

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

## *Wertgutachten*

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
eines bebauten und eines unbebauten Grundstückes  
in 03238 Sallgast, Senftenberger Straße 1*

*Aktenzeichen: 15 K 2/23*



Der unbelastete Verkehrswert für das bebaute Flurstück 92 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast  
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 ermittelt mit rd. **150.000,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Flurstück 93 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast  
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 ermittelt mit rd. **900,00 €**.

# Wertgutachten

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

*eines bebauten und eines unbebauten Grundstückes*

*in 03238 Sallgast, Senftenberger Straße 1*

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda	
Aktenzeichen:	15 K 2/23	
Gemarkung:	Sallgast	
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Sallgast Blatt 894	
Flur:	2	
Flurstück:	92	93
Grundstücksgröße:	6.244 m <sup>2</sup>	1.968 m <sup>2</sup>
Ortsbesichtigungstermin:	16.03.2023	
Wertermittlungsstichtag:	05.04.2023	
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag	
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes	
<b>Unbelasteter Verkehrswert:</b>	<b>Flurstück 92:</b>	<b>150.000,00 €</b>
	<b>Flurstück 93:</b>	<b>900,00 €</b>

Das Gutachten umfasst:

61 Seiten  
6 Anlagen  
18 Fotos

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

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	9
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	16
4.0	Baubeschreibung Nebengebäudebestand	21
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.0	Bodenwertermittlung (Bauland Flurstück 92)	24
7.0	Sachwertermittlung	25
7.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
7.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	31
7.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	32
8.0	Sachwertberechnung	42
9.0	Ertragswertermittlung	46
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	47
9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	50
10.0	Ertragswertberechnung	53
11.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland Flurstück 92“	54
12.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 93	55
13.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland Flurstück 93“	56
14.0	Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 92)	57
15.0	Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 93)	58

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bauunterlagen

## 1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	<p>Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 92 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast.</p> <p>Auf dem Bewertungsareal befindet sich zur Straßenseite ein Wohngebäude mit einem Garagenanbau und zur Rückseite ein Nebengebäude mit einer Durchfahrt und einer Garage.</p> <p>Das Flurstück 93 ist unbebaut und stellt eine Grünlandfläche dar.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	16.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Der hälftige Eigentümer</p> <p>Die hälftige Eigentümerin nahm an der Vorortbegehung nicht teil und gewährte dem Sachverständigen auch keinen Zugang zu den Immobilien. Es erfolgte eine äußere Inaugenscheinnahme.</p> <p>der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li> </ul>
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

**Besonderheiten:**

Grundlage der Beschreibung des Gebäudes sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das vorzufundene straßenseitige Gebäude kann nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich ist.

Sallgast ist eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs. Sie gehört dem Amt Kleine Elster (Niederlausitz) mit Sitz in der Gemeinde Massen-Niederlausitz an.

Sallgast liegt im Ursprungsgebiet des Flusses Kleine Elster, das einst 42 Quellen umfasste, inmitten ehemals ausgedehnter Sümpfe.

Die höchste Erhebung im Gemeindegebiet ist der Galgenberg mit 127 m ü. NHN nahe dem Wohnplatz Weinberg.

Die größten Städte in der Umgebung sind Finsterwalde, 14 km westlich entfernt, Senftenberg 18 km südöstlich, Lauchhammer 24 km südlich und Lübbenau 48 km nördlich. Die nächste Großstadt ist Cottbus, die 52 km nordöstlich von Sallgast entfernt liegt. Ortsteile der Gemeinde sind Dollenchen, Göllnitz und Sallgast.

Bewohnte Gemeindeteile sind Henriette, Klingmühl, Siedlung Poley und Zürchel. Wohnplätze sind Danzigmühle, Luisesiedlung, Teich und Weinberg.

Der Sachverständige erachtete die Eigentümer anzusprechen, um einen Vororttermin zu vereinbaren. An dem anberaumten Terminvorschlag wurde nur der 1/2 Eigentümer angetroffen.

In Anbetracht des aufgezeigten Sachverhaltes beantragte der Sachverständige eine Einsichtnahme von Archivunterlagen bei dem Landkreis Elbe-Elster.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um die Flurstücke 92 und 93 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast. Das Flurstück 92 stellt in dem vorderen Bereich zur Senftenberger Straße eine Innenbereichsfläche mit einer vorhandenen Bebauung dar. Der Gebäudebestand beinhaltet eine Wohnimmobilie, ein größeres Nebengebäude sowie zwei Garagen. In der Örtlichkeit verläuft ein offener Graben zwischen den Flurstücken 250 und dem zu bewertenden Areal (Senftenberger Straße 1 und Finsterwalder Straße 4.) Eine Garage wurde als Grenzbebauung zum Flurstück 90 errichtet.

Die vorliegenden Bestandsunterlagen aus dem Archiv des Landkreises Elbe-Elster beinhalten:

- 1945/46 - Auf- und Umbau (Wiederaufbau)  
Gaststättengebäude - Emil Rößler (mit Zeichnungen)
- 1960 - Garagen-Neubau - Werner Rössler  
(mit Zeichnungen)
- 1993 - Abriß baufällige Scheune - Werner Rössler  
(keine Zeichnungen)
- 2009 - Abriß Scheune - Ruth Rössler (Flurkarte)

Nach umfangreichen Recherchen und telefonischer Rücksprache mit dem Ortschronisten von Sallgast Herrn Bauer war das Gebäude eines der ältesten Gebäude in der Gemeinde Sallgast.

Leider liegen hierzu keine Unterlagen vor.

Er teilte dem Sachverständigen mit, dass das Gebäude in dem Jahr 1945 durch einen Brandschaden völlig zerstört worden ist.

In diesem Zeitraum wurde vermutlich auch die Kegelbahn, welche sich unter dem Saalanbau befand mit zerstört und nicht wieder aufgebaut.

In den Jahren 1946 – 1949 erachteten die Eigentümer den Wiederaufbau der Gastwirtschaft und beantragten am 05.10.1945 (1. Bauabschnitt) und 25.11.1945 (2. Bauabschnitt) mit dem Einreichen von Bauunterlagen (Statische Berechnung, Grundrisszeichnungen) einen Bauschein für die Errichtung des Gebäudes. Der Bauschein mit der Nr. 1945/46 ist am 12.01.1946 baupolizeilich geprüft und am 22.01.1946 genehmigt worden. Der 1. Bauabschnitt gemäß Grundrisszeichnung beinhaltete im Erdgeschoss Gastzimmer, eine Tanzdiele, Flur, Schankraum, Toilettenanlagen und den Saaleingang. Der Saal sollte im 2. Bauabschnitt errichtet werden. Im 1.Obergeschoss befanden sich gemäß vorliegender Grundrisszeichnung Zimmer, Fremdenzimmer, Personalräume und WC-Anlagen. Das Dachgeschoss beinhaltete einen Bodenraum.

Zu den Errichtungsjahren (2. Bauabschnitt) (wie z. B. Saalanbauten, Geräteraum, Bühne, Garderoben, WC-Anlagen, Requisiten) lagen dem Sachverständigen keine Unterlagen vor. In der statischen Berechnung vom 05.10.1945 (Baupolizeilichen Prüfung vom 12.01.1946) wurde unter dem Punkt Nachbemerkung nachstehendes festgehalten. „Der 2. Bauabschnitt (Saal) gelangt noch nicht zur Ausführung. Der statische Nachweis der freiliegenden Dachkonstruktion des 1. Bauabschnittes wird vom Bauausführenden gesondert erbracht.“

In der weiteren Zeitfolge erwogen die Alteigentümer den Abbruch von Bausubstanzen (wie z. B. Saalanbauten, Geräteraum, Bühne, Garderoben, WC-Anlagen, Requisiten. Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Am 13.10.1993 erfolgte eine Vorortbesichtigung der einsturzgefährdeten Scheune durch den Landkreis Elbe-Elster. In der Aktennotiz vom 14.10.1993 wurde festgehalten das ein Abbruch des Dachstuhles der Scheune erfolgen muss. Gründe waren, 50 % des Dachstuhles der Scheune ohne Dachziegel, die Standsicherheit ist nur noch zur Hälfte gegeben, eine Verschiebung des Dachstuhl ist vorhanden, die Dachziegel der noch eingedeckten Scheune sind am Zwischengiebel nicht gegen Absturz gesichert, eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist gegeben, eine Sanierung des Dachstuhles wird durch den Eigentümer nicht vorgenommen.

Mit Aktennotiz vom 24.11.1993 wurde der Abbruch des einsturzgefährdeten Dachstuhles bestätigt.

In dem Jahr 2009 mit dem AZ: 63-00308-09-05 wurde eine Anzeige zum Abbruch der Scheune gestellt. Hierbei wurde die baufällige Scheune zum Nachbargrundstück Flurstück 90 komplett abgebrochen.

Mit Datum vom 31.08.1960 wurde die Baugenehmigung Nr. 368/60 zum Garagen-Neubau erteilt. Die Garage befindet sich direkt als Anbau zu dem Wohngebäude.

Eine weitere Baugenehmigung Nr. 368/61 beinhaltet einen weiteren Garagen-Neubau und einer Mauer an der Straße.

Eine Zufahrtmöglichkeit befindet sich von der Senftenberger Straße über eine Toranlage in der geschlossenen straßenbegleitenden massiven Einfriedung.

Nach Auskunft des hälftigen Eigentümers bei der Vorortbegehung wurde die Immobilie im Innenbereich ca. 2013 saniert bzw. modernisiert. Bezogen auf die fehlende und nicht gewährte Objektbegehung können getätigte Angaben des hälftigen Eigentümers nur diese Beachtung finden und dem Sachverständigen als Arbeitsgrundlage dienen. Nach Angaben sind die sanitären Einrichtungen erneuert, Fußbodenverlegeleistungen, Wand- und Deckenflächen neu gestaltet, Fliesenverlegearbeiten und Elektroleistungen erfolgt bzw. erbracht worden.

Die erarbeitete Baubeschreibung mit Angaben zur Innenausstattung und sanitären Einrichtung beruhen auf Angaben des hälftigen Eigentümers bei der Vorortbegehung und sind als wahrheitsgetreu angenommen worden und werden bei der Bewertung mitberücksichtigt.

Weitere Sanierungsleistungen beinhalten teilweise den Einbau von Kunststoffthermofenstern mit Jalousien, den Einbau neuer Hauseingangstüren und Ausbesserungsarbeiten an der Dachfläche. Die Fassadenflächen sind mit einem Kratzputz (Altbestand) gestaltet worden. Der Gebäudesockel wurde mit einem einfachen Putz versehen (Sichtschäden durch Feuchte).

An der Gebäuderückfront wurde eine Terrasse und eine Überdachung errichtet. Die ehemaligen Anbauten sind abgetragen worden.

An der Gebäudegiebelfront befindet sich noch der Eingangsbereich zum ehemaligen Saal. Weiterführend befindet sich noch eine Mauer im Bestand.

Ein Nebengebäude befindet sich in dem rückwärtigen Grundstücksbereich und bildet den Abschluss der Bebauung auf dem Grundstück. Das Gebäude stellt einen Altbestand dar und beinhaltet eine Durchfahrt sowie weitere Lagerflächen. Die Dachfläche verdeutlicht dem Betrachter auf Fehlstellen in der Firstlinie sowie Verformungen in der Dachfläche.

Direkt an dem Nebengebäude befand sich die im Jahr 2009 abgebrochene Scheune.

Nachteilig stellt sich eine fehlende bzw. nicht gewährte Innenbesichtigung der Immobilien dar. Somit können zur Ausstattung, zu eventuellen baulichen Mängeln und Schäden sowie zu dem Bauzustand keine konkreten Angaben durch den Sachverständigen getätigt werden. Derzeitige Angaben basieren auf Vermutungen bzw. Annahmen. In Anbetracht des aufzeigenden Sachverhaltes erachtet der Sachverständige in seiner Wertermittlung dem Bewertungsobjekt einen Risikoabschlag in Höhe von 10 % dem Verkehrswert entgegenzusetzen.

## 2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

### Makrolage

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Elbe-Elster in unmittelbarer Nähe der Sängerstadt Finsterwalde. Es setzt sich aus vier Gemeinden zusammen. Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz), bis 1995 Amt Kleine Elster, ist ein 1992 gebildetes Amt im Landkreis Elbe-Elster des Landes Brandenburg, in dem sich anfangs neun Gemeinden im damaligen Kreis Finsterwalde (ab 1993 im Landkreis Elbe-Elster) zu einem Verwaltungsverbund zusammengeschlossen hatten. Amtssitz ist die Gemeinde Massen-Niederlausitz. Durch Gemeindezusammenschlüsse und Eingliederungen hat das Amt derzeit noch vier Gemeinden.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) verwaltet derzeit vier Gemeinden Crinitz mit dem Ortsteil Gahro, Lichterfeld-Schacksdorf mit den Ortsteilen Lichterfeld, Schacksdorf und Lieskau, Massen-Niederlausitz mit den Ortsteilen Babben, Betten, Gröbitz, Massen, Lindthal und Ponnisdorf und Sallgast mit den Ortsteilen Dollenchen, Göllnitz und Sallgast.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im Osten des Landkreises Elbe-Elster. Es grenzt im Norden an die amtsfreie Gemeinde Heideblick und die amtsfreie Stadt Luckau, im Osten an die amtsfreie Stadt Calau, das Amt Altdöbern und die amtsfreie Stadt Großräschen, im Süden an die amtsfreie Gemeinde Schipkau und die amtsfreie Stadt Lauchhammer (alle Landkreis Oberspreewald-Lausitz) und im Westen an die amtsfreien Städte Finsterwalde und Sonnewalde (Landkreis Elbe-Elster).

Sallgast hat ca. 1500 Einwohner (einschließlich der Ortsteile Luisiesiedlung, Henriette, Siedlung Poley, Gut Poley und Klingmühl, Zürchel, Dollenchen, Göllnitz). Der Ort liegt ca. 12 km südöstlich der Stadt Finsterwalde, 8 km von der A13 und ist durch große landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald und im Südwesten durch den Bergheider See geprägt. In unmittelbarer Nähe des Schlosses befindet sich das Schlossparkhotel. Weiterhin finden wir soziale Einrichtungen, wie Grundschule, Kita, ein kleines Sportzentrum und praktizierende Ärzte (Allgemeinmediziner und Zahnarzt), einen Spargelhof mit Hofladen und Großgaststätte sowie eine Dorfgaststätte mit Saal und Partyservice sowie eine Außenstelle der Sparkasse.

Großräumige Lage:

Bundesland: Brandenburg  
 Kreis: Elbe - Elster  
 Ort: Sallgast  
 Einwohnerzahl: 1.412 (Stand: 31.12.2021)

Überörtliche  
Anbindung/Entfernung:

Entfernungsangaben sind grob geschätzt

Mitten durch die Gemeinde Sallgast, an den Ortsteilen Dollenchen und Zürchel vorbei, führt die Bundesstraße B 96 zwischen Finsterwalde und Senftenberg. Die A 13 Dresden – Berlin verläuft 6 km östlich der Gemeinde. Sie ist über die Anschlussstelle Großräschen zu erreichen.

Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen Busse der VerkehrsManagement Elbe-Elster GmbH aus Finsterwalde.

Berlin: ca. 130 km  
 Dresden: ca. 70 km  
 Cottbus: ca. 71 km  
 Landeshauptstadt Potsdam: ca. 141 km  
 Autobahnzufahrt Freienhufen: ca. 12 km  
 Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 70 km  
 Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 109 km

Innerörtliche Lage:

Die Grundstücksfläche befindet sich im Dorfbereich von Sallgast. Die Lage des Objektes ist durch eine Wegeführung erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in zentraler Lage von Finsterwalde oder Lauchhammer. Eine Bushaltestelle kann in Höhe der Schule an der Finsterwalder Straße beansprucht werden. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie ein Kindergarten ist im Ort selbst vorhanden. Eine Grundschule befindet sich in Sallgast, Gymnasium sind in Senftenberg, Schwarzheide und Finsterwalde gegeben.

Lagequalität:

- einfache Verkehrsanbindung
- einfache wirtschaftliche Lage
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in dem Umfeld:

Wohngrundstück mit einem großen Grünlandfläche

Immissionen:

Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.

## 2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Grundbuch von Sallgast</td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;">Blatt 894</td> </tr> </table>	Grundbuch von Sallgast	Blatt 894		
Grundbuch von Sallgast	Blatt 894				
Kataster:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Gemarkung Sallgast</td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;">Flur 2</td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;">Flurstück 92 93</td> <td style="vertical-align: top; padding-left: 20px;">Fläche 6.244 m<sup>2</sup> 1.968 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Gemarkung Sallgast	Flur 2	Flurstück 92 93	Fläche 6.244 m <sup>2</sup> 1.968 m <sup>2</sup>
Gemarkung Sallgast	Flur 2	Flurstück 92 93	Fläche 6.244 m <sup>2</sup> 1.968 m <sup>2</sup>		
Eigentümer:	Die Schuldner				

## 2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Flurstück 90 (Garage)

## 2.3 Gestalt und Form (Flurstück 92)

Breite:	Ca.: 60,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 104,00 m
Bemerkung:	Teilfläche Innenbereich (§ 34 BauGB) Teilfläche Außenbereich (§ 35 BauGB)

## Gestalt und Form (Flurstück 93)

Breite:	Ca.: 37,50 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 52,40 m
Bemerkung:	Außenbereich gemäß § 35 BauGB

## 2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit befestigten Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	<p>Die Medienanschlüsse wie Elektro, Trinkwasser, Gas, Sat-Anschluß und ein Anschluß für Telekommunikation sind vorhanden (Angaben hälftiger Eigentümer)</p> <p>Die Abwässer werden in eine ca. 2017 errichtete Biokläranlage eingeleitet (Angaben hälftiger Eigentümer)</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Sind bedingt möglich
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück vorhanden.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	<p>Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden</p> <p>(Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
Vermessung:	Die zu bewertenden Grundstücke wurde nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

## 2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Das Flurstück 92 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20716 (Sallgast; Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung der Bronze und Eisenzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtliche genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine

## 2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.01.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Sallgast Blatt 894 vom 20.01.2023.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand verweist nach Angaben des hälftigen Eigentümers auf eine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplan für Sallgast von 12/2004 wurde aufgestellt und beinhaltet das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Eine Teilfläche des Bewertungsgrundstückes befindet sich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Restfläche des Flurstückes 92 wurde dem § 35 BauGB Außenbereich zugeordnet. Das Flurstück 93 befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde im August 2003 aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art:  
Bauweise: Nach Angaben des Amtes Kleine Elster:  
Geschosse: Gemäß § 34 BauGB (Innenbereich)  
GRZ:  
GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet  
Wohnen:

Nicht bekannt

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

### Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

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

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nicht an und sind nach Angaben des Amtes Kleine Elster nicht veranlagt worden.

Kanalisation:

Keine Kanalisation vorhanden

Besondere Umstände für das Grundstück:

Nach Angaben des Amtes Kleine Elster befindet sich das Grundstück im Bereich eines Bodendenkmals.

### 3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

#### Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Nachstehende Angaben beruhen auf Angaben des hälftigen Eigentümers (Antragsteller) bei der Vorortbegehung. Der Gebäudebestand konnte nicht in Augenschein genommen werden, da kein Zugang gewährt wurde. Alle Angaben tätigte der hälftige Eigentümer bei einem gemeinsamen Gespräch.

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Teilunterkellerung
	Erdgeschoss: Wohnräume
	Dachgeschoss: Wohnräume
Baujahr:	Ca. 1946: (Wiederaufbau nach Brandschaden)

Allgemeine Sanierungsleistungen:

Nach Angaben des hälftigen Eigentümers  
ca. 2013 – 2017:

- Ausbesserungsarbeiten Dachfläche
- teilweise Einbau von Kunststoffthermofenstern mit Jalousien
- Sanitärarbeiten
- Fußbodenverlegearbeiten
- Malerarbeiten

Bauweise:

Monolithische Bauweise

Fundamente:

Nicht gesondert festgestellt

Umfassungswände:

Mauerwerk

Decken:

Kellergeschoss: Vermutlich Kappengewölbe

Erdgeschoss: Vermutlich Holzbalkendecken

Dachgeschoss: Vermutlich Holzbalkendecken

Treppen:

Außentreppe: Podest

Kellertreppen: Massive Treppenanlage

Geschoßtreppe: Geschlossene Holztreppenanlage

Dach:

Satteldach mit einer Biberschwanzeindeckung (Altbestand)

Dachrinnen:

Zinkrinnen und Fallrohre

Wasser/Abwasser:

Nach Angaben des hälftigen Eigentümers ca. 2017 Errichtung einer Biokläranlage

Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Elektroarbeiten
	Erdgeschoss:	Elektroarbeiten
	Dachgeschoss:	Elektroarbeiten
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	TW-Anschluss
	Erdgeschoss:	Badewanne, Waschbecken, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz
	Dachgeschoss:	Badewanne eingefliest, Du- sche (ebenerdig), Vorwand- montage mit einem WC-Sitz, Waschbecken (Waschmaschinenstellplatz)
Heizung:	Kachelöfen (7 Stück) (eine Funktion kann nur unterstellt werden) Wandheizflächen mit Thermostatventilen	
Fußböden:	Kellergeschoss:	Ziegelpflaster
	Erdgeschoss:	Parkett, Fliesen, Vinylboden
	Dachgeschoss:	Laminat, Fliesen
Fassaden:	Kratzputz	
Türen:	Kellergeschoss:	Holzbrettertüren
	Erdgeschoss:	Baujahrestypische Futtertüren
	Dachgeschoss:	Baujahrestypische Futtertüren
Fenster:	Kellergeschoss:	Einfache Fenster
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien, Holzfenster
Fensterbänke innen:	/	
Fensterbänke außen:	Sohlbanksteine	

Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Putz (Feuchteschäden)
	Erdgeschoss:	Putz, Farbanstrich, Fliesen im Bad
	Dachgeschoss:	Putz, Farbanstrich, Fliesen im Bad
Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	keine	
Ausstattung innen/außen:	Innen:	Nicht möglich
	Außen:	Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Vermutlich normaler Grundrisszuschnitt bezogen auf das Baujahr	
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster	
Allgemeinbeurteilung:	Eine Zustandsanalyse ist nicht möglich.  Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.	
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	- Erfolgte Werterhaltungsmaßnahmen	

**Energetische Einschätzung:**

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

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

**Energieausweis:**

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

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

#### 4.0 Baubeschreibung Nebengebäudebestand

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Baujahr:	Nicht bekannt (vermutlich um 1900)
Sanierungsleistungen:	Nicht bekannt
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Nicht erkennbar
Treppen:	Nicht erkennbar
Dach:	Pultdach, Satteldach (Sichtschäden)
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Nicht erkennbar
Heizung:	Nicht erkennbar, Schornsteinzug
Fußböden:	Nicht erkennbar
Fassaden:	Ziegelmauerwerk
Türen:	Holztüren
Fenster:	Holzfenster (Sichtschäden)
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar
Werterhaltungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachklempnerarbeiten</li> <li>- Dachdeckerarbeiten</li> <li>- Holzschutzarbeiten</li> <li>- Schreinerarbeiten</li> </ul>

## 5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 03238 Sallgast, Senftenberger Straße 1 zum Wertermittlungsstichtag 30.03.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sallgast	894	

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Sallgast	2	92	6.244 m <sup>2</sup>
Sallgast	2	93	1.968 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**8.212 m<sup>2</sup>**

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland Flurstück 92	Einfamilienhaus	2.379 m <sup>2</sup>
Grünland Flurstück 92	Grünland	3.865 m <sup>2</sup>
Grünland Flurstück 93	Grünland	1.968 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		8.212 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.0 Bodenwertermittlung (Bauland Flurstück 92)

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **10,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	50 m

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.212 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.379 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	10,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		05.04.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	10,00 €/m <sup>2</sup>	E01
Fläche (m <sup>2</sup> )	1500	2.379	× 0,86	
Tiefe (m)	50		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,60 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	8,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		×	2.379 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	20.459,40 €	
		rd.	20.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** für die Baulandfläche des Flurstückes 92 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 insgesamt **20.500,00 €**.

#### E01

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

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

## 7.0 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten (NHK)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

## 7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

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

### 7.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen sind bezogen auf die fehlende Objektbesichtigung aus der Bruttogrundfläche, welche aus der Flurkarte bzw. aus vorliegenden Bauunterlagen abgeleitet werden konnte, für die Bewertung angenommen worden.

#### Wohnhaus

Erdgeschoss	= 288,60 m <sup>2</sup> x 70 %	=	<u>202,02 m<sup>2</sup></u>
-------------	--------------------------------	---	-----------------------------

1.Obergeschoss	= 288,60 m <sup>2</sup> x 70 %	=	<u>202,02 m<sup>2</sup></u>
----------------	--------------------------------	---	-----------------------------

#### Nebengebäude

Nutzflächen	= 225,00 m <sup>2</sup> x 60 %	=	<u>135,00 m<sup>2</sup></u>
-------------	--------------------------------	---	-----------------------------

#### Garage 1

Garage	= 5,95 m x 3,27 m	=	<u>19,46 m<sup>2</sup></u>
--------	-------------------	---	----------------------------

#### Garage 2

Garage	= 8,52 m x 3,52 m + 2,52 m x 3,52 m	=	<u>38,86 m<sup>2</sup></u>
--------	-------------------------------------	---	----------------------------

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

Die Bruttogrundfläche wurde durch den Sachverständigen aus der Flurkarte bzw. aus bereitgestellten Bauunterlagen entnommen.

##### Wohnhaus

$$A_1 = 12,36 \text{ m} \times 23,35 \text{ m} \times 2 = 577,21 \text{ m}^2$$

$$A_{2 \text{ Keller}} = 4,30 \text{ m} \times 7,20 \text{ m} = 30,96 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{ges.}} = \underline{608,17 \text{ m}^2}$$

##### Nebengebäude

$$A_1 = 30,00 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} = \underline{225,00 \text{ m}^2}$$

##### Garage 1

$$A_1 = 6,19 \text{ m} \times 3,75 \text{ m} = \underline{23,21 \text{ m}^2}$$

##### Garage 2

$$A_1 = 9,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} + 3,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} = \underline{48,00 \text{ m}^2}$$

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 4, ImmoWertV 21 entnommen.

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

#### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	41,5 %	58,5 %	0,0 %	0,0 %

## Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	41,5	263,53
3	730,00	58,5	427,05
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			690,58
gewogener Standard =			2,6

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		690,58 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Objektgröße	x	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	621,52 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	622,00 €/m <sup>2</sup> BGF

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	53,0	185,50
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

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

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

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage 1</b>	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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		365,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe	x	0,80
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	292,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	292,00 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage 2</b>	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	34,0	119,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF

## **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch im Internet unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

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

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

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die u.a. in [6], Seite 2088 ff. angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## **Besondere Einrichtungen**

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

## **Baukostenregionalfaktor**

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

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

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

Das ca. 1946 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		2,0	3,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1946 = 77 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 77 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 24 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 56 Jahre =) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-51.900,00 €
• Wohnhaus	-51.900,00 €	
Summe		-51.900,00 €

## 8.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	608,17 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 30.03.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	622,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.068,60 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	649.890,46 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	649.890,46 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	70,00 %
• Faktor	0,3
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	194.967,14 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	194.967,14 €

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 30.03.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	601,30 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	135.292,50 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	135.292,50 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	75,00 %
• Faktor	0,25
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	33.823,12 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	33.823,12 €

Gebäudebezeichnung	Garage I
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	23,21 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 30.03.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	292,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	501,66 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	11.643,53 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	11.643,53 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	75,00 %
• Faktor	0,25
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.910,88 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	2.910,88 €

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Garage 2
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	48,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 30.03.2023 (2010 = 100)</b>	171,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	481,04 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	23.089,92 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	23.089,92 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	75,00 %
• Faktor	0,25
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.772,48 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	5.772,48 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		237.473,62 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	244.473,62 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	264.973,62 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,82
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland Flurstück 92“	=	217.278,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	51.900,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland Flurstück 92“	=	165.378,37 €
	rd.	165.000,00 €

## 9.0 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-51.900,00 €
• Wohnhaus	-51.900,00 €	
Summe		-51.900,00 €

**10.0 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	202,02		3,60	727,27	8.727,24
		1. OG	202,02		3,60	727,27	8.727,24
Nebengebäude		EG	135,00		0,80	108,00	1.296,00
Garage 1		EG	19,46		0,80	15,57	186,84
Garage 2		EG	38,86		0,80	31,09	373,08
Summe			597,36	-		1.609,20	19.310,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	202,02		3,60	727,27	8.727,24
		1. OG	202,02		3,60	727,27	8.727,24
Nebengebäude		EG	135,00		0,80	108,00	1.296,00
Garage 1		EG	19,46		0,80	15,57	186,84
Garage 2		EG	38,86		0,80	31,09	373,08
Summe			597,36	-		1.609,20	19.310,40

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

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.310,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-- 5.020,70 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 14.289,70 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,50 % von 20.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-- 922,50 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 13.367,20 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,495
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 193.757,56 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.500,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland Flurstück 92“</b>	= 214.257,56 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 214.257,56 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 51.900,00 €
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland Flurstück 92“</b>	= 162.357,56 €
<b>rd.</b>	<b>162.000,00 €</b>

## 11.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland Flurstück 92“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,45 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 8.212 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 3.865 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,45 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		05.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,45 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	0	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,45 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,45 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	3.865 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	1.739,25 €
		rd.	<b>1.740,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 insgesamt **1.740,00 €**.

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

## 12.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 93

### Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 13.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland Flurstück 93“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,45 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.03.2023
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.968 m <sup>2</sup>
		Bewertungsteilbereich = 1.968 m <sup>2</sup>

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,45 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		05.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,45 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	0	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,45 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,45 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	1.968 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	885,60 €
	rd.	900,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 insgesamt **900,00 €**.

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

#### 14.0 Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 92)

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Bauland Flurstück 92	162.000,00 €	165.000,00 €
Grünland Flurstück 92	1.740,00 €	1.740,00 €
Summe	163.740,00 €	166.740,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **167.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **164.000,00 €**.

Der Sachverständige erachtet einen merkantilen Minderwert (Risikoabschlag wegen fehlender Objektinnenbesichtigung) in Höhe von 10 % dem ermittelten Wert entgegengesetzen.

Ermittelter Wert	167.000,00 €
Merkantiler Minderwert – 10 %	- 16.700,00 €
Wert	150.300,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b><u>150.000,00 €</u></b>

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 03238 Sallgast, Senftenberger Straße 1

Grundbuch Sallgast	Blatt 894	lfd. Nr.
Gemarkung Sallgast	Flur 2	Flurstücke 92

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 mit rd.

**150.000,00 €**

**in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

**15.0 Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 93)**

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück in 03238 Sallgast, Senftenberger Straße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Sallgast	894	

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Sallgast	2	93

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 mit rd.

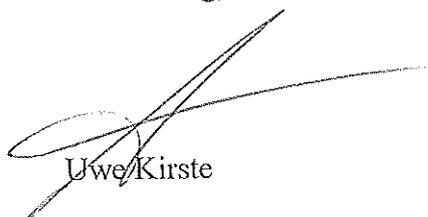
**900,00 €**

**in Worten: neunhundert Euro**

geschätzt.

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

Senftenberg, den 05.04.2023

  
Uwe Kirste



## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

#### **ImmoWertV:**

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

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RI.)

#### **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)

**BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch

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

**WoFlV:**  
Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**  
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**DIN 283:**  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen"

**ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [] Grundstücksmarktbericht 2021  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- [] Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- [] KLEIBER  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9.Auflage)
- [] KLEIBER  
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

## **Fotodokumentation**



**Bild 1**

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



**Bild 2**

Umgebungsbebauung



**Bild 3**

Straßenseitige Gebäudeansicht



**Bild 4**

Giebelfront



**Bild 5**

Weitere Giebelansicht



**Bild 6**

Detaildarstellung



**Bild 7**

Gebäuderückfront



**Bild 8**

Gebäudeteilansicht



**Bild 9**

Terrassenbereich



**Bild 10**

Überdachung



**Bild 11**

Nebengebäudebestand



**Bild 12**

Wand im Altbestand



**Bild 13**

Innenhof



**Bild 14**

Garage



**Bild 15**

Grünbereich



**Bild 16**

Vertiefung auf dem Grundstück (Flurstück 93)



**Bild 17**

Entlang dem Grundstück verläuft ein Grabensystem



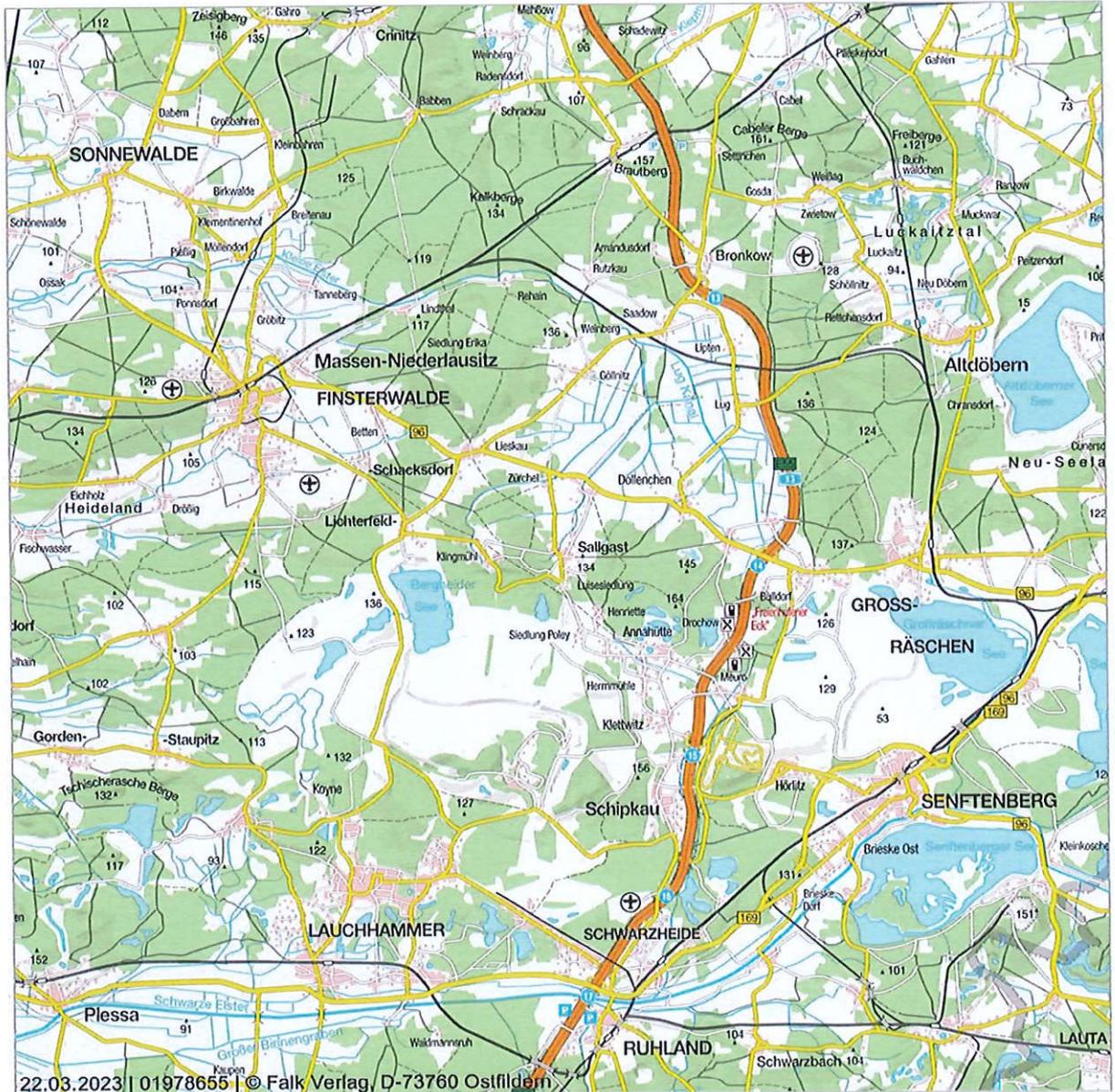
**Bild 18**

Übersichtsdarstellung

**Übersichtsplan**

## Übersichtskarte MairDumont

03238 Sallgast, Senftenberger Str. 1



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



0

20.000 m

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

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

#### Datenquelle

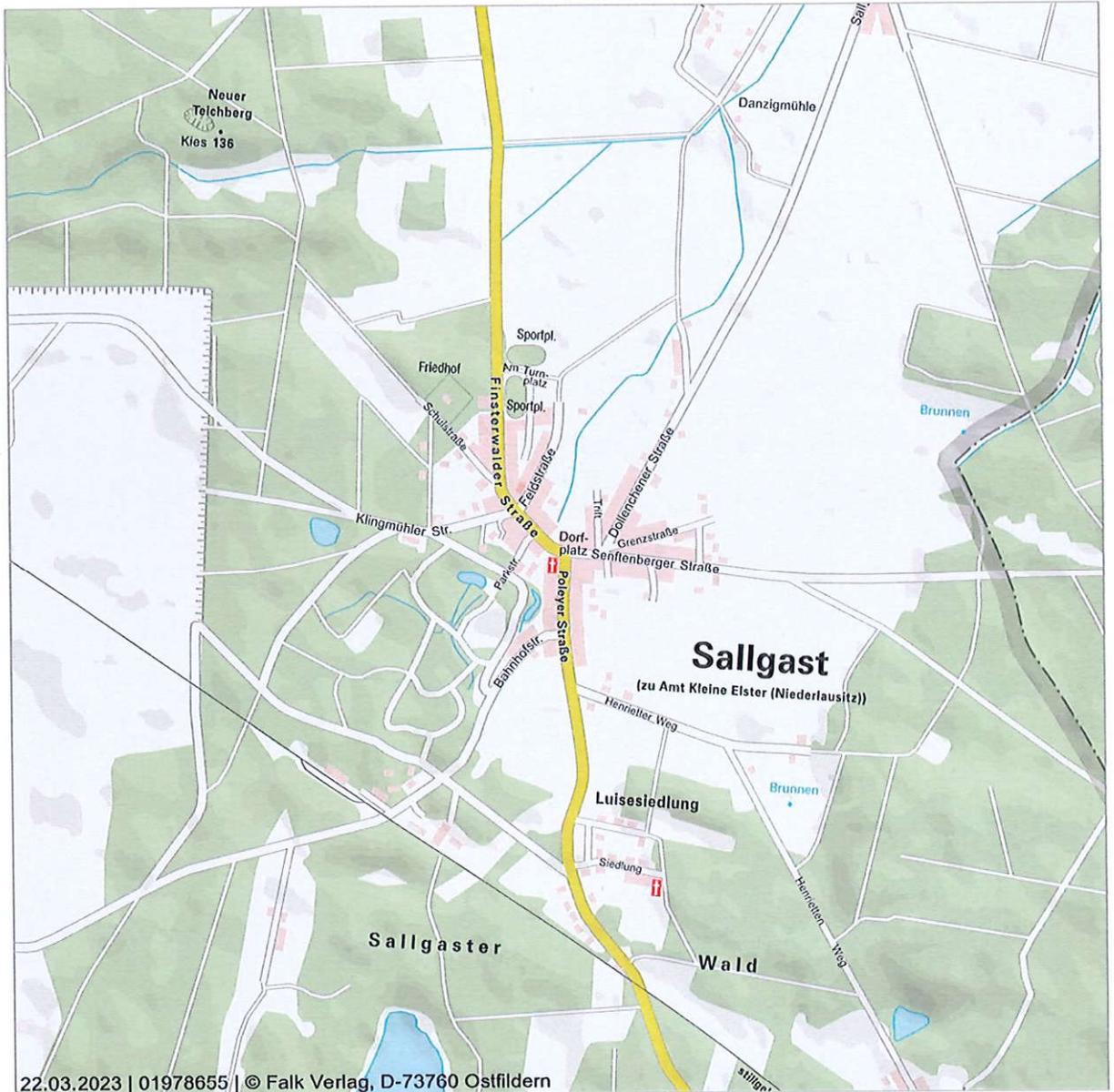
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Regionalkarte MairDumont

03238 Sallgast, Senftenberger Str. 1



geoport



22.03.2023 | 01978655 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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

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

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01978655 vom 22.03.2023 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® 2023

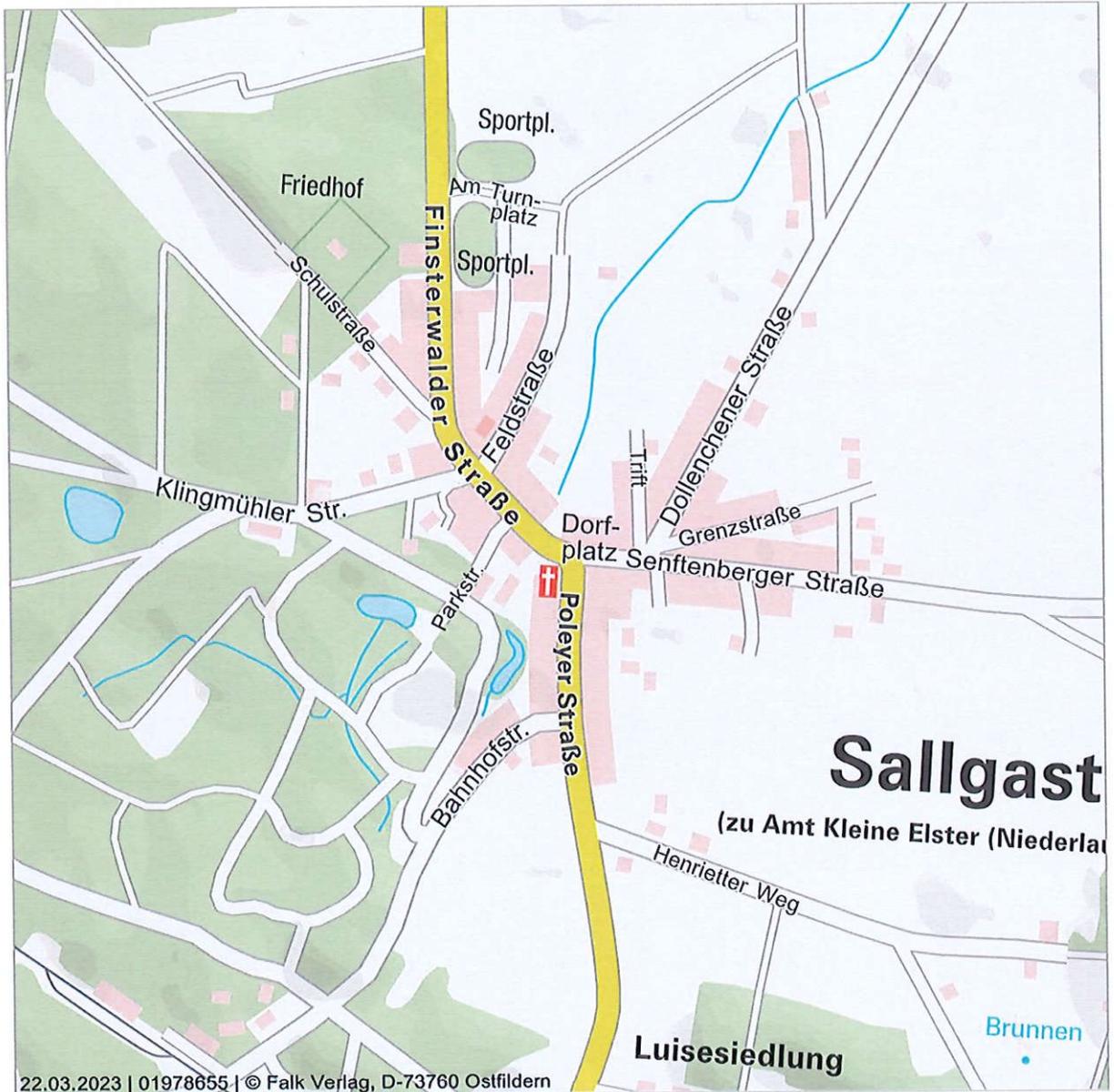
Seite 2

## Regionalkarte MairDumont

03238 Sallgast, Senftenberger Str. 1



geoport



22.03.2023 | 01978655 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

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

#### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01978655 vom 22.03.2023 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® 2023

Seite 3

## Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03238 Sallgast, Senftenberger Str. 1



geoport



22.03.2023 | 01978655 | © 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 verzerrungsfrei, 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)

**Flurkarte**



Landkreis Elbe-Elster

Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.03.2023  
2023-11-0211

Flurstück: 92  
Flur: 2  
Gemarkung: Sallgast  
Gemeinde: Sallgast  
Kreis: Elbe-Elster

5716118

33420322



33420142

5715898

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

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

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

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

## Planungsrechtliche Angaben

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-  
nutzungsplan ?  ja  nein

1.1 ab wann wirksam ?

..... 12/2004 .....  
..... „gemischte Baufläche“ .....

1.2 mit welcher Darstellung für das  
Grundstück ?

2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?  ja  nein  Entwurf

2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?

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

2.3 wenn Entwurf:  
Datum des Aufstellungsbeschlusses  
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-  
beteiligung)  
geplante Festsetzung für das Grund-  
stück im bisherigen Entwurf

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

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

3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-  
weisung bzw. Darstellung ?

3.3 Planfeststellungsverfahren:  
(Zeitangaben, Verfahrensstand)  ja  eingeleitet

4. Liegt das Grundstück:

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

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

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

4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?

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

*Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung 08/2003*

4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?  ja  nein

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet?  ja  nein

4.8 Im Naturschutzgebiet?  ja  nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?  ja  nein

4.10 Baudenkmal?  ja  nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

- 5.1 Art .....
  - 5.2 Bauweise .....
  - 5.3 Geschosse .....
  - 5.4 GRZ .....
  - 5.5 GFZ .....
- } gemäß § 34

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB?  ja, seit wann?  nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:  ja  nein

wann?  
Beitrag:  
ggf. Restschuld

noch zu erheben?

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit:  ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an?  ja  nein  
Welche?

Bereits veranlagt?  ja  nein  
fällig: fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?  Strom  Wasser  Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei NBB Netzgesellschaft Tel. 0355/62005-3512 (für Gas)

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ja                   | <input checked="" type="checkbox"/> nein                                |
| <input type="checkbox"/> Mischsystem          | <input checked="" type="checkbox"/> Dreikammer-<br>ausfaulgrube (VBKKA) |
| <input type="checkbox"/> Trennsystem          | <input type="checkbox"/> Sammelklär-<br>anlage                          |
| <input type="checkbox"/> nur Regen-<br>wasser | <input type="checkbox"/> Verrieselung                                   |
|   | <input type="checkbox"/> Ausfahrgrube                                   |

Anschlußbeitrag entrichtet?

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Wann?                       |  |
| Betrag?                     |  |

Wann erfolgt voraussichtlich die  
Kanalisierung ?

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

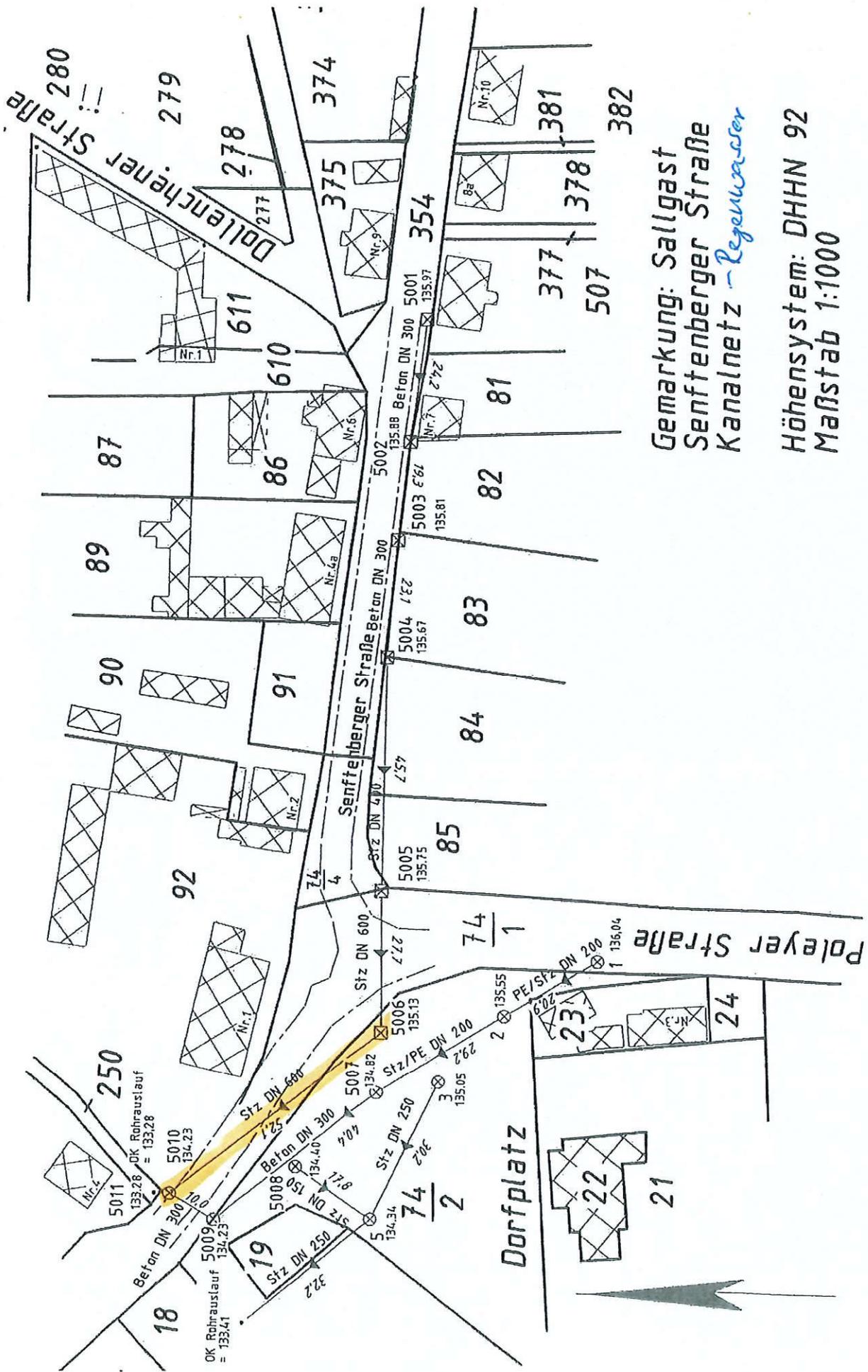
12. Liegt das Grundstück an einer  
Anbauverbotsstrecke (StrG)?

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|-----------------------------|--|

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

*Baudenkmal vgl. beiliegende  
Satzung*

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



Gemarkung: Sallgast  
 Senftenberger Straße  
 Kanalnetz - Regenwasser

Höhensystem: DHHN 92  
 Maßstab 1:1000

gemessen im Mai; Juli 2008



**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

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

Sachverständigenbüro UK  
Frau Kerstin Schmidtchen  
Steindamm 35  
01968 Senftenberg

Bereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-00256-23-14  
Ihre Zeichen  
15 IK 2/23  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in  
Frau Fürstenberg  
Telefon, Fax  
03535 46-2521/03535 46-2657  
E-Mail  
simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum  
03.03.2023

Grundstück: **Sallgast, Senftenberger Straße 1**  
Gemarkung: Sallgast Sallgast  
Flur: 2 2  
Flurstück: 92 93  
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 24.02.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genannten Grundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

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

Auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I - Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) ist zur genannten Anfrage Folgendes mitzuteilen:

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



**Baudenkmalpflege:**

Baudenkmale sind nicht betroffen.

**Bodendenkmalpflege:**

Das Flurstück 92 der Flur 2 der Gemarkung Sallgast ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20716 (Sallgast; Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit, Siedlung der Bronze- und Eisenzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

Das Flurstück 93 berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

**Hinweis:**

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

Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Anlage 1 (Gebührenverzeichnis), gemäß Tarifstelle 9.4, eine Gebühr von 100,00 € erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigelegt.

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 Vertrauensdiensteegesetzes (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



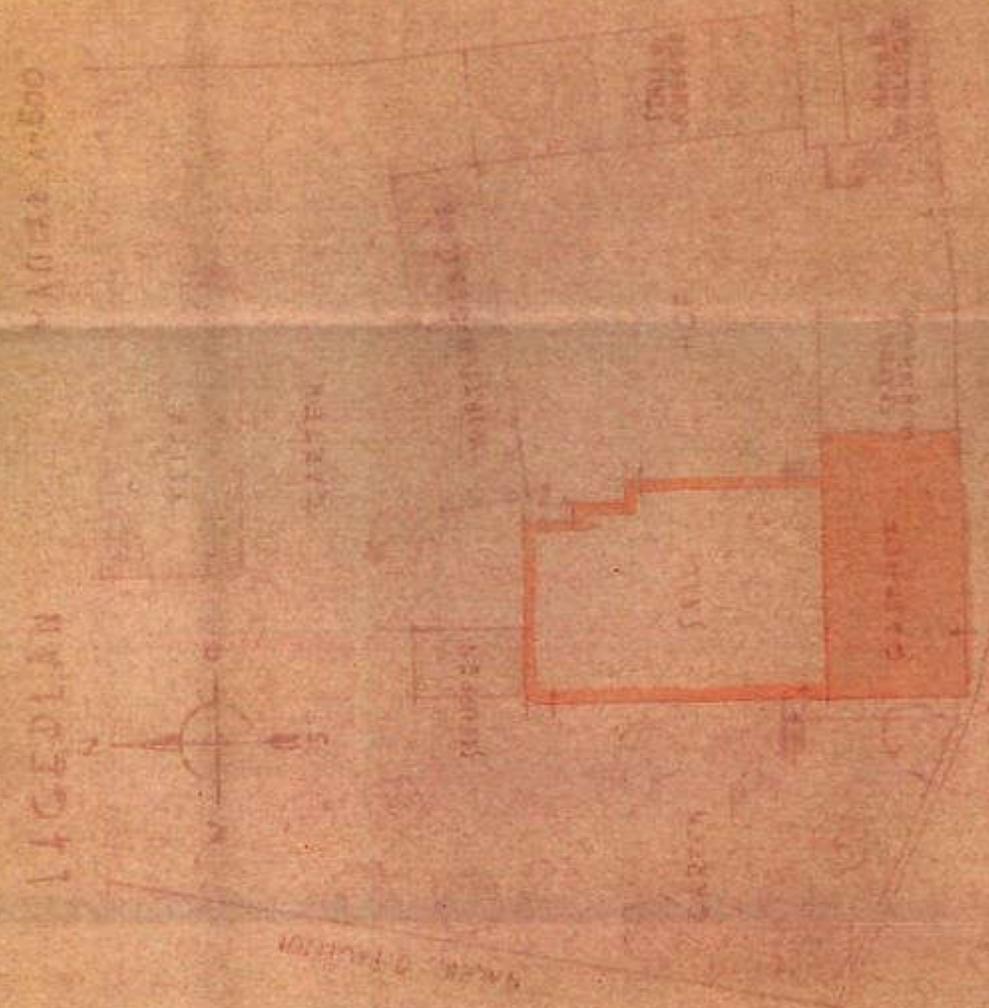
Simone Fürstenberg  
SB Rechtliche Aufsicht

**Bauunterlagen**

str. Baum: 333  
 500 · 10,00 } + 250 = 324,50 m<sup>2</sup>  
 300 · 5,00 }  
 Aufschlag: 12,36 · 2035 · 600 = 1962,57  
 12,60 · 1730 · 500 = 1089,90  
 Grund: 483 · 1716 · 400 = 337,52  
 1730 · 7,65 · 300 = 397,34  
 413 · 1570 · 400 = 259,96  
 Summe: 1260 · 40 · 200 = 100800  
 4265,76  
 4265,76 m<sup>2</sup>

Baupolizellisch geprüft.  
 Flurstückskarte, den 12. Januar 1946

M. J. Schmidt  
 Stadtbaumeister

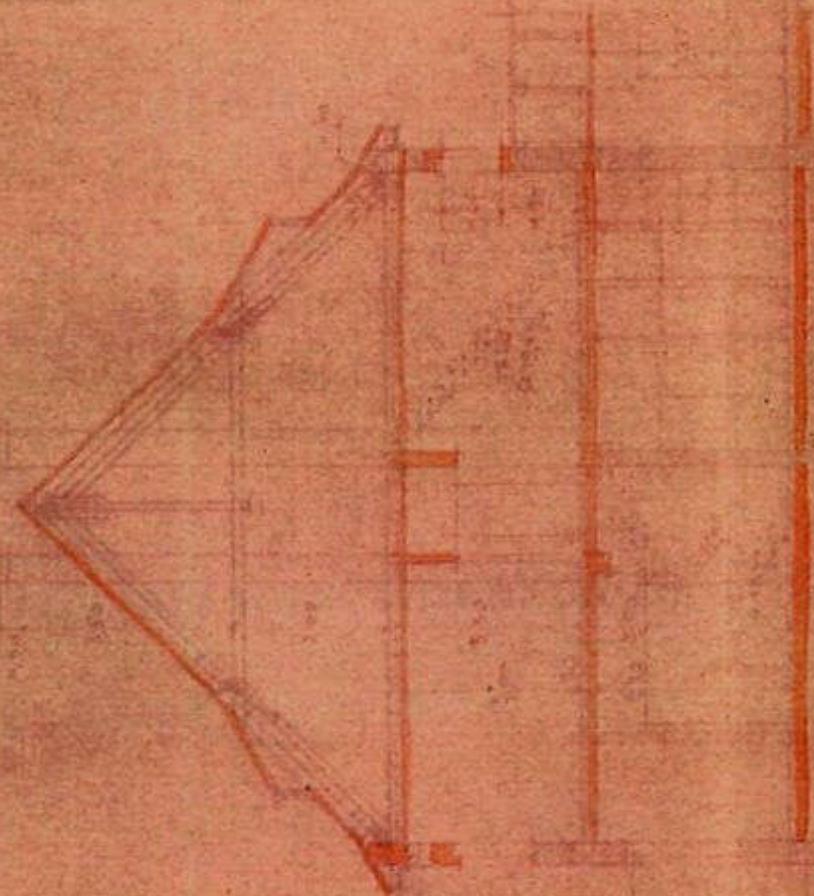


1/16 220/1  
 1/12 100/1  
 1/14  
 1/16



WIEDERAUFBAU DER GASTW.  
IN SÄLLG.

DES



QUERSCHNITT A-B

OBERGESCHOSS

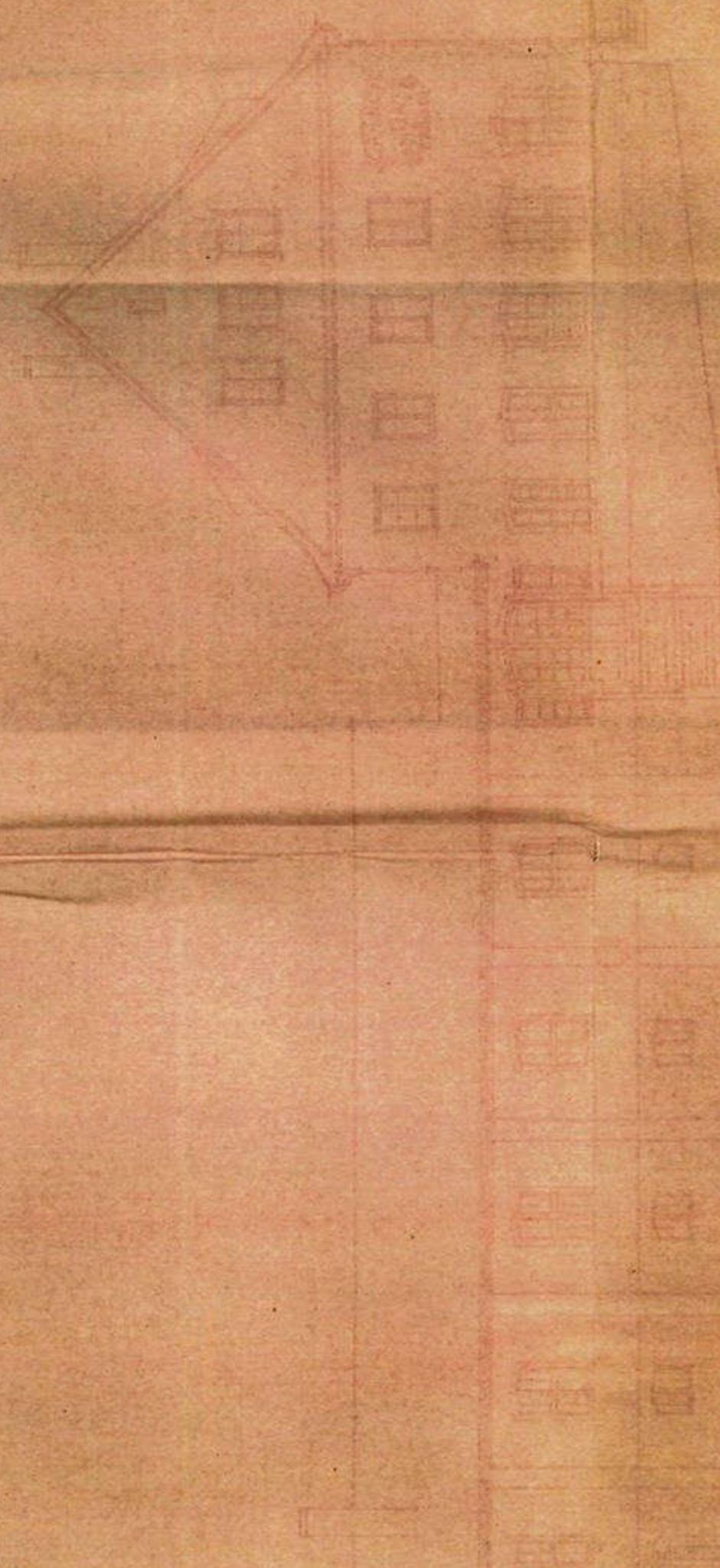
Baupolizeilich geprüft.  
Bochum, den 12. Januar 1946

*M. Schmitt*  
Baupolizeibehörde

DER AUFBAU DER GASTWIRTSCHAFT  
IN SÄLIGAIT (ENFENBERGERSTR. 1)

TAB. 1-100

BLATT 2



CHRISTIAN ANSTÄTT ERMESSEN

DACHGESCHOSS

Baupolizeilich geprüft.  
Festschreiben des 12. Januar 1946

*M. J. ...*



MASSSTAB 1:100

GRUPPEN

GARDEROBE  
F. MÄNNER

GARDEROBE  
F. FRAUEN

REQUISITEN

GERÄTERAUM

BÜHNE

2 I 6 /

Pos. 27 / 2 I 18 /

2 I 16 /

Pos. 26 /

2 I 26 /

2 I 26 /

2 I 16 /

2 I 16 /

2 I 16 /

2 I 6 /

TAUFRANG

2 I 19 / 3 I 20 /

2 I 30 /

2 I 10 /

2 I 30 /

2 I 30 /

2 I 2 /

2 I 12 /

2 I 2 /

2 I 2 /

2 I 26 / 2 I 26 /

2 I 16 /

2 I 13 I 11 /

2. BAUABSCHNITT

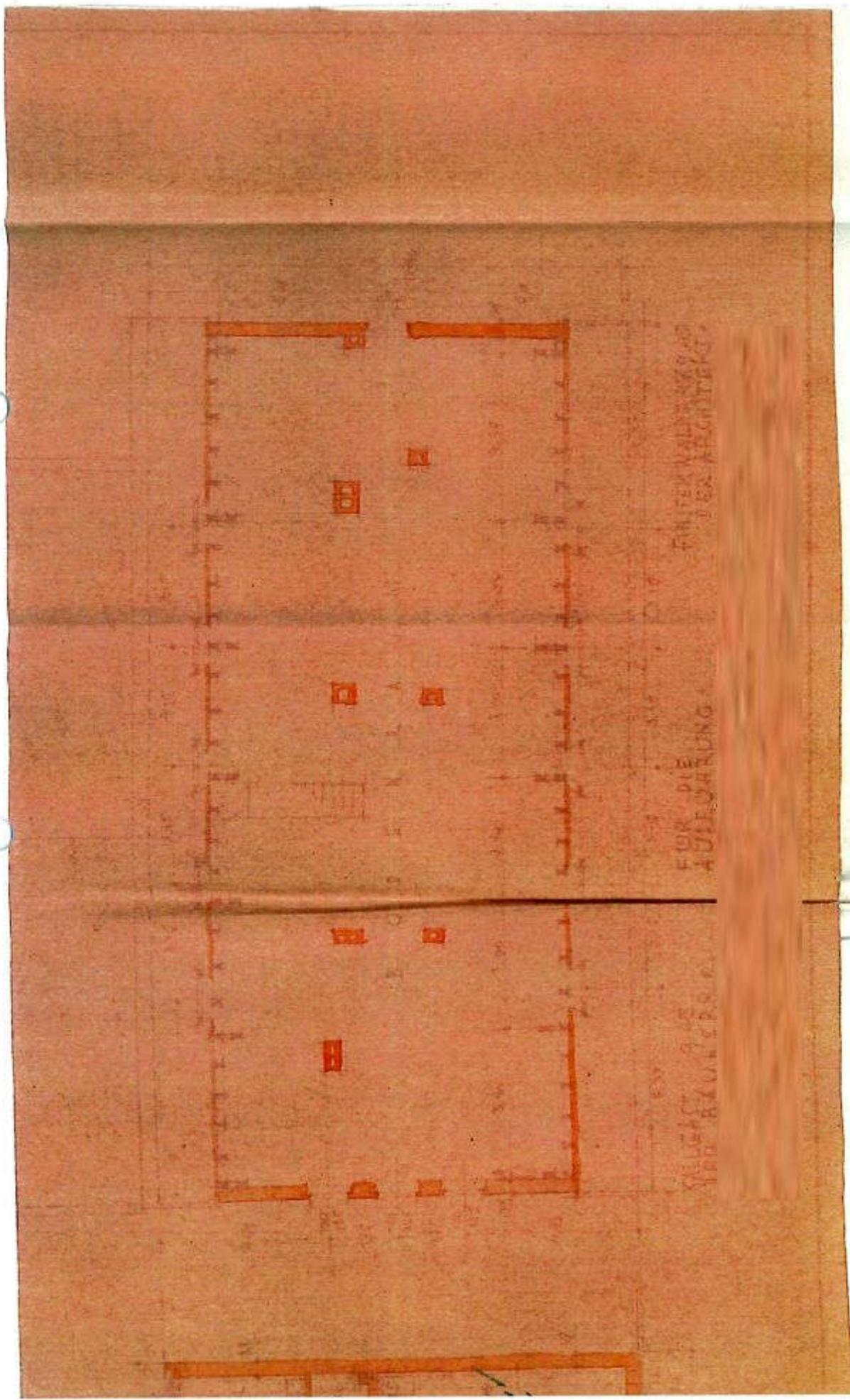
2. BAUABSCHNITT







10/12



ENTWERFUNG  
DES BAUPLANES

FÜR DIE  
AUFBAUUNG

DES BAUPLANES

# Bauantrag

Einfach einreichen!

An den  
Rat der Gemeinde / der Stadt / des Stadtbezirkes

SALLGAST

2 Anlagen gemäß § 28 der Deutschen Bauordnung (DBO)

A. Lage des Bauvorhabens Sallgast, Senftenbergerstr. 1.  
Ort Straße Nr.

Flur Flurstück Art des Bauvorhabens Neubau einer Garage  
und einer Mauer an der Straße.

Typenbezeichnung

Bauantragsteller Vorname Name  
Gastwirt

Beruf/Betrieb  
Anschrift Sallgast, Senftenbergerstr. 1.

Größe des Baugrundstückes . . . . . m <sup>2</sup>	Entwurfsverfasser <u>Arch. Finsterwalde.</u>
Bebaubare Fläche . . . . . m <sup>2</sup>	Bauauftragnehmer
Vorhandene bebaute Fläche . . . . . m <sup>2</sup>	Bauleiter
Geplante neu zu bebauende Fläche . . . . . m <sup>2</sup>	Verantwortlicher Baufachmann bei Solidaritäts- oder Selbsthilfeleistungen
Vorhandene bebaute und geplante neu-zubebauende Fläche zusammen . . . . . m <sup>2</sup>	

1. Lage des Baugrundstückes zur Straße\*  
— Wohnweg — Kommunalstraße — Kreisstraße — Bezirksstraße — Staatsstraße —

Liegt das Baugrundstück in der Nähe einer Eisenbahn, einer Waldung mit mehr als 5 ha (bis 100 m Entfernung) oder in der Nähe von Lagerstätten von Bodenschätzen oder Natur- und Baudenkmalen, so ist die Lage der genannten Anlagen bzw. Einrichtungen und ihre Entfernung vom Baugrundstück im Lageplan einzutragen.

2. Landwirtschaftliche Bauten

a) Größe der landwirtschaftlich genutzten Fläche . . . . . ha  
b) Anzahl der Großvieheinheiten (GV) . . . . . Stück

3. Gesamtbaukosten (ohne Entwurfskosten) 2200 DM, davon Rohbaukosten 2000 DM

Art der Finanzierung (Investition, Generalreparatur, Kredit, Eigenmittel)\*

Aufgliederung der Kosten mit Angabe des Kreditinstitutes:

4. Baustoffe

Angaben über das vorhandene Material und Nachweis der Herkunft (Belege sind beizufügen)

Das benötigte Material ist vorhanden.

\* Zutreffendes unterstreichen

- Vom Bauantragsteller und vom Entwurfsverfasser auszufüllen -

Rat des Kreises / der Stadt / des Stadtbezirkes

Finstertwalle

Kohl auf,  
Gend. Luft,  
den 2.8.60

Bezirk Cottbus  
Staatliche Bauaufsicht

in Cottbus, den 31.8.1960

An Herrn

in Sallgast  
Meisterbörgerstr. 1

### Baugenehmigung Nr. 268/60

Für das Bauvorhaben Garagen - Neubau

in Sallgast Meisterbörgerstr. Nr. 1  
Ort Straße

wird unbeschadet der Rechte Dritter auf Grund des Bauantrages

Flur Flurstück vom 10.8.60 die Baugenehmigung unter folgenden Bedingungen erteilt:

1. Die Materialien für das Bauvorhaben sind vorhanden. Eine Zuteilung von Seiten des Kreisbaumeisters kann demnach nicht erfolgen.
2. Das Bauvorhaben muß in gegenseitiger Hilfe durchgeführt werden. Ein Abzug von Arbeitskräften von Planbaum Bauwerken ist strafbar.
3. Veränderungen gegenüber den genehmigten Unterlagen sind unzulässig. Geringe Änderungen können nachträglich bei der städt. Bauaufsicht, jedoch noch vor Ausführung dieser, genehmigt werden. Jede ausgeführte und nicht genehmigte Änderung ist strafbar.
4. Dem Bauvorhaben wird unter Berücksichtigung der o.g. Bedingungen bauaufsichtlich zugestimmt.

Die Bestimmungen der Deutschen Bauordnung (DBO) vom 2. Oktober 1958 (Sonderdruck des Gesetzblattes Nr. 287) sind zu beachten.

Von den §§ ..... der Deutschen Bauordnung wird Befreiung erteilt.

Die Rohbauabnahme ist ~~erforderlich~~ - nicht erforderlich.

Die Gebrauchsabnahme ist erforderlich - ~~nicht erforderlich~~.

Folgende Zwischenabnahmen werden gefordert keine

Der Baugenehmigung liegt der Prüfbericht Nr. .... der Prüfstelle ..... zugrunde.

Die bauaufsichtlichen Gebühren von 15,- DM (in Worten fünfzehn)

sind nach der Anordnung über die Verwaltungsgebühren (.....) auf das Konto Nr. 56 00 000 Deutsche Notenbank Cottbus zu entrichten.

Stempel der Staatlichen Bauaufsicht

#### Rechtsmittel:

Gegen die Baugenehmigung einschließlich der darin gestellten Bedingungen ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung derselben das Recht der Beschwerde zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich zu begründen und bei dem Organ der Staatlichen Bauaufsicht einzureichen, das diese Genehmigung erteilt hat. Kann der Beschwerde nicht stattgegeben werden, so entscheidet hierüber innerhalb eines Monats die übergeordnete Staatliche Bauaufsicht.

(Bitte Rückseite beachten)

Best.-Nr. 05 364 VEB Vordruck-Leitverlag Weimar

Kreisarchiv  
Des Landkreises Elbe-Elster

Der Rat des Kreises / der Stadt / des Stadtbezirks

Finstertwilde

Bezirk Cottbus  
Staatliche Bauaufsicht

Finstertwilde , den 19.9.61

An Herrn

in Sallgast  
Senftenberger Str. 1

DR 5948

### Gebrauchsabnahmeschein

Bauvorhaben: Garagen - Neubau

Sallgast Senftenberger Str. 1  
(Ort) (Straße)

Baugenehmigung Nr.: 368/61

Die Gebrauchsabnahme hat nach Prüfung der Bauausführung am 3.8.61 zu keiner umstehenden Beanstandungen geführt.

Diese Beanstandungen sind bis 30.11.61 abzustellen.

Das Bauvorhaben kann ab sofort in Gebrauch genommen werden.

Die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die erfolgte Prüfung der Feuerstätten, ihrer Anschlüsse und der Schornsteine, der Nachweis durchgeführter Holzschutzmaßnahmen des nach der Rohbauabnahme eingebauten Holzes und die Bescheinigung des Wasserwirtschaftsbetriebes über die erfolgte Abnahme des Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen liegt vor.

Stempel der Staatlichen Bauaufsicht

Ag 306/59/DDR/L 1029

V/19/10 (6463)

Wald Cottbus

(Unterschrift)

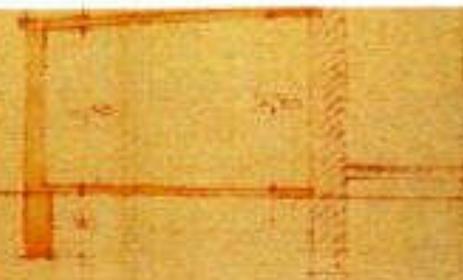
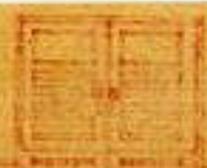
Bau - Ing. Staatl. Bauaufsicht

Best.-Nr. 05 369 VEB Vordruck-Leitverlag Weimar

1. Die Entlüftung im Garagenter von insgesamt  $200 \text{ cm}^2$  ist noch anzubringen. ( Siehe Zeichnung )

Bemerkung: Zur Zeit der Abnahme war die Garage noch nicht geputzt.





quadrant  
quadrant

quadrant

3.75



5.50

4.75

4.15

quadrant

ST. EAST

Division in 20 square feet and more  
shown on the plan.

11 1/2 MCC.



San Francisco, New York Co.

- Bauordnungsamt -  
Finstowald

24.11.93

Aktennotiz

zur Besichtigung des abgebrochenen  
Podestuhls, Seufftenbergs Str. 1.

Sollgest, gemäß Schreiben vom  
11.11.93 des Eigentümers Herrn

zur Erfüllung des Auftrages  
durch das Bauordnungsamt  
Finstowald am 24.11.93.

Die Besichtigung ergab die Feststellung,  
daß der einsturzgefährdete Podestuhls  
ordnungsgemäß abgebrochen und  
entsorgt wurde. Somit werden  
die Aufträge des Schreibens vom  
15.10.93 Ziffer 1 u. 2 erfüllt.

Beauftragter

Landkreis Finsterwalde  
Der Landrat  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Sonnewalder Str. 2-4  
03238 Finsterwalde

Sprechzeiten:  
Di.: 09.00-11.30 Uhr  
12.30-17.00 Uhr  
Do.: 09.00-11.30 Uhr  
12.30-15.30 Uhr

Herrn

Senftenberger Str. 1

03238 Sallgast

---

Datum	Aktenkennzeichen	Sachbearbeiter	Telefon
15.10.1993	Mei.-Mü.	W.Meier	4402

**Einsturzgefährdete Scheune, Senftenberger Str. 1, 03238 Sallgast**

Sehr geehrter Herr ,

in vorbezeichneter Angelegenheit wurde bei der Ortsbesichtigung vom 13.10.1993 zur Beurteilung der Standsicherheit des oben näher bezeichneten Gebäudes festgestellt, daß die Standsicherheit des ohne Dachziegel befindlichen Dachstuhles nur noch zu 50 % gegeben ist. Die Ursachen liegen in der fehlenden Dachhaut (Witterungseinflüsse). Daraus resultieren durchgefautete und verformte Decken- und Sparrenhölzer sowie Dachlatten.

Des weiteren fehlt teilweise die Längsaussteifung, wobei eine Verschiebung des Dachstuhles bereits stattgefunden hat.

Da die Scheune trauf- und giebelseitig auf der Grundstücksgrenze steht, ist gemäß § 3 Abs. 1 Bauordnung des Landes Brandenburg (BauOBB) vom 20.07.1990 (GBl. Teil I Nr. 50 1990) in der zur Zeit geltenden Fassung durch deren teilweise Einsturzgefährdung die öffentliche Sicherheit, nämlich Leben und Gesundheit von Menschen sowie Eigentum an Sachen, gefährdet.

Auf Grund der §§ 59, 60 und 61 BauOBB gebe ich Ihnen als Ordnungspflichtigen auf, binnen **10 Wochen** nach Zugang dieses Bescheides:

1. den Dachstuhl der oben näher bezeichneten Scheune abbrechen zu lassen und
2. die losen Dachziegel der noch eingedeckten Scheunenhälfte am Ort gegen Absturz zu sichern und die losen Ziegel des Mauerwerkes zu entfernen.

Sollten Sie dieser Aufforderung nicht innerhalb der vorgenannten Frist nach Zugang dieses Bescheides nachkommen, sehen wir uns veranlaßt, Ihnen eine Ordnungsverfügung mit Androhung eines Zwangsgeldes zu erteilen.

**Aktennotiz**

zur Bauzustandsbesichtigung der Scheune, Senftenberger Str. 1, 03238 Sallgast, durch das Bauordnungsamt Finsterwalde am 13.10.1993

---

**Eigentümer:**

**Teilnehmer:**

Herr Hoffmann	- Prüflingenieur
Herr Meier	- Bauordnungsamt

**Grund der Besichtigung:**

Eine Information des Amtes Kleine Elster, 03238 Massen, Finsterwalder Str. 14, über die mögliche Einsturzgefahr der oben näher bezeichneten Scheune. Die Besichtigung ergab folgende Feststellungen:

1. 50 % des Dachstuhles der Scheune befindet sich ohne Dachziegel.
2. Die Standsicherheit des Dachstuhles ist nur noch zur Hälfte gegeben, da die Längsaussteifung nur noch teilweise vorhanden ist. Desweiteren sind die Decken- und Sparrenhölzer teilweise durchgefault und schadhaft, somit weisen sie Verformungen auf.
3. Eine Verschiebung des Dachstuhls ist bereits vorhanden.
4. Die Dachziegel der noch eingedeckten Scheune sind am Zwischengiebel nicht gegen Absturz gesichert.
5. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ist durch den vorgenannten Bauzustand teilweise gegeben.
6. Eine Sanierung des Dachstuhles wird durch den Eigentümer nicht vorgenommen.

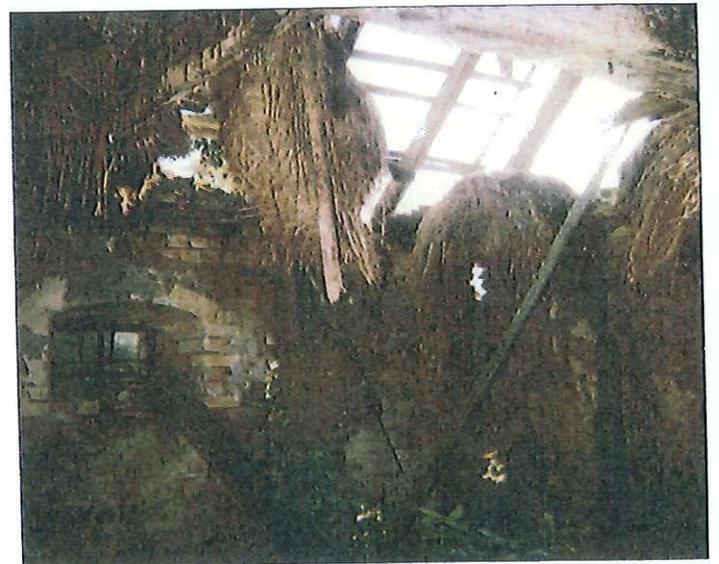
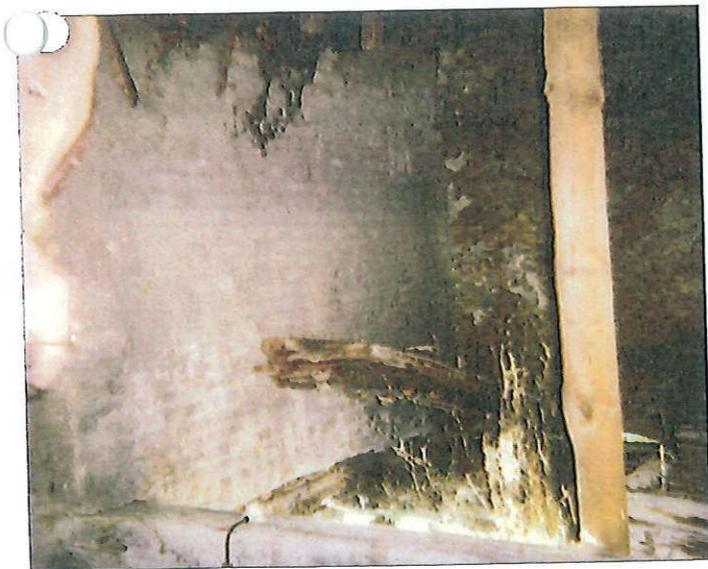
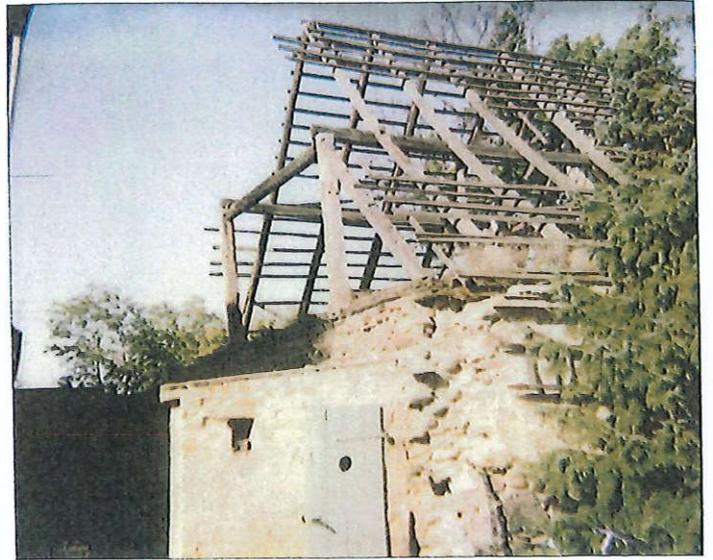
**Maßnahme:**

Schriftliche Aufforderung durch das Bauordnungsamt Finsterwalde zum Abbruch des oben angeführten Dachstuhles.

  
W. Meier  
Bearbeiter

  
W. Hoffmann  
Prüflingenieur

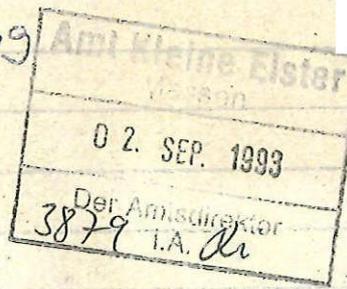
Einotusgeföhüdeke Schreure, Seufftenberge Str. 1,  
03239 Sollpoot, Eigentüme: s



Mu

Sallgast, den 01.09.93

Gemeindevverwaltung  
Pöleyer Str.  
03238 Sallgast



Senftenberger Str. 2  
03238 Sallgast

9.9.93

Betr.: Antrag auf Abriß des Dachstuhles der  
Scheune von Tam.

Hiermit möchte ich Sie als Hausverwalter bitten  
dafür zu sorgen, daß eine endliche der Dachstuhl  
der Scheune von Tam. abgerissen wird.

Uns ist bekannt, daß schon vor einigen Jahren,  
von der damaligen staatlichen Bauaufsicht die  
Anfrage erteilt wurde, daß das Dach entfernt werden  
mußte. Damals wurden aber nur die Ziegel runter  
genommen u. auf unserer Hofseite auch nur die  
Häpfe.

Teil uns ist es eine Zumutung, wenn wir aus  
unserer Schlafzimmern u. Küchenfenster sehen  
u. immer diese Ruine vor Augen haben.

Überdies sind die Balken u. Dachlatten schon  
so verrotten, daß man bei jedem Schritt  
muß, der ganze Dachstuhl fällt ein.

Im Grunde ist die gesamte Scheune abgebrannt.

Uns ist es schon lange nicht mehr möglich, dort  
wo sich die Scheune befindet den Rasen zu mähen,  
weil auch schon das Mäsenwerk zerfällt.

Ebenfalls fallen abbrechende Mauersteine auf  
unser Stalldach.

Wir möchten Sie bitten, sich selbst vom Zustand  
der Scheune zu überzeugen u. hoffentlich bald  
Maßnahmen zu deren Entfernung einleiten,  
wenigstens die Entfernung des Daches.

# Landkreis Elbe-Elster

## Der Landrat

Zur Post gegeben am:  
31. MAR. 2009



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

	Dezernat/Amt	Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
	Behörde	untere Bauaufsichtsbehörde
Frau	Ort, Straße, Haus-Nr	03238 Finsterwalde, Kirchhainer Straße 38a
Senftenberger Straße 1 03238 Sallgast OT Sallgast	Ansprechpartner/in:	Herr Knoll
	Telefon:	03531 502-6243
	Telefax:	03531 502-6719
	E-Mail:	harald.knoll@lkee.de

Ihr Zeichen:	Unser Zeichen:	Datum
	Az: 63-00308-09-05	30.03.2009

Vorhaben: Anzeige Abbruch Scheune

Bauort:	Sallgast,	Senftenberger Straße	1
Gemarkung:	Sallgast		
Flur:	2		
Flurstücke:	92		

Sehr geehrte

die Inkennnissetzung der zuständigen Behörden

- Umweltamt
- Landesamt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik
- Landesumweltamt Abt. Regionaler Immissionsschutz
- Katasteramt
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Amt Kleine Elster

erfolgte am 30.03.2009.

Gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 05.01.2007 werden für die Bearbeitung Ihrer Anzeige vom 23.03.2009 Gebühren erhoben.

Es ist eine Gebühr in Höhe von

**50,00 €** zu entrichten.

Die genaue Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der anliegenden **Kostenberechnung**.

Ich bitte Sie, die **Gebühr** bis zum -- **15. Mai 2009** --- auf die nachfolgend angegebene Bankverbindung des Landkreises Elbe-Elster zu überweisen. Verwenden Sie hierbei bitte den beigefügten **Überweisungsträger**.

Telefonzentrale: 03535 46-0 • Telefax: 03535 31 33  
Bankkonto der Kreiskasse des Landkreises Elbe-Elster: Sparkasse Elbe-Elster • Konto-Nr.: 3 300 101 114 • BLZ: 180 510 00  
Internet: <http://www.lkee.de> • e-mail (Landrat): [Landrat@lkee.de](mailto:Landrat@lkee.de)  
Sprechzeiten: Di 08:00-12:00 und 13:00-17:00 Uhr  
Do 08:00-12:00 und 13:00-16:00 Uhr

Kreisarchiv  
Des Landkreises Elbe-Elster

An die untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis <i>Elbe-Elster</i> Stadt <i>Finsterwalde</i>
Eingangsvermerk

Beginn der  
Beseitigung am:

*10.04.09*

Hinweis:  
Diese Anzeige ist nach § 18 BbgBauVorIV der Bauaufsichts-  
behörde 14 Tage vor Beginn der Beseitigung vorzulegen.

## Anzeige von Vorhaben zur Beseitigung baulicher Anlagen

Hiermit zeige ich die Beseitigung folgender baulicher Anlage an:

### 1. Kurzbezeichnung des Vorhabens

<i>Abriß Scheune (baufällig)</i>
----------------------------------

### 2. Baugrundstück

Gemarkung <i>Sallgast</i>	Flur <i>2</i>	Flurstück(e) <i>92, 93, 99</i>
Straße <i>Semkenberper</i>	Hausnummer <i>1</i>	PLZ <i>03238</i> Ort <i>Sallgast</i>

### 3. Antragsteller / Bauherr / Bauherrngemeinschaft

Name / Firma	Vorname		
Straße <i>Semkenberper</i>	Hausnummer <i>1</i>	Land PLZ <i>03238</i>	Ort <i>Sallgast</i>
Telefon	Fax	E-Mail	

### 4. Objektplaner (nach § 47 Abs. 1 Satz 2 BbgBO erforderlich für die technisch schwierige Beseitigung baulicher Anlagen)

Name	Vorname		
Straße	Hausnummer	Land PLZ	Ort
Telefon	Fax	E-Mail	

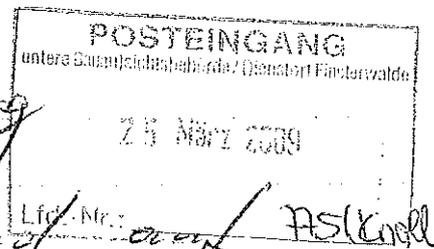
### 5. Hinweis

<i>Diese Anzeige entbindet nicht von der Verpflichtung, erforderliche Genehmigungen oder Anzeigen nach anderen Gesetzen, Verordnungen oder Bestimmungen einzuholen bzw. zu erstatten. Hierbei kann es sich insbesondere um Genehmigungen oder Anzeigen nach dem Denkmalschutz-, dem Immissionsschutz-, dem Gefahrstoff- oder dem Abfallrecht handeln.</i>
---

### 6. Unterschrift

Ort <i>Sallgast</i>	Datum <i>23.03.09</i>	Ort	Datum
Unterschrift des Bauherrn		Unterschrift des Objektplaners (im Fall der Nr. 4)	

# Abbruchbeschreibung



1.) Dachziegel entfernen und auf Kippe fachgerecht entsorgen.

2.) Rückbau des Dachstuhls, Holz wird für Feigenbinder benötigt.

3.) Mauerwerk abbauen und auf Kippe fachgerecht entsorgen

Umweltgefährliche Stoffe sind nicht vorhanden.

Tel / 282

sallgast  
30 Dezember 2008

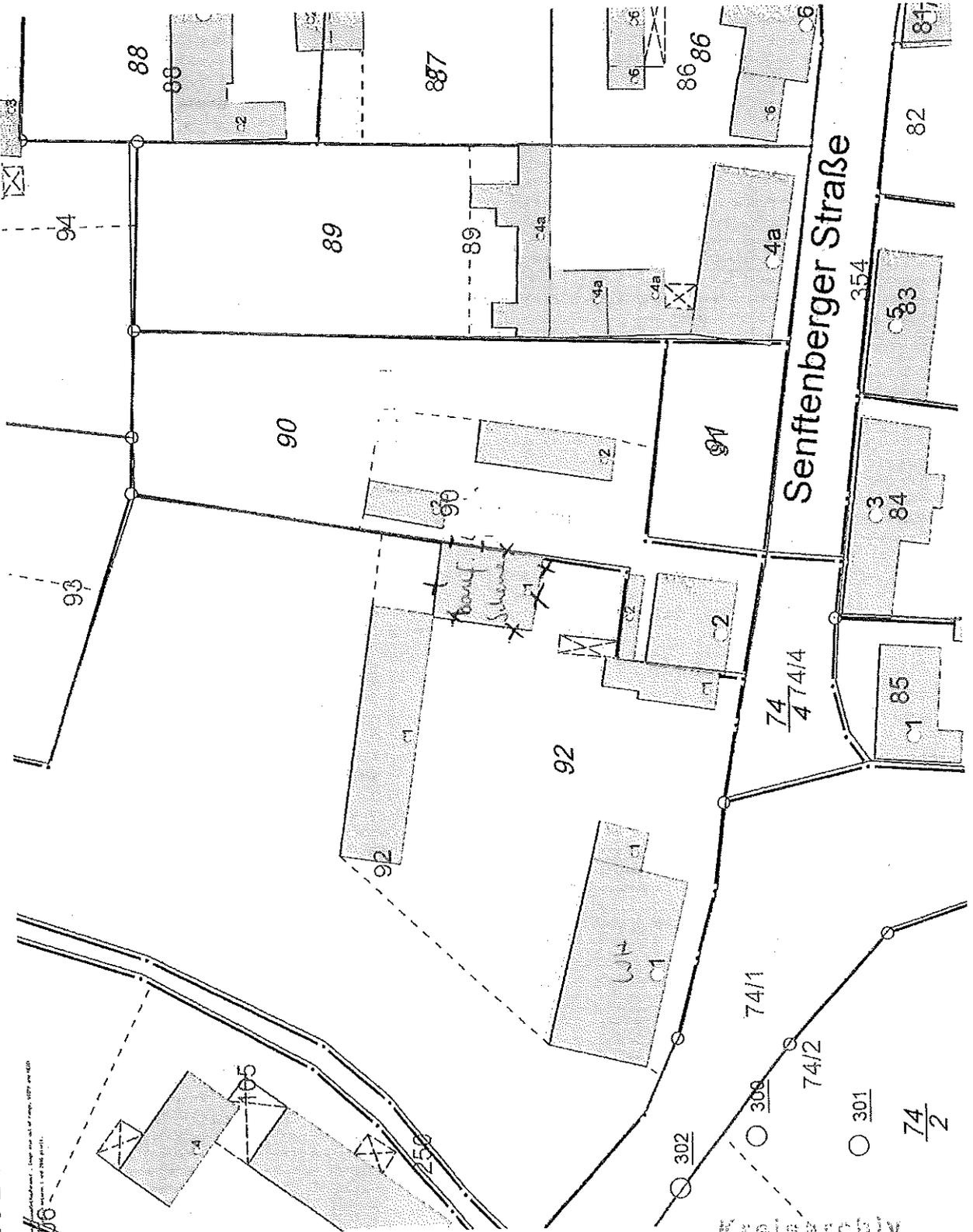
Flur 2

Legende

-  Strasse mit Name
-  Gebaeude\_atkis\_10141
-  Flurstueck mit Eigentuemer
-  Gebaeude (ALK)
-  Hausnummer Hauptbaebaeude
-  Hausnummer Nebengebaeude
-  Flurstueck

OB 17.12.08

Info, dass Abbau  
Schaue zu anfertigen  
ist - Wand teilweise  
zu Nachbar eingeklinkt  
=> hierzu Anzeige  
Abbruch mit Flurkarte  
14 Tage vorher  
an uns



Do

**Kreisarchiv**  
Des Landkreises Elbe-Elster

