

Amtsgericht Bad Liebenwerda  
- Vollstreckungsgericht -  
Burgplatz 4  
04924 Bad Liebenwerda

Immobilienbewertung Schulzensohn

Hauptniederlassung: Neustadt 18  
02763 Zittau  
Telefon: 03583 79 75 30  
Telefax: 03583 79 75 32  
Mobil: 0178 357 41 64  
Fax & Voicebox: 03212 222 1979


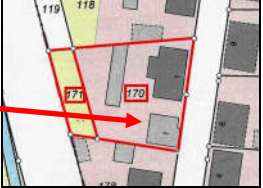




Zweigniederlassung: Am Landwasser 2  
02791 Oderwitz

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

Datum: 16.09.2022  
Ihr AZ: **15 K 13/22**  
AZ: 23/22/802 GA-Nr.: VG30/2022

## GUTACHTEN

über den vom Wohnungsrecht unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die mit einem **Zweifamilienhaus**, einem **Bürogebäude**, einem **Mehrzweckgebäude** und einem **Holzschuppen (o. ä.)** bebaute Grundstücke in **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1**

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

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde nach einem als **Außenbesichtigung** durchgeführten Ortstermin ermittelt.

Ausfertigung: **PDF-Exemplar**

Dieses Gutachten besteht aus **59** Seiten zzgl. **17** Anlagen mit insgesamt **44** Seiten.

Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>12</b>
2.1	Lage .....	12
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	12
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung .....	13
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage) .....	15
2.1.4	Beschreibung Mikrolage .....	16
2.2	Berücksichtigung der "Corona-Situation" .....	16
2.3	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5) .....	17
2.4	Erschließung, Baugrund etc. ....	17
2.5	Privatrechtliche Situation .....	18
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	19
2.6.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten .....	19
2.6.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 11) .....	19
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	21
2.6.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	21
2.6.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	22
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	22
3.2	Zweifamilienhaus (A) .....	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	23
3.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	24
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	25
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	25
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	26
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	27
3.3	Nebengebäude .....	28
3.3.1	Bürogebäude (B) - Kurzbeschreibung .....	28
3.3.2	Mehrzweckgebäude mit Anbau (C,C <sup>1</sup> ) - Kurzbeschreibung .....	29
3.3.3	Holzschuppen o. ä. (D) .....	30
3.4	Außenanlagen .....	30
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Einzelverkehrswerte</b> .....	<b>31</b>
4.1	Ermittlung des Verkehrswerts für die Flurstücke 170 und 171 (BV Nr. 1 und 2) - "wirtschaftliche Einheit" .....	32
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	32
4.1.2	Bodenwertermittlung .....	33
4.1.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I .....	34
4.1.2.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II .....	36
4.1.3	Sachwertermittlung .....	37
4.1.4	Ertragswertermittlung .....	43
4.1.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	46
4.1.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	46
4.1.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	46
4.1.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.1.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	47
4.1.6	Verkehrswert für die Flurstücke 170 und 171 (BV Nr. 1 und 2) - "wirtschaftliche Einheit" .....	48
4.2	Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 170 (BV 1) .....	49
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung, Bodenwertermittlung (BTB I) .....	49
4.2.2	Sachwertermittlung .....	50
4.2.3	Ertragswertermittlung .....	51
4.2.3.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	52
4.2.3.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	52
4.2.4	Verkehrswert für das Flurstück 170 (BV 1) .....	52
4.3	Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 171 (BV 2) .....	53
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	53
4.3.2	Bodenwertermittlung (BTB II) .....	53
4.3.3	Vergleichswertermittlung Flurstück 171 .....	53
4.3.4	Verkehrswert für das Flurstück 171 (BV 2) .....	54
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung der Verkehrswerte</b> .....	<b>55</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>57</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	57
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten .....	58
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>59</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstücke, bebaut mit einem **Zweifamilienhaus (A)**, einem **Bürogebäude (B)**, einem **Mehrzweckgebäude (C)** und einem **Holzschuppen (o. ä.)**.

#### **Mit Belastung durch ein Wohnungsrecht.**

vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a)

Objektadresse: Eisenbahner Straße 1  
04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schmerkendorf, Blatt 497

Katasterangaben: Gemarkung Schmerkendorf, Flur 6,  
BV Nr. 1: Flurstück 170 (1.016 m<sup>2</sup>)  
BV Nr. 2: Flurstück 171 (221 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda  
- Vollstreckungsgericht -  
Burgplatz 4  
04924 Bad Liebenwerda

Aktenzeichen: 15 K 13/22

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts **Bad Liebenwerda** vom **10.06.2022** soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung** ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Wertermittlungsstichtag: **14.07.2022** (Tag der Ortsbesichtigung)  
*Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 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: **14.07.2022**  
*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.*

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am **14.07.2022** wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom **16.06.2021** fristgerecht eingeladen.

Dauer der Ortsbesichtigung: ca. 0,50 h (Beginn: ca. 9:30 Uhr; Ende: ca. 10:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung etc.: Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt **nicht zugänglich**. Die Wertermittlung konnte daher nur auf der Grundlage einer mit üblicher Sorgfalt getätigten Außenbesichtigung durchgeführt werden (vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a).

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 - Vollstreckungsgericht	24.03.2022	unbeglaubigter Grundbuchauszug
Gläubigerin	20.06.2022	Informationen zum Bewertungsobjekt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versicherungsnachweis</li> <li>• Baujahr</li> <li>• Grundrisse für das Wohn- und Bürogebäude</li> <li>• Kostenaufstellung für den Umbau des Wohn- und Nebengebäudes im Jahr 2014</li> <li>• Information zur Kaltmiete des Bürogebäudes</li> </ul>
Zustellvertreterin des/der Antraggegners/in	12.09.2022	telefonische Auskunft zum Bewertungsobjekt (keine Objektunterlagen vorhanden)
<u>eingeholt durch die Sachverständige:</u>		
Amtsgericht Bad Liebenwerda - Grundbuchamt	21.06.2022	Eintragungsbewilligung bezüglich des Wohnungsrechts vom 30.05.2013
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	22.06.2022	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000; Flurstücksnachweis
Landkreis Elbe-Elster - Untere Bauaufsichtsbehörde	01.08.2022	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten
Landkreis Elbe-Elster - Untere Bauaufsichtsbehörde	04.07.2022	schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	22.06.2022	schriftliche Auskunft (per Mail) bezüglich der Altlasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaktenarchiv	23.06.2022	schriftliche Auskunft bezüglich der Gebäudeunterlagen
Verbandsgemeinde Liebenwerda	13.07.2022	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation, Gewerbeanmeldung; Lageplan HQ-Extrem



Verbandsgemeinde Liebenwerda - Bauaktenarchiv	21.06.2022	schriftliche Auskunft bezüglich der Gebäudeunterlagen
Herzberger Trink- und Abwasserzweckverband	21.06.2022	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (Trink- und Abwasser)
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH	12.08.2022	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (Strom)
on-geo GmbH	12.09.2022	Kartenmaterial: Einordnung Deutschland, Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Luftbild; IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien - erweiterte Auswertung - PLZ Ebene, IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien - einfache Auswertung - PLZ Ebene, IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien - einfache Auswertung - PLZ Ebene, Wohnlage Nahbereich; Standortanalyse Wohnen
Immobilienportale im Internet	2022	Vergleichskaufpreise, Vergleichsmieten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

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

- Protokollierung der Objektbesichtigung.

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 Auftraggebers<sup>1</sup>

Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität):

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert. (Vgl. hierzu weiterführende Erläuterungen im Abschnitt 4).

a) Erläuterungen zum Ortstermin - Außenbesichtigung:

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.**

<sup>1</sup> 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.

b) Erläuterungen zum Bewertungsobjekt:

Vorbemerkung:

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**.

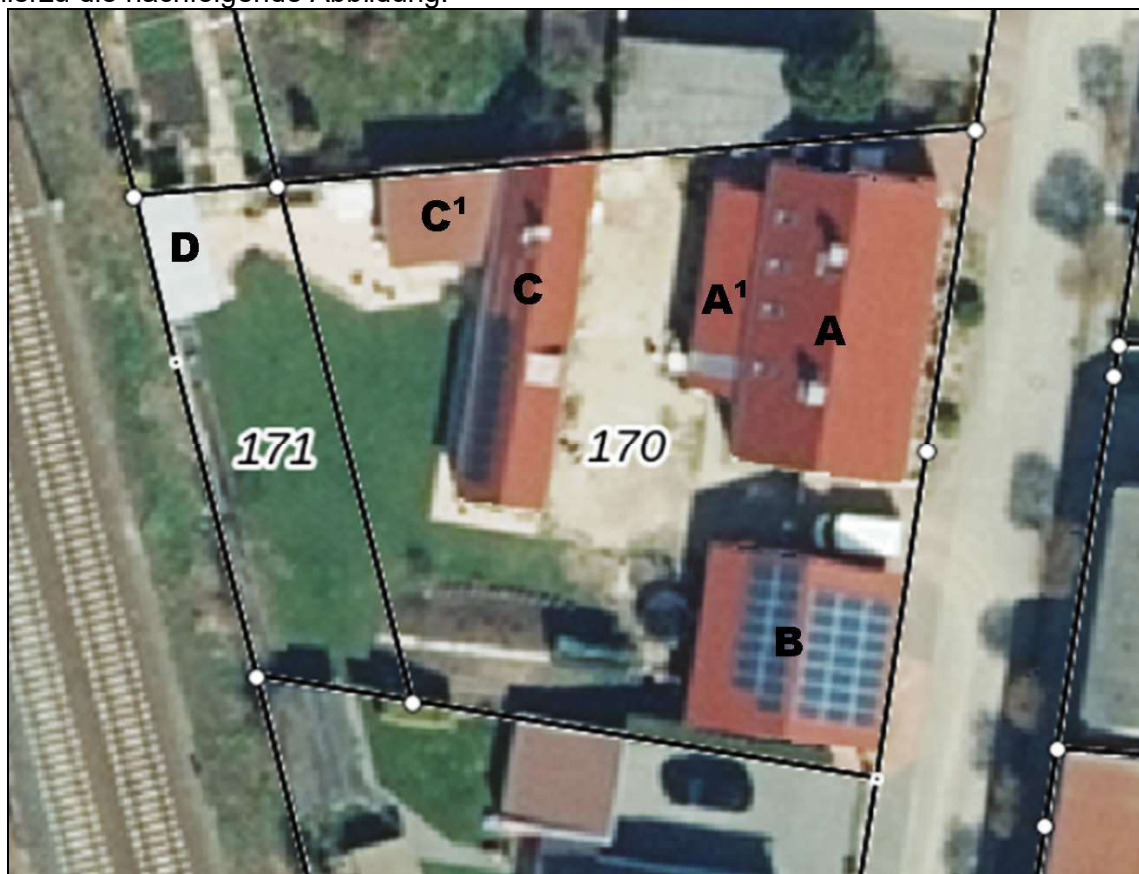
Aufgrund der o. g. Besonderheiten werden im vorliegenden Gutachten auftragsgemäß insgesamt 3 Verkehrswerte ermittelt:

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

Die Gebäudebeschreibung erfolgt für das gesamte Anwesen ("wirtschaftliche Einheit").

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, bebaut mit einem **Zweifamilienhaus (A) mit rückseitigem Eingangsanbau (A<sup>1</sup>)**, einem **Bürogebäude (B)**, einem **Mehrzweckgebäude (C) mit einer angebauten Sitzecke o. ä. (C<sup>1</sup>)** 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. (C<sup>1</sup>) 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 (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

- Fertigstellungsbedarf an der Fassade des Zweifamilienhauses nach der Erneuerung der Elektroleitungen (s. Anlage 7 - Fotodokumentation)

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Aufwendungen für die Behebung der o. g. Problematik durch den im Abschnitt 1.3 a) beschriebenen Sicherheitsabschlag bereits inkludiert sind.

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.

c) Mieter/Pächter:

Das zu bewertende Objekt war zum Wertermittlungsstichtag bewohnt und genutzt.

Über die kleinere Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses (A) erstreckt sich ein lebenslanges Wohnungsrecht (vgl. hierzu Abschnitt 1.3 d) und Anlage 17.

Diese Wohnung war dem äußeren Anschein nach bewohnt und genutzt. Ob dort tatsächlich das Wohnungsrecht ausgeübt wird, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Etwasige Miet- oder Pachtverträge liegen nicht vor.

d) Belastung durch ein Wohnungsrecht:

Vorbemerkung: Ob dieses Wohnungsrecht zum Wertermittlungsstichtag noch tatsächlich ausgeübt wird, konnte durch die Sachverständige nicht ermittelt werden.

Im Grundbuch in Abteilung II, unter laufender Nummer 1 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) am Flurstück 170 und 171 der Gemarkung Schmerkendorf, Flur 6 für Frau R.U., geb. J. geboren am 07.10.1960 gemäß Bewilligung vom 30.05.2013 (UR-Nr. 876/2013 der Notarin Birgit Graefling in Falkenberg/Elster) eingetragen (am 29.10.2013).



### Inhalt Eintragungsbewilligung:

"Die Frau R. U. ist berechtigt, auf Lebenszeit die gesamte Wohnung in der unteren Etage des Wohnhauses, links vom Hofeingang, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen.

Das Wohnungsrecht umfasst die Mitbenutzung aller gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen sowie den freien Zu- und Umgang zu diesen.

Das Wohnungsrecht ist nicht an Dritte übertragbar."

Auftragsgemäß sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Es ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden.

Bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert mindern würde, anzugeben.

Der Wert des Wohnungsrechts wurde zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022** mit **rd. 53.000,00 €** geschätzt.

Die detaillierte Beschreibung des Wohnungsrechts sowie die Darstellung der Rechenwege sind in der **Anlage 17** dargestellt.

e) Gebäudeversicherung:

Es bestehen für das zu bewertende Objekt grundstücks- und gebäudebezogene Versicherungen. Der diesbezügliche Nachweis wird dem Gericht in einem separaten Schreiben zur Verfügung gestellt.

f) Zubehör:

Es ist davon auszugehen, dass (zum Tag der Ortsbesichtigung) sich auf dem zu bewertenden Grundstück sowie innerhalb der Gebäude mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB in Form von Ausstattung eines Elektrobetriebes befand. Aufgrund der Außenbesichtigung konnte dieses Zubehör durch die Sachverständige nicht erfasst werden. Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Zum Tag der Objektbesichtigung befand sich mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB auf dem Grundstück in Form einer auf den Dächern des **Büro und Mehrzweckgebäudes** installierten Photovoltaikanlage.

Auftragsgemäß ist diese PV-Anlage, im vorliegenden Fall, als Zubehör, gesondert zu bewerten. „Soweit einsehbar, existiert bislang noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage, ob eine PV-Anlage wesentlicher Bestandteil der Immobilie ist. Bei einer gebäudeintegrierten Anlage kann dies als sicher unterstellt werden. Bei aufgeständerten Anlagen, deren Unterkonstruktion womöglich nur per Schwerkraft auf dem Dach „verankert“ ist, besteht theoretisch immer die Möglichkeit, dass die Anlage separat vom Grundstück veräußert wird.“<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: Studie „Bewertung von Immobilien mit Photovoltaikanlagen“; Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH; Stand Juli 2011

Daten der Photovoltaikanlage:

Anlagenart:	sog. „Aufdachanlage“; 47 Module (lt. Zählung vor Ort); 36 Module auf dem Dach des Bürogebäudes 11 Module auf dem Dach des Mehrzweckgebäudes
Inbetriebnahme:	ca. 2014 (Annahme basierend auf den Gebäudeunterlagen)
Leistung der Anlage:	Keine Angaben liegen vor Schätzung: ca. 16,45 kWp (ausgehend von einer durchschnittlichen Leistung von 350 Watt/Modul)
Vertragslaufzeit:	Annahme: 20 Jahre
Pacht/Mietvertrag:	Annahme: existiert nicht; Grundstückseigentümer ist auch der Eigentümer der PV-Anlage
Statik:	Ein Statiknachweis wurde nicht vorgelegt; es wird davon ausgegangen, dass die PV-Anlage den Statik- und sonstigen Sicherheitsanforderungen zum Zeitpunkt der Installation entspricht.

Ø jährliche Vergütung:

Der Sachverständigen liegen keine diesbezüglichen Angaben vor.

Die jährliche Nettovergütung wird hilfsweise aus der drei zuletzt durch die Sachverständige bewerteten PV-Anlagen abgeleitet.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine exakte Berechnung handeln kann. Vielmehr dient diese Ableitung zur einer groben Orientierung.

Nr.	Jahr der Bewertung	Jahr der Inbetriebnahme	Leistung der Anlage	Anzahl der Module	Ø jährliche Nettovergütung	Ø jährliche Nettovergütung pro Modul
1	2019	2011	23,75 kW	127	6.780,00 €	53,39 €
2	2019	2013	5,5 kW	22	603,00 €	27,41 €
3	2016	2013	5,5 kW	24	630,25 €	26,26 €

Die durchschnittliche jährliche Nettovergütung im vorliegenden Fall wird mittels Bildung von einem gewichteten Mittel wie folgt ermittelt:

Ø jährliche Nettovergütung pro Modul	Gewichtung	Anteil
53,39 €	0,40	21,36 €
27,41 €	0,30	8,22 €
26,26 €	0,30	7,88 €
<b>gewichtetes Mittel:</b>		<b>37,46 €</b>
durchschnittliche jährliche Nettovergütung: 37,46 €/Modul x 47 Module = <b><u>1.760,62 €</u></b>		



Weitere Daten für die Wertermittlung:

- Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von rd. 20 Jahren angenommen (basierend auf der Dauer der üblichen Einspeisevergütung; Jahr der Inbetriebnahme zzgl. 20 Jahre).
- Alter der PV-Anlage: rd. 8 Jahre (Annahme)
- Restnutzungsdauer: rd. 12 Jahre
- kalkulatorische Bewirtschaftungskosten (Eigenbetrieb): 10-15 % der Vergütung; im vorliegenden Fall wird das arithmetische Mittel der v. g. Werte (12,50 %) der Wertermittlung zu Grunde gelegt; Annahme, dass die Rückbaukosten in diesem Ansatz bereits enthalten sind
- Zinssatz für Kapitalisierung i. d. R. 6 - 7 %<sup>3</sup> (hier: 6,5 %)

Ermittlung des Werts der PV-Anlage im vorliegenden Fall:

Rohertrag	=	<b>1.760,62 €</b>
- Bewirtschaftungskosten (12,50 %)	-	220,08 €
= Reinertrag:	=	1.540,54 €
x Barwertfaktor (bei 12 Jahren und 6,50 %)	x	8,16
Barwert der PV-Anlage	=	12.570,81 €
		<b>rd. 12.600,00 €</b>

g) Gewerbebetrieb:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda war auf die Adresse des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag ein Gewerbebetrieb (Elektromontage-Service) angemeldet.

<sup>3</sup> Quelle: Reguvis -Fachmedien - "Dies entspricht der herrschenden Praxis. Hiervon teilweise abweichend: Fraunhofer Institut für solare Energiesysteme ISE: Ermittlung einer angemessenen zusätzlichen Absenkung der Energiepreisvergütung für Solarstrom im Jahr 2010. Roland Berger, Prognose (Nov. 2010): Wegweiser Solarwirtschaft; PV-Roadmap 2020."

h) Sonstiges:

Hausschwamm und Holzschädlinge:

Der Sachverständigen liegt kein konkreter Verdacht auf Hausschwamm und Holzschädlinge vor. Eine sichere Einschätzung kann aber nur durch eine vollständige Innenbesichtigung und ein diesbezügliches Fachgutachten erbracht werden. Daraus ggf. resultierende mögliche Besonderheiten sind zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

Statik:

Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Die Sachverständige geht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist dies gesondert zu betrachten.

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.

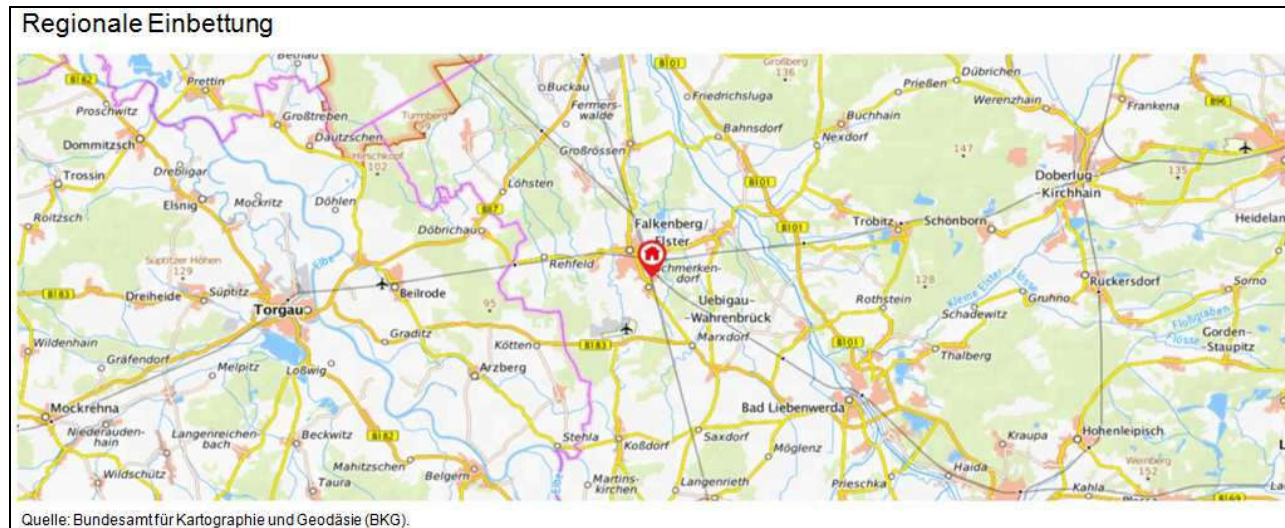
Nachvollziehbarkeit der Berechnungen:

Die Berechnungen in diesem Gutachten weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u.U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)



Bundesland: Brandenburg

Kreis: Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl<sup>4</sup>: Falkenberg/Elster (ca. 6.300 Einwohner);  
Ortsteil: **Schmerkendorf** (ca. 600 Einwohner)

„Schmerkendorf ist ein Ortsteil der Stadt Falkenberg/Elster im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster und befindet sich unmittelbar südlich der Kernstadt an der Landesstraße L672.“

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1, 2, 3, 4)

nächstgelegene größere Städte:  
Falkenberg/Elster-Zentrum (ca. 1,5 km entfernt)  
Herzberg (Elster) (ca. 15 km entfernt)  
Bad Liebenwerda (ca. 15 km entfernt)  
Senftenberg (ca. 70 km entfernt)  
Leipzig (ca. 80 km entfernt)  
Dresden (ca. 90 km entfernt)  
Berlin (ca. 130 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Potsdam – ca. 120 km entfernt

Bundesstraßen:  
B 183 (ca. 4 km südlich);  
B 101 (ca. 10 km östlich)  
B 87 (ca. 10 km westlich)

Autobahnzufahrt:  
Ruhland – A13 (ca. 60 km entfernt)  
Grimma – A14 (ca. 60 km entfernt)

<sup>4</sup> Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Schmerkendorf>, abgerufen am 12.09.2022

Bahnhof:  
Falkenberg/Elster (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:  
Leipzig/Halle – ca. 90 km entfernt  
Flugplatz Falkenberg-Lönnewitz – ca. 5 km entfernt  
Dresden-Klotzsche - ca. 80 km entfernt  
Flughafen Berlin Brandenburg (BER) - ca. 125 km entfernt

## 2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Die Stadt Falkenberg/Elster gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Falkenberg/Elster zählt 6.317 Einwohner (31.12.2020), verteilt auf 3.294 Haushalte (2021), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,95 Personen beträgt. Falkenberg/Elster ist gering besiedelt und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Falkenberg/Elster räumlich der Wohnungsmarktregion Herzberg (Elster) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als **überdurchschnittlich schrumpfende Region identifiziert** wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf Ebene der Stadt Falkenberg/Elster auf 10 Personen. Damit weist Falkenberg/Elster im Vergleich zur nationalen Entwicklung Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2020 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 50-64 mit den höchsten Wanderungssaldi von 177 bzw. 126 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -172 bzw. -5 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 22,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 44,6% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,2% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 24,9% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,6% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,1% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2019 wählten in Falkenberg/Elster rund 26,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Brandenburg: 26,2%), 25,8% AfD (Bundesland Brandenburg: 23,5%) und 20,9% CDU/CSU (Bundesland Brandenburg: 15,6%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Falkenberg/Elster rund 29,2% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 21,9% AfD (Deutschland: 10,3%) und 9,2% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 23,4% (Deutschland: 28,9%), AfD mit 20,5% (Deutschland: 11,0%) und SPD mit 19,3% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Falkenberg/Elster weist per Ende 2020 einen Wohnungsbestand von 3.752 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.322 Einfamilienhäuser und 2.430 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 35,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,1%) überdurchschnittlich. Mit 32,0% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,1%) und 5 Räumen (19,0%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2015 und 2020 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,07% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 16 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -17,3% oder -17.300 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -8,0% bzw. einer Abnahme von 4.300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).



### Haushaltsstruktur

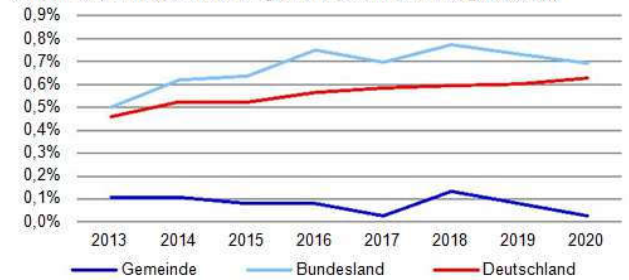
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	12,4%	9,4%	3,1
2 Moderne Arbeiter	11,1%	9,2%	1,9
3 Improvisierte Alternative	9,6%	12,3%	-2,7
4 Klassischer Mittelstand	16,7%	11,1%	5,7
5 Aufgeschlossene Mitte	14,9%	10,7%	4,2
6 Etablierte Alternative	12,9%	13,9%	-1,0
7 Bürgerliche Oberschicht	8,3%	10,3%	-2,0
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,4%	10,1%	-2,6
9 Urbane Avantgarde	6,5%	13,0%	-6,6

Lebensphasen 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	4,0%	8,1%	-4,0
Mittlerer Single	7,9%	9,7%	-1,8
Älterer Single	21,6%	19,3%	2,3
Junges Paar	4,8%	4,3%	0,5
Mittleres Paar	5,6%	5,0%	0,5
Älteres Paar	20,1%	18,2%	1,9
Familie mit Kindern	24,9%	25,1%	-0,2
Einelfamilie	9,6%	7,8%	1,9
Wohngemeinschaft	1,5%	2,5%	-1,0

### Wohnungsmarkt Gemeinde

	2015	2020	Δ
Wohnungsbestand	3.715	3.752	1,0%
davon Einfamilienhäuser	1.311	1.322	0,8%
EFH-Quote	35,3%	35,2%	-0,1%p.
Wohnungen mit 1 Raum	19	32	68,4%
Wohnungen mit 2 Räumen	181	195	7,7%
Wohnungen mit 3 Räumen	776	789	1,7%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.211	1.197	-1,2%
Wohnungen mit 5+ Räumen	1.528	1.539	0,7%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		11 - 12%	
Mittlere Bautätigkeit (2015 - 2020)		0,1%	

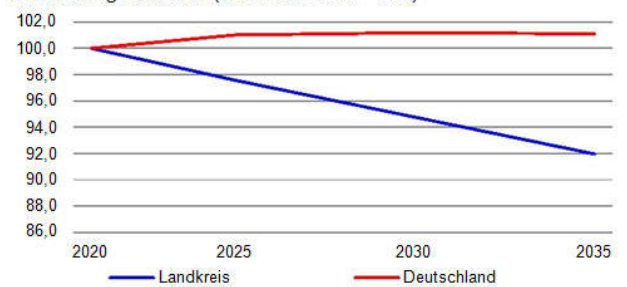
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



### Perspektiven

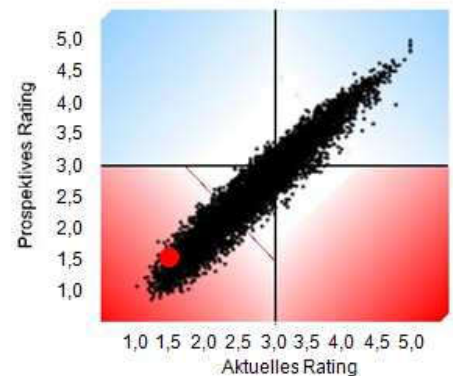
Perspektiven 2035: Landkreis	2020 - 2035		p. a.
Bevölkerungswachstum	-17.300	-17,3%	-1.153
Veränderung Anzahl Haushalte	-4.300	-8,0%	-287
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%	0
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%	0

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



### Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,5	2,0
Soziale Schichtung	2,5	2,5
Kaufkraft	1,5	1,5
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,50	1,54
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. März 2022).

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



### 2.1.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)



innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 3, 4, 5)

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Schmerkendorf, tlw. angrenzend an eine Gleisanlage.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschulen, weitere Schulen, Ärzte sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Falkenberg/Elster bzw. in Herzberg (Elster).

öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;  
Bahnhof ca. 1,5 km entfernt

Verwaltung:

Stadtverwaltung Falkenberg/Elster ca. 1,5 km entfernt; weitere Ämter und Behörden in Herzberg (Elster) bzw. Bad Liebenwerda angesiedelt

einfache bis durchschnittliche Wohnlage; als Geschäftslage nicht bzw. nur bedingt geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II-geschossige, inhomogene Bauweise; überwiegend Mehrseithöfe in der Art des zu bewertenden Objekts

Beeinträchtigungen:

Lage im Überschwemmungsgebiet (lageüblich);  
Lage an einer Gleisanlage

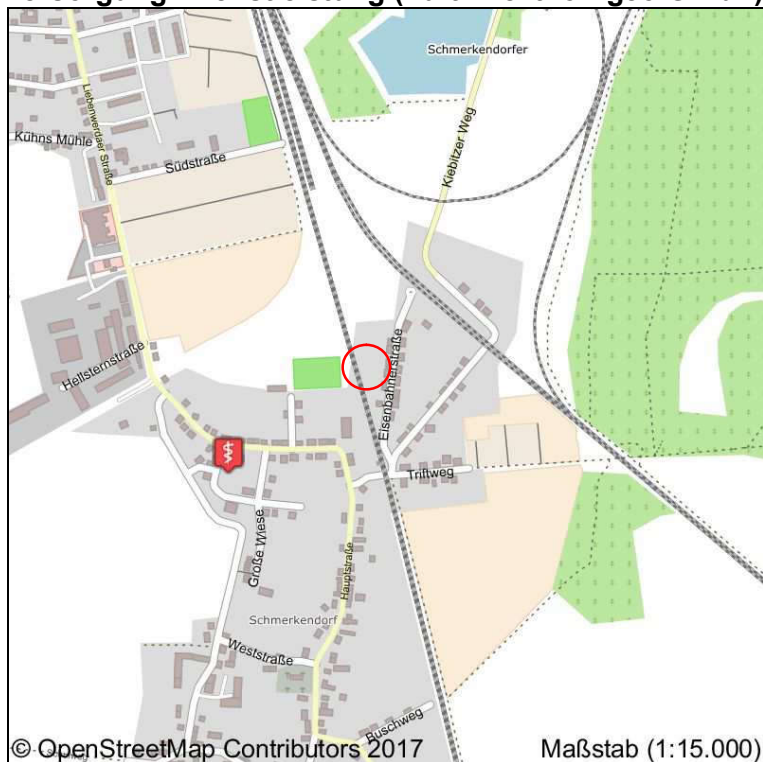
sonst keine wesentlichen erkennbar

standortbescheinigungspflichtige Funkanlagen<sup>5</sup>:

Im Umkreis von 500 m des Bewertungsobjekts befinden sich keine ortsfeste Mobilfunkanlagen.

<sup>5</sup> Quelle: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen;  
<https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/>; Abruf am 13.09.2022

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



	Allgemein_Arzt	(0,3 km)
	Zahnarzt	(1,2 km)
	Krankenhaus	(11,9 km)
	Apotheke	(1,3 km)
	EKZ	(11,7 km)
	Kindergarten	(1,2 km)
	Grundschule	(2,0 km)
	Realschule	(14,1 km)
	Hauptschule	(36,7 km)
	Gesamtschule	(16,7 km)
	Gymnasium	(1,4 km)
	Hochschule	(23,0 km)
	DB_Bahnhof	(1,2 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(29,6 km)

Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01668360 vom 12.09.2022 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® 2022

### 2.1.4 Beschreibung Mikrolage

Bei dem Standort des Bewertungsobjekts handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine **durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen** (3,5 von 5,0), eine **durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien** (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine **gute Besonnung** (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine **eingeschränkte Fernsicht** vor (3,0 von 5,0). Es handelt sich um eine **ebene Lage**, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad. Das **Image für Wohnnutzungen ist sehr gut**, es handelt sich um eine **gute Wohneigentumlage**. Das **Image für Büronutzungen ist sehr gut**, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt.

Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

### 2.2 Berücksichtigung der "Corona-Situation"

Der Ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor und tlw. während der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind.

Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## 2.3 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

### Flurstück 170:

Straßenfront: ca. 36 m  
mittlere Tiefe: ca. 32 m  
Größe: 1.016 m<sup>2</sup>

Topografie:  
im Wesentlichen eben

Grundstücksform:  
trapezförmig (leicht  
unregelmäßig; lageüblich)

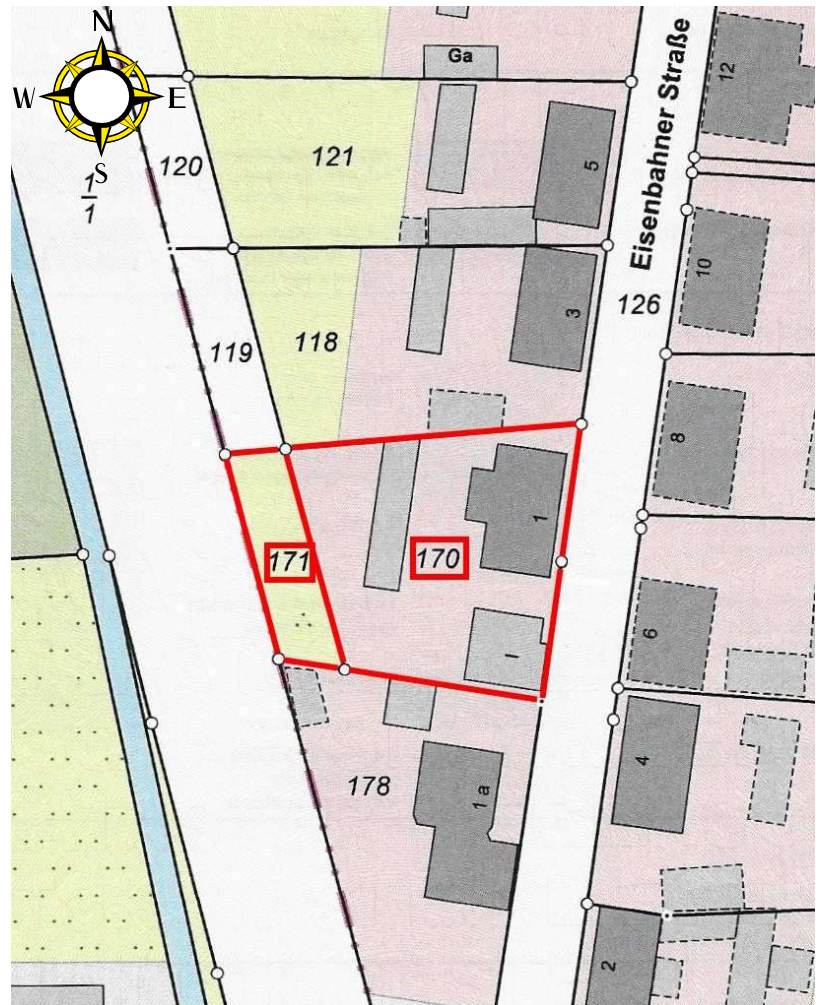
### Flurstück 171:

Straßenfront: keine  
mittlere Breite: ca. 8 m  
mittlere Länge: ca. 32 m  
Größe: 221 m<sup>2</sup>

Topografie:  
im Wesentlichen eben; leicht  
ansteigend ab der westlichen  
Grundstücksgrenze

Grundstücksform:  
schmal, trapezförmig (leicht  
unregelmäßig; lageüblich)

Bemerkungen:  
eine Bahnlinie angrenzend



Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.06.2022;  
(Maßstab 1:1000; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises  
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.

## 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau: schmale Gemeindestraße mit Betonpflaster befestigt;  
Gehweg (Betonpflaster) mit Grünstreifen einseitig vorhanden;  
Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (vgl. hierzu Anlage 11, 12, 13) Bewertungsobjekt als "wirtschaftliche Einheit":  
elektrischer Strom, Wasser, Abwasser





Grenzverhältnisse,  
nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

grenznahe Bebauung des Wohngebäudes (A); einseitige Grenzbebauung und grenznahe Bebauung des Bürogebäudes (B); einseitige Grenzbebauung des Mehrzweckgebäudes mit Anbau (C, C<sup>1</sup>); zweiseitige Grenzbebauung des Schuppens (D); tlw. Grenzbebauung durch die Nebengebäude auf den benachbarten Flurstücken;

eingefriedet durch: tlw. Metallzaun, tlw. moderner Holz- und Kunststoffzaun, tlw. Mauer

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Daraus ggf. resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen<sup>6</sup>:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom **24.03.2022** vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von **Schmerkendorf**, Blatt **497** folgende Eintragungen:

- BV 1 und 2, lfd.-Nr. 1: Wohnungsrecht [vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 d) und Anlage 17]
- BV 1 und 2, lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant)

Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertbeeinflussende Eintragungen.

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 sind, soweit ermittelbar, nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daraus resultierende mögliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Anmerkung: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches 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.



Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten<sup>7</sup> nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen<sup>8</sup> vor.

Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen. Sollte dies nicht zutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 8):

Nach schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster** (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom **01.08.2022** sind für das zu bewertende Objekt **keine Baulasten** eingetragen.

Denkmalschutz (vgl. Anlage 9):

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster** (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom **04.07.2022 nicht**.

Altlasten (vgl. Anlage 10):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster** (Untere Bauaufsichtsbehörde Dezernat/Fachbereich Umwelt) vom **22.06.2022** ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

### 2.6.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 11)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **13.07.2022** liegen die zu bewertenden Grundstücke weder im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

<sup>7</sup> 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.).

<sup>8</sup> Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedienungen 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 Bedienungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.01.2006 (BGBl. ) 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.



Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

s. o.

Für den Ortsteil Schmerkendorf liegt Abrundungssatzung vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist, lt. Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **13.07.2022**, tlw. nach **§ 34 BauGB (Innenbereich)** sowie tlw. nach **§ 35 BauGB (Außenbereich)** zu beurteilen.

Das Flurstück 170 liegt teilweise im Innenbereich, das Flurstück 171 liegt vollständig im Außenbereich. Vgl. hierzu die nachfolgende Abbildung:



**Grenze der Abrundungssatzung; Quelle: Verbandsgemeinde Liebenwerda**

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:

Die Flurstücke liegen im festgesetzten **Überschwemmungsgebiet HQ-Extrem**.

Gemäß der vorliegenden Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **13.07.2022**, liegt 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.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

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

Baureifes Land sind - nach Definition in § 5 Abs. 4 ImmoWertV - Flächen, die nach den §§ 30,33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung ausreichend gestaltet 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):

- tlw. baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) - Annahme
- tlw. keiner der in § 5 ImmoWertV beschriebenen Entwicklungsstufen direkt zuzuordnen; Wertigkeit liegt jedoch oberhalb der untersten Stufe (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund des schon ohnehin sehr niedrigen Bodenwertniveaus auf Bildung von weiteren Bewertungsteilbereichen verzichtet. Auf die Besonderheit, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben tlw. gem. § 35 zu beurteilen ist, wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.



**abgabenrechtlicher Zustand:** Gemäß schriftlicher Auskunft der **Verbandsgemeinde Liebenwerda** vom **13.07.2022** ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Somit geht die Sachverständige ohne weitere Prüfung davon aus, dass Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nicht mehr zu entrichten sind.

**Anmerkung:** Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich und telefonisch erkundet.

### 2.6.5 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 im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung des Bewertungsobjektes musste sich auf eine auftragsgemäße, mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken, da es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu begehen.**

**Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, wird bei der Verkehrswertermittlung ein entsprechender Abschlag berücksichtigt (vgl. Abschnitt 1.3 a).**

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 Zweifamilienhaus (A)

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

**Gebäudeart:** Zweifamilienhaus, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, freistehend; vermutlich nicht unterkellert; mit einem eingeschossigen, rückseitigen Eingangsanbau



**Baujahr:** um 1912 (gemäß der vorliegenden Unterlagen)  
ab ca. 2014 Umbau und schrittweise Sanierung und Modernisierung

**durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten etc.:** Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a).

**Energieeffizienz:** Ein Energieausweis liegt nicht vor.

**Erweiterungsmöglichkeiten:** vermutlich keine

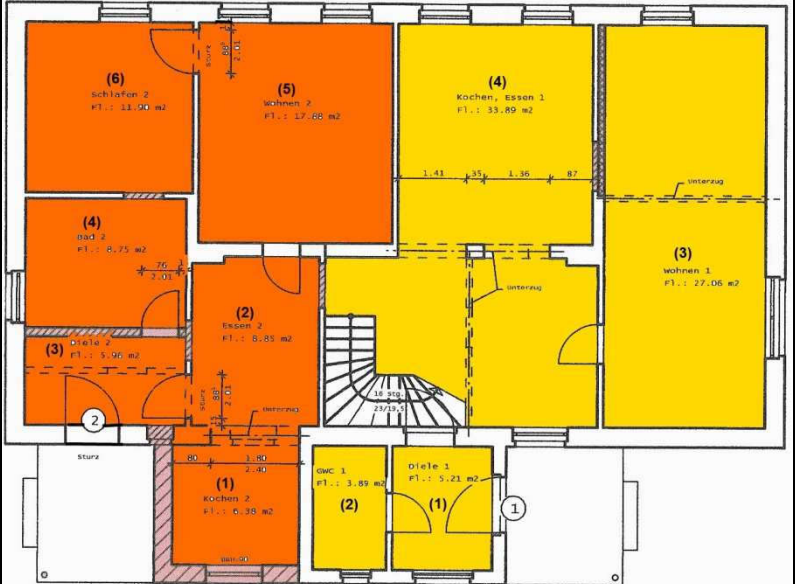
**Außenansicht:** überwiegend rauer Putz ohne Anstrich;  
Sockel: tlw. Ziegelmauerwerk ohne Putz/Putz abgeschlagen  
Fassadenbekleidung instandsetzungsbedürftig (Putz wegen neuen Elektroleitungen ausgefräst)



### 3.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung


Aufgrund der Außenbesichtigung konnte die Raumaufteilung nicht überprüft werden. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den vorliegenden Gebäudeplänen von 2013.

Erdgeschoss	
Nr.	Raum
<b>Hauptwohnung 1:</b>	
1	Diele rd. 5,21 m <sup>2</sup>
2	Gäste-WC rd. 3,89 m <sup>2</sup>
3	Wohnraum rd. 27,06 m <sup>2</sup>
4	Küche/ Essbereich rd. 33,89 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 70,05 m<sup>2</sup></b>	
<b>Einliegerwohnung 2:</b>	
1	Küche rd. 6,38 m <sup>2</sup>
2	Essenzimmer rd. 8,85 m <sup>2</sup>
3	Diele rd. 5,96 m <sup>2</sup>
4	Badezimmer rd. 8,75 m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer rd. 17,88 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer rd. 11,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 59,72m<sup>2</sup></b>	



Quelle: Ingenieurbüro Hussock (Kreisarchiv Landkreis Elbe-Elster), u. a.;  
 Raumaufteilung im Erdgeschoss; (kein Maßstab; nur zur Orientierung)

Dachgeschoss	
Nr.	Raum
<b>Hauptwohnung 1:</b>	
1	Schlafen Kind 1 rd. 5,21 m <sup>2</sup>
2	Wohnen Kind 1 rd. 14,67 m <sup>2</sup>
3	Ankleide Kind 1 rd. 6,19 m <sup>2</sup>
4	Bad Kind 1 rd. 7,43 m <sup>2</sup>
5	Treppenflur rd. 18,46 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum 1 rd. 8,35 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum 2 rd. 8,35 m <sup>2</sup>
8	Ankleide rd. 6,22 m <sup>2</sup>
9	Schlafzimmer rd. 14,75 m <sup>2</sup>
10	Badezimmer rd. 12,81 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 102,44 m<sup>2</sup></b>	



Quelle: Ingenieurbüro Hussock (Kreisarchiv Landkreis Elbe-Elster), u. a.;  
 Raumaufteilung im Dachgeschoss; (kein Maßstab; nur zur Orientierung)

**Spitzboden:**  
 vermutlich Abstellbereich

Wohnung 1 im EG/DG: ca. 172 m<sup>2</sup>  
 Wohnung 2 im EG: ca. 60 m<sup>2</sup>



### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Angaben zu der Gebäudekonstruktion, der allgemeinen technischen Gebäudeausstattung sowie der Ausstattungsbeschreibung beruhen auf den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen. Daher sind erhebliche Abweichungen zu der tatsächlichen Ausstattung möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Keller:	vermutlich nicht unterkellert
Umfassungswände:	vermutlich Ziegel-/Mischmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk und leichte Trennwände (z. B. Gipskartonwände)
Geschossdecken:	vermutlich Massiv- und Holzbalkendecken; oberste Geschossdecke vermutlich gedämmt
Treppen:	vermutlich Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	vermutlich zeitgemäße Eingangstür mit Überdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform - Wohnhaus:</u> Satteldach
	<u>Dachform - Eingangsanbau:</u> Pulldach bzw. Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Ziegel
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech; zwei Schornsteine (verschiefert); Schneefanggitter aus Metall; Dachschrägen vermutlich gedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich überwiegend durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung; unter Putz verlegt; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; je Raum zwei-drei bis mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss

Heizung:	vermutlich zeitgemäße Zentralheizung (Öl)
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:

Eine detaillierte oder nur annähernd genaue Ausstattungsbeschreibung kann aufgrund der durchgeführten **Außenbesichtigung** nicht erfolgen. Es wird daher nur eine kurze Aufzählung / Beschreibung der vermuteten Ausstattung in Anlehnung bereits besichtigter vergleichbarer Objekte vorgenommen.

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

#### **Innenräume**

Bodenbeläge:	vermutlich durchschnittliche Beläge (Laminat, PVC, Textil) in den Wohnräumen; Fliesen im Bad/WC und Küche
Wandbekleidungen:	vermutlich durchschnittliche Bekleidung (Tapeten, Putz mit Anstrich, Holzwerkstoffpaneele o. ä.)
Deckenbekleidungen:	vermutlich Tapeten, Putz mit Anstrich, Holz- bzw. Holzwerkstoffverkleidung
Fenster:	tlw. Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; mit Jalousien aus Kunststoff; Dachflächenfenster aus Holz bzw. Kunststoff (vermutlich "Velux" o. ä.)
	<u>Fensterbänke innen:</u> keine Angabe möglich
	<u>Fensterbänke außen:</u> Keramik
sanitäre Installation:	keine Einschätzung möglich (vermutlich durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung und Qualität; ausreichend vorhanden)
Küchenausstattung:	keine Angaben möglich; nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig



### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile<sup>9</sup>: vermutlich zwei Eingangsüberdachungen

besondere Einrichtungen<sup>10</sup>: vermutlich keine wesentlichen vorhanden

Besonnung und Belichtung: Bauarttypisch

Bauschäden und Baumängel, Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a).  
Sanierungs- und  
Modernisierungsbedarf etc.:

wirtschaftliche keine erkennbar  
Wertminderungen:

Allgemeinbeurteilung: Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 b).

---

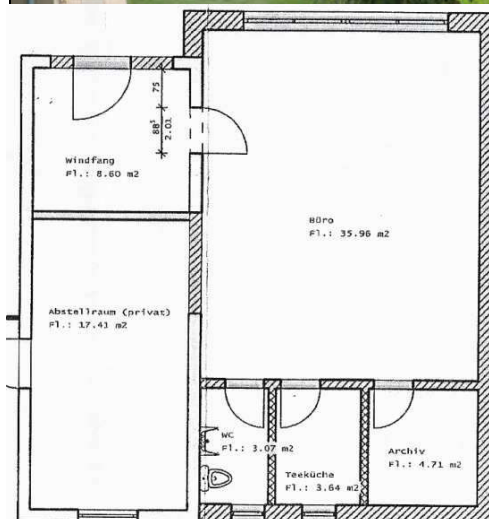
<sup>9</sup> kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

<sup>10</sup> kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Bürogebäude (B) - Kurzbeschreibung

Gebäudeart:	massives, eingeschossiges Bürogebäude
derzeitige Nutzung:	Büro
Baujahr:	ca. 2014 - Umbau/Erweiterung eines Bestandsgebäudes
Bauart:	massiv
Decken:	vermutlich Holzbalkendecke
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Innenansicht:	keine Einschätzung möglich
Keller:	vermutlich nicht unterkellert
Dachform:	Satteldach
Dach:	Holzdachkonstruktion mit Dachziegeln
Türen:	keine Einschätzung möglich; vermutlich zeitgemäße, nutzungentsprechende Türen
Treppen:	vermutlich keine
Böden:	keine Einschätzung möglich; vermutlich zeitgemäße, nutzungentsprechende Bodenbeläge
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung:	vermutlich zeitgemäß/zentral
Sanitär:	vermutlich zeitgemäß
Zustand:	sehr gut (dem äußeren Anschein nach)
Nutzfläche:	ca. 73 m <sup>2</sup> (lt. Gebäudeunterlagen)
besondere Einrichtungen <sup>11</sup> :	PV-Anlage mit insgesamt 36 Modulen (auf dem Dach)



Quelle: Ingenieurbüro Hussock (Kreisarchiv Landkreis Elbe-Elster); Raumaufteilung im Erdgeschoss; (kein Maßstab; nur zur Orientierung)

<sup>11</sup> vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 f)





### 3.3.2 Mehrzweckgebäude mit Anbau (C,C<sup>1</sup>) - Kurzbeschreibung

Gebäudeart:	massives, eingeschossiges Mehrzweckgebäude; Dachgeschoss nicht bzw. nur tlw. ausgebaut	
derzeitige Nutzung:	keine Einschätzung möglich; vermutlich tlw. höherwertigere Nutzung als Abstellbereich (ggf. Partyraum, Sommerküche o. ä.); tlw. Lager/Abstellbereich; Heizungsraum, ggf. Garagen; angebaute Sitzecke/Terrasse	
Baujahr:	ca. 1912 - Baujahr ab ca. 2014 - Umbau des Gebäudes	
Bauart:	massiv	
Decken:	vermutlich Holzbalkendecke	
Außenansicht:	Putz	
Innenansicht:	keine Einschätzung möglich	
Keller:	vermutlich nicht unterkellert	
Dachform:	Satteldach	
Dach:	Holzdachkonstruktion mit Dachziegeln; ein gemauerter Schornstein; ein Edelstahlschornstein	
Türen/Tore:	keine Einschätzung möglich; tlw. Holzbrettertore sonst vermutlich zeitgemäße, nutzungsentsprechende Türen und Tore	
Treppen:	keine Einschätzung möglich;	
Böden:	keine Einschätzung möglich; vermutlich zeitgemäße, nutzungsentsprechende Bodenbeläge	
Fenster:	tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung	
Heizung:	vermutlich vorhanden	
Sanitär:	keine Einschätzung möglich	
Zustand:	gut	
besondere Einrichtungen <sup>12</sup> :	PV-Anlage mit insgesamt 11 Modulen (auf dem Dach)	

<sup>12</sup> vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 f)

### 3.3.3 Holzschuppen o .ä. (D)

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück (Flurstück 171) ein kleines Gebäude aus Holz (vermutlich ein Abstellschuppen o. ä.)

Der marktangepasste Zeitwert dieses Gebäudes wird in der vorliegenden Wertermittlung, unter Berücksichtigung des vermuteten Zustands, pauschal geschätzt (rd. 2.500 €).

Eine genaue Inaugenscheinnahme war der Sachverständigen aufgrund der Grundstücks- und Einfriedungskonstellation nicht möglich. Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.



### 3.4 Außenanlagen

- tlw. Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Flächen: tlw. Betonpflaster, tlw. Betonplatten
- Einfriedung: tlw. Metallzaun, tlw. moderner Holz- und Kunststoffzaun, tlw. Mauer
- ein doppelflügeliges Einfahrtstor mit seitlichem Eingangstor (Metall und Holz)
- ein Eingangstor aus Metall
- ein Gartenpool
- Außenbeleuchtungsmasten (dekorativ)
- gepflegte Rasenfläche, Sträucher und Pflanzungen, Bäume etc.

Die obige Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

## 4 Ermittlung der Einzelverkehrswerte

Vorbemerkung:

Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3!

### **Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität)**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 ist im BGBl. I Nr. 44 vom 19.07.2021 auf S. 2805 verkündet worden und trat am 1. Januar 2022 in Kraft. Sie ist von da an bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden.

Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des **31. Dezember 2024** bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anlage 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden.

Dies betrifft **übergangsweise** insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaurechtsgrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen "Modellansätze" ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anlage 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung **abzuweichen**, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.<sup>13</sup>

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert.

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.“*

<sup>13</sup> Quelle: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken" von Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021; Seite 86

#### 4.1 Ermittlung des Verkehrswerts für die Flurstücke 170 und 171 (BV Nr. 1 und 2) - "wirtschaftliche Einheit"

Nachfolgend wird der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die mit einem **Zweifamilienhaus**, einem **Bürogebäude**, einem **Mehrzweckgebäude** und einem **Holzschuppen (o. ä.)** bebaute Grundstücke in **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1**, zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	170	1.016 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	171	221 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche:	1.237 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BTB I: Flurstück 170	Zweifamilienhaus, Bürogebäude, Mehrzweckgebäude	1.016 m <sup>2</sup>
BTB II: Flurstück 171	"hausnahes Gartenland", Schuppen	221 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.237 m <sup>2</sup>

##### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsobjekts** vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.



Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.1.2 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. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurde folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwert	=	16,00 €/m <sup>2</sup>
Stichtag	=	31.12.2021
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD - Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	1.000 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	40 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert gilt für durchschnittliche Flächen des **Ortsteils Schmerkendorf**. Es wurden keine weiteren Merkmale durch den Gutachterausschuss des **Landkreises Elbe-Elster** zum Bodenrichtwert veröffentlicht.

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I

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 **31.12.2021**.

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.

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.07.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	k. A. entspricht einem Dorfgebiet
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Annahme)
Grundstücksfläche	=	1.016 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	ca. 32 m

#### Bodenwertermittlung nach § 16 ImmoWertV

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
<b>abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (frei)		=	16,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung		Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	<b>14.07.2022</b>	-	-	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	-	-	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	16,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000	1.016	-	-	
WGFZ	k. A.	k. A.	-	-	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land (Annahme)	-	-	
Art der baulichen Nutzung	MD - Dorfgebiet	k. A. entspricht einem Dorfgebiet	-	-	<i>keine Anpassung notwendig</i>
Bauweise	k. A.	lageüblich	-	-	



Zuschnitt	k. A.	lageüblich	-	-	
Tiefe (m)	40	ca. 32			
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	16,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>					Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche			×	1.016 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			=	<b><u>16.256,00 €</u></b>	

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt im vorliegenden Fall nicht, da nach Einschätzung der Sachverständigen unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung sowie unter Verwendung der veröffentlichten Bodenrichtwerte (ab dem Jahr 2010; vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster) eher mit **stagnierenden Bodenrichtwerten** zu rechnen ist.

#### Sonstiges:

Es wird davon ausgegangen, dass der mögliche Einfluss durch die Lage im Risikobereich Hochwasser HQ im Bodenrichtwert bereits hinreichend berücksichtigt ist.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich. Das Bewertungsgrundstück weist einige Abweichungen zum Richtwertgrundstück auf. Aufgrund des im vorliegenden Fall sehr niedrigen Bodenrichtwerts hält die Sachverständige weitere Zu- oder/und Abschläge als imaginär.

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen im Bodenrichtwert bereits hinreichend berücksichtigt sind.

Auf diese Besonderheiten (Abweichungen: u. a. z. B. Lage abseits der Hauptstraße = Vorteil; Lage an einer Gleisanlage = Nachteil) wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

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 Kontaminierungen ein gesondertes Bodenqualitätsgutachten zu veranlassen. Diese Leistung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 4.1.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs II

Wertermittlungsstichtag	=	<b>14.07.2022</b>
Entwicklungszustand	=	keiner der in § 5 ImmoWertV beschriebenen Entwicklungsstufen direkt zuzuordnen; Wertigkeit liegt jedoch oberhalb der untersten Stufe (Flächen der Land- und Forstwirtschaft)
Nutzung	=	Hausnahes Gartenland
Grundstücksfläche	=	221 m <sup>2</sup>

Nach Einschätzung der Sachverständigen kann diesem Grundstücksteilbereich die Grundstücksqualität von "Hausnahem Gartenland" zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage im rückseitigen Grundstücksbereich, der aktuellen Nutzung sowie aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB, keine Zuwegung, Lage im Überschwemmungsgebiet, geht die Sachverständige ohne weitere Prüfung davon aus, dass der o. g. Teilbereich weiterhin als "hausnahes Gartenland" genutzt wird. Sollte diese Annahme sich als unzutreffend erweisen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Im vorliegenden Fall wird auf die im aktuellen Grundstücksmarktbericht **2021** des **Landkreises Elbe-Elster** veröffentlichte Kaufpreisspanne für "hausnahes Gartenland" zurück gegriffen.

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2019 – 2020	22	Ø 4,00 (2,10 – 7,45)	Ø 616 (173 – 1 667)	Ø 18 % (8 – 30 %)
	2020 – 2021	25	Ø <b>4,10</b> (1,20 – 7,70)	Ø <b>680</b> (112 – 1 667)	Ø <b>19 %</b> (7 – 34 %)
Ländliche Gebiete	2019 – 2020	55	Ø 2,55 (0,50 – 7,90)	Ø 652 (34 – 1 869)	Ø 33 % (8 – 61 %)
	2020 – 2021	48	Ø <b>3,10</b> (0,85 – 6,70)	Ø <b>568</b> (46 – 1 832)	Ø <b>32 %</b> (9 – 67 %)

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2019, Seite 32; Tab. 7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen

In Bezug auf die o. g. Veröffentlichung wird im vorliegenden Fall der Bodenwert in Höhe von rd. **4,00 €/m<sup>2</sup>** (ca. 25 % des umliegenden Bodenrichtwerts für Bauland) als weitestgehend zutreffend eingeschätzt und der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer, angepasster Bodenwert	= <b>4,00 €/m<sup>2</sup></b>	s.o.
Fläche	× 221 m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert</b>	<b>= <u>884,00 €</u></b>	





### 4.1.3 Sachwertermittlung<sup>14, 15</sup>

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus (A)	Bürogebäude (B)	Mehrzweckgebäude (C)
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	308,00 m <sup>2</sup>	92,00 m <sup>2</sup>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 14.07.2022 (2010 = 100)</b>	163,4	166,1	163,4
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.055,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.363,00 €/m <sup>2</sup> BGF	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.723,87 €/m <sup>2</sup> BGF	2.263,94 €/m <sup>2</sup> BGF	898,70 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	530.951,96 €	208.282,48 €	155.475,10 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	530.951,96 €	208.282,48 €	155.475,10 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	55 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	47 Jahre	20 Jahre
• prozentual	35,71 %	14,55 %	33,33 %
• Betrag	189.602,94 €	30.305,10 €	51.819,85 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	341.349,02 €	177.977,38 €	103.655,25 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	341.349,02 €	177.977,38 €	103.655,25 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>622.981,65 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 24.919,27 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 647.900,92 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 16.256,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 664.156,92 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 0,55</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 365.286,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Anbau an Mehrzweckgebäude</b>	<b>+ 2.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert (Flurstück 170)</b>	<b>= <u>367.786,30 €</u></b>
<b>zzgl. Bodenwert für den Bewertungsteilbereich II (Flurstück 171)</b>	<b>+ 884,00 €</b>
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Schuppen auf Flurstück 171</b>	<b>+ 2.500,00 €</b>
<b>Wert für den Bewertungsteilbereich II (Flurstück 171)</b>	<b>= <u>3.384,00 €</u></b>
<b>(marktangepasster) Sachwert (Flurstücke 170 und 171)</b>	<b>= 371.170,30 €</b>
	<b>rd. 371.000,00 €</b>

<sup>14</sup> vgl. hierzu Anlage 15 - Erläuterungen zur Sachwertermittlung

<sup>15</sup> Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität):

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert. (Vgl. hierzu weiterführende Erläuterungen im Abschnitt 4)



## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Schätzung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde von der Sachverständigen tlw. anhand der Gebäudepläne und tlw. anhand der Luftbilder durchgeführt. Eine Überprüfung der Maße auf Plausibilität war aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich. Daraus resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

<b>Ermittlung der Bruttogrundfläche: Zweifamilienhaus</b>			
Gebäudeteil I (Haupthaus)	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	ca. 16,00	ca. 9,00	144,00
Dachgeschoss	ca. 16,00	ca. 9,00	144,00
Gebäudeteil II (Anbau)	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	ca. 7,25	ca. 2,80	20,30
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>308,30</b> <b>rd. 308,00</b>

<b>Ermittlung der Bruttogrundfläche: Bürogebäude</b>			
Gebäudeteil I	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	ca. 10,00	ca. 6,15	61,50
Gebäudeteil II	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	ca. 9,10	ca. 3,30	30,03
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>91,53</b> <b>rd. 92,00</b>

<b>Ermittlung der Bruttogrundfläche: Mehrzweckgebäude</b>			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	ca. 19,25	ca. 4,50	86,63
Dachgeschoss	ca. 19,25	ca. 4,50	86,63
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>173,26</b> <b>rd. 173,00</b>

### Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 5. September 2012 sowie der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie vom 31. März 2014 entnommen.

#### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus (A)**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, n. unterkellert, ausg. DG

#### Anmerkung:

Aufgrund des nur sehr geringfügigen Anteils von BGF-relevanten Anbauten wird im vorliegenden Fall auf die Bildung von einem Gebäudemix verzichtet.

Im vorliegenden Fall wird auf eine detaillierte Gewichtung der Normalherstellungskosten verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Standardstufe 3,0 den gewichteten Objektstandard weitestgehend wieder gibt. Maßnahmen die früher oder später erfolgt sind pegeln sich in etwa bei der Stufe 3,0 ein.

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	0,0	0,00
3	1.005,00	100,0	1.005,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.005,00 gewogener Standard = 3,00			

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

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>	
gewogene, standardbezogene NHK 2010	1.005,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie	
• Zweifamilienhaus	× 1,05
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 1.055,25 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd. 1.055,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Bürogebäude (B)**

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Bürogebäude (B)</b>	
Nutzungsgruppe:	Bürogebäude
Gebäudeart:	Bürogebäude, Massivbau
Standardstufe:	3,5

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	1.040,00	50,0	520,00
4	1.685,00	50,0	842,50
5	1.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.363,00 gewogener Standard = 3,50			

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Mehrzweckgebäude (C)**

<b>Mehrzweckgebäude (C)</b>	<b>NHK 2010 [€/m<sup>2</sup> BGF]</b>
16.2 [Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung] Standardstufe 3	<b>550,00</b>

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Im vorliegenden Fall wird, unter Berücksichtigung der Angaben des Gutachterausschusses des **Landkreises Elbe-Elster**, der zuletzt veröffentlichte Indexstand der Wertermittlung zugrunde gelegt.

## Besondere Bauteile

Im Ableitungsmodell zu den Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss keinen besonderen Wertansatz für besondere Bauteile vorgenommen.

## Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in ihrem Sachwert, unter Berücksichtigung der Angaben des Gutachterausschusses des **Landkreises Elbe-Elster**<sup>16</sup>, geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (622.981,65 €)	24.919,27 €

## Gesamtnutzungsdauer

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 Sachwertrichtlinie, Anlage 3<sup>17</sup> entnommen:

### Zweifamilienhaus (A):

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
1,0	60	0/100	0
2,0	65	0/100	0
3,0	70	100,00/100	70,00
4,0	75	0/100	0
5,0	80	0/100	0
Summe			70,00 Jahre
<b>gewichtete, standardbezogene GND</b>			<b>rd. 70,00 Jahre</b>

### Bürogebäude (B):

Standardstufe 3,5 (unterstellt): 55 Jahre GND

### Mehrzweckgebäude (C):

Standardstufe 3,0 (unterstellt): 30 Jahre GND

## Restnutzungsdauer

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.

<sup>16</sup> Lt. Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster Modellbeschreibung auf Seite 41.  
<sup>17</sup> SW-RL, Anlage 3 „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung“



## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde vermutlich überwiegend modernisiert.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0
Summe	16,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1912 = 110 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 110 Jahre =) 0 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 25 Jahre =) 1997.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus (A)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **45 Jahren** und
  - ein fiktives Baujahr 1997
- zugrunde gelegt.

Ausgehend von dem (vermuteten/unterstellten) Baujahr 2014 ergibt sich für das Bürogebäude (B) rechnerisch eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **47 Jahren**.

Für das **Mehrzweckgebäude (C)** wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**, unter Berücksichtigung des vermuteten allgemeinen Gebäudezustands auf **rd. 20 Jahre** geschätzt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Das Ziel der in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert im Sinne des am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preises zu ermitteln.

Der herstellungskostenorientierte, vorläufige Sachwert ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus § 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV und erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors).

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten, vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten, vorläufigen Sachwerten.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster hat in dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 keine Sachwertfaktoren für die Art des Bewertungsobjekts (gemischt genutztes Grundstück) veröffentlicht.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben (Basis: Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser) des örtlichen Gutachterausschusses des **Landkreises Elbe-Elster** sowie eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Nach Auswertung der o. g. Veröffentlichung, unter Berücksichtigung der **regionalen Angebots- und Nachfragesituation** (leicht eingeschränkter Käuferkreis), unter **Beachtung der Modellkonformität** sowie unter **Beachtung der besonderen Objektart (gemischt genutztes Grundstück)**, wird der Sachwertfaktor in Höhe von **rd. 0,55** als weitestgehend zutreffend eingeschätzt und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region **rd. 45 %** unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

#### **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 Abschnitt 1.3 a) und b)

#### 4.1.4 Ertragswertermittlung<sup>18, 19</sup>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus (A)	Wohnung 1	ca. 172	ca. 4,50	774,00	9.288,00
Zweifamilienhaus (A)	Wohnung 2	ca. 60	rd. 5,00	300,00	3.600,00
Bürogebäude (B)	Büro	ca. 73	rd. 8,00	584,00	7.008,00
Mehrzweckgebäude (C)	z. B. Garage/Lager/Partyraum o.ä.	ca. 117	rd. 1,25	146,25	1.755,00
Summe				1.804,25	21.651,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>21.651,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>5.787,07 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>15.863,93 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 16.256,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>568,96 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>15.294,97 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 <sup>20</sup> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,495</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>344.060,35 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>16.256,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>360.316,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Anbau an Mehrzweckgebäude</b>	+	<b>2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert (Flurstück 170)</b>	-	<b>362.816,35 €</b>
<b>zzgl. Bodenwert für den Bewertungsteilbereich II (Flurstück 171)</b>	+	<b>884,00 €</b>
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Schuppen auf Flurstück 171</b>	+	<b>2.500,00 €</b>
<b>Wert für den Bewertungsteilbereich II (Flurstück 171)</b>	=	<b><u>3.384,00 €</u></b>
<b>Ertragswert (Flurstücke 170 und 171)</b>	=	<b>366.200,35 €</b>
	rd.	<b>366.000,00 €</b>

<sup>18</sup> vgl. hierzu Anlage 16 - Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

<sup>19</sup> Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität):

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert. (Vgl. hierzu weiterführende Erläuterungen im Abschnitt 4.1)

<sup>20</sup> Das Wohnhaus (Hauptgebäude) und die Nebengebäude stellen unterschiedliche Gebäudetypen dar, was bei der Ableitung der Gesamt- und Restnutzungsdauer zu Nutzungsdauerunterschieden führt. Diese Gebäude bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit. In der Wertermittlung wird daher die Gesamt- und Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (Wohnhaus) auch für die Nebengebäude unterstellt.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- und Nutzflächen

Die Schätzung der Wohn- und Nutzfläche wurde von der Sachverständigen anhand der vorliegenden Gebäudepläne (inkl. Wohn- und Nutzflächenangaben) sowie anhand der Grundfläche (Abmessung im Luftbild)<sup>21</sup> und diesbezüglicher Ausbaufaktoren durchgeführt.

Eine Überprüfung der Flächen auf Plausibilität war aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich. Daraus resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

vgl. hierzu Anlage 14

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des **Landkreises Elbe-Elster (Stand 2021), Seiten 62-65**
- aus den Angeboten der ortsansässigen Maklerbüros
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- aus dem Marktmietenspiegeln der Immobilienportale [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und [www.immonet.de](http://www.immonet.de)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Als marktüblich erzielbare Mieteinnahme zum **Stichtag 14.07.2022** wird für **das Zweifamilienhaus** aufgrund der Lage, des Grundrisses, der Wohnungsgröße und des unterstellten Ausstattungsstandards eine Nettokaltmiete von rd. **4,50 €/m<sup>2</sup> bis 5,00 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche inkl. Nutzung der Nebenräume im Wohngebäude und der Außenanlagen (insbesondere 2 PKW-Stellplätze im Freien) in Ansatz gebracht.

Für das Bürogebäude wird eine Nettokaltmiete von **rd. 8,00 €/m<sup>2</sup>** Nutzfläche (inkl. anteilige Nutzung der Außenanlagen) in Ansatz gebracht.

Für das Mehrzweckgebäude wird eine Nettokaltmiete von **rd. 1,25 €/m<sup>2</sup>** Nutzfläche (inkl. anteilige Nutzung der Außenanlagen) in Ansatz gebracht.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile (§ 19 ImmoWertV) werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell<sup>22</sup> verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

<sup>21</sup> vgl. Sprengnetter, Band 4, Seite 3.11.4-5

<sup>22</sup> vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster, Seite 50



### Zweifamilienhaus (A): Wohnung 1

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	1 x 312 €/Wohnung + 1 x 41 €/PKW-Stellplatz	353,00
Instandhaltungskosten	----	12,20 €/m <sup>2</sup> WF x rd. 172 m + 1 x 28 €/PKW-Stellplatz	2.126,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	185,76
<b>Summe</b>			<b>2.665,16</b>

### Zweifamilienhaus (A): Wohnung 2

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	1 x 312 €/Wohnung + 1 x 41 €/PKW-Stellplatz	353,00
Instandhaltungskosten	----	12,20 €/m <sup>2</sup> WF x rd. 60 m + 1 x 28 €/PKW-Stellplatz	760,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	72,00
<b>Summe</b>			<b>1.185,00</b>

### Bürogebäude (B):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	210,24
Instandhaltungskosten	----	12,20 €/m <sup>2</sup> NF x rd. 73 m <sup>2</sup>	890,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	280,32
<b>Summe</b>			<b>1.381,16</b>

### Mehrzweckgebäude (C):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	52,65
Instandhaltungskosten	----	3,70 €/m <sup>2</sup> NF x rd. 117 m <sup>2</sup>	432,90
Mietausfallwagnis	4,00	----	70,20
<b>Summe</b>			<b>555,75</b>

<b>Gesamtsumme:</b>	<b>5.787,07</b> (rd. 27 % des Rohertrages)
---------------------	---

### Gesamt- und Restnutzungsdauer

vgl. hierzu die Erläuterungen beim Sachwertverfahren

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

vgl. hierzu die boG beim Sachwertverfahren

## Liegenschaftszinssatz

Er ist gemäß § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster hat in dem zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der zuständige Gutachterausschuss empfiehlt die Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus den Grundstücksmarktberichten der benachbarten Landkreise sowie aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg (vgl. hierzu GMB des Landkreises Elbe-Elster 2021, Seite 50)

Bezugnehmend auf die Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall in Anlehnung an Daten aus dem Grundstücksmarktbericht des **Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg 2021 und 2019** sowie aus dem Grundstücksmarktbericht 2019/2018 der benachbarten und weitestgehend vergleichbaren **Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz** geschätzt.

Nach Auswertung der o. g. Veröffentlichung, unter Berücksichtigung der **regionalen Angebots- und Nachfragesituation** (leicht eingeschränkter Käuferkreis), unter **Beachtung der Modellkonformität sowie unter Beachtung der besonderen Objektart (gemischt genutztes Grundstück)**, wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von **rd. 3,50 %** als weitestgehend zutreffend eingeschätzt und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

### 4.1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Wahl der Wertermittlungsverfahren*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als **Eigennutzungsobjekt** erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktconforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

#### 4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **371.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **366.000,00 €** ermittelt.

#### 4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,80 (a) \times 1,00 (b) = 0,800$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[371.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 366.000,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{369.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.1.6 Verkehrswert für die Flurstücke 170 und 171 (BV Nr. 1 und 2) - "wirtschaftliche Einheit"

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich **vorrangig am Sachwert** orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **371.000,00 €** ermittelt.  
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **366.000,00 €**

Das gewogene Mittel beträgt rd. **369.000,00 €**. Aufgrund der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts mussten Fakten frei geschätzt werden. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von rd. **10 %** wie folgt berücksichtigt<sup>23</sup>:

$$369.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 332.100,00 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{332.000,00 \text{ €}}}$$

Der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die mit einem **Zweifamilienhaus**, einem **Bürogebäude**, einem **Mehrzweckgebäude** und einem **Holzschuppen (o. ä.)** bebaute Grundstücke in

#### 04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	170	1.016 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	171	221 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche:	1.237 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**,  
nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, mit

**rd. 332.000,- €**  
**in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausend Euro**  
geschätzt.

<sup>23</sup> vgl. Erläuterungen in [7] Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 3.5, Zwangsversteigerung und Punkt 1.3 a) des Gutachtens

## 4.2 Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 170 (BV 1)

Vorbemerkung: Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3!

Nachfolgend wird der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Zweifamilienhaus**, einem **Bürogebäude** und einem **Mehrzweckgebäude** bebaute Grundstück in **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1**, zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	170	1.016 m <sup>2</sup>

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung, Bodenwertermittlung (BTB I)

vgl. hierzu Erläuterungen bei der Bewertung der Flurstücke 170 und 171 als "wirtschaftliche Einheit"

#### **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

vgl. hierzu Erläuterungen bei der Bewertung der Flurstücke 170 und 171 als "wirtschaftliche Einheit"

#### **Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

vgl. hierzu Erläuterungen bei der Bewertung der Flurstücke 170 und 171 als "wirtschaftliche Einheit"



## 4.2.2 Sachwertermittlung<sup>24, 25</sup>

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus (A)	Bürogebäude (B)	Mehrzweckgebäude (C)
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	308,00 m <sup>2</sup>	92,00 m <sup>2</sup>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 14.07.2022 (2010 = 100)</b>	163,4	166,1	163,4
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.055,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.363,00 €/m <sup>2</sup> BGF	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.723,87 €/m <sup>2</sup> BGF	2.263,94 €/m <sup>2</sup> BGF	898,70 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	530.951,96 €	208.282,48 €	155.475,10 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	530.951,96 €	208.282,48 €	155.475,10 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	55 Jahre	30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	47 Jahre	20 Jahre
• prozentual	35,71 %	14,55 %	33,33 %
• Betrag	189.602,94 €	30.305,10 €	51.819,85 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	341.349,02 €	177.977,38 €	103.655,25 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	341.349,02 €	177.977,38 €	103.655,25 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>622.981,65 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 24.919,27 €
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 647.900,92 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 16.256,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 664.156,92 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x 0,55
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 365.286,30 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 0,00 €
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Anbau an Mehrzweckgebäude</b>	+ 2.500,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert (Flurstück 170)</b>	= <u>rd. 368.000,00 €</u>

<sup>24</sup> vgl. hierzu Anlage 15 - Erläuterungen zur Sachwertermittlung

<sup>25</sup> Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität):

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert. (Vgl. hierzu weiterführende Erläuterungen im Abschnitt 4)

### 4.2.3 Ertragswertermittlung<sup>26, 27</sup>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus (A)	Wohnung 1	ca. 172,00	ca. 4,50	774,00	9.288,00
Zweifamilienhaus (A)	Wohnung 2	ca. 60,00	rd. 5,00	300,00	3.600,00
Bürogebäude (B)	Büro	ca. 73,00	rd. 8,00	584,00	7.008,00
Mehrzweckgebäude (C)	Garage/Lager/Partyraum/ Mehrzweckgebäude	ca. 117,00	rd. 1,25	146,25	1.755,00
Summe				1.804,25	21.651,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.651,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>5.787,07 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.863,93 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,50 % von 16.256,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>568,96 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 15.294,97 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 <sup>28</sup> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>22,495</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 344.060,35 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 16.256,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 360.316,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>pauschaler, marktangepasster Zeitwert für Anbau an Mehrzweckgebäude</b>	<b>+ 2.500,00 €</b>
<b>Ertragswert (Flurstück 170)</b>	<b>= <u>rd. 363.000,00 €</u></b>

<sup>26</sup> vgl. hierzu Anlage 16 - Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

<sup>27</sup> Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität):

**Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität** erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert. (Vgl. hierzu weiterführende Erläuterungen im Abschnitt 4)

<sup>28</sup> Das Wohnhaus (Hauptgebäude) und die Nebengebäude stellen unterschiedliche Gebäudetypen dar, was bei der Ableitung der Gesamt- und Restnutzungsdauer zu Nutzungsdauerunterschieden führt. Diese Gebäude bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit. In der Wertermittlung wird daher die Gesamt- und Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (Wohnhaus) auch für die Nebengebäude unterstellt.



#### 4.2.3.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **368.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **363.000,00 €** ermittelt.

#### 4.2.3.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

vgl. hierzu Erläuterungen bei der Bewertung der Flurstücke 170 und 171 als "wirtschaftliche Einheit"

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[368.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 363.000,00 \text{ €} \times 0,800] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{366.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.2.4 Verkehrswert für das Flurstück 170 (BV 1)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich **vorrangig am Sachwert** orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **368.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **363.000,00 €**

Das gewogene Mittel beträgt rd. **366.000,00 €**. Aufgrund der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts mussten Fakten frei geschätzt werden. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von rd. **10 %** wie folgt berücksichtigt<sup>29</sup>:

$$366.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 329.400,00 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{329.000,00 \text{ €}}}$$

Der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Zweifamilienhaus**, einem **Bürogebäude** und einem **Mehrzweckgebäude** bebaute Grundstück in

#### **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	170	1.016 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, mit

**rd. 329.000,- €**

**in Worten: dreihunderneunundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

<sup>29</sup> vgl. Erläuterungen in [7] Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 3.5, Zwangsversteigerung und Punkt 1.3 a) des Gutachtens

### 4.3 Ermittlung des Verkehrswerts für das Flurstück 171 (BV 2)

Vorbemerkung: Vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3!

Nachfolgend wird der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Holzschuppen (o. ä.)** bebaute Grundstück in **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße**, zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	171	221 m <sup>2</sup>

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - dem abgabenrechtlichen Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung (BTB II)

vgl. hierzu Erläuterungen bei der Bewertung der Flurstücke 170 und 171 als "wirtschaftliche Einheit": Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich II

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung Flurstück 171

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		884,00 €
<b>Wert der Außenanlagen</b> (im Bodenwert pauschal enthalten)	+	0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	884,00 €
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> pauschaler, marktangepasster Zeitwert des Schuppengebäudes o. ä.	+	2.500,00 €
<b>Verkehrswert</b>	=	<b>3.384,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.400,00 €</b>

#### 4.3.4 Verkehrswert für das Flurstück 171 (BV 2)

Der Vergleichswert beträgt rd. **3.400,00 €**. Aufgrund der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts mussten Fakten frei geschätzt werden. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von rd. **10 %** wie folgt berücksichtigt<sup>30</sup>:

$$3.384,00 \text{ €} \times 0,90 = 3.045,60 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{3.000,00 \text{ €}}}$$

Der vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Holzschuppen (o. ä.)** bebaute Grundstück in

#### **04895 Falkenberg/Elster OT Schmerkendorf, Eisenbahner Straße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schmerkendorf	497	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Schmerkendorf, Flur 6	171	221 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**,  
nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, mit

**rd. 3.000,- €**




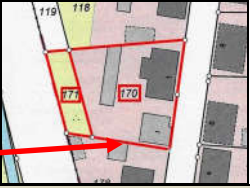


**in Worten: dreitausend Euro**  
geschätzt.

<sup>30</sup> vgl. Erläuterungen in [7] Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 3.5, Zwangsversteigerung und Punkt 1.3 a) des Gutachtens



## 5 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Der jeweilige vom Wohnungsrecht unbelastete Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für die nachfolgenden Grundstücke der **Gemarkung Schmerkendorf** wurde zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022**, nach einem als Außenbesichtigung durchgeführten Ortstermin, wie folgt geschätzt:

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

### Abschließende Erklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 19.05.2010 und vom 14.07.2021 (ImmoWertV) 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.

Zittau, den 16.09.2022

  
 \_\_\_\_\_  
**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)



---

### **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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**ImmoWertV vom 19.05.2010:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**ImmoWertV vom 14.07.2021:**

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)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**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 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020

**WoFIV:**

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

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist

**BbgBO**

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 16.07.2001, veröffentlicht in GVBl. I S. 210, geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. August 2008, GVBl. I/08. [14], S. 226

**RL SW-BB**

Brandenburgische Sachwertrichtlinie - Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 – 584-85

**RL EW-BB**

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales Vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

**RL BRW-BB**

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13 – 584-81

**6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten**

- [1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital“ 2022 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] Fischer, Lorenz u.a.: "Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien", 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [6] Gabrielle Bobka (Hrsg.) – Spezialimmobilien von A – Z; 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014
- [7] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; 2009 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- [8] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [9] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [10] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [11] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [12] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [13] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [14] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018; 23. Auflage
- [15] Bertelsmann Stiftung; www.wegweiser-kommune.de (Indikatoren des Politikfeldes "Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial" für Sachsen)
- [16] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster, Stichtag 31.12.2020
- [17] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster, Stichtag 31.12.2021
- [18] Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg, Stichtag 31.12.2020
- [19] Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg, Stichtag 31.12.2021



## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Einordnung des Bewertungsobjekts (großräumig)
- Anlage 2: Auszug aus der detaillierten Übersichtskarte 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 des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteintragungen
- Anlage 9: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich des Denkmalschutzes
- Anlage 10: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich Altlasten
- Anlage 11: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
- Anlage 12: Auskunft der Mitnetz Strom GmbH bezüglich der Erschließungssituation
- Anlage 13: Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbands bezüglich der Erschließungssituation
- Anlage 14: Gebäudeunterlagen
- Anlage 15: Erläuterungen zur Sachwertberechnung
- Anlage 16: Erläuterungen zur Ertragswertberechnung
- Anlage 17: Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnungsrecht





## 1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

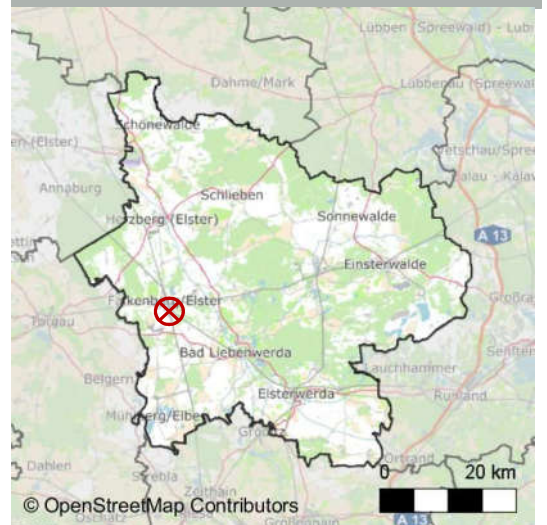
Übersichtskarte



Bundesland: Brandenburg



Kreis: Elbe-Elster



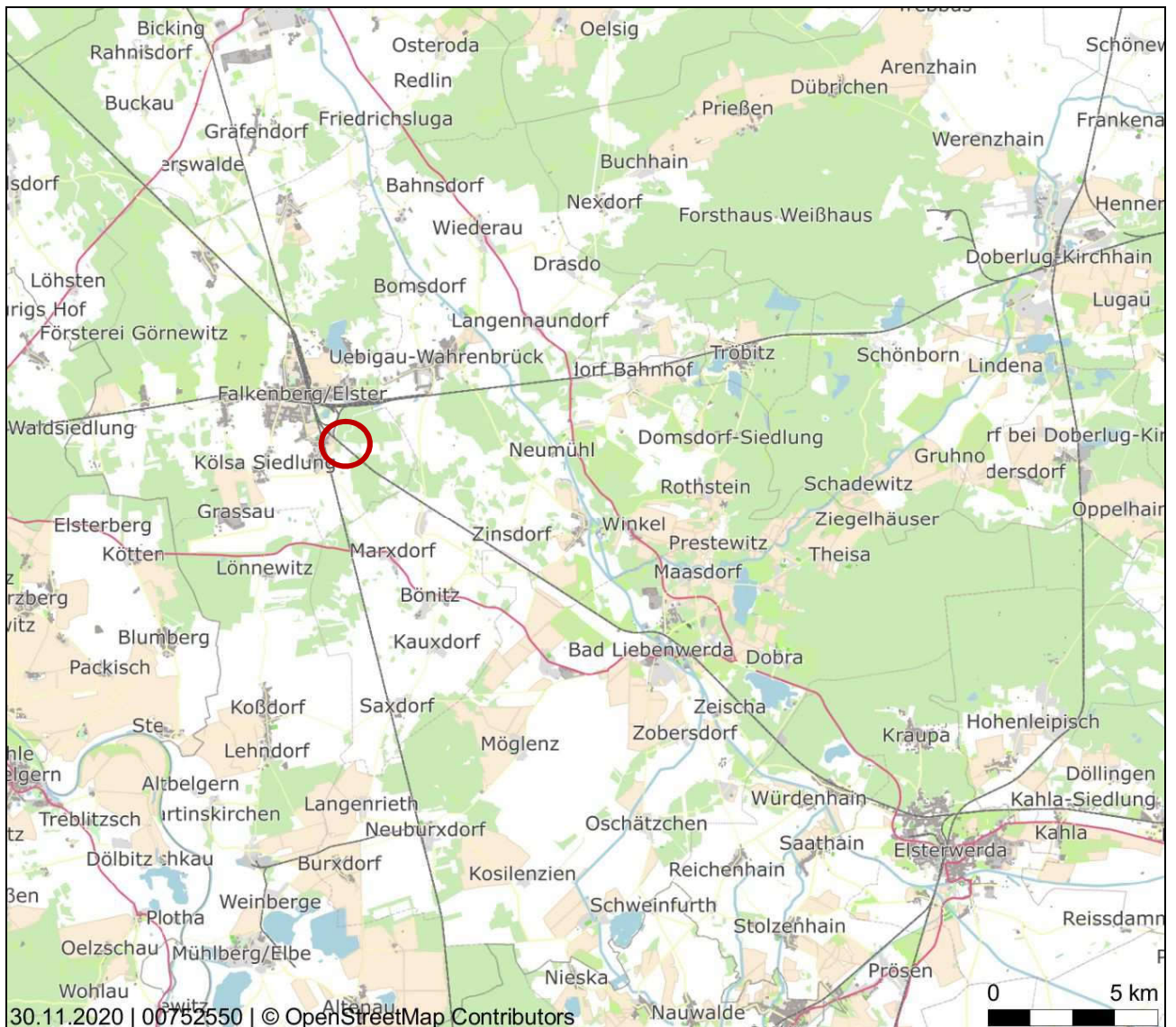
### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00889939 vom 16.03.2021 auf [www.geoport.de](http://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® 2021



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



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

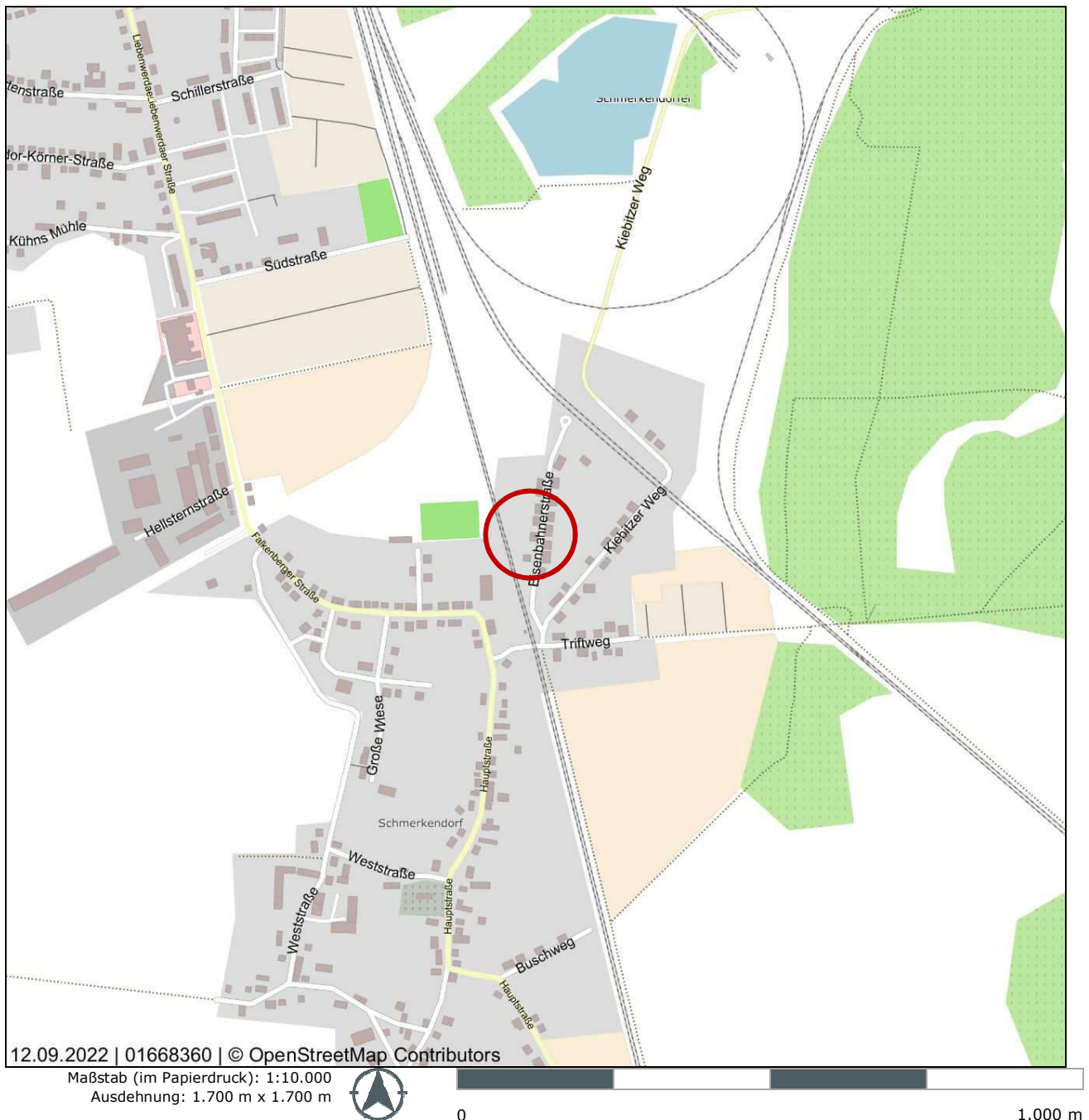
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00889939 vom 16.03.2021 auf [www.geoport.de](http://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® 2021

**Datenquelle**

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2020

### 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 Maßstabbereich 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**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01668360 vom 12.09.2022 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® 2022





#### 4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



12.09.2022 | 01668360 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

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



0

200 m

##### Orthophoto/Luftbild in Farbe

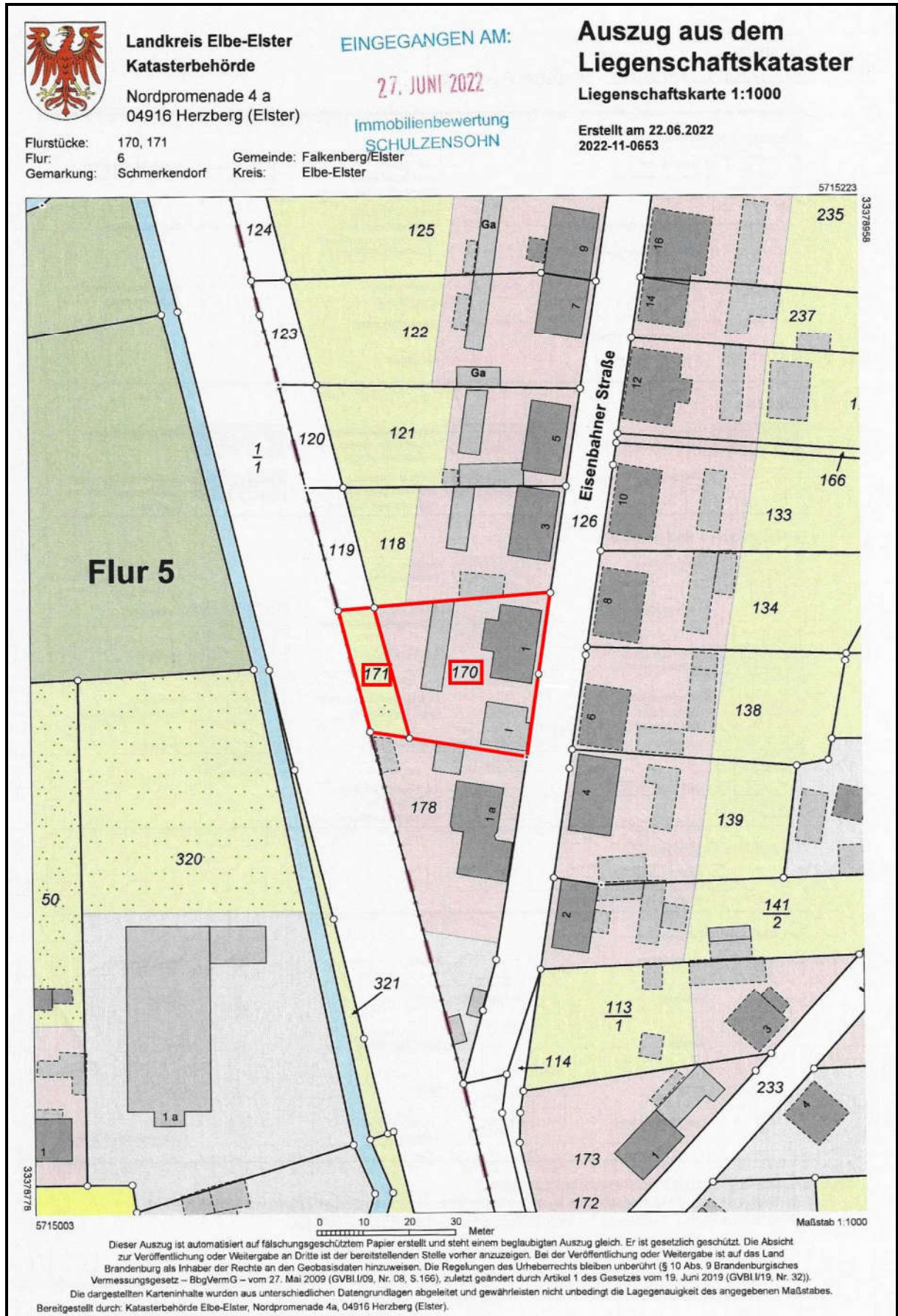
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte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

##### Datenquelle

Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsstand)  
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01668360 vom 12.09.2022 auf [www.geoport.de](http://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® 2022





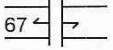



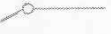







### 5. Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab verändert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



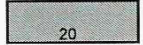
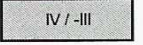






## Legende Liegenschaftskarte - farbige Ausgabe

### Grenzen und Punkte

 3285	Flurstück mit Flurstücksnummer	 3285	Flurstück mit Flurstücksnummer, abweichender Rechtszustand		Zugehörigkeitshaken
	Abgemarkter Grenzpunkt		Grenzpunkt, nicht abgemarkt oder Art der Abmarkung nicht bekannt abweichender Rechtszustand		Streitige Grenze
	abweichender Rechtszustand				
	Staatsgrenze		Landesgrenze (Bundesland)		Kreisgrenze, Grenze Kreisfreier Stadt
	Grenze der Verwaltungsgemeinschaft		Gemeindegrenze		
	Gemarkungsgrenze		Flurgrenze		


### Gebäude

 20	Wohnen (hier mit Hausnummer)	 IV / -III	Wirtschaft oder Gewerbe (hier mit Anzahl der ober- und unterirdischen Geschosse)		Öffentliche Gebäude
	Unterirdisches Gebäude		In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude (hier Wohnen)		Gebäude mit Durchfahrt (hier Wirtschaft oder Gewerbe)
















### Nutzungsarten und Flächen

	Siedlungsfläche		Industrie- und Gewerbefläche		Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
	Landwirtschaft		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof		Fließgewässer
	Stehendes Gewässer, Hafenecken, Meer		Rückhaltebecken		Brache
 B34	Bundesautobahn, Bundesstraße (hier Bundesstr. 34)	 L56	Landes- oder Staatsstraße (hier Landesstr. 56)		Flugverkehr (hier Segelfluggelände)
	Nadelwald		Laubwald		Mischwald
	Gehölz, Windschutz		Gartenland, Grünland, Gewässer- oder Verkehrsbeleitfläche		

### Gesetzliche Festlegungen

	Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Flurbereinigung, Sanierung usw.)
---	--

### Zeichen und Symbole

	Campingplatz		Brücke		Bergbaubetrieb
	Böschung		Mauer		Windrad
	Gebüsch		Gras, Grünanlage		Mast
	Sumpf		Heide		Moor
	Obstbaumplantage		Tagebau, Grube, Steinbruch		Unland, Vegetationslose Fläche

Erläuterungen zum Koordinatenbezugssystem:

ETRS89\_UTM33: UTM-Koordinaten in (m), Zonenkennung = vergrößerte Ziffern vor dem Eastwert, GRS80-Erdellipsoid, European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS 89)

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

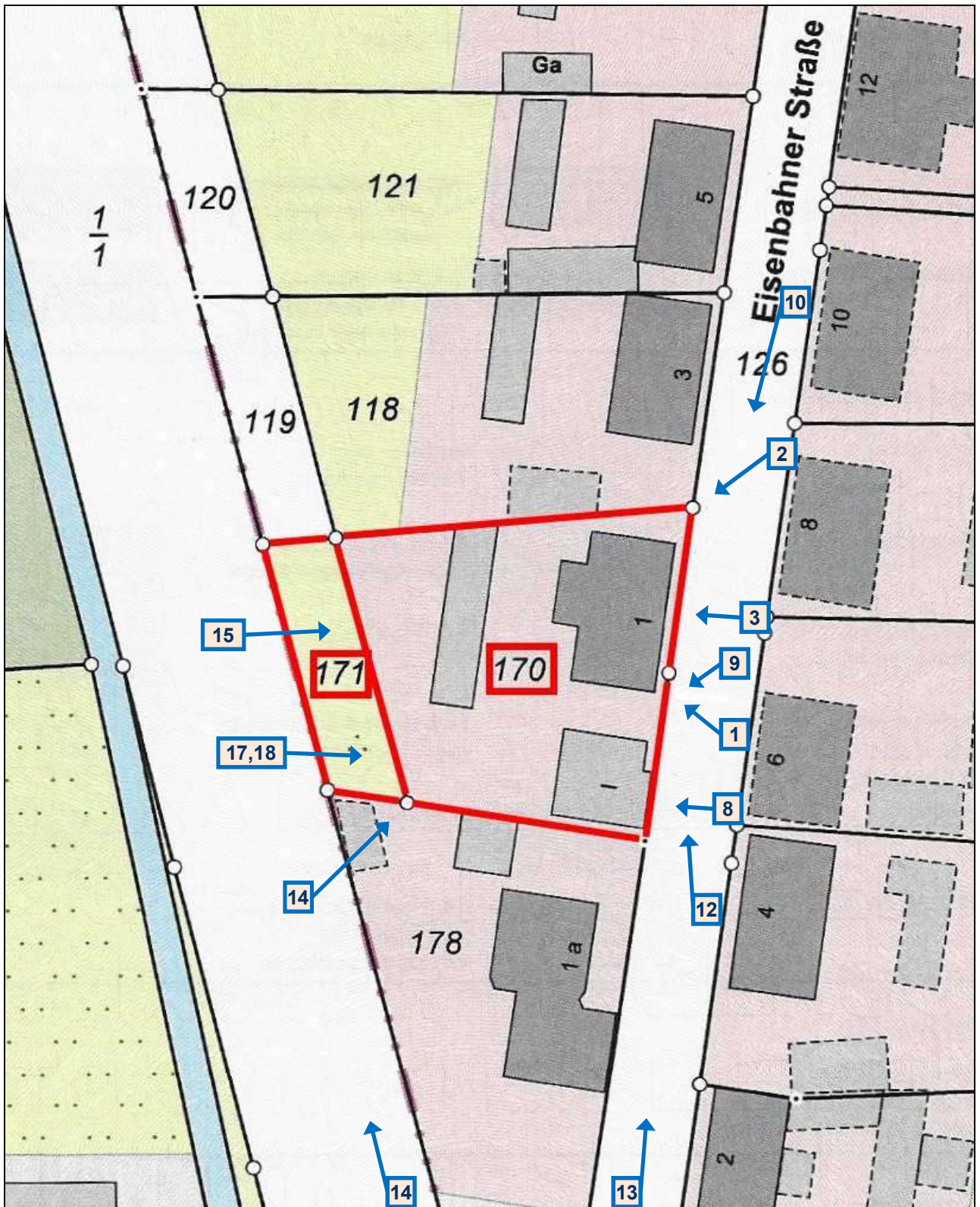


Abbildung: Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.06.2022;  
(kein Maßstab; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster



## 7. Anlage Fotodokumentation<sup>1</sup>



Abbildung 1: Straßenansicht des Wohnhauses [A] (Ost-Ansicht); Außenanlagen; umliegende Bebauung



Abbildung 2: Straßen- und Giebelansicht des Wohnhauses [A] (Nord-Ost-Ansicht); Außenanlagen; links das Bürogebäude [B]

<sup>1</sup> Die Anfertigung von Innenaufnahmen war aufgrund der Außenbesichtigung nicht möglich.



**Abbildung 3: Straßensicht des Wohnhauses [A] (Ost-Ansicht); Außenanlagen**



**Abbildung 4: Straßen- und Giebelansicht des Wohnhauses [A] (Süd-Ost-Ansicht); Außenanlagen; mittig der Haupteingangs- und Einfahrtsbereich; links das Bürogebäude [B]; umliegende Bebauung**





**Abbildung 5: Detailansichten der Dacheindeckung und der Fassade (tlw. Fertigstellungsbedarf nach Elektroinstallationsarbeiten)**



**Abbildung 6: Blick in westliche Richtung von der Eisenbahner Straße; Eingangs- und Einfahrtstor; links das Bürogebäude [B]; mittig (im Hintergrund) das Mehrzweckgebäude [C]; rechts das Wohngebäude [A]**





**Abbildung 7: Straßen- und Giebelansicht (Nord-Ost-Ansicht) des Bürogebäudes [B]; rechts der Haupteingangsbereich; Außenanlagen**



**Abbildung 8: Straßenansicht (Ost-Ansicht) des Bürogebäudes [B]; rechts der Haupteingangsbereich; Außenanlagen; umliegende Bebauung**



**Abbildung 9: Straßen- und Giebelansicht (Nord-Ost-Ansicht) des Bürogebäudes [B]; rechts das Wohngebäude [A]; umliegende Bebauung**



**Abbildung 10: Blick in südliche Richtung in die Eisenbahner Straße; rechts das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung**



**Abbildung 11: Blick in nordöstliche Richtung; links das Bürogebäude [B]; rechts das Wohngebäude [A]**



**Abbildung 12: Blick in nördliche Richtung in die Eisenbahner Straße; links das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung**





**Abbildung 13: Blick in nördliche Richtung in die Eisenbahner Straße; links das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung**



**Abbildung 14: Blick in nordöstliche Richtung von der westlich vorbeiführenden Bahntrasse; Rückansicht des Wohngebäudes [A]**



**Abbildung 15: Blick in östliche Richtung; rückseitiger Bereich der zu bewertenden Grundstücke; links die überdachte Sitzcke o. ä. [C<sup>1</sup>]; mittig das Mehrzweckgebäude [C]; rechts das Bürogebäude [B]; Außenanlagen; umliegende Bebauung**



**Abbildung 16: Detailansicht der überdachten Sitzcke o. ä. [C<sup>1</sup>]; rechts das Mehrzweckgebäude [C]; links das Schuppengebäude o. ä. [D] auf Flurstück 171; Außenanlagen**





**Abbildung 17: Blick in östliche Richtung; rückseitiger Bereich der zu bewertenden Grundstücke; links das Mehrzweckgebäude [C]; rechts das Bürogebäude [B]; Außenanlagen**



**Abbildung 18: Blick in östliche Richtung; Rückansicht des Bürogebäudes [B]; Außenanlagen; umliegende Bebauung**



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

<p>DER LANDRAT</p> <p><b>Landkreis Elbe-Elster</b>   Postfach 17   04912 Herzberg (Elster)</p> <p>SCHULZENSOHN Immobilienbewertung Frau Joanna Schulzensohn Neustadt 18 02763 Zittau</p>	<p><b>Landkreis Elbe-Elster</b> </p> <p><b>Bereich</b> Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Bauaufsichtsbehörde Unsere Zeichen AZ:63-01416-22-14 Ihre Zeichen 15 K 13/22 <small>Straße, Haus-Nr., Ort</small> Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster) Ansprechpartner/in Frau Fürstenberg Telefon, Fax 03535 46-2521/03535 46-2657 E-Mail simone.fuerstenberg@lkee.de</p> <p><b>Datum</b> 01.08.2022</p>
<p>Grundstück: <b>Falkenberg/Elster, Schmerkendorf, Eisenbahnerstraße 1</b></p> <p>Gemarkung: Schmerkendorf Schmerkendorf</p> <p>Flur: 6 6</p> <p>Flurstück: 171 170</p> <p>Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</p>	
<p>Sehr geehrte Frau Schulzensohn,</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 01.08.2022 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genannten Grundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.</p> <p>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.</p> <p>Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.</p> <p>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.</p>	
<p>Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.</p>	
<p><b>Kontakt</b> T. 03535 460 F. 03535 3133 www.lkee.de</p>	<p><b>Bankverbindung</b> Sparkasse Elbe-Elster IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14 BIC WELADED1EES</p>
<p><b>Sprechzeiten</b> Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr oder nach Vereinbarung</p>	



AZ: 63-01416-22-14

- 2 -

01.08.2022

**Hinweis:**

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO), gemäß Tarifstelle 9.4 eine Gebühr von **100,00 €** erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigefügt.

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

Simone Fürstenberg  
SB Rechtliche Aufsicht





## 9. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich des Denkmalschutzes

DER LANDRAT

Landkreis  
Elbe-Elster 

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

SCHULZENSOHN Immobilienbewertung  
Neustadt 18  
02763 Zittau

Bereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Denkmalschutzbehörde  
Unsere Zeichen  
Az.: 63-80649-22-30  
Ihre Zeichen  
15 K 13/22  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in  
Herr Findeisen  
Telefon, Fax  
03535 46-9102/03535 46-2657  
E-Mail  
andreas.findeisen@lkee.de

Datum  
04.07.2022

Anfrage vom: 16.06.2022

eingegangen: 21.06.2022

Grundstück: **Falkenberg/Elster, Schmerkendorf, Eisenbahnerstraße 1**  
Gemarkung: **Schmerkendorf** Flur: **6** Flurstücke: **170 und 171**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrte Frau Schulzensohn

die in Rede stehenden Grundstücke berühren nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

  
Andreas Findeisen  
SB Bodendenkmale

Verteiler:  
- UDSB

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 8-12 Uhr und 13-17 Uhr  
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr  
oder nach Vereinbarung



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

EINGEGANGEN AM:


24. JUNI 2022

Immobilienbewertung  
SCHULZENSOHN

DER LANDRAT

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

Schulzensohn Immobilienbewertung  
Frau Joanna Schulzensohn  
Neustadt 18  
02763 Zittau

**Landkreis Elbe-Elster** 

**Bereich**  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-40857-22-143  
Ihre Zeichen  
15 K 13/22  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/In  
Herr Berge  
Telefon, Fax  
03535 46-9330/03535 46-9372  
E-Mail  
stephan.berge@lkee.de

**Datum**  
22.06.2022

Grundstück: **Falkenberg/Elster, Schmerkendorf, Eisenbahnerstraße 1**

Gemarkung: Schmerkendorf      Schmerkendorf

Flur: 6    6

Flurstück: 170    171

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster - Schmerkendorf 15 K 13/22

**Auskunft aus dem Altlastenkataster**  
Ihr Schreiben vom 21.06.2022, bei mir eingegangen am 21.06.2022

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 Schmerkendorf, Flur 6, Flurstücke 170, 171**

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.

<p>Kontakt T. 03535 460 F. 03535 3133 www.lkee.de</p>	<p>Bankverbindung Sparkasse Elbe-Elster IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14 BIC WELADED1EES</p>	<p>Sprechzeiten Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr oder nach Vereinbarung</p>		
---	--	--	---	---





AZ: 63-40857-22-143

- 2 -

22.06.2022

**Hinweise:**

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

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

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **35,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

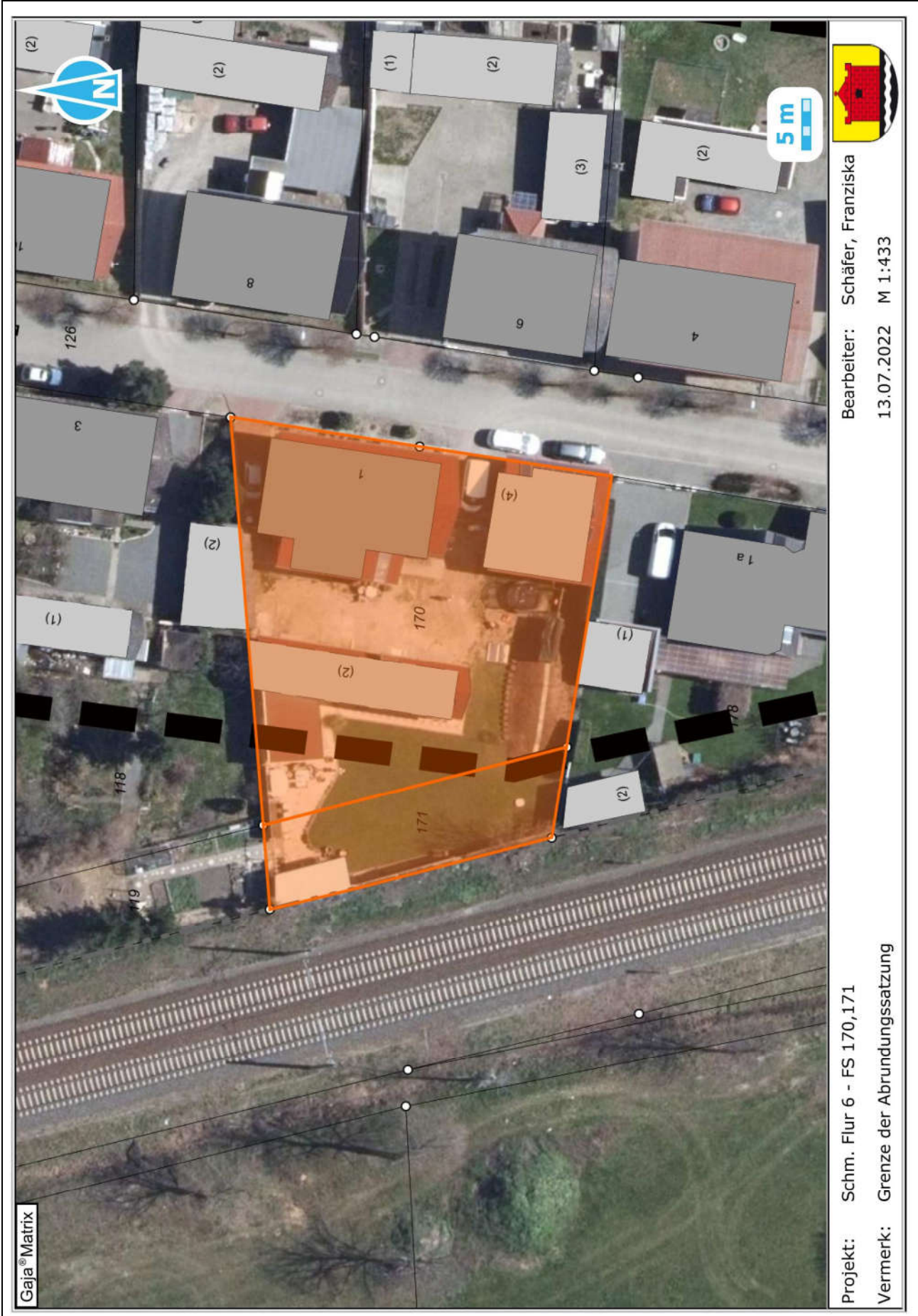
Im Auftrag

Stephan Berge

Sachbearbeiter Abfallwirtschaft und Bodenschutz

**11. Anlage: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts  
und der Erschließungssituation**

<b>VERBANDSGEMEINDE LIEBENWERDA</b>	
Der Verbandsgemeindebürgermeister	
für die Stadt Falkenberg/Elster	
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Markt 1, 04924 Bad Liebenwerda	<b>Dienststelle</b> Verbandsgemeinde Liebenwerda Bauamt Markt 11 04938 Uebigau-Wahrenbrück, OT Uebigau
Schulzensohn Immobilienbewertung Neustadt 18 02763 Zittau	<b>Name:</b> Frau Schäfer <b>Telefon:</b> 035365-891 32 <b>Telefax:</b> 035365-891 40 <b>E-Mail:</b> franziska.schaefer @vg-liebenwerda.de <b>www.verbandsgemeinde-liebenwerda.de</b>
	<b>Datum:</b> 13.07.2022
Sehr geehrte Damen und Herren, hinsichtlich Ihrer planungsrechtlichen Anfrage zu den Flurstücken 170 und 171 der Flur 6 in der Gemarkung Schmerkendorf (ihr Geschäftszeichen: 15 K 13/22) kann ich Ihnen folgende Auskünfte erteilen:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Erschließungssituation</b> Das Flurstück 170 liegt an der kommunalen Straße „Eisenbahner Straße“ an. Das Flurstück 171 ist lediglich über das Flurstück 170 erschlossen. Eine direkte Anbindung an die kommunale Erschließungsanlage liegt hierfür nicht vor. Über eventuell vorliegende Dienstbarkeiten kann an dieser Stelle keine Auskunft gegeben werden. Abgaben nach KAG sind in nächster Zeit nicht zu erwarten.</li> <li>2. <b>Straßenerschließung</b> Die anliegende Straße befindet sich im kommunalen Eigentum.</li> <li>3. <b>Flächennutzungsplan/Bebauungsplan</b> Die Flurstücke liegen weder im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.</li> <li>4. <b>Innenbereich gem. § 34 BauGB</b> Für den Ortsteil Schmerkendorf liegt Abrundungssatzung vor. Das Flurstück 170 liegt teilweise im Innenbereich, das Flurstück 171 liegt vollständig im Außenbereich (s. Anlage 1).</li> <li>5. <b>Festsetzung anderer Satzungen</b> Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Gewässerunterhaltungsverbandes „Kremitz-Neugraben“.</li> <li>6. <b>Unterlagen Bauaktenarchiv - entfällt</b></li> <li>7. <b>Gewerbe</b> Auf die Adresse „Eisenbahnerstraße 1, 04895 Falkenberg OT Schmerkendorf ist ein Gewerbe angemeldet (Elektromontage-Service). (s. Anlage 2)</li> <li>8. <b>Sonstige Besonderheiten</b> Die Flurstücke liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQxtrem. (s. Anlage 3)</li> </ol>	
Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	
Mit freundlichen Grüßen	
Im Auftrag	
Franziska Schäfer	
Anlagen	
Sparkasse Elbe-Elster IBAN: DE20 1805 1000 3320 1001 48 BIC: WELADED1EES	 KURSTADTREGION Elbe-Elster







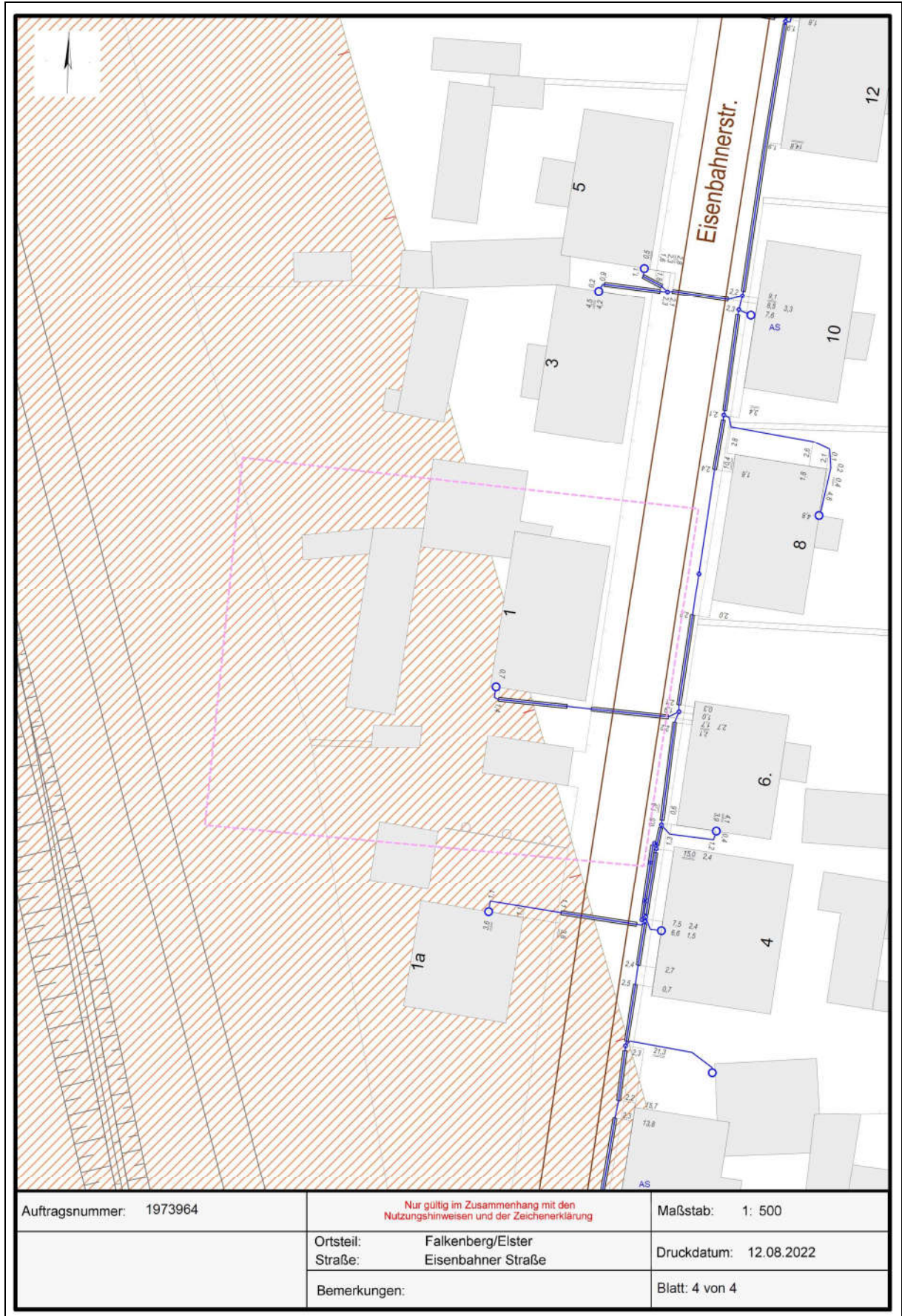
Gaja® Matrix

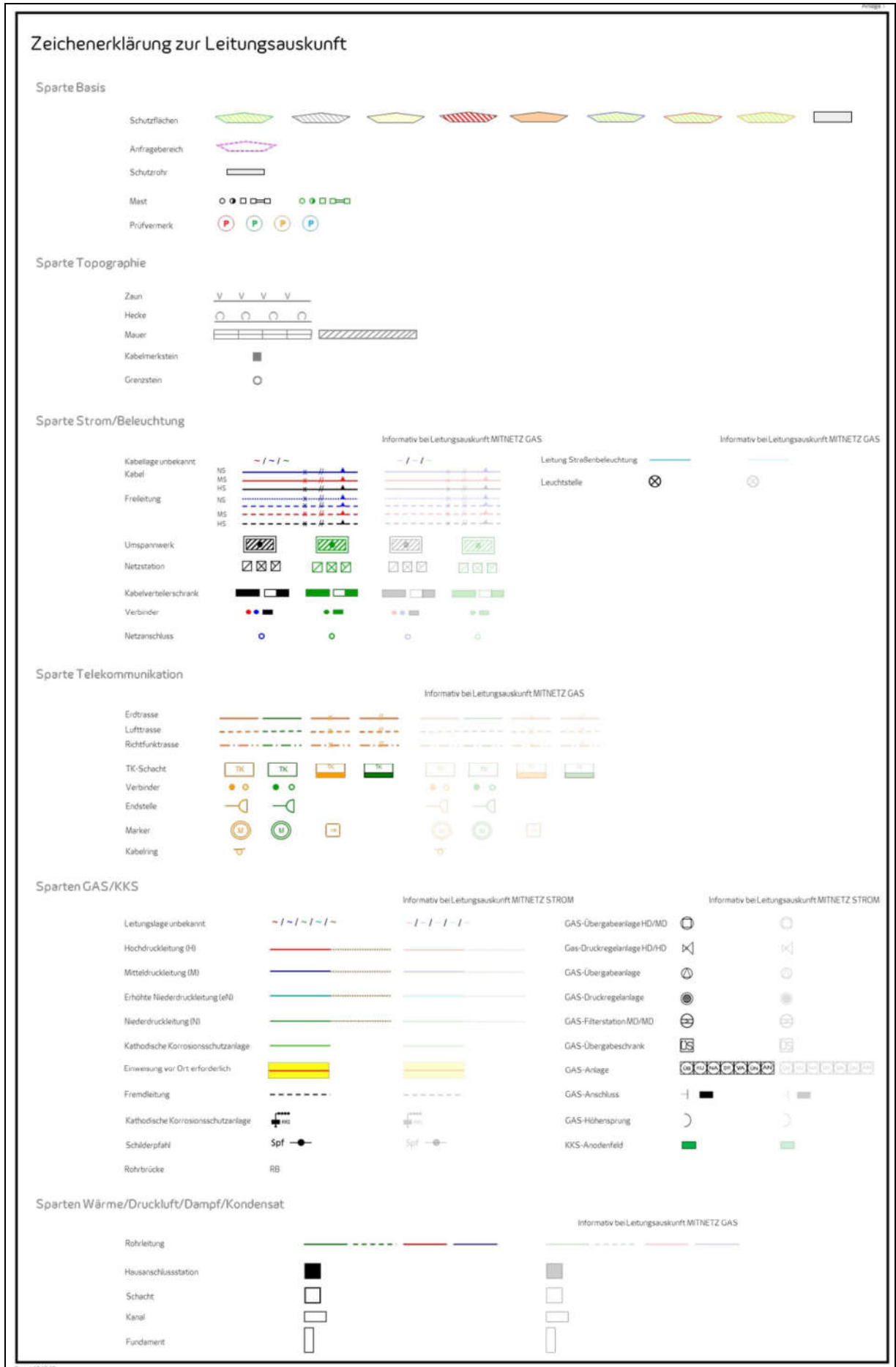
Bearbeiter: Schäfer, Franziska  
 13.07.2022 M 1:433

Projekt: Schm. Flur 6 - FS 170,171  
 Vermerk: HQextrem



## 12. Anlage: Auskunft der Mitteldeutsche Netzgesellschaft mbH bezüglich der Erschließungssituation





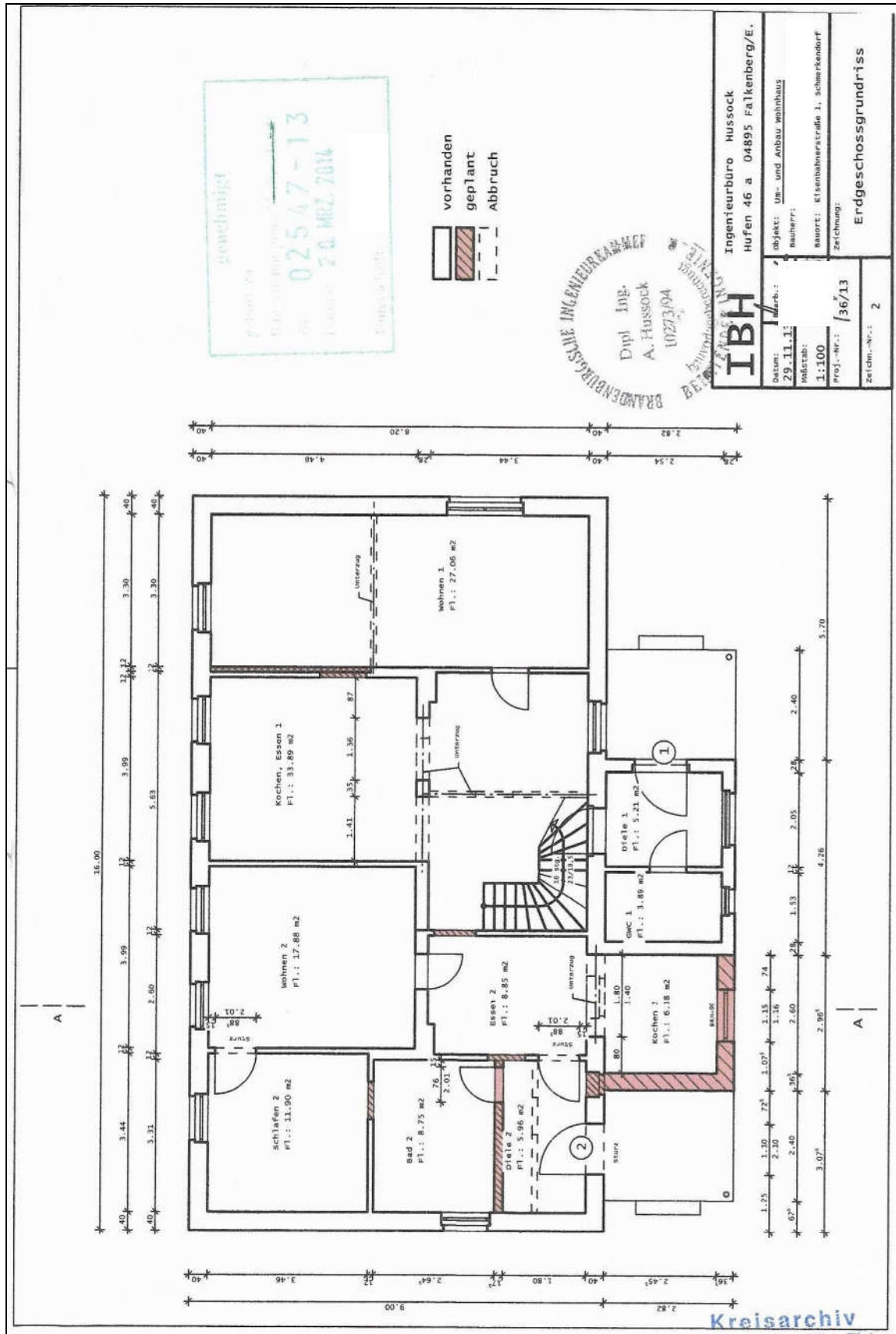




**13. Anlage: Auskunft des Herberger Wasser- und Abwasserzweckverbands bezüglich der Erschließungssituation**

<p><b>Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband</b></p> <hr/> <p>Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg</p> <p>Schulzensohn Immobilienbewertung Neustadt 18 02763 Zittau</p>	<p>EINGEGANGEN AM:</p> <p><b>24. JUNI 2022</b></p> <p>Immobilienbewertung <b>SCHULZENSOHN</b></p> <hr/> <p>Körperschaft öffentlichen Rechts Osterodaer Straße 4 04916 Herzberg Telefon: (03535) 4019-0 Telefax: (03535) 4019-33 Bearbeiter: Frau Lehmann</p> <p>Durchwahl: 03535/401915 21.06.2022</p>	
<p><b>Ihr Schreiben vom 16.06.2022</b> <b>Grundstücke in Schmerkendorf, Flur 6, Flurstück 170 und 171</b> <b>Az: 15 K 13/22</b></p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die unter o.g. Aktenzeichen aufgeführten Flurstücke sind trink- und abwasserseitig zentral erschlossen. Bezüglich der Erschließungskosten für Trink- und Abwasser gibt es keine offenen Forderungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		
<p> Lehmann SB Liegenschaften</p>		
<p>Anlage: Kostenbescheid KB 172/22</p>		

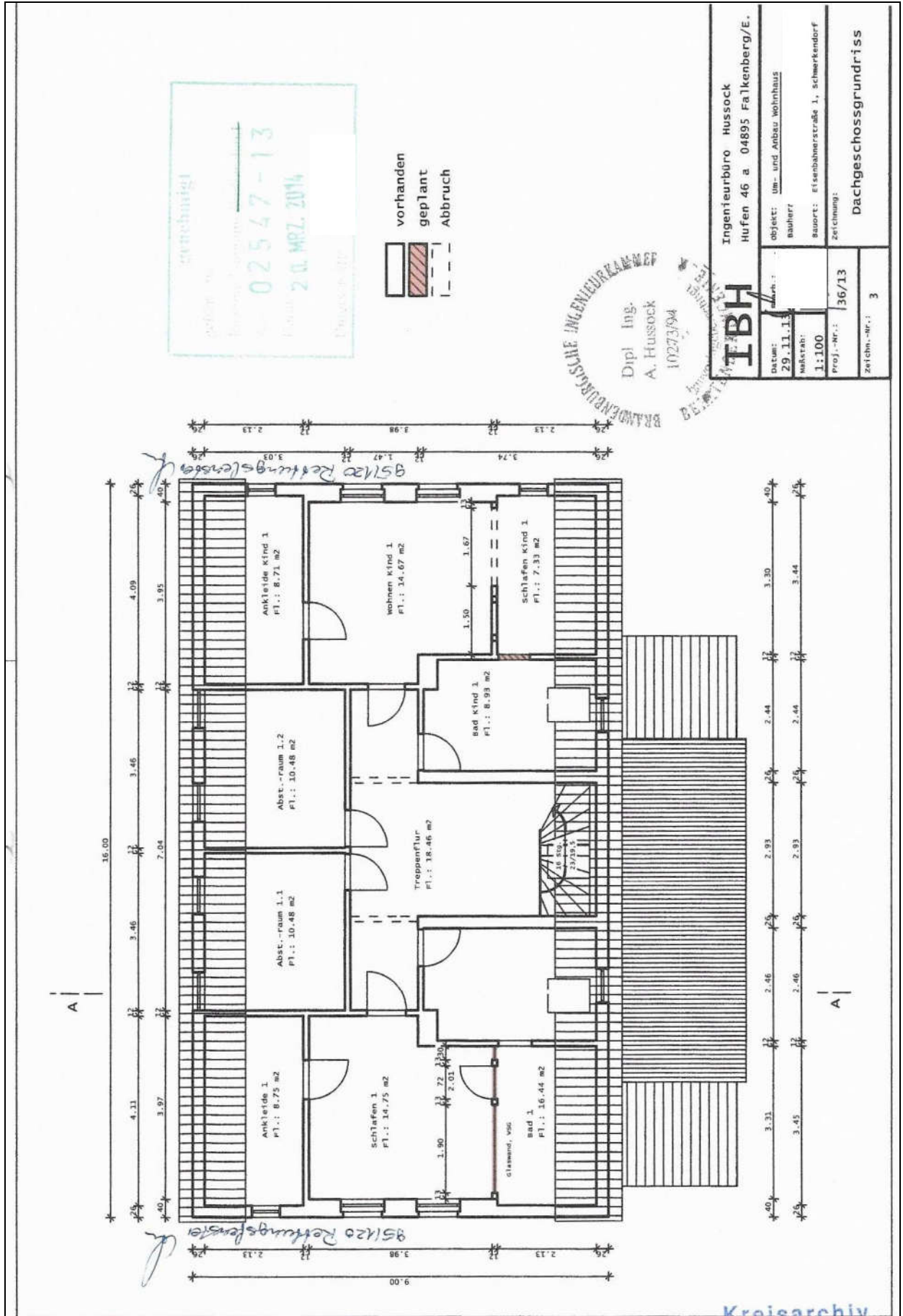
### 14. Anlage: Gebäudeunterlagen<sup>1</sup>

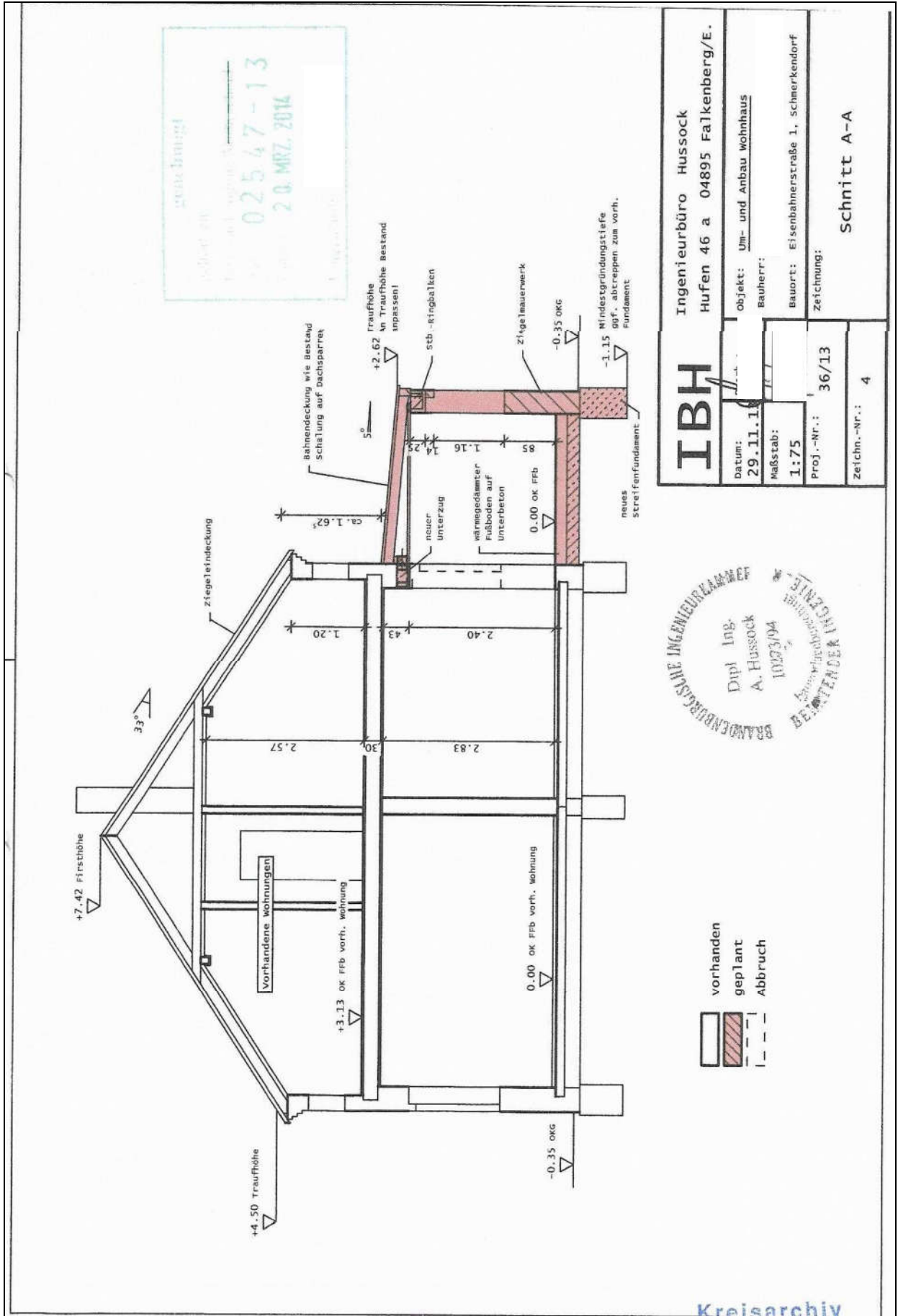


**Erdgeschoss Wohnhaus**

<sup>1</sup> Quelle: Ingenieurbüro Hussock (Kreisarchiv Landkreis Elbe-Elster), u. a.







**Schnitt Wohnhaus**



**Ansicht Westen**

**Ansicht Norden**

**IBH**  
Ingenieurbüro Hussock  
Hufen 46 a 04895 Falkenberg/E.

Datum: 29.11.13	Objekt: Um- und Anbau Wohnhaus
Maßstab: 1:100	Bauherr
Proj.-Nr.: 36/13	Bauort: Eisenbahnerstraße 1, Schmerkendorf
Zeichn.-Nr.: 5	Zeichnung:

Dipl. Ing.  
A. Hussock  
10273/94

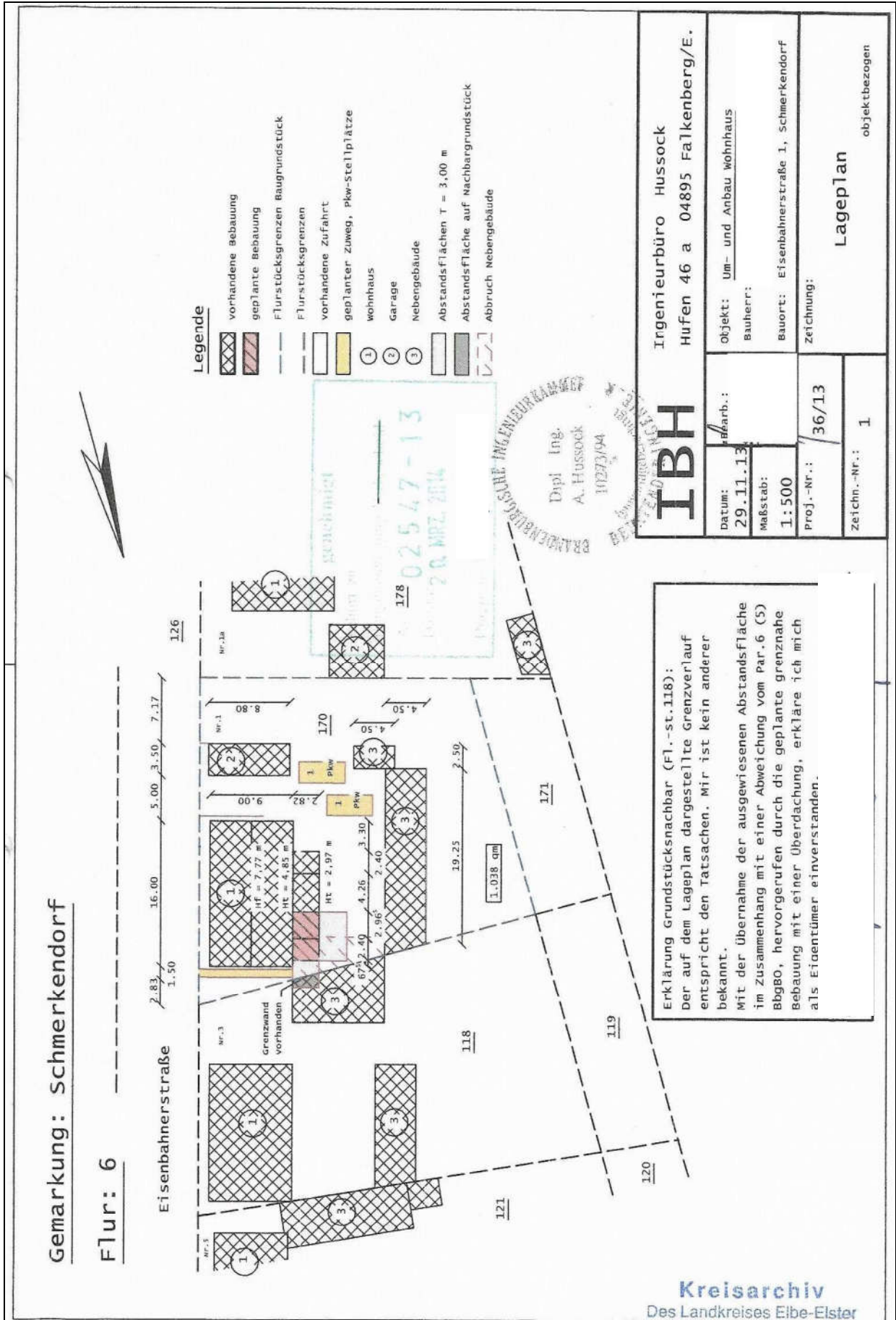
BRANDENBURGISCHE INGENIEURKAMMER  
ZENTRALE VEREINIGUNG  
INGENIEURKAMMER  
BRANDENBURG

gezeichnet  
geprüft  
gezeichnet  
geprüft  
A/N: 02547-13  
Datum: 20. MRZ. 2014

Kreisarchiv  
Des Landkreises Elbe-Elster

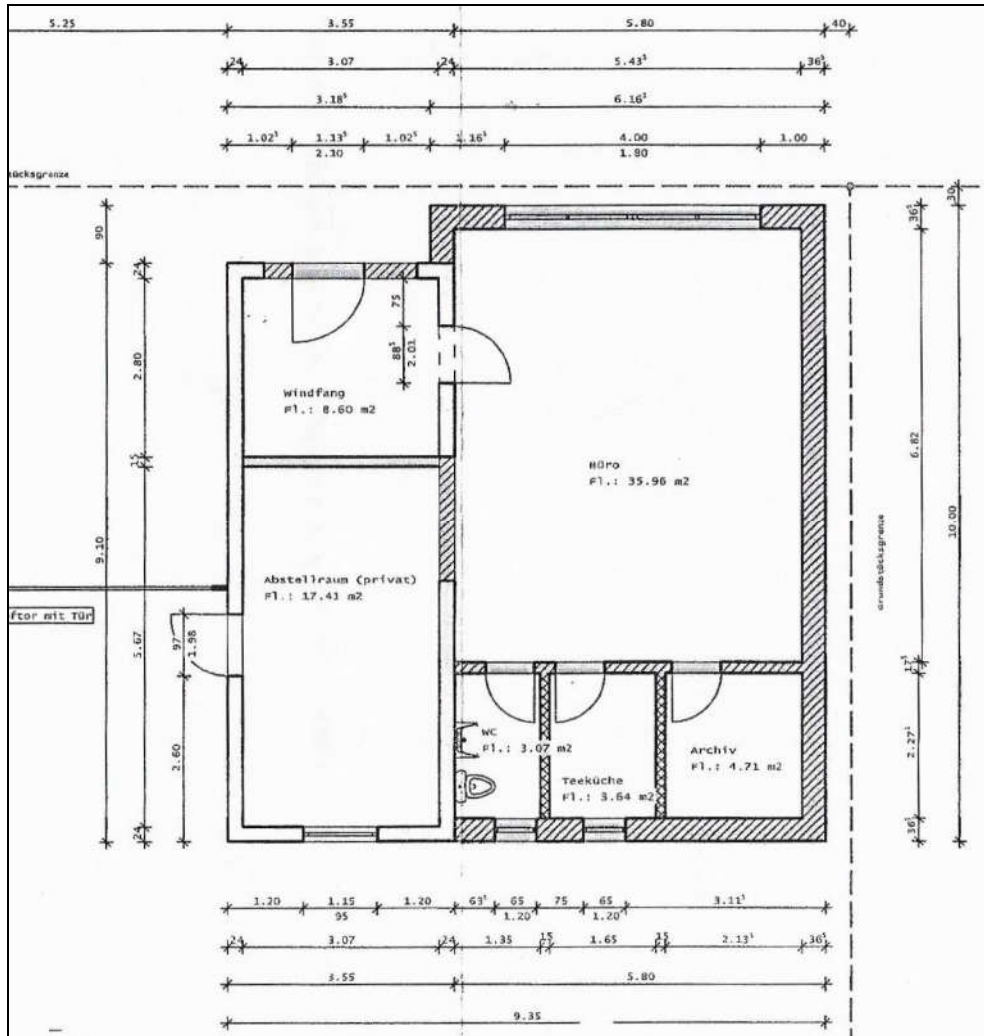
**Ansichten Wohnhaus**



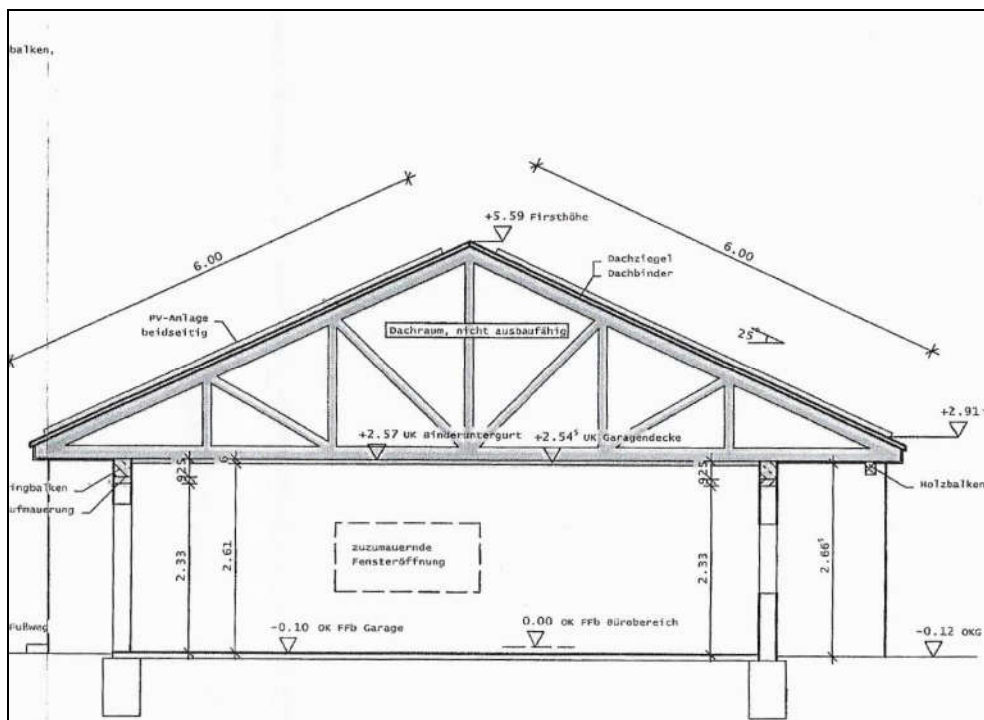


**Lageplan**





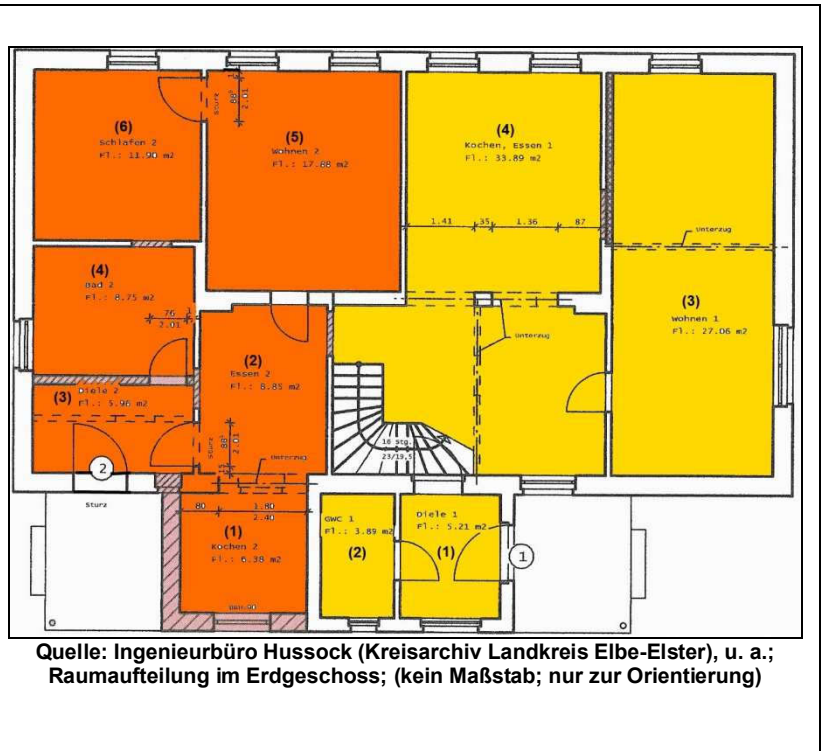
**Bürogebäude**



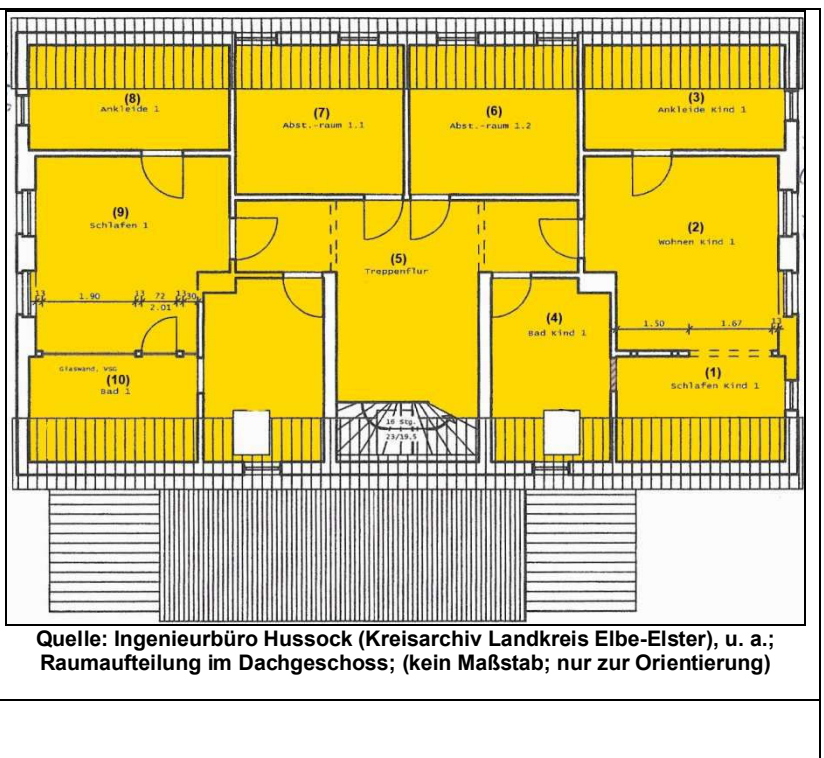
**Schnitt Bürogebäude**

**Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen:**

Erdgeschoss		
Nr.	Raum	
<u>Hauptwohnung 1:</u>		
1	Diele	rd. 5,21 m <sup>2</sup>
2	Gäste-WC	rd. 3,89 m <sup>2</sup>
3	Wohnraum	rd. 27,06 m <sup>2</sup>
4	Küche/ Essbereich	rd. 33,89 m <sup>2</sup>
		<b>Summe: 70,05 m<sup>2</sup></b>
<u>Einliegerwohnung 2:</u>		
1	Küche	rd. 6,38 m <sup>2</sup>
2	Essenzimmer	rd. 8,85 m <sup>2</sup>
3	Diele	rd. 5,96 m <sup>2</sup>
4	Badezimmer	rd. 8,75 m <sup>2</sup>
5	Wohnzimmer	rd. 17,88 m <sup>2</sup>
6	Schlafzimmer	rd. 11,90 m <sup>2</sup>
		<b>Summe: 59,72m<sup>2</sup></b>

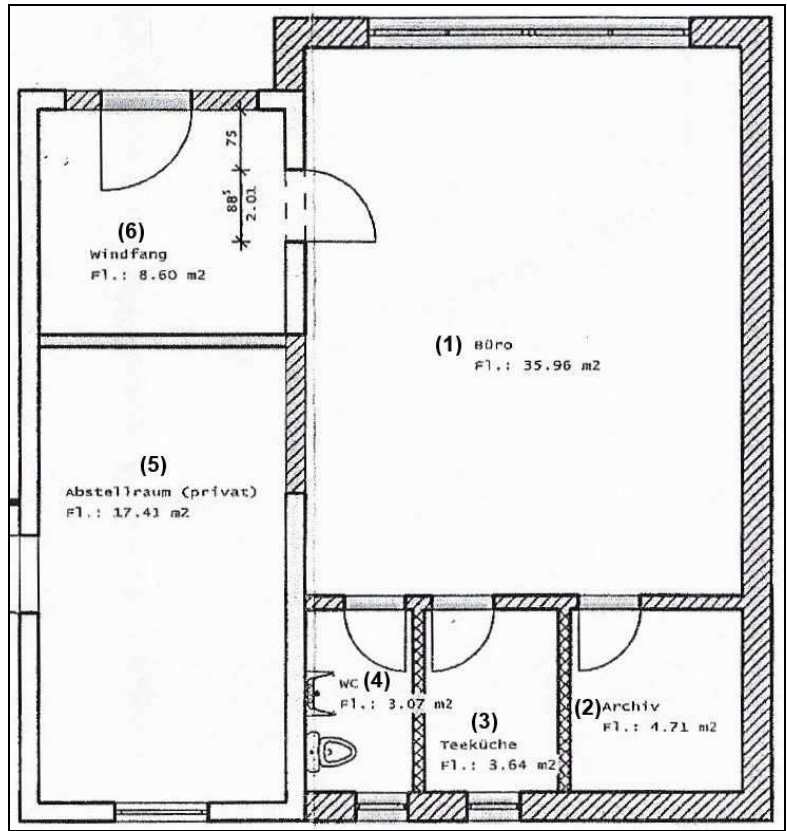


Dachgeschoss		
Nr.	Raum	
<u>Hauptwohnung 1:</u>		
1	Schlafen Kind 1rd.	5,21 m <sup>2</sup>
2	Wohnen Kind 1 rd.	14,67 m <sup>2</sup>
3	Ankleide Kind 1 rd.	6,19 m <sup>2</sup>
4	Bad Kind 1	rd. 7,43 m <sup>2</sup>
5	Treppenflur	rd. 18,46 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum 1	rd. 8,35 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum 2	rd. 8,35 m <sup>2</sup>
8	Ankleide	rd. 6,22 m <sup>2</sup>
9	Schlafzimmer	rd. 14,75 m <sup>2</sup>
10	Badezimmer	rd. 12,81 m <sup>2</sup>
		<b>Summe: 102,44 m<sup>2</sup></b>
<u>Spitzboden:</u> vermutlich Abstellbereich		





Bürogebäude	
Erdgeschoss	
Nr.	Raum
1	Büro rd. 35,96 m <sup>2</sup>
2	Archiv rd. 4,71 m <sup>2</sup>
3	Teeküche rd. 3,64 m <sup>2</sup>
4	WC rd. 3,07 m <sup>2</sup>
5	Abstellung rd. 17,41 m <sup>2</sup>
6	Windfang rd. 8,60 m <sup>2</sup>
<b>Summe: 73,39 m<sup>2</sup></b>	



Quelle: Ingenieurbüro Hussock (Kreisarchiv Landkreis Elbe-Elster); Raumaufteilung im Erdgeschoss; (kein Maßstab; nur zur Orientierung)

Ermittlung der Nutzfläche: Mehrzweckgebäude (C)			
Gebäudeteil	BGF [m <sup>2</sup> ]	Ausbaufaktor	mögliche Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Erdgeschoss	86,63	0,75	64,97
Dachgeschoss	86,63	0,60	51,98
<b>Summe</b>			<b>rd. 117,00</b>



## 15. Anlage: Modellbeschreibung und Erläuterungen zur Sachwertberechnung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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



## Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie bei Anwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 die **Baunebenkosten (BNK)** hinzuzurechnen.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des (Ausstattungs)Standards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ sowie bei Anwendung der NHK 2000 für „die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden bei Verwendung der NHK 2000 oder der NHK 1995 als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Bei Anwendung der NHK 2010 werden die Baunebenkosten ggf. in Abhängigkeit von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen angepasst.

### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer (RND)** des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer (GND)** vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

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

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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



## 16. Anlage: Modellbeschreibung und Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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



## **Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

### **Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

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

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



## 17. Anlage: Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnungsrecht

### 1 Vorbemerkungen

Ob dieses Wohnungsrecht zum Wertermittlungsstichtag noch tatsächlich ausgeübt wird, konnte durch die Sachverständige nicht ermittelt werden.

### Nachweis des Rechts

#### Inhalt Grundbucheintragung:

Im Grundbuch in Abteilung II, unter laufender Nummer 1 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) am Flurstück 170 und 171 der Gemarkung Schmerkendorf, Flur 6 für Frau R.U., geb. J. geboren am 07.10.1960 gemäß Bewilligung vom 30.05.2013 (UR-Nr. 876/2013 der Notarin Birgit Graefling in Falkenberg/Elster) eingetragen (am 29.10.2013).

#### Inhalt Eintragungsbewilligung:

"Die Frau R. U. ist berechtigt, auf Lebenszeit die gesamte Wohnung in der unteren Etage des Wohnhauses, links vom Hofeingang, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, unter Ausschluss des Eigentümers zu bewohnen.

Das Wohnungsrecht umfasst die Mitbenutzung aller gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen sowie den freien Zu- und Umgang zu diesen.

Das Wohnungsrecht ist nicht an Dritte übertragbar."

Anmerkung der Sachverständigen:

Weitere Vereinbarungen wurden nicht getroffen.

Es wird angenommen, dass der Grundstückseigentümer die außergewöhnlichen Bewirtschaftungskosten trägt. Die Kosten für elektrischen Strom, Heizung, Wasser und ggf. Gas sowie für Schönheitsreparaturen hat die Berechtigte zu tragen.

### **Ausgangsdaten:**

	<b>Berechtigter</b>	<b>Berechtigte</b>
Geb. Datum		1960
vollendetes Alter		61 Jahre
Geschlecht		weiblich
Durchschnittliche Lebenserwartung (gem. Dt. Sterbetafel 2018/2020)		24,53 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der betroffenen Gebäude	45 Jahre	

## 2 Ermittlung des Werts des Wohnungsrechts

### 2.1 Wertermittlungsmodell

Wohnungsrechte gemäß § 1093 BGB sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und als solche an die Person des Berechtigten gebunden, d. h., sie sind unveräußerlich und unvererbbar. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Jedoch hat bereits das Oberlandesgericht Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 - UB c 5/67 - Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Das OLG fordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil) der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Denn Wohnungsrechte sind zwar häufig unentgeltlich, es können aber auch Entgelte vereinbart werden.

Dieser Kapitalbetrag aus den eingesparten (anteiligen) Mietzahlungen ist auf seine Erzielbarkeit am (fiktiven) Markt zu prüfen. Auch diesbezüglich hat das OLG Bremen in seinem Urteil (a.a.O.) Hinweise gegeben (Zitat):

„Die Baulandkammer hat jedoch zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechts<sup>1)</sup> nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt. Wie der Sachverständige bestätigt hat, würde ein hypothetischer Erwerber bei seiner Preiskalkulation mit Rücksicht auf diese höhere Sicherheit den normalen Mietwert der Räume durch einen Zuschlag erhöhen.“

Ausgehend von den in diesem Urteil ermittelten Zuschlägen stellte Bauer (AVN 10/1973, Seite 392) eine Tabelle auf, die von Sprengnetter 2002 an das diesbezügliche Mietniveau angepasst wurde:

Monatsmiete (in €)		Zuschlag (in %)
Mietniveau		
hoch (großstädtisch)	niedrig (ländlich)	
unter 125	unter 75	25
über 125 - 250	über 75 – 150	20
über 250 - 500	über 150 – 300	15
über 500	über 300	10

Tab. 1: Anpassung der Tab.1 durch Sprengnetter an das Mietniveau 2002  
 (Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter)

Diese Zuschläge können weiter erhöht werden, wenn dem Berechtigten weitergehende Nutzungsbefugnisse zustehen; beispielsweise das Recht, die Wohnung zu vermieten. Hier wird je nach Vermietbarkeit eine Erhöhung von bis zu 50 % des Zuschlags empfohlen. Entsprechende Zuschläge sind auch beim Nießbrauchrecht (ggf.) und beim Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht anzubringen (vgl. Strotkamp in [1] Lehrbuch Teil 10, Kap. 19).

**Im vorliegenden Fall hält die Sachverständige einen Zuschlag in Höhe von 10 % für angemessen.**

Diese Zuschläge können jedoch nur als grober Anhaltspunkt dienen. Das Ergebnis ist grundsätzlich auf seine Plausibilität, d. h. auf seine Erzielbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt hin zu werten. D. h., das Wertermittlungsmodell für Wohnungsrechte ist grundsätzlich die Barwertberechnung des eingesparten Mietzinses einschließlich des Zuschlags nach Bauer/Sprengnetter bzw. einer für den örtlichen Markt abgeleiteten „Markt Anpassung“. Dieses in den Grundzügen erläuterte

<sup>1)</sup> Das OLG bezeichnet das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) durchgängig als „Wohnrecht“.

Wertermittlungsmodell ist unabhängig davon, ob das Wohnungsrecht auf Grundstücken lastet, die den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes entsprechend üblicherweise als eigen genutzte (also als „Sachwertobjekte“) oder als fremd genutzte Grundstücke (also als „Ertragswertobjekte“) eingestuft werden.

Denn der **Wert eines Wohnungsrechts** hängt (weit überwiegend) vom Mietwert und den mit dem Wohnungsrecht verbundenen Sicherheiten ab. Wohnwertunterschiede zwischen Wohnungsrechten in „Sachwertobjekten“ einerseits und „Ertragswertobjekten“ andererseits sind bereits vom Mietwert erfasst, sofern die jeweils (teil)marktspezifischen Mieten angesetzt werden, d. h., es ist stets auf den speziellen Wohnwert der dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume abzustellen. Zutreffend ist aber, dass dagegen die **Wertminderung** eines Einfamilienhausgrundstücks infolge der Belastung mit einem Wohnungsrecht in aller Regel nicht mit dem Wert des Wohnungsrechts übereinstimmt (nämlich in der Regel höher ist).

Da die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen größer als die Lebenserwartung der Berechtigten ist, darf das Kapitalisierungsproblem mit den Formeln der **einfachen Leibrente** gelöst werden.

angemessener Zinssatz = p (Liegenschaftszinssatz gem. WertR 06)	=	3,50 %
Wohnhaus - marktüblich erzielbarer Mietertrag (Nettokaltmiete)	=	rd. 5,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	=	rd. 60,00 m <sup>2</sup>
Mietertrag (monatlich)	=	300,00 €
Mietertrag (jährlich)	=	<b>3.600,00 €</b>
Zuschlag wegen höherer Sicherheit (z.B. Unkündbarkeit) gem. Tabelle 2 (Bauer / Sprengnetter)	+	+10 % (+360,00 €)
Abschlag für zu tragende Bewirtschaftungskosten  Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. <b>33 %</b> teilen sich wie folgt auf: <b>2 %</b> Mietausfallwagnis; rd. <b>10 %</b> Verwaltungskosten; rd. <b>21 %</b> Instandhaltungskosten (davon rd. 10,5 % für die gewöhnlichen und rd. 10,5 % für die außergewöhnlichen Instandhaltungen). Die Berechtigte trägt kein Mietausfallwagnis, daher sind die üblichen Bewirtschaftungskosten von rd. 33 % um 2 % für das Mietausfallwagnis vermindert worden. Da der Eigentümer die außergewöhnlichen Instandhaltungskosten trägt (hier: Annahme), vermindern sich die Bewirtschaftungskosten um weitere 10,5 %, so dass 20,5 % (33 % - 2 % - 10,5 %) in Ansatz gebracht werden.	-	-20,50 % (- 738,00 €)
<b>jährlicher Nutzungswert des Rechts (R)</b>	=	<b><u>3.222,00 €</u></b>

## 2.2 Wertermittlung

Der Wert des Rechts wird als **Barwert einer Leibrente** ermittelt, da die Laufzeit des Rechts an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist. In Analogie zu einer Mietzahlung (üblicherweise am Anfang eines jeden Monats) ist von einer **vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise** auszugehen.

Da die durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten (hier rd. **25 Jahre**) kleiner ist als die Restnutzungsdauer des Gebäudes (hier rd. **45 Jahre**), gilt folgendes Modell.

Berechnungsformel für den Barwert des Rechts  $B_y$ :

$$B_y = R \times \alpha_y^{(12)}$$

$\alpha_y^{(12)}$	Leibrentenbarwertfaktor* der Berechtigten im entsprechenden Alter <b>Y= 61 Jahre</b>	16,4378
R	Jährlicher Nutzungswert des Rechts	3.222,00 €

- \* Leibrentenbarwertfaktor bei einem Zinssatz von 3,50 %;  
 (Grundlage: Sterbetafel 2018/2020)

$$B_y = R \times \alpha_y^{(12)}$$

$$B_y = 3.222,00 \text{ €} \times 16,4378 = 52.962,59 \text{ €} = \underline{\underline{\text{rd. 53.000,- €}}}$$

Die Wertminderung durch das **Wohnungsrecht** wurde zum Wertermittlungsstichtag **14.07.2022** mit **rd. 53.000,- € (in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro)** geschätzt.