bürogebäude, Mehrzweckgebäude)		
BV-Nr.:	2		
Flurstück:	171 (221 m ²)		Verkehrswert rd. 3.000,-€
Objektart und Adresse:	04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße (Holzschuppen o. ä.)		
BV-Nr.:	1 und 2		
Flurstück:	170 (1.016 m ²) und 171 (221 m ²)		Verkehrswert rd. 332.000,-€
Objektart und Adresse:	04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1 (Zweifamilienhaus, Bürogebäude, Mehrzweckgebäude, Holzschuppen o. ä.)		

Bewertungsbesonderheiten:

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt nicht zugänglich. Die Wertermittlung konnte daher nur auf der Grundlage einer mit üblicher Sorgfalt getätigten Außenbesichtigung und den Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen vergleichbarer, bereits bewerteter Objekte durchgeführt werden.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Verkehrswertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

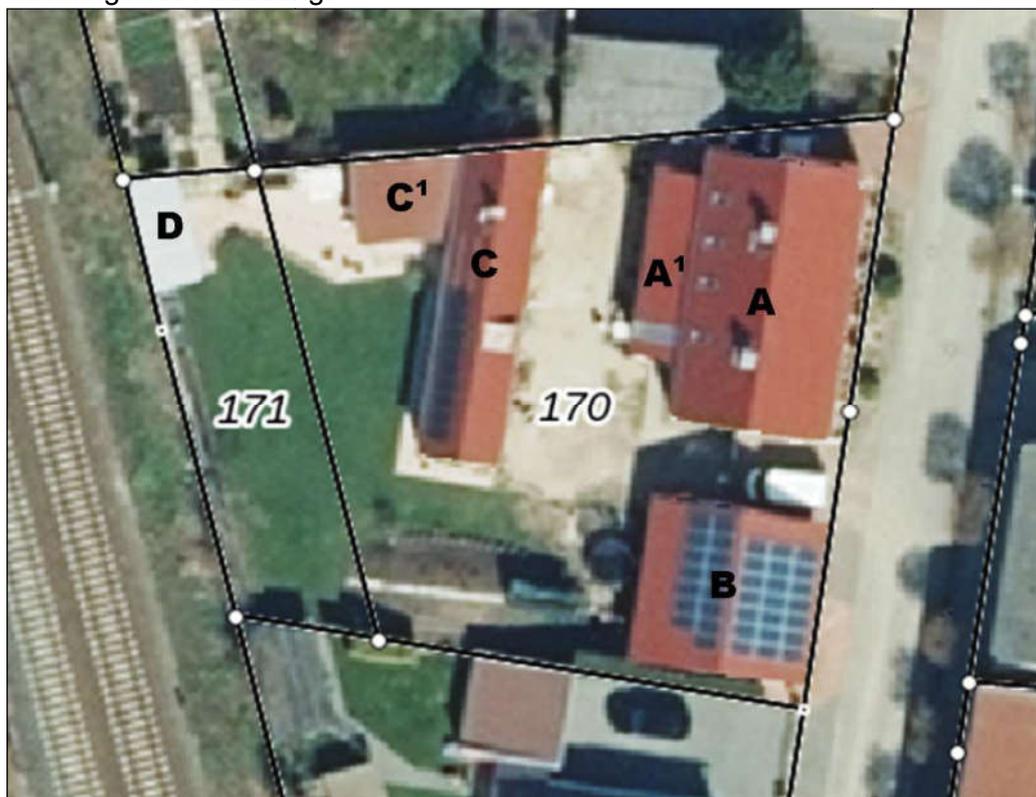
Der Bewertungsauftrag erstreckt sich insgesamt über **2 Flurstücke (Flurstück 170 und Flurstück 171)**, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs **jeweils unter einer gesonderten Nummer** geführt werden. Auftragsgemäß (Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren) sind die Flurstücke, die unter einer gesonderten Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs geführt werden, **separat zu bewerten**. Aufgrund der o. g. Besonderheiten werden im vorliegenden Gutachten auftragsgemäß insgesamt 3 Verkehrswerte ermittelt:

- (1) Verkehrswert für die Flurstücke 170 und 171; Betrachtung als "wirtschaftliche Einheit"
- (2) Verkehrswert für das Flurstück 170
- (3) Verkehrswert für das Flurstück 171

Kurzbeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, bebaut mit einem **Zweifamilienhaus (A)** mit **rückseitigem Eingangsanbau (A¹)**, einem **Bürogebäude (B)**, einem **Mehrzweckgebäude (C)** mit **einer angebauten Sitzecke o. ä. (C¹)** und einem **Holzschuppen o. ä. (D)**.

Vgl. hierzu die nachfolgende Abbildung:



Quelle: Geoportal des Landkreises Elbe-Elster (<http://xplanung.lkee.de/portal-bplan/>)

Zum Wertermittlungsstichtag wurde das Gebäudeensemble offensichtlich zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt.

Zum Wertermittlungsstichtag befand sich das zu bewertende Objekt (dem äußeren Anschein nach) in einem überwiegend guten und gepflegten Bauzustand. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden am Wohngebäude (A) ab dem Jahr 2012 wesentliche Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ob diese Arbeiten tatsächlich vollumfänglich durchgeführt wurden, konnte durch die Sachverständige nicht geprüft werden.

Das Bürogebäude wurde um ca. 2014 weitestgehend neu erbaut (auf Basis bzw. Erweiterung eines ehemaligen Nebengebäudes).

Das Mehrzweckgebäude (C) mit angebauter Sitzecke o. ä. (C¹) wurde augenscheinlich ebenfalls tlw. saniert und modernisiert.

Neben den Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden, wurden auch die Außenanlagen erneuert bzw. komplett neu angelegt.

Zum Tag der Ortsbesichtigung wurden folgende Bauschäden und -mängel sowie folgender Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsbedarf festgestellt: Fertigstellungsbedarf an der Fassade des Zweifamilienhauses nach der Erneuerung der Elektroleitungen (s. Anlage 7 - Fotodokumentation).

Ob ein weiterer Instandsetzungs- Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf besteht, konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle noch mal ausdrücklich hingewiesen.