

Amts	gerich	t Bad Eingar		nwerda
	3 U.	Okt.	2023	
fach	-EUI	2	Jendr	zeiczak
Anl.	Hef	t K	M/Sche	ck/KST

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 Grundstückes
in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Werenzhain, Werenzhainer Ziegelei 2

Aktenzeichen: 15 K 36/23



Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 71/1 der Flur 1 der Gemarkung Werenzhain wird zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 ermittelt mit rd. **228.000,00 €.**

Wertgutachten

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) eines bebauten Grundstückes

in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Werenzhain, Werenzhainer Ziegelei 2

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda

Burgplatz 4

04924 Bad Liebenwerda

Aktenzeichen: 15 K 36/23

Gemarkung: Werenzhain

Grundbuchblatt: Grundbuch von Werenzhain Blatt 96

Flur:

Flurstück: 71/1

Grundstücksgröße: 3.768 m²

Ortsbesichtigungstermin: 19.09.2023

Wertermittlungsstichtag: 19.10.2023

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes

Unbelasteter 228.000,00 €

Verkehrswert:

Das Gutachten umfaßt:

51 Seiten

7 Anlagen

26 Fotos

Zert.-Nr. A250902-1064D

Exemplare: 5
Ausfertigung:



Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	9
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	17
4.0	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.0	Bodenwertermittlung (Bauland)	23
6.0	Sachwertermittlung	24
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
6.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	30
6.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	30
7.0	Sachwertberechnung	38
8.0	Ertragswertermittlung	39
8.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
8.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
9.0	Ertragswertberechnung	46
10.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Grünanlage"	47
11.0	Unbelasteter Verkehrswert	48

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bauunterlagen

Auskunft Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz



1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 71/1 der Flur 1 der Gemarkung Werenzhain.

Auf dem Bewertungsareal befindet sich ein villenartiges Gebäude.

Tag der Ortsbesichtigung:

19.09.2023

Teilnehmer am Ortstermin:

Ein Vertreter der Stadt Doberlug-Kirchhain Eine Vertreterin des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige so-

wie eine technische Mitarbeiterin

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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 und der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Der Gebäudebestand mit deren Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitungen der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Werenzhain ist ein Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Werenzhain wurde erstmals im Jahr 1234 urkundlich erwähnt. Der damalige Name des Dorfes lautete Witheroldeshagen, dieser wurde später auf Widerczhain verkürzt. Der Ortsname ist deutschen Ursprungs und nach einem Mann mit dem Namen Widerhold benannt. In Werenzhain befand sich am Ausgang nach Kirchhain bis 1945 ein Steinkreuz. An dieser Stelle sollen die Mönche des Klosters Dobrilugk den Zehnten entgegengenommen haben.

Werenzhain ist mit rund 2.600 Metern das längste Straßendorf im Landkreis Elbe-Elster. Typische Zwei-, Drei- und Vierseitenhöfe säumen die Dorfaue, die sich über etwa anderthalb Kilometer erstreckt und eine Breite von 40 bis 60 Metern erreicht. Um alle älteren Hofstellen wurden Streuobstwiesen oder Obstgärten angelegt. Große alte Laubbäume und der Dorfgraben geben dem Ort sein ganz besonderes Flair. Über lange Zeiten gehörte Werenzhain zu den wohlhabendsten und größten Dörfern der ganzen Umgebung. Aber auch Werenzhain hatte in der Vergangenheit unter Kriegen und Katastrophen zu leiden. 1637 plünderten, marterten und brandschatzten die Schweden in der Gegend um das Dorf. Der Ort wurde zur Hälfte nieder gebrannt. Der damalige Diakonus zu Kirchhain und Pfarrer zu Werenzhain wurde durch den so genannten "Schwedentrank" (das war Jauche) zu Tode gequält. 1815 musste Sachsen die Niederlausitz an Preußen abgeben. Aus dem sächsischen Amt Dobrilugk, zu dem auch Werenzhain gehörte, wurde nun das preußischen Rentamt, das 1874 aufgelöst wurde. Von 1816 bis 1952 gehörte Werenzhain zum ehemaligen Kreis Luckau.



Etwa um die Wende des 19. und 20. Jahrhunderts entstand nordwestlich der Ortslage eine Ziegelei. Man hatte ausbeutungswürdige Tonvorkommen entdeckt. Die Ziegelproduktion trug, wie allgemein bei Ziegeleien in dieser Größenordnung üblich, zunächst Saisoncharakter. Es galt der Spruch "ein Ziegler ist kein Dummer, er arbeitet nur im Summer". Zur Ziegelei gehörten die Tagebauanlagen der Tongruben, das Produktionsgebäude, der Brennofen und Trockenhallen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei, die vor mehr als 40 Jahren durch einen Tornado verwüstet wurde, befindet sich nach dem Wiederaufbau und der Renaturierung u. a. das KUNST.HAUS am SEE mit Atelier und Galerie der Künstlerin Angela Willeke.

Das zu bewertende Grundstück erreicht man von Doberlug-Kirchhain kommend in Richtung Werenzhain.

Entlang der Werenzhainer Hauptstraße gelangt man am Ortsausgang in Richtung Dübrichen nach ca. 1 km eine mit Schotter befestigte Zufahrt zum Technikstützpunkt der Agrargenossenschaft Werenzhain und zwei zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzten Grundstücken, welche das ehemalige Ziegeleigelände beinhalten.

Nach Auskunftserteilung der Stadt Doberlug-Kirchhain handelt es sich bei dem Flurstück 75 um eine Wegefläche auf städtischem Eigentum. Die weiterführende Wegefläche verläuft auf dem Flurstück 77, welche sich im privaten Eigentum befindet. Vermutlich handelt es sich hierbei um ein "gewachsenes" Gewohnheitsrecht. Für die Flurstücke 71/1, 61/1 und 62 besteht vermutlich keine Möglichkeit einer anderen Zuwegung.

Der Sachverständige erachtete die Untere Bauaufsichtsbehörde mit deren zuständigen Mitarbeiter Herrn Ronny Müller anzuschreiben, um notwendige Bauunterlagen zu erhalten.



Gemäß den vorliegenden Unterlagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Landkreis Elbe-Elster wurde im
Februar 2001 ein Antrag auf Baugenehmigung für das
Wohnhaus Ziegelei Werenzhain – Rekonstruktion und
Wiederinnutzungsnahme eines leerstehenden Wohngebäudes eingereicht. Aus den Erläuterungen des Architekturbüros konnte nachstehendes entnommen werden:

Das leerstehende Gebäude soll durch den damaligen Käufer wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Das Objekt ist außerhalb der Ortschaft, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, sowie zu weiteren Wohnhäusern. Die Westgrenze des Grundstückes ist ca. 5 m vom Gebäude entfernt, die Abstandsfläche beträgt ca. 8 m, so dass eine Abstandsflächenübernahme von ca. 3 m x 17 m (Gebäudelänge) bei einem Neubau notwendig wäre. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Teilung zu einem Zeitpunkt erfolgte, als das Gesetz der Abstandsflächenregelung wahrscheinlich noch nicht galt, wurde um Abweichung nach § 72 gebeten. Das Haus war zu DDR-Zeiten erst als Wohnhaus, dann als Verwaltungsgebäude und später als Zivilverteidigungsobjekt durch den Landkreis genutzt. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn liegt durch die Wohnnutzung nicht vor.

Auf dem parkähnlichen Grundstück wurde nach Angaben ca. um 1900 ein villenartiges Gebäude errichtet. Im Jahr 2000 wurde durch den damaligen Eigentümer (Landkreis Elbe-Elster) eine Holzschutzbegutachtung zur Beseitigung eines Echten Hausschwammschadens in Auftrag gegeben. Hauptanlass der Untersuchung ist eine vermutete Hausschwammschädigung im Keller. Dem Sachverständigen lag diese Begutachtung in Kopie vor. Eine Auswertung bzw. ein Protokoll nach Beseitigung des Schadens konnte nicht bereitgestellt werden.

Das Grundstück wurde nach Grundbucheinsicht ca. 2001 durch den Landkreis Elbe-Elster verkauft.

Die Baubeginnsanzeige datiert auf den 17.02.2005. Eine Fertigstellungsanzeige lag nicht vor.



Mit Datum vom 27.02.2002 Aktenzeichen: 63/230210071 wurde die Baugenehmigung zum Bauvorhaben: Rekonstruktion und Wiederinnutzungsnahme eines leerstehenden Wohngebäudes mit deren Auflagen dem Voreigentümer (damaligen Eigentümer) erteilt.

Der Sachverständige erachtete am 19.09.2023 eine Vorortbesichtigung an dem zu bewertenden Grundstück mit deren Gebäudebestand vorzunehmen. An dem Vororttermin nahm die zuständige Bearbeiterin des WAV Doberlug-Kirchhain und ein Vertreter der Stadt Doberlug-Kirchhain teil. Die Eigentümerin bestätigte dem Sachverständigen telefonisch, dass der derzeitige Gebäudenutzer den Termin wahrnehmen wird. Die Eigentümerin war nicht anwesend. Leider gewährte der Gebäudenutzer keinen Zugang zu dem Grundstück. Die Grundstückszufahrt war mit einem Absperrband abgesperrt.

Das Grundstück ist bezogen auf einen vorgefundenen, parkähnlichen Bewuchs, durch eine Vielzahl von Bäume und Sukzession von allen Seiten kaum einsehbar.

Äußerlich ist erkennbar das die Dacheindeckung (Betondachstein) auf Witterungserscheinungen verweist. Vorgefundene Schneefanggitter zeigen Oberflächenverfärbungen auf (Rost). In Teilbereichen fehlt die Dachrinnenentwässerung oder sie wurde mit Klebeband befestigt. Holzbalken, welche ersichtlich waren, sind teilweise nur noch auszuwechseln. Holzfenster beinhalten eine fehlende Werterhaltung.

Durch eine Internetrecherche konnte ein Verkaufsexpose in Augenschein genommen werden. Die fototechnischen Aufnahmen im Innenbereich können bezogen auf eine fehlende Vergleichbarkeit nur als Übersichtsdarstellung gelten.

Gemäß den Grundrisszeichnungen und zwei Fotos aus einem im Auftrag des Landkreises Elbe-Elster erstellten Gutachtens, handelt es sich um eine ca. 19 m x 15 m große Immobilie mit unterschiedlich großen Anbauten und einem Walmdach sowie einem Türmchen. Der Baukörper stellt ein zweigeschossiges und voll unterkellertes Gebäude dar. Gemäß den Grundrisszeichnungen befinden sich Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde mit ca. 141,83 m² und im Obergeschoss mit ca. 128,00 m² angegeben.

Zu dem Zustand der Wohnflächen können durch den Sachverständigen keine Angaben getätigt werden, da keine Inaugenscheinnahme gewährt wurde. Diesbezüglich können keine Angaben zur Elektroinstallation, Heizung, Gestaltung der Wand- und Fußbodenflächen, Sanitären Ausstattung, Wärmedämmung, eingebauten Fenster und Türen, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Gestaltung der Innentreppen, Verlegung der Medienanschlüsse gegeben werden.

Dem Sachverständigen lag eine Grundrisszeichnung vom November 1979 vor. Vergleicht man den Erdgeschossgrundriss des Architekten aus dem Jahr 2001 wurde festgestellt, dass zwei massive Anbauten fehlen. Der eine befand sich nördlich zur Gebäuderückfront und der zweite bestand an der östlichen Giebelfront. Warum sie nicht mehr im Bestand sind, konnte nicht herausgefunden werden.



2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Doberlug-Kirchhain ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der angrenzenden Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain. Das Zisterzienserkloster Dobrilugk und die Weißgerberei brachten Wohlstand und Bedeutung.

Doberlug-Kirchhain befindet sich zentral im Landkreis Elbe-Elster unmittelbar nördlich am 484 km² umfassenden Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Kleine Elster, ein Nebenfluss der Schwarzen Elster, durchquert das Stadtgebiet von Nordosten nach Südwesten und fließt in den angrenzenden Naturpark. Berlin (112 km), Dresden (78 km), Leipzig (99 km) und Cottbus (63 km) sind per Bahnverbindung direkt zu erreichen. Doberlug-Kirchhain liegt am Rand des Südlichen Landrückens, einer Altmoränenhochfläche, die durch das Lausitzer Urstromtal der Schwarzen Elster begrenzt wird. Das Stadtgebiet ist minimal hügelig, der Spitzberg mit 116 m ist die höchste Erhebung. Von Nordwest nach Osten verlaufend erstrecken sich die Prießener Mulde, der Dübrichener Sattel und die Werenzhainer Mulde mit einer Länge von 13 km. Daran an schließt sich der Kirchhainer Sattel, der von der Kleinen Elster durchflossen wird. Als südlichster Teil grenzt die Hennersdorfer Mulde an Finsterwalder Gebiet. Die Stadt besteht neben den beiden Stadtkernen aus folgenden Ortsteilen: Arenzhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lichtena, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus und Werenzhain.

Die Landgemeinde Werenzhain kann auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken. Ursprünglich war diese Gegend durch Wenden bewohnt bis sich Kolonisten aus dem süddeutschen Raum um 1200 hier ansiedelten. Die erste Erwähnung fand der Ort in einer Klosterurkunde vom 22.7.1234. Werenzhain ist ein in Ost - West- Richtung angelegtes Reihendorf mit einem angedeuteten Anger im östlichen Teil des Dorfes. Besonders auffällig ist die lockere Bauweise im gesamten Ort. Fast alle Gehöfte haben einen gewissen Abstand zueinander. Wegen des guten Bodens war Werenzhain einer der größten und reichsten Bauerndörfer des ehemaligen Kreises Luckau. Außerhalb der Ortslage in Richtung Kirchhain befindet sich das 1537 erstmals erwähnte Winkelgut, das über Jahrhunderte selbständig war und erst im 19. Jahrhundert der Gemeinde Werenzhain zugeordnet wurde.

Die in der Dorfmitte befindliche Kirche hat ihren Ursprung im 13. Jahrhundert. Sie wurde hauptsächlich aus sorgfältig bearbeiteten Granitquadern errichtet.



Großräumige Lage:

Bundesland: Kreis:

Brandenburg Elbe - Elster

Ort:

Doberlug-Kirchhain

Einwohner:

8.633 (Stand: 2021)

Fläche:

14.895 ha

Charakter der näheren Umgebung: Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem Außenbereich von Werenzhain.

Überörtliche Anbindung/Entfernung: Durch die Stadt führen die Landesstraßen L 60 zwischen Falkenberg/Elster und Finsterwalde, L 70 nach Dahme/Mark, L 601 nach Finsterwalde und L 701 nach Sonnewalde. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Großräschen an der A 13 Berlin–Dresden etwa 28 km östlich der Stadt. Die Landesstraße 701 ist gleichzeitig Teil der nördlichen Route der Fürstenstraße der Wettiner.

Entfernungsangaben sind grob geschätzt

Ca. 128 km Berlin: Dresden: Ca. 102 km Cottbus: Ca. 80 km 5 km Doberlug-Kirchhain: Ca. Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 124 km Autobahnzufahrt Freienhufen: Ca. 36 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 102 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 106 km Flughafen Halle/Leipzig: ca. 125 km Lausitzflugplatz Fiwa: ca. 20 km

Verkehrsanbindung:

Bundesstraßen: zur B 87 ca. 25 km

zur B 96 ca. 10 km

zur B 101 ca. 20 km

Bahnlinien:

Berlin/Doberlug-Kirchh./Dresden

Cottbus/Doberlug-Kirchh./Leipzig

Buslinien:

Doberlug-Kirch./Bad Liebenwerda

Doberlug-Kirchh./Finsterwalde

Doberlug-Kirchhain/

Autobahn: A 13 Berlin – Dresden

Freienhufen: ca. 27 km Duben: ca. 53 km

Bronkow: ca. 30 km



Innerörtliche Lage:

Die Grundstücksfläche liegt im Außenbereich von Werenzhain. Werenzhain ist ein Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain.

Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Werenzhain ist geprägt durch einen dörflichen Charakter.

Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Doberlug-Kirchhain. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Doberlug-Kirchhain vorhanden. Grundschule, Gymnasium sind ebenfalls in Doberlug-Kirchhain gegeben.

Lagequalität:

- einfache Verkehrsanbindung mit Einschränkungen

 mittlere wirtschaftliche Lage in der Stadt Doberlug-Kirchhain

Art der Bebauung in der Straße:

Zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzte Grundstücke

Immissionen / : Sonstige Immissionen: Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine geringe Lärmbelästigung durch Anliegerverkehr Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.



2.1 Grund und Boden

Grundbuch: <u>Grundbuch von</u> <u>Blatt</u>

Werenzhain 96

Kataster: Gemarkung Flur Flurstück Fläche

Werenzhain 1 71/1 3.768 m²

Eigentümer: Die Schuldnerin

2.2 Topographie

Topographische Lage: Die Topographie ist eben.

Grundstücksform: Unregelmäßige Grundstücksform (polygonförmig)

Höhenlage zur Straße: Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung vorhanden (Flurstück 215)

2.3 Gestalt und Form

Breite: Ca.: 47,00 m

Mittlere Tiefe: Ca.: 80,00 m

Bemerkung: Das Grundstück befindet sich im Außenbereich.



2.4 Erschließung

Straßenart:

Straßenausbau:

Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:

Flurstück 75: Verkehrsfläche (Kommunales Eigentum) Flurstück 76/77: Teilweise Verkehrsfläche (Fremdeigentum)

Mit einem Mineralgemisch befestigte Wegeflächen

Die Medienanschlüsse wie Elektro und Trinkwasser sind vermutlich vorhanden.

Gemäß Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz befindet sich das Grundstück Werenzhainer Ziegelei 2 in 03253 Doberlug/Kirchhain OT Werenzhain gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Es ist trinkwasserseitig erschlossen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der Ortslage Werenzhain erfolgte im Rahmen der Durchführung der Kanalbaumaßnahme "Schmutzwassererschließung Werenzhain, Arenzhain, Trebbus und Lichtena – Schmutzwassererschließung der Ortslagen Werenzhain/Arenzhain. Die öffentliche Schmutzwasseranlage ist mit der Abnahme vom 12.04.2017 betriebsfertig hergestellt. Gemäß der 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des WAV ist eine Erschließung der Grundstücke Werenzhainer Ziegelei 1 bis 3 der Gemeinde Werenzhain der Stadt Doberlug-Kirchhain durch eine öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgungseinrichtung nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Grundstücks erfolgt gemäß Auskunft der Eigentümerin vom 27.04.2012 über die auf dem Grundstück befindliche Grubenentwässerungsanlage (abflusslose Sammelgrube).

Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.

Grünbereiche sind gegeben (Sukzession)

Straßenseitig nicht erkennbar

Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und

Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Zum Grenzverlauf bzw. zu einem Vermessungsstand können keine Angaben getätigt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grünbereiche:

Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:

Parkplatz:

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):

Vermessung:



2.5 Amtliches

Bauweise: Offene Bauweise

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingeverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.

Bodendenkmalpflege: Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt

Baudenkmalpflege: Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht be-

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 27.06.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Werenzhain Blatt 96 vom 27.06.2023.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand verweist vermutlich 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 Werenzhain wurde nicht aufgestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art: Bauweise:

Nach Angaben der Stadt Doberlug-Kirchhain richtet sich die zulässige bau-

Geschosse: GRZ:

liche Nutzung nach § 35 BauGB.

GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet Wohnen:

ja

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland (§ 35 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain derzeitig nicht zu erwarten.

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nicht an und sind nach Angaben der Stadt Doberlug-Kirchhain derzeitig nicht zu erwarten.

Kanalisierung:

Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden (siehe Seite 12).



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 beschrieben. 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 konnte nicht geprüft werden (augenscheinlich). 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.

Die Immobilie konnte am Tag der angezeigten Vorortbesichtigung nicht in Augenschein genommen werden, da kein Zugang gewährt wurde. Nachstehende Beurteilungen beruhen auf Angaben in der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Gebäudetyp: Wohngebäude

Nutzflächen: Erdgeschoss: Gemäß Grundrisszeichnung vom

28.08.2001:

Foyer, 3 Wohnräume, Bad, Hauswirt-

schaftsraum, Küche, Terrasse

Obergeschoss: Galerie, Schlafzimmer, 2 Gästezim-

mer, 1 Kinderzimmer, 1 Bad, Balkon

Baujahr: Ca. 1900

Allgemeine Sanierungs- Es erfolgten vermutlich Sanierungsleistungen, welche be-

leistungen: zogen auf die fehlende Innenbesichtigung durch den

Sachverständigen nicht eingeschätzt werden können.

Bauweise: Monolithische Bauweise

Fundamente: Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfunda-

mente (Feldstein)

Umfassungswände: Mauerwerk (Feldstein KG)



Decken:

Geschosse:

Holzdecken

Treppen:

Innenbereich:

Holztreppen

Dach:

Walmdach mit einer Betonsteineindeckung Pultdächer mit einer bituminösen Eindeckung

Dachrinnen:

Zinkrinnen, Fallrohre

Wasser/Abwasser:

vermutlich Sammelgrube (ohne Zustandsanalyse)

Elektroinstallation:

Geschosse:

Keine Angaben, da keine In-

nenbesichtigung

gewährt

wurde

Sanitäre Einrichtungen:

Geschosse:

Keine Angaben, da keine In-

nenbesichtigung

gewährt

wurde

Heizung:

Vermutlich Kohleheizung

Fußböden:

Geschosse:

Keine Angaben, da keine In-

nenbesichtigung

gewährt

wurde

Fassaden:

Putz

Türen:

Geschosse:

Keine Angaben, da keine In-

nenbesichtigung

gewährt

wurde

Fenster:

Geschosse:

Kunststoffthermofenster,

Holzfenster (fehlende Werter-

haltung)

Fensterbänke innen:

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung gewährt

wurde

Fensterbänke außen:

Beton, Holz



Wandbehandlung:

Geschosse:

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung gewährt wurde

Besondere Bauteile:

Balkon und Terrasse (gemäß Grundrisszeichnung)

Besondere Einrichtungen:

keine

Ausstattung innen/außen:

Innen:

Außen:

Einfache Ausstattung

Grundrißgestaltung:

Normaler Grundrisszuschnitt bezogen auf das Baujahr

Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):

Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist einfach.

Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.

Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:

- Dachdeckerarbeiten
- Dachklempnerarbeiten
- Überarbeitung oder Austausch der Holzfenster
- Schreinerarbeiten
- Holzschutzarbeiten

Zu dem Innenbereich können keine Angaben getätigt werden.



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.

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.

Energieausweis:



4.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Carport, Holzschuppen bebaute Grundstück in 03253 Werenzhain, Werenzhainer Ziegelei 2 zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werenzhain	96	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Werenzhain	1	71/1	3.768 m ²

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 2ImmoWertV 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 Nutzungsund 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.



5.0 Bodenwertermittlung (Bauland)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 4,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung

= M (gemischte Baufläche)

beitragsrechtlicher Zustand

= frei

Grundstücksfläche (f)

keine Angabe

Außenbereich

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag

= 19.10.2023

Entwicklungsstufe

baureifes Land

Grundstücksfläche (f)

Gesamtgrundstück = 3.768 m^2

Bewertungsteilbereich = 1.026 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien 7	Zustand	Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,00 €/m²	
(Ausgangswert für weitere Anpassung)		

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung	
Stichtag		19.10.2023	× 1,00		

Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Bauflä- che)		×	1,00	
lageangepasster beit	ragsfreier BRW am Wertermi	ttlungsstichtag	=	4,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.768	×	1,00	
vorläufiger objekts wert	spezifisch angepasster beitra	gsfreier Bodenricht-	=	4,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,00 €/m²	
Fläche	× 1.026 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 4.104,00 € rd. 4.100,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 insgesamt 4.100,00 €.

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.



6.0 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).



6.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 "€/m² Brutto-Grundfläche" oder "€/m² 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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 miterfasst 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.



6.2 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.



6.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Nachstehende Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen sind aus bereitgestellten Architektenunterlagen entnommen worden.

Wohnhaus

Wohnfläche EG = Ca. $176,99 \text{ m}^2$ Wohnfläche OG = Ca. $167,58 \text{ m}^2$

6.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000

Nachstehende Angaben zu der Bruttogrundfläche sind aus bereitgestellten Architektenunterlagen entnommen worden.

Wohnhaus

BGF KG = $211,42 \text{ m}^2$ BGF EG = $228,17 \text{ m}^2$ BGF OG = $206,34 \text{ m}^2$ Ages. = $645,93 \text{ m}^2$



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: Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil		St	tandardstu	fen	
	[%]	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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %	-		1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	40,0 %	52,0 %	8,0 %	0,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach 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 Außenti	iren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -tü	ren
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	und Treppen
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtunger	1
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



Bestimmung der standare Einfamilienwohnhaus	lbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
	L 91	[E/III- DOF]
555,00	0,0	0,00
725,00	40,0	290,00
335,00	52,0	434,20
005,00	8,0	80,40
260,00	0,0	0,00
-	725,00 335,00 005,00 260,00	725,00 40,0 335,00 52,0 005,00 8,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	804,60 €/m² BGF
	rd.	805,00 €/m ² BGF



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch im Internet unter www.destatis.de abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, 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.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus		
Bezeichnung	Zeitwert	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)		
Holzschuppen	2.500,00 €	
Carport	10.000,00 €	
Besondere Einrichtungen	0,00 €	
Summe	12.500,00 €	

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 wesentlichen 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	9.000,00 €
Summe	9.000,00 €

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 Unterhaltungsstaus 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 verlängerungswürdig sein.



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

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächli		
(vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	2,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem ("vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2023 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahren =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude "Einfamilienwohnhaus" in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

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 Grundstücksme	Wertbeeinflussung insg	
Unterstellte Modernisierungen		-38.200,00 €
Allgemeine Werterhaltung	-38.200,00 €	
Summe		-38.200,00 €



7.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Eir	nfamilie	enwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	8	05,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
Brutto-Grundfläche (BGF)	X		645,93 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 519.973,6		
Baupreisindex (BPI) 19.10.2023 (2010 = 100)	x		177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	925.033,1		
Regionalfaktor	X		1,000
Alterswertminderung			
Modell			linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)			80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)			27 Jahre
• prozentual			66,25 %
• Faktor	x 0,33		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+		12.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=		324.698,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlag	on)		324.698,68 €
vorläufiger Sachwert der bauhenen Amagen (ohne Außenamag vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstige		+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	n Amagen	=	333.698,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	4.100,00 €
vorläufiger Sachwert		=	337.798,68 €
Sachwertfaktor			0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge		+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich "Bauland"			287.128,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		_	38.200,00 €
besondere objektspezinsene Grundstucksmerkinate			
Sachwert für den Bewertungsteilbereich "Bauland"		=	248.928,88 €



8.0 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.



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

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

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



8.2 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-NuFlR), 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 €/m² 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 Unterhaltungsstaus 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 Grundstücksme	Wertbeeinflussung insg.	
Unterstellte Modernisierungen		-38.200,00 €
Allgemeine Werterhaltung	-38.200,00 €	
Summe		-38.200,00 €



9.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	tatsäch	liche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)	
Einfamilienwohnhaus		EG	176,99		4,50	796,46	9.557,52	
		DG	167,58		4,50	754,11	9.049,32	
		Stellplatz		2,00	30,00	60,00	720,00	
Summe			344,57	2,00		1.610,57	19.326,84	

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktübli	ch erzielbare miete	Nettokalt-
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus		EG	176,99		4,50	796,46	9.557,52
		DG	167,58		4,50	754,11	9.049,32
		Stellplatz		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			344,57	2,00		1.610,57	19.326,84

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalt- mieten)		19.326,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	_	4.831,71 €
jährlicher Reinertrag	=	14.495,13 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von 4.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	_	102,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.392,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,464
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	280.138,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.100,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "Bauland"	=	284.238,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	284.238,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	38.200,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich "Bauland"	=	246.038,15 €
	rd.	246.000,00€



10.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich "Grünanlage"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Richtwert für den Bewertungsteilbereich Grünanlage wurde aus den Wertangaben für Gartenland und Grünflächen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Elbe-Elster sachverständig eingeschätzt. Der Ansatzwert beträgt 1,50 €/m².

beitragsrechtlicher Zustand = frei

Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 19.10.2023 Entwicklungsstufe = Grünanlage

Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 3.768 m^2

Bewertungsteilbereich = 2.742 m^2

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien	Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,50 €/m²	
(Ausgangswert für weitere Anpassung)			

II. Zeitliche A	npassung des Bodenrichtwert	s		
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		19.10.2023	× 1,00	

lageangepasster be	itragsfreier BRW am Wertern	nittlungsstichtag	=	1,50 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	3.768	×	1,00	
vorläufiger objek wert	tspezifisch angepasster beitr	agsfreier Bodenricht-	=	1,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1,50 €/m²	
Fläche	×	2.742 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= rd.	4.113,00 € 4.110,00 €	And I

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 insgesamt 4.110,00 €.

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.



11.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 253.110,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 250.110,00 €.

Der Sachverständige erachtet einen merkantilen Minderwert (Risikoabschlag wegen fehlender Objektbesichtigung (Innen und Außen) in Höhe von 10 % dem ermittelten Wert entgegenzusetzen.

Verkehrswert	228.000,00 €
Wert	227.799,00 €
Merkantiler Minderwert – 10 %	- 25.311,00€
Ermittelter Wert	253.110,00 €

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus, Carport und Holzschuppen bebaute Grundstück in 03253 Doberlug-Kirchhain / OT Werenzhain, Werenzhainer Ziegelei 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Werenzhain	96	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Werenzhain	1	71/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2023 mit rd.

<u>228.000,00 €</u> in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend 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.





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-RL)

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

WoFIV:

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 2022 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
 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

Zuwegung zu dem Bewertungsareal



Bild 2

Weiterführender Weg





Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansicht



Bild 4

Teilflächendarstellung





Bild 5

Bebauung zum Nachbargrundstück



Bild 6

Längsfront





Bild 7

Zugangsbereich zu der Immobilie

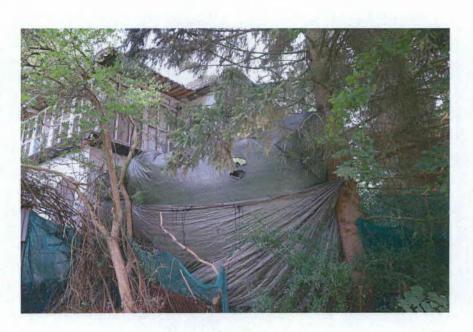


Bild 8

Übersichtsdarstellung





Bild 9

Teilflächendarstellung



Bild 10

Sichtschäden in der Holzkonstruktion





Bild 11

Giebelseitige Darstellung



Bild 12

Aufzeigende Sichtschäden





Bild 13

Fehlende Werterhaltung



Bild 14

Erforderliche Holzschutzarbeiten





Bild 15

Teilflächendarstellung der Rückfront



Bild 16

Gebäudesockel

Bild 17 Bild 18





Fehlende Werterhaltung an den Holzfenstern

Detaildarstellung



Bild 19

Stark zugewachsene Bereiche



Bild 20

Detaildarstellung



Bild 21

Teilflächendarstellung Dach



Bild 22

Detaildarstellung



Bild 23

Begrünte Fläche



Bild 24

Detailflächendarstellung



Bild 25

Dachfläche der Immobilie (Teil)



Bild 26

Verwitterter Schornstein



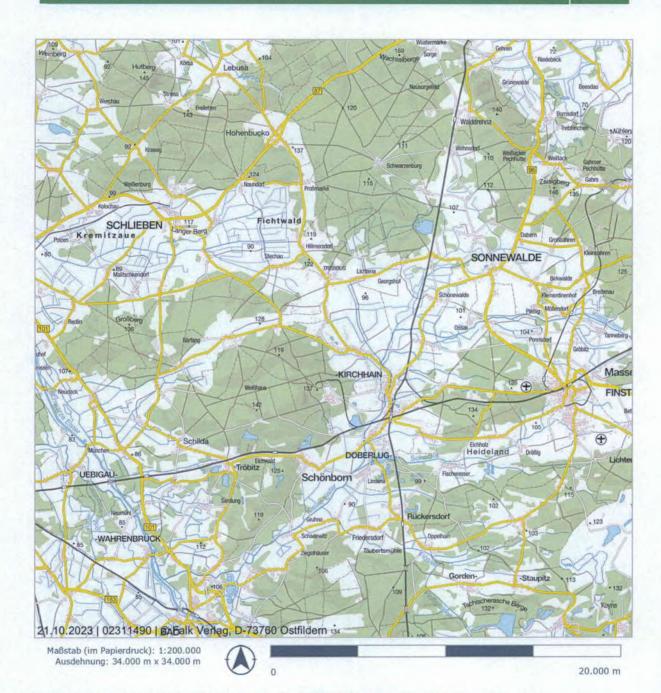
Übersichtsplan



Übersichtskarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Werenzhainer Ziegelei 2





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

Die Übersichtskarte mit regionaler Verkenfahrt eine Verviellangung ist gestattet bis zu obrücktierten. Die 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

03253 Doberlug-Kirchhain, Werenzhainer Ziegelei 2





Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis ze 30 Baucklizenzen.)

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

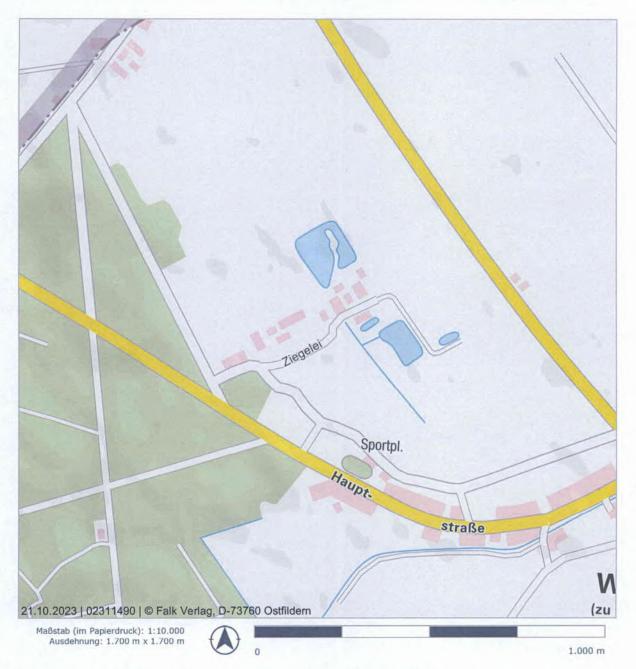
Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Regionalkarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Werenzhainer Ziegelei 2





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

Regionalikarte mit Verkenrsinfrastruktur (Eine Vervieilfatigung 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.

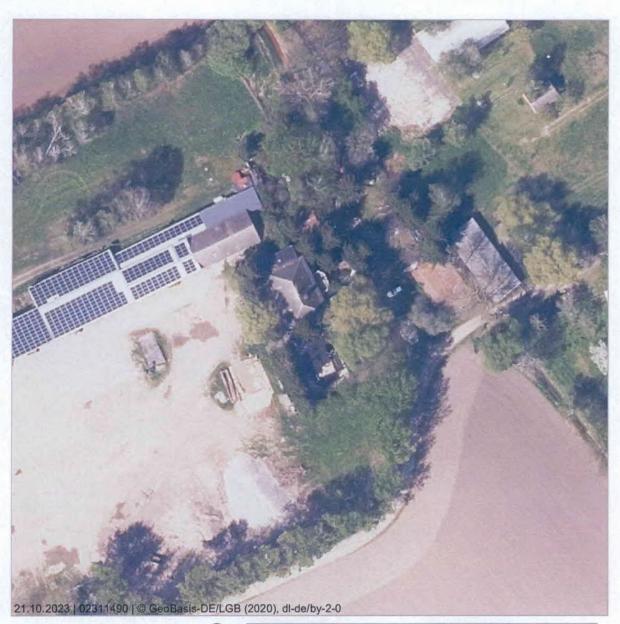
Datenquelle MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03253 Doberlug-Kirchhain, Werenzhainer Ziegelei 2





Maßstab (im Papierdruck): 1:1,000 Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsstand)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02311490 vom 21.10.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023



Flurkarte



Liegenschaftskataster Auszug aus dem Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.08.2023 2023-11-0678

Gerneinde: Doberlug-Kirchhain Kreis: Elbe-Elster

Flurstück: Flur: Gemarkung:

Nordpromenade 4 a 04916 Herzberg (Elster)

Katasterbehörde

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgebeitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes, Bereitgestellt durch. Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Dieser Auszug ist aufomatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist geserbisch geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzurseigen. Bei der Veröffentlichung beder Weitergabe als auf des Land Brandenburg als Inhaber der Rechte and Geobassisden hinzuweisen. Bei Rer Verüffentlichung beder Weitergeber ist auf des Land Brandenburg als Inhaber der Rechte and Geobassisden hinzuweisen. Die Regelungen des Unteberrechts bieben unberführt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – Bogylerm G – vom 27, Mai 2009 (GVBI.I/19, M. 32)).



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 - 6 30 53 · Fax 0 35 73 - 66 24 91 · Mobil 0173 - 3 71 35 31

Planungsrechtliche Angaben

Moranthainer Ziegelei 2 2262-1-7111

1.	Besteht für das Gebiet ein Flächen- nutzungsplan?	□ja	nein
	1.1 ab wann wirksam?	*****************	
	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 beilegen mit ausgefüllter Legende) 2.3 wenn Entwurf: Datum des Aufstellungsbeschlusses Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung) geplante Festsetzung für das Grundstück 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 Ausweisung 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

	4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grund- stück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?	□ja □ nein □ja, welche
	4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ? 4.8 Im Naturschutzgebiet ?	□ja ⊠ nein □ja nein
	4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ?	□ja ⊠ nein
	4.10Baudenkmal ?	□ja ⊠ nein
5.	Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?	gen. \$35 Bour GB
	5.1 Art 5.2 Bauweise 5.3 Geschosse 5.4 GRZ 5.5 GFZ	
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 fällig: ☐ nein fällig:
9.	Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?	☐ Strom ☐ Wasser ☐ Gas
	Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei WAV Westwieder (cursite, envio	a, Stadtwerke Finskruchole

10.	Entwässerung		
	Kanalanschluß vorhanden? Zu Erfragen bei WAV	☐ ja ☐ Mischsystem ☐ Trennsystem ☐ nur Regenwasser	□ nein □Dreikammer- ausfaulgrube □ Sammelklär- anlage □ Verrieselung □ Ausfahrgrube
	Anschlußbeitrag entrichtet?	□ ja Wann? Betrag?	□nein
	Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung?		
11.	Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen. Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?		
12.	Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)?	□ ja	nein
13.	Welche Umstände sind sonst noch von Bedeutung für den Grundstückswert (z. B. Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal)?		

14.	Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft?	□ ja	. nein
	 14.1 Umfassendes Sanierungsverfahren Bezeichnung des Sanierungsgebietes Beschluß SVV Öffentliche Bekanntmachung 	□ ja	nein nein
	 14.2 Vereinfachtes Sanierungsverfahren - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluß SVV - Öffentliche Bekanntmachung 	□ja	A nein
	 14.3 Städtebauliche Entwicklungs- maßnahme Bezeichnung des Sanierungsgebietes Beschluß SVV Öffentliche Bekanntmachung 	□ ja	nein
	14.4 Erhaltungsgebiet	☐ ja	nein
	14.5 Besteht die städtebauliche Ge- nehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB?	□ ја	nein
	14.6 Sind Ausgleichsbeträge zu entrichten? Wenn ja, in welcher Höhe? und wann (voraussichtlich)?	□ ja	🗵 nein
	14.7 Lage innerhalb der Stadtumbau- kulisse	□ ja	nein h
	14.8 Lage im Vorranggebiet Wohnen	□ ja	inein
	14.9 Lage im Gebiet nach § 171e BauGB	□ ja	nein



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 - 6 30 53 · Fax 0 35 73 - 66 24 91 · Mobil 0173 - 3 71 35 31

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

DER LANDRAT



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

Sachverständigenbüro UK Frau Kerstin Schmidtchen Steindamm 35 01968 Senftenberg

BEZAHLT

0 4. OKT. 2023

Bereich Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Bauaufsichtsbehörde Unsere Zeichen AZ:63-01299-23-14 Ihre Zeichen

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 29.08.2023

Grundstück:

Doberlug-Kirchhain, Werenzhain, Werenzhainer Ziegelei 2

Gemarkung:

Werenzhain

Flur:

1

Flurstück:

71/1

Vorhaben:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 20.08.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück 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.

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

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.





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 50,00 € erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigefügt.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Landkreises Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg (Elster), schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter http://www.lkee.de/Quickmenu/Impressum aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Simone Fürstenberg SB Rechtliche Aufsicht



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 - 6 30 53 · Fax 0 35 73 - 66 24 91 · Mobil 0173 - 3 71 35 31

Bauunterlagen

An die	Z	An die
Gemeinde-/Amtsverwaltung		untere Bauaufsichtsbehörde
FIRIT	A STOLL	FRIOTCANGEN
Doberlug-Kirchhain	A Comment of the Comm	Elbe-Elster C & Feb. 2001
Eingangsvermerk der Gemeinde / des Ar	mtes 1	Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde
Secretary releases and the law of		E1
A G	0 7	Boston Control Water Control
Aktenzeichen 04/04		Aktenzeichen
Bauanzeige (nur zulässig, v	wenn die Voraussetzungen des § 69 Bbgl	BO erfüllt werden!)
Antrag auf		
X Baugenehmigung für	die Errichtung	Änderung Nutzungsänderung
	einer bauliche	en Anlage einer Werbeanlage
im vereinfachten Baugene	hmigungsverfahren	
	der mittlerer Höhe entsprechend § 69 Abs. 8 BbgBO)	
Abbruchgenehmigu	na	
		lishan Varhaashaid
Vorbescheid	Stadtebau	ilichen Vorbescheid
Abweichung	Ausnahm	e / Befreiung
		The state of the s
Curzhezeichnung des Vorhahen	is a	
Curzbezeichnung des Vorhaben	verenz benin -	
Wohn Geens la	verenzhoin -	
Wohnhaus Leerstands	beseitigung Chun	0.36 6 101
Wohnhaus Leerstands	beseitigung Chun	in e sines loevskhenden Wohn-
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon and	beseitigung Amo Wieder innutung such	in e eines loevskhenden wohn-
Wohnhaus Leerstands	beseitigung Amo Wieder innutung such	me eines leev & Rhenden Wohn-
Wohnhaus Leerstands Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr Name	beseitigung-Ghund Wieder innuhungsnah ren-Gemeinschaft Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Wekonshaehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr	beseitigung-Ohn Wieder innuhungsnah ren-Gemeinschaft Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr Name Straße, Hausnummer	beseitigung-Ohn Wieder innuhungsnah ren-Gemeinschaft Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr Name Straße, Hausnummer	ren-Gemeinschaft Vorname PLZ O 3 2 5 3 De Vollmacht ist beige	Telefon (mit Vorwahl) Ort oberlug-Kirchhain
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr Name Straße, Hausnummer	ren-Gemeinschaft Vorname PLZ 0 3 2 5 3 De	oberlug-Kirchhain
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon and Antragsteller/Bauherr/Bauherr Name Straße, Hausnummer	ren-Gemeinschaft Vorname Vollmacht ist beiger	Telefon (mit Vorwahl) Ort oberlug-Kirchhain
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon und Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Vertreter Name	ren-Gemeinschaft Vorname Vollmacht ist beiger	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshakhon und Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer	ren-Gemeinschaft Vorname Vollmacht ist beiger Vollmacht ist beiger	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon und Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Vertreter Name	ren-Gemeinschaft Vorname Vollmacht ist beiger Vollmacht ist beiger	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser	ren-Gemeinschaft Vorname Vorname Vorname Vorname PLZ 0 3 2 5 3 De Vollmacht ist beiget Vorname PLZ 0 3 2 3 8 F:	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser	ren-Gemeinschaft Vorname PLZ O 3 2 5 3 De Vollmacht ist beiget Vorname PLZ O 3 2 3 8 F:	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name	ren-Gemeinschaft Vorname Vorname Vorname Vorname PLZ 0 3 2 5 3 De Vollmacht ist beiget Vorname PLZ 0 3 2 3 8 F:	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer	ren-Gemeinschaft Vorname PLZ O 3 2 5 3 De Vollmacht ist beiget Vorname PLZ O 3 2 3 8 F:	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshaehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name	ren-Gemeinschaft Vorname PLZ O 3 2 5 3 De Vollmacht ist beiget Vorname PLZ O 3 2 3 8 F:	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon und Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer	verenzhoung heseitigung Grand Wieder in nu hung such fren-Gemeinschaft Vorname PLZ CO O 3 2 5 3 DO Vollmacht ist beiger Vorname PLZ CO O 3 2 3 8 F: Vorname Vorname PLZ CO O 3 2 3 8 F: Vorname	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer	Deseitigung Change Chang	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort Telefon (mit Vorwahl) Ort
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer	Deseitigung Change Chang	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl)
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Zertreter Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Grundstückseigentümer Name Straße, Hausnummer	Vorname	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Grundstückseigentümer Name Straße, Hausnummer	Deseitigung Change Chang	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain Ort Oberlug-Kirchhain
Wohnhaus Leerstands Zekonshalehon had Antragsteller / Bauherr / Bauherr Name Straße, Hausnummer Zertreter Name Straße, Hausnummer Entwurfsverfasser Name Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Straße, Hausnummer Grundstückseigentümer Name Straße, Hausnummer	Vorname	Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain fügt Telefon (mit Vorwahl) Ort insterwalde Telefon (mit Vorwahl) Ort Oberlug-Kirchhain Ort Oberlug-Kirchhain

Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (ggf. auf gesondertem B	. Genaue F	-ragestellung :	zum Vorl	pescheid (gg	f. auf	gesondertem	Blatt
--	------------	-----------------	----------	--------------	--------	-------------	-------

- -1. Ist es zulässig das leerstehende Gebäude wieder zu Wohnzwecken zu nutzen?
- -2. Kann auf die Eintragung Grunddienstbarkeit (hier Abstandsflächenübernahme) verzichtet werden?

PROKEPPRICE WIT HEREN POKEN. BURN DO 7.2.2001 - GUENGE

8. Begründung für die Abweichung / Ausnahme / Befreiung (ggf. auf gesondertem Blatt)

Antrag auf Befreiung von der Übernahme der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück. Aufgrund der bestehenden Teilung, welche vollzogen wurde in Kenntnis des bestehenden Hauses

9. Hinweise zum Datenschutz

Nach § 71 Abs. 3 BbgBO beteiligen die Bauaufsichtsbehörden weitere Behörden und Stellen am Baugenehmigungsverfahren, wenn deren Aufgabenbereich berührt wird. Hier kommt insbesondere die Beteiligung der Landkreise, der Städte und Gemeinden in Selbstverwaltungsangelegenheiten, z.B. bei bauplanungs- oder straßenrechtlichen Angelegenheiten und bei Pflichtaufgaben, die ihnen zur Erfüllung nach Weisung übertragen wurden, z.B. als untere Wasser-, Landschaftsschutz-, oder Denkmalschutzbehörde in Betracht. Darüber hinaus kann auch die Beteiligung von Landesbehörden, z.B. der Landesstraßenbauämter, der Forst-, Immissionsschutz-, Arbeitsschutz- oder Denkmalfachbehörden sowie der Luftfahrtbehörde erforderlich sein.

Nach § 91 Abs. 4 BbgBO ist die Übermittlung personenbezogener Daten an die am Verfahren beteiligten Behörden zulässig. Zulässig nach § 91 Abs. 3 BbgBO ist auch das Speichern personenbezogener Daten, wenn es zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben der am Verfahren beteiligten Behörden erforderlich ist.

Auf Verlangen wird dem Antragsteller durch die Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitgeteilt, welche Behörden und Stellen an seinem Verfahren beteiligt wurden.

Nach § 91 Abs. 3 BbgBO ist auch die Übermittlung personenbezogener Daten an Behörden und Stellen, die nicht am Verfahren beteiligt sind zulässig, wenn dieses zur Erfüllung Ihrer gesetzlichen Aufgaben erforderlich ist. Hier werden z.B. personenbezogene Daten regelmäßig an die zuständigen Finanzämter, das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik und die Bauberufsgenossenschaft sowie an die Behörden, die für die Bekämpfung der Schwarzarbeit zuständig sind, übermittelt.

10. Ubermittlung von	Daten an	Baustellenin	formati	ionsd	ienst	E
----------------------	----------	--------------	---------	-------	-------	---

Mit der Übermittlung personenbezogener Daten der am Bau Beteiligten und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste einverstanden nicht einverstanden	Mit der Übermittlung personenbezogener Daten der am Bau Betelligten und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste einverstanden nicht einverstanden
Unterschrift des Antragstellers / Vertreters	Unterschrift des Entwurfsverfassers

	er BauVorlV	
ehmigung	Bauanze	eige- und vereinfachtes Baugenehmigungs verfahren
Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)	3-fach	Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorIV)
Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)	3-fach	Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)
Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)	3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
Baubeschreibung* (§ 5 BauVorIV)	3-fach	Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV)	3-fach	Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV)
Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten	3-fach	Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhalte nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten
Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)	3-fach	Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen (falls erforderlich)	1-fach	Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls erforderlich)
Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls	1-fach	Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO)
erforderlich)	1-fach	Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls
Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)	☐ 1-fach	erforderlich) Erklärung des Tragwerkplaners* (§ 70 Abs. 2 BbgBO,
Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO,		falls erforderlich)
falls erforderlich Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls	1-fach	Versicherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO)
erforderlich)	1-fach	Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich)	1-fach	Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG
Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)	Städteha	aulicher Vorbescheid
Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)		Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)
	_	Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)
ch für gewerbliche Anlagen		Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
Betriebsbeschreibung* (Gewerbliche Anlagen)		Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen		Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen-,
Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung		und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
ch für land- u. forstwirtschaftliche Betriebe	1-lacii	Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)
Betriebsbeschreibung*) (Land- und forstw. Betriebe)	1-fach	Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung		Little Mali
		genehmigung
ch für Werbeanlagen		Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV)
Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und		Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)
	☐ 3-fach	Abbruchbeschreibung
Fotografische Darstellung der Umgebung	1-fach	weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV)
r öffentlich bekanntgemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 A	Abs. 4 BauVorlV)
	g zurückweisen,	wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblich
abe von Daten		
	Mit der Weiter	gabe der personenbezogenen Angaben
eitergabe der personenbezogenen Angaben audaten an Baustelleninformationsdienste	und der Bauda	aten an Baustelleninformationsdienste
	und der Bauda einverstan	
audaten an Baustelleninformationsdienste		h = 4
audaten an Baustelleninformationsdienste standen nicht einverstanden		h = 4
audaten an Baustelleninformationsdienste standen nicht einverstanden	einverstan	nicht einverstanden
	Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000) Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV) Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV) Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV) Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen (falls erforderlich) Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls erforderlich) Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO, falls erforderlich) Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls erforderlich) Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich) Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) Ch für gewerbliche Anlagen Betriebsbeschreibung* (Gewerbliche Anlagen) Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung Ch für land- u. forstwirtschaftliche Betriebe Betriebsbeschreibung*) (Land- und forstw. Betriebe) Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung Ch für Werbeanlagen Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) Fotografische Darstellung der Umgebung röffentlich bekanntgemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 / 1. Die erforderlichen Bauvorlagen für die Abweichung, Ausn 2. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtin Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).	Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000) 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV) 3-fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorlV) 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes 3-fach Berechnungen der Grundflächen-, Geschoßflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) Bauvorlagen nach Sonderbauverordnungen (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO, falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO, falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO, falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Tagwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich) 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO, falls erforderlich) 3-fach Sch für gewerbliche Anlagen 3-fach 3-fach Betriebsbeschreibung* (Gewerbliche Anlagen) 3-fach Diersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 1-fach Ch für land- u. forstwirtschaftliche Betriebe 1-fach Ch für Werbeanlagen 3-fach 3-fach Ch für Werbeanlagen 3-fach Ch für Werbeanlagen 3-fach 3-fach Ch für Werbeanlagen 3-fach 3-fach Ch für Werbeanlagen 3-fa

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03238 FINSTERWALDE

TELEFON

FAX

DATUM: 9.022001

WOHNHAUS

WERENTZHAIN

LANDRATSAMT BAUORDNUNGSAMT z.Hd. Frau Stoy Kirchhainer Strasse 38 a

03238FINSTERWALDE

Montag, den 9.02.2001

[Unsere Zeichen/] atelier1\102zieg/stoy.doc

[Ihre Telefon-Nr.] 03531/ [Ihre Fax-Nr.]

03531 /

Bauvorhaben

Wohnhaus

Werenzhain

Bauherr

:

03253 Doberlug-Kirchhain

Baugrundstück

: Werenzhain Ziegelei 2

03253 Doberlug-Kirchhain

.

Sehr geehrte Frau Stoy,

Entsprechend Rücksprache erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Übersichtsplan (einfacher Lageplan) vorhab.

Mit freundlicher Grüßen

Bearbeiter

Dip.-Ing./Architekt

Dipl.-Ing.(Franfreich) Rosenblatt

Erhalten am:

Unterschrift

ARCHITEKT (TU) ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03238 FINSTERWALDE

WOHNHAUS

WERENZHAIN

FAX

DATUM: 28.08.2001 BVNR.: 101

NACHTRAG



LEERSTANDSBESEITIGUNG WOHNHAUS

NACHTRAG 1

BAUHERR

03258 DOBERLUG-KIRCHHAIN

BAUGRUNDSTÜCK :

GEMARKUNG WERENZHAIN

FLUR 1, FLURSTÜCKE 71/1

ENTWURFSVERF.

: ARCHITEKT(TU)
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG

03238 FINSTERWALDE

789B

11 D	Die angekreuzten	Bauvorlagen sind	entsprechend	der BauVorlV	beigefügt
------	------------------	------------------	--------------	--------------	-----------

3-fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVortV) 3-fach Dersichtsplan (Maßstab 1:5000) 5-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 5 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 7 Abs. 5 BbgBO) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauvoriagen (§ 6 BbgBO) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauvoriv) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauvoriv) 3-fach Bauz	Baugenehmigung				eige- u. vereinfachtes Baugenehmigungs
9-fach Obersichtsplan (Maßstab 1:5000) 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 5 BauVortV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauveichnungen (§ 7 Abs. 5 BogBO) 1-fach Bescheinigung über die ordungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 6 5 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über die ordungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 6 5 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über die ordungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 6 5 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Prüftericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) 1-fach Prüftericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) 1-fach Prüftericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 4 BbgBO) 1-fach Bescheinigung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) 1-fach Bescheinigung (§ 70 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung (§ 70 Abs. 3 Fach Bauzeichnungen (§ 7 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung (§ 7 Abs. 2	2-fach Amtlicher Lagentan (6	O Baul/orl\O	VE		
□ 9-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) □ 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVortV) □ 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVortV) □ 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVortV) □ 3-fach Bauteschnische Nachweise (§ 6 BauVortV) □ 3-fach Bauteschnische Nachweise (§ 6 BauVortV) □ 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Brutorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) □ 3-fach Berechnung der Rutzfläche und des Brutorauminhalten nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) □ 3-fach Berechnung der Gründflächen- Geschofflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) □ 3-fach Bauvordagen nach Sonderbauvorschriften (lälls erforderlich) □ 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) □ 1-fach Beröhnigung über die ordnungseemäße Bessitigung des Abwassens (§ 6 Bauvorderlich) □ 1-fach Beröhnigung über die ordnungseemäße Bessitigung (§ 60 BbgBO) □ 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) □ 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) □ 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) □ 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) □ 1-fach Nachweis der Bauvorfageberechtigung (§ 60 BbgBO) □ 1-fach Beriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) □ 2-fach Beriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) □ 3-fach Beuseschreibung*) (Gewerbliche Anlagen)					
S-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVortV) 3-fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVortV) 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten nach DN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzung nach DN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzung nach DN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzung (§ 70 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1 -fach Bautschinehauf Sp 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzung (§ 70 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1 -fach Berbirdische Gastatungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 2 -fach Nachweis der Pütirpenietur (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 3 -fach Bautschinehauf Sp 277 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 3 -fach Bautschinehauf Sp 277 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 4 -fach Erflebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 2 -fach Maschienaufsteilplan mit Eritungswegen (§ 60 BbgBO) 3 -fach Bautschinehauf (Maß der baulichen Nutzung) 3 -fach Bautschinehauf (Maß der baulichen Nutzung) 4 -fach Bautschinehauf (Maß der baulichen Nutzung) 3 -fach Bautschinehauf (Maß der baulichen Nutzung) 4 -fach Bautschinehauf (Maß					
3-fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorfV) 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach Dit 277 Teil gegliedert nach Nutzungsarten 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach Dit 277 Teil gegliedert nach Nutzungsarten 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Mäß der baulichen Nutzung) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Mäß der baulichen Nutzung) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Mäß der baulichen Nutzung) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung der Abwassere (§ 64 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassere (§ 65 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Prüftbericht eines Prüftigenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Prüftbericht eines Prüftigenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Prüfbericht eines Prüftigenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Prüfbericht eines Prüftigenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Prüfbericht eines Prüftigenieurs (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorfageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 1-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbl					
□ 3-fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzungsarten nach DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 277 Tal 1 gegleidert nach Nutzung 1 der DN 277 Tal 277 Ta					
nach DN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten 3-fach Berechnung der Grundflächer, Geschößlächer- und Baumassenzahl (Mäß der baulichen Nutzung) 3-fach Bauvorlagen nach Sonderbauvorschriften (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 77 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Suvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Betriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Betriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Betriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Betriebbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 3-fach Bauzeschreibung*) (Allagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Bauzeschre					
und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 3-fach Bauvorlagen nach Sonderbauvorschriften (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) (falls erforde				3-tach	
(falls erforderlich) 1-fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (trails erforderlich) (falls erforderlich) (falls erforderlich) (falls erforderlich) 1-fach Betscheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) (falls				3-fach	
(falls erforderlich) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) 1-fach Städtebaufich 1-fach Früfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Revisioherung des Entwurfsverfassers*) (§ 69 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Revisioherung (§ 2 BauVorfV) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen 3-fach Bauzeichnung des Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Bescheinigung über des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-f		nderbauvorschriften		1-fach	
des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Prüfbericht eines Prüfingenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Früfarung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) (falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlagen (§ 60 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlagen (§ 60 BbgBO) 1-fach Na		igen (§ 71 Abs. 5 BbgBO)		1-fach	
(falls erforderlich) 1-fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO)		:		1-fach	
(falls erforderlich) 1-fack Erklärung des Tragwerkplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Erkebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 1-fach Erkebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 2-fach Erkebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 3-fach Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 3-fach Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatGDaustaticity) 3-fach Baus		ngenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO)		1-fach	
(falls erforderlich)		üfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO)		1-fach	
1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Maschinenaufsteliplan mit Rettungswegen 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVortV) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöfflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 2-fach Baubeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 3-fach Baubeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 3-fach Baubeschreibung*) (iand- und forstw. Betriebe) 3-fach Baubeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 3-fach Baubeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 4-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 4-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 5-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 6-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 7-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 8-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 9-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betriebe) 1-fach Betriebsbeschreibung*) (innd- und forstw. Betrieb		kplaners*) (§ 70 Abs. 2 BbgBO)		1-fach	Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
1-fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen 3-fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV) 3-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 5 BauVorlV) 3-fach Bauzeichnungen (§ 6 BauvorlV) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (§ 6 BauvorlV) 1-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 1-fach Bauzeichnungen (§ 6 BbgBO) 1-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauzeichnungen (§ 6 BbgBO) 1-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauzeichnungen (§ 6 BbgBO) 1-fach Bauzeichnungen (§ 6 Bauzeichnungen (§ 6 BbgBO) 1-fach Bauzeichtsplan (Maßateb 1:5000) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Abbruchbeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Bauzeichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauzufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtg zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).		ageherechtiques (6 60 RhaRO)		1-fach	Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)
zusätzlich für gewerbliche Anlagen 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen 2-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorIV) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) zusätzlich für land- u. forstwirtschaftl. Betriebe 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (Anlagen mit Eintragung vorhandener Nutzung) Abbruchgenehmigung 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorIV) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorIV) **Inweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).					
zusätzlich für gewerbliche Anlagen 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (Gewerbliche Anlagen) 2-fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV) 3-fach Bubeschreibung*) (§ 5 BauVorIV) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschöflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) zusätzlich für land- u. forstwirtschaftl. Betriebe 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebsbesc			St	ädteb	aulicher Vorbescheid
3-fach Ubersichtsplan (Maßstab 1:5000) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVoriV) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVoriV) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVoriV) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 2-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 2-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) 1-fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 60 BbgBO) 3-fach Baubeschreibung*) 3-	zusätzlich für gewerblich	ne Anlagen		3-fach	Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorlV)
2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV) 3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorIV) 3-fach Berechnung der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) zusätzlich für land- u. forstwirtschaftl. Betriebe 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Bubeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Bubeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 3-fach Bubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere Bauufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).	2-fach Betriebsbeschreibung	(Gewerbliche Anlagen)		3-fach	Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)
3-fach Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorfV)	2-fach Maschinenaufstellplan	mit Rettungswegen		3-fach	Bauzeichnungen (§ 4 BauVorlV)
und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung) zusätzlich für land- u. forstwirtschaftl. Betriebe 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung Abbruchgenehmigung zusätzlich für Werbeanlagen 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV)	2-fach Übersichtsplan mit Ein	tragung vorhandener Nutzung		3-fach	Baubeschreibung*) (§ 5 BauVorlV)
des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO) 2-fach Betriebsbeschreibung*) (land- und forstw. Betriebe) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung Abbruchgenehmigung 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Nachweis der Bauvorlagen (§ 3 BauVorlV) 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV) 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) 3-fach Abbruchbeschreibung*) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1-fach Veitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 B				3-fach	
1-fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgB0) 2-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung Abbruchgenehmigung 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 3 es ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) 4 linweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).				1-fach	
Abbruchgenehmigung 3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 9 es ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) 1	2-fach Betriebsbeschreibung) (land- und forstw. Betriebe)		1-fach	Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
3-fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorlV) 3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) 3-fach Abbruchbeschreibung*) 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) es ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) inweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befrelungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).	2-fach Übersichtsplan mit Ein	tragung vorhandener Nutzung	AL		
3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Abbruchbeschreibung*) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) 1 Se ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) 1 Se Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befrelungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).			AL		
3-fach Baubeschreibung*) (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten) 3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) se ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) *inweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).	zusätzlich für Werbeanla	gen			
3-fach Fotografische Darstellung der Umgebung 1-fach Weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorlV) *) es ist der öffentlich bekannt gemachte Vordruck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorlV) *Inweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befrelungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO). **Unterschriften**		nlagen der Außenwerbung und			
Hinweise: 1. Die Bauvorlagen für Abweichungen, Ausnahmen und Befrelungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen. 2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. 3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO). Jinterschriften		ing der Umgebung			
Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erheblic Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO). Jnterschriften	*) es ist der öffentlich bekannt gen	nachte Vordruck zu verwenden (§ 1	Abs. 4 Bau	VorIV)	
	Die Antragsunterlage Die Bauaufsichtsbehö	n sind mit den Bauvorlagen in drei S örde kann den Antrag kostenpflicht	ätzen zu h	eften.	
	Unterschriften				
		4			

Antragsteller / Bauherr / Baul Name	nerren-Gemeir	Vorname			Telefon (mit Vorwahl)	
Straße, Hausnummer		PLZ		Ort		
		0 3 2	5 3	Doberlu	g-Kirchhain	
Baugrund / Grundwasserverl	ältnissa / Pau	intoffa / W	onatrule	tion		
(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den B				tion	100 PM	≥ 57 g
Baugrund						
Grundwasserverhältnisse						
					0.00	k emigr
Teil des Baues	Zu verwenden	ide Bauprod	ukte, Bau	teile, Bauarten	, Feuerwiderstand	1 D
Fundamente	Str&ife	enfunda	ment	Feldste	ein	
Tragkonstruktion z.B. Kellerwände außen/innen	Ziegel	Mauerw	erk/F	eldstein		
Außenwände	Ziegel	Mauerw	erk			
Außenputz/ Außenwandverkleidung	Putz					
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	keine					
Brandwände	keine					
Decken	Holzded	ken				
Böden	Dielung					
Tragwerk des Daches	Holz					
Dachhaut	Betonst	eine				
Treppen	Holz					
Treppenräume	keine					
Fenster	Holz					
Türen	Holz					
Sonstige ergänzende Angaben						

Es werden errichtet	2 Stellplätze	X Garagen	Fahrradabstellplätze
X auf dem Grundstück	auf anderem Grundstück:	Flur-Nr.	Flurstücks-Nr.
	Sicherung durch		
			-

		DVR 982004
Vardruckverlag Weise GmbH	Tel. (0351) 4 71 94 19 · Fax (0351) 4 71 17 09	Bestell-Nr. 503 - Anlage 3/2 BbgBD
N/W/		>

Trail			Verwend	lungs-	Wärmet	träger		Art	des E	Brennsto	offs	7	
Anzahl	Art		zweck	Warm- wasser-	Wasser	Luft	Sonstiger	fest	180	flüssig		örmig	Nennwärme leistung
_ = 0				bereitung				-					
	Wä	rmepumpe	X	x	X								k
								Ш				10	k
1.2 Sons	tige Feue	erstätten								- 70			
		a. 10KW											
		ngaben zu Ölfeuerung	gsanlagen					, :		i in			
Kesselart											N	ennwärr	neleistung k\
Ölart			Ausrüstung / Si	cherheitsein	richtungen								
I.4 Zusät	zliche Ar	ngaben zu Gasfeueru	ngsanlagen						1	UST			
Kesselart	Zilono Ai	igaben zu Gasiedero	ngsamagen								N	ennwärr	neleistung
Erdg	as/		Ausrüstung / Si	cherheitsein	richtungen				_				k!
Stad		Flüssiggas							1 = 1	THE DE		-	
.5 Lüftur	ng des A	ufstellraumes	15				-1100		113		-		
	finendes Tür ins F		mit besondere Fugendichtun		ohne Fugen- dichtung		Lüftungsöffnun	ins F	reie		fre	eier Que	rschnitt
m. S Kana	chacht /	freier Querschnitt	Lüftungsve einschl. Art, G	erbund mit iröße und And	anderen i ordnung der L	Räumen (I ültungsöffnu	Darstellung in P	lanung h)	sunterla	igen	G	esamtra	uminhalt n
Sons	tige Lüftu	ing:											
.6 Sonst	ige Anlad	gen zur Wärmeversor	gung oder h	austechni	sche Anl	agen (z. B.	raumlufttechn	. Anla	gen, So	laranlage	n, Wärme	pumpe	n)
Art der An			3										
Wäı	cmepu	mpe											
.7 Abgas	anlagen	(Schornsteine, Abgasleitun	gen und Verbind	ungsstücke)						ELL	0		4 - 1
Abgasan	lagen	Bauart, Baustoffe		ā	anzuschlie	Bende Fe	uerstätten		licht	er Quer	schnitt		
Abgasan	agen	Dadari, Dadstone			Art			Zahl	rech cm x	teckig:	rund:	nesser on	Fläche:
TITLE	TEE!												
Abgasani	age 1												
						-					-		
Abgasani	age 2												
										-	-		-
Abgasanl	age 3												
Sonstige Abgasanl für z. B.	agen												

5. Brennstofflagerung

Art d	es Brennstoffes	Kohle		K	oks		11	Holz					
5.2. FI	lüssige Brennstoffe												
Art de	es Brennstoffes	Heizöl in einem		K	Diesel- Kraftstoff		П	Benzir	1	Sonstige Art des Ra	umes		
Lage	rung	Heizöl- lagerraui			Heizraum		Freie	sonsti Raum	gen Standort:				
	emtrauminhalt der / des rbehälter(s) in Litern	- Unionida	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,				.,,	gn					
Art de	er / des Behälter(s)	einwand	g		loppel- vandig			Baustoff				Anzahl	
Herst	tellerfirma									Type / Bau	ujahr		
Schul	tzvorkehrungen					_							
	asförmige Brennstoffe es Brennstoffes	Erd-/	_	_		-		Sonstige					
AILU	es brennstones	Stadtgas in einem		F	lüssigga	s				Art des Ra	umes		
Lager	rung	Lagerrau	m [S	onstigen	Rau	ım:			All des Na	umes		
	1.00	unterirdis	ch	0	berirdisc	h im	Freie	m, s	Standort:				
	mtrauminhalt der / des rbehälter(s) in Litern												
Art de	es / der Behälter(s)	ortsfest	Г	Ъ	eweglich	1	1	Baustoff				Anzahl	
Herst	ellerfirma									Type / Bau	ujahr		
	tzvorkehrungen nließung												
6.1	Zuwegung z. Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	Bundesst Landessta Kreisstra X Gemeind sonst. öff	raße Nestraße entl. Str	Vr.	/ Weg)	über frem öffentlre privatrech		stück ichert		gesiche
6.2	Grundstücksentwässerung	Sammelk X Kleinklära sonstige	anlage	tion				2	vorhande	_			
6.3	Trinkwasserversorgung	X zentrale N		verso		öffe	entlich	x	vorhande fertiggest				
6.4	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle												

Land Brandenburg

Anlage 3/3

Anzahl der Bewohner, berechnet nach der Zahl i	und Größe der W	ohnungen auf dem Grundstüd	k (Nr. 9.41 VVBbgBO)
Es wird / werden errichtet: Kinderspielplatz	: / -plätze	Spielfläche(n)	
		Spielplatz / -plätze Bolzplatz / -plätze	
		Eigentümer	
auf eigenem Grundstück auf anderem G	rundstück:		
		Flurnummer	
		Flurstücksnummer	
Nutzflächen, umbauter Raum nach DIN 277 Teil	1 (Berechnung	als Anlage beifügen)	
für Wohnungen			
BRI = 2415,29			
Notteenundfläche VC. 15	E 60		
Nettogrundfläche KG: 15			
EG: 17			
OG: 16	7,58		
ür Gewerbe			
Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnun	gsverordnun	O (Berechnung als Anlage b	peifügen)
	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnun 269,83m²	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m²	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	veifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
269,83m² Sonstige ergänzende Angaben	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
Sonstige ergänzende Angaben z.B. Angaben über Altlasten)	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	peifügen)
Sonstige ergänzende Angaben z.B. Angaben über Altlasten) Unterschriften	gsverordnun	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)
Sonstige ergänzende Angaben z.B. Angaben über Altiasten) Unterschriften Ort, Datum Delt - Krick Lewin A. V. Ort. 2002	Ort, Datum		pelfügen)
Sonstige ergänzende Angaben z.B. Angaben über Altlasten) Unterschriften	Ort, Datum	g (Berechnung als Anlage b	pelfügen)

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG
03238 FINSTERWALDE TEL.
WOHNHAUS WEREN7HAIN

FAX

DATUM: 24.01.2001 BVNR.: 101 BAUANTRAG



Erläuterung

Das leerstehende Gebäude soll durch den Käufer wieder der Wohnnutzung zugeführt werden. Das Objekt ist außerhalb der Ortschaft, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, sowie zu weiteren Wohnhäusern. Die Westgrenze des Grundstücks ist ca. 5m vom Gebäde entfernt, die Abstandsfläche beträgt ca. 8m, sodaß eine Abstandsflächenübernahme von ca. 3 mal ca. 17m (Gebäudelänge) bei einen Neubau notwendig wäre. Aufgrund der besonderen Situation, daß die Teilung zu einem Zeitpunkt erfolgte, als das Gesetz der Abstandsflächenregelung warscheinlich noch nicht galt, wird um Abweichung nach §72 gebeten. Das Haus war zu DDR-Zeiten erst als Wohnhaus, dann als Verwaltungsgebäude und später als Zivilverteidigungsobjekt (hier durch den Landkreis)genutzt. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn liegt durch die Wohnnutzung nicht vor.

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG
03238 FINSTERWALDE TEL.

FAX

DATUM: 24.01 2001 BVNR:: 101

ΤΗ

WOHNHAUS

WERENZHAIN ZIEGELEI 2 03253 DOBERLUG-KIRCHHAIN

GENEHMIGUNG

Nachweise

2.0. Berechnung Bruttogrundfläche nach DIN 277

2.1 Kellergeschoß

Summe Grundfläche Kellergeschoß = 211,42 m²

2.2 Erdgeschoß

```
B1= (16,93 x 11,06) - 4,06 = 183,19 m<sup>2</sup>
B2= 16,87 m<sup>2</sup>
B3= 6,28 m<sup>2</sup>
B4+B5= (5,04 + 4,45) x 2,30 = 21,83m<sup>2</sup>
```

Summe Grundfläche Erdgeschoß = 228,17 m²

2.3 Obergeschoß

Summe= 206,34m2

3.0 Berechnung Nettogrundfläche nach DIN 277

3.1 Nettogrundfläche Kellergeschoß

 Keller 1
 33,34m²

 Keller 2
 32,39m²

 Keller 3
 25,53m²

 Keller 4
 24,77m²

 Keller 5
 2,62m²

 Keller 7
 18,16m²

 Treppe
 18,87m²

Summe Nettofläche Kellergeschoß=155,68m²

03238 FINSTERWALDE

DATUM: 24.01 2001 BVNR.: 101

WOHNHAUS

WERENZHAIN ZIEGELEI 2 03253 DOBERLUG-KIRCHHAIN

GENEHMIGUNG

Nachweise

3.2 Nettogrundfläche Erdgeschoß

Wohnraum 1 26,75m² Wohnraum 2 38,82m² Wohnraum 3 34,12m² Küche 20,22m² HWR 13,70m² 4,38m² Bad Foyer 35,16m² Terasse 1/2 Fläche 3,84m²

3.2 Nettogrundfläche Erdgeschoß=176,99m²

3.3 Nettogrundfläche Etage

39,58m² Foyer 9,58m² Ankleide 15,82m² Bad Schlafzimmer 30,36m² Gästezimmer 1 19,53m² Gästezimmer 2 18,83m² Kinderzimmer 20,30m² 6,20m² Bad 7,38m² Terasse (1/2)

Summe Nettogrundfläche Etage=167,58m²

3.4 Nettogrundfläche Dachgeschoß

Boden (16,93 - 0,92) (11,25 - 0,92) =16,01 x 10,33 = 165,38m²

Netto Flächen: Keller

Erdgeschoß 176,95m² Etage 167,58m² Summe=500,25m2

Boden

165,38m²

155,68m²

Gesamt Nettoflächen=665,63m²

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG
03238 FINSTERWALDE TEL

FAX

DATUM: 24.01 2001 BVNR.: 101

TH

WOHNHAUS

WERENZHAIN ZIEGELEI 2 03253 DOBERLUG-KIRCHHAIN

GENEHMIGUNG

Nachweise

3.5. Berechnung Nettogrundfläche nach DIN 277

3.5 1 Wohnflächen Erdgeschoß

Wohnraum 1 26,75m²
Wohnraum 2 38,82m²
Wohnraum 3 34,12m²
Küche 20,22m²
Bad 4,38m²
Terasse (½ Fläche) 3,84m²

Summe Wohnflächen Erdgeschoß=141,83m²

3 5 2 Wohnflächen Obergeschoß

Ankleide 9,58m²
Bad 15,82m²
Schlafzimmer 30,36m²
Gästezimmer 1 19,53m²
Gästezimmer 2 18,83m²
Kinderzimmer 20,30m²
Bad 6,20m²
Terasse(½ Fläche) 7,38m²

Summe Wohnflächen Obergeschoß=128m²

Summe Wohnflächen Erdgeschoß+Obergeschoß=269,83m²

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03238 FINSTERWALDE TEL

FAX

DATUM: 24.01 2001 BVNR.: 101

TH

WOHNHAUS

WERENZHAIN ZIEGELEI 2 03253 DOBERLUG-KIRCHHAIN

GENEHMIGUNG

Nachweise

4.0 Bruttorauminhalt Kellergeschoß Din 277

4.1 Bruttorauminhalt Kellergeschoß

A1= 16,93 X 11,25- (2,85 X 2,85) : 2 =190,46 - 4,06 =186,4m² A2=(3,51 x 5,75) - (1,20x1,20) =20,18m² - 1,44m² A3=Pi 2² : 2 = 2 Pi =6,28m²

Summe Fläche=211,42m²

Bruttorauminhalt= $(2.06 + 0.30 + 0.10) \times 211.42$

Bruttorauminhalt Kellergeschoß= 520,09m³

4.2 Bruttorauminhalt Erdgeschoß

B1= 16,93 x 11,06 - 4,06= 183,19m² B2=16,87m² B3=6,28m² B4+B5=(5,04 + 4,45) x 2,30 =21,83m²

Bruttorauminhalt= (B1+B2+B3) x 3,55 + (B4+B5) x 390 = (206,34 x 3,55) + (21,83 x 3,90) = 732,51 + 85,13

Bruttorauminhalt Erdgeschoß=817,64m³

4.3 Bruttorauminhalt Obergeschoß

C1=16,93 x 11,06 - (4,06) =183,19m² C2=A2 x 0,90= 18,74 x 0,90 =16,87m² C3=Pi 2²: 2= 2Pi 6,28m² C1+C3=189,47m²

Bruttorauminhalt= (3,13 x 189,47) + 16,87 + 16,87m³ = <u>593,04m³</u> =593,04 + 16,87

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03238 FINSTERWALDE TEL.

FAX

DATUM: 24.01 2001 BVNR.: 10

TH

WOHNHAUS

WERENZHAIN ZIEGELEI 2 03253 DOBERLUG-KIRCHHAIN

GENEHMIGUNG

Nachweise

Summe Bruttorauminhalt Obergeschoß= 609,51m3

4.4 Bruttorauminhalt Dachgeschoß

V=1/6h[(2a + a1)b + [2a1 +]b1] =1/6h [2a + a1]b =1/6 5,165 × [(16,93 × 2) + 7,50] 11,06 =1/6 5,165 × 47,36 × 11,06 450,90m³

Halbkugelvolumen

 $V2=(4/3 \text{ Pi} \times 2^3) \times 1/2$ =2/3 Pi 2³ =16.75m³

Summe Bruttorauminhalt Dachgeschoß=467,65m3

SUMME BRI =520,09+817,64+609,51+467,65=2414,89 m³

03238 FINSTERWALDE

WOHNHAUS

WERENZHAIN.

FAX

DATUM: 24.01.2001 BVNR.: 101

BAUANTRAG



5. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,75 H da es sich um ein Gebäude geringer Höhe handelt.

Der Turm ist als Vorbauten zu betrachten.

Wintergarten und überdachte Terrasse sind untergeordnete Bauten.

Deren Abstandaflächne werden nicht in Betracht genommen

Abstandsfläche AN (Nordansicht)

(Wand kleiner als 16 m)

Dachneigung größer als 45 Grad

= 1,25 + 3,25 + 0,30 + 2,83 + 0,30 + 0.42 Höhe der Wand

= 8.35 m

Dachanteil 4.85:3

=1.61

Abstandsfläche Wand H= 8.35 + 1.61=9.96m

T=0.5 x 9.96 =4.98m

-Abstandsflächne AS (Südansicht)

(Wand kleiner als 16 m)

Dachneigung größer als 45 Grad

= 1,25 + 3,25 + 0,30 + 2,83 + 0,30 + 0.42Höhe der Wand

= 8.35 m

Dachanteil 4.85:3 =1.61

Abstandsfläche Wand H= 8.35 + 1.61=9.96m

$T=0.5 \times 9.96 = 4.98 \text{m}$

-Abstandsfläche AW (Westansicht)

(Wand größer als 16 m)

Dachneigung weniger als 45 Grad

Höhe der Wand

= 8.35 m

Abstandsfläche

 $= 8.35 \text{m} \times 0.75$

= 6.25 m

T = 6.25 m

-Abstandsfläche AO1 (Ostansicht)Dachneigung weniger als 45 Grad

Höhe der Wand

= 8.35 m

Abstandsfläche

 $= 8.35 \text{m} \times 0.75$

= 6.25 m

T = 6.25 m

ARCHITEKT (TU) ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03238 FINSTERWALDE TEL.

WOHNHAUS

WERENZHAIN

FAX

DATUM: 24.01.2001 BVNR.: 101

BAUANTRAG



-Abstandsfläche AO2 (Ostansicht)

(Wand kleiner als 16m)

Balkonhöhe(Wand)

= 5,70 m

Abstandsfläche

 $= 5,70 \text{m} \times 0.5$

=2.85

T=3m

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & BAULEITUNG 03/238 FINSTERWALDE TEL.

WOHNHAUS

WERENZHAIN

FAX

DATUM: 24.01.2001 BVNR.: 101

BAUANTRAG

6. Stellflächennachweise

Für Wohnungen von mehr als 100m² sind 2 Stellplätze notwendig Es werden 2 Stellplätze in der Garage errichtet.

7. Baukostenschätzung

Quadratmeterpreis 500 DM Baukosten: -Wohnfläche x 500

 $= 269.83 \times 500$

=134915 DM

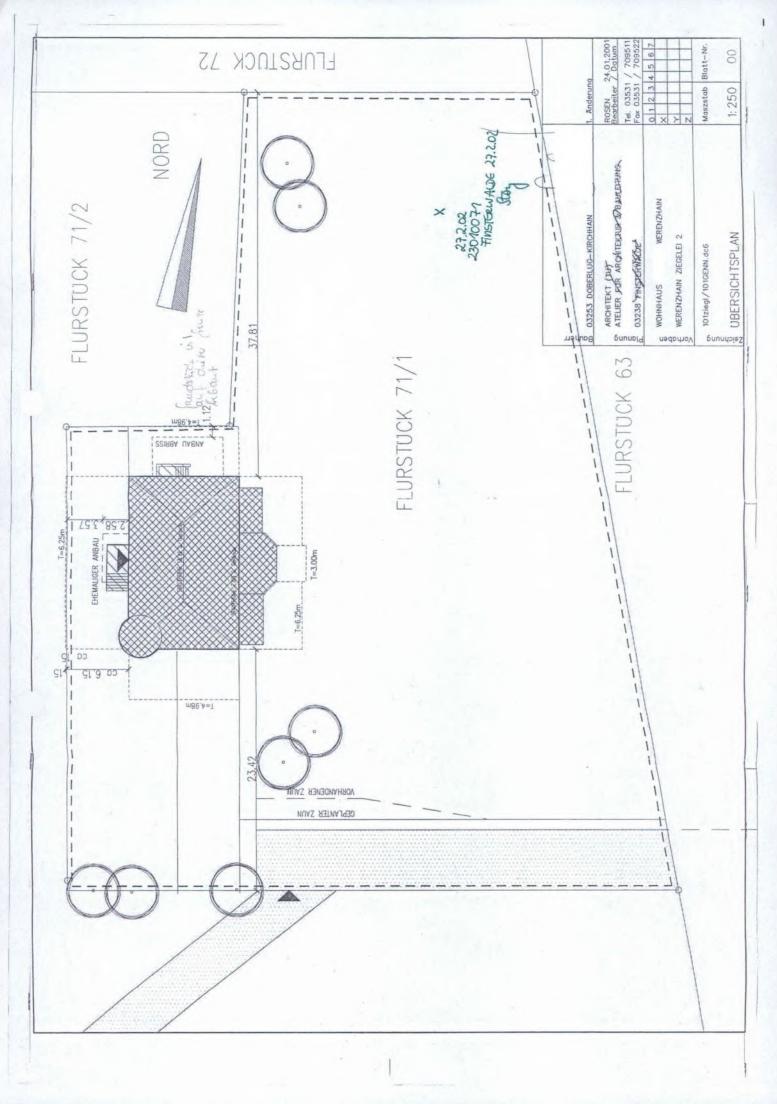
-Treppenhaus

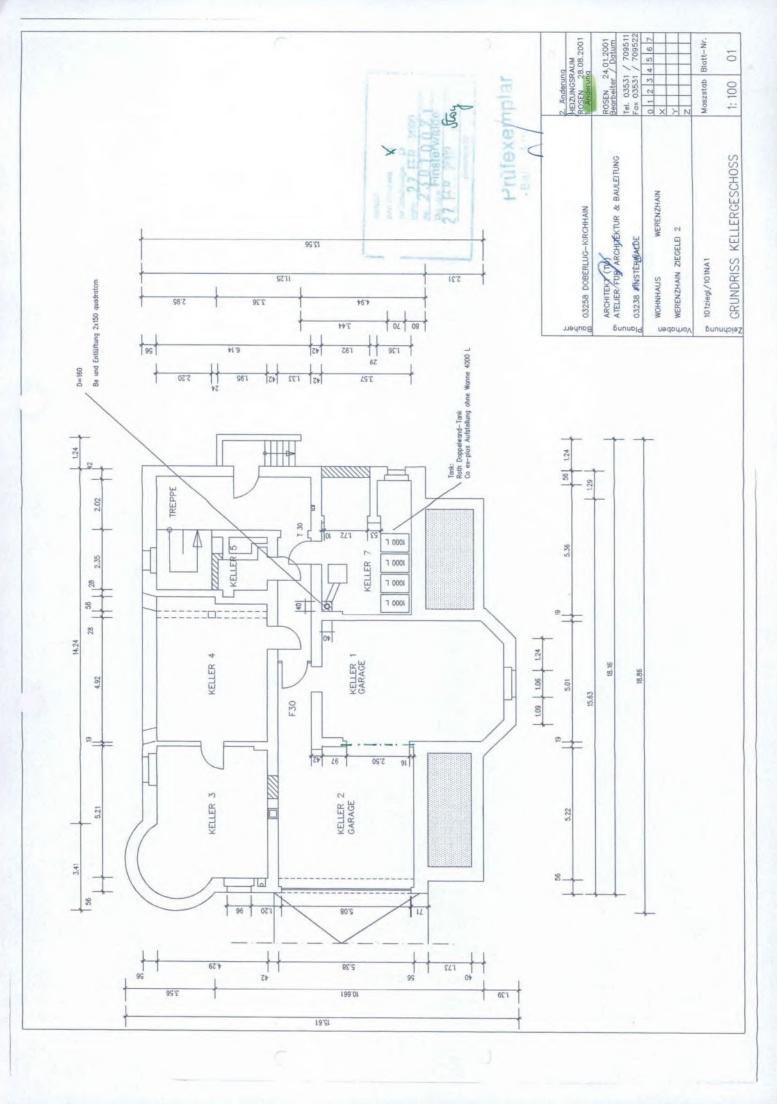
=15085DM

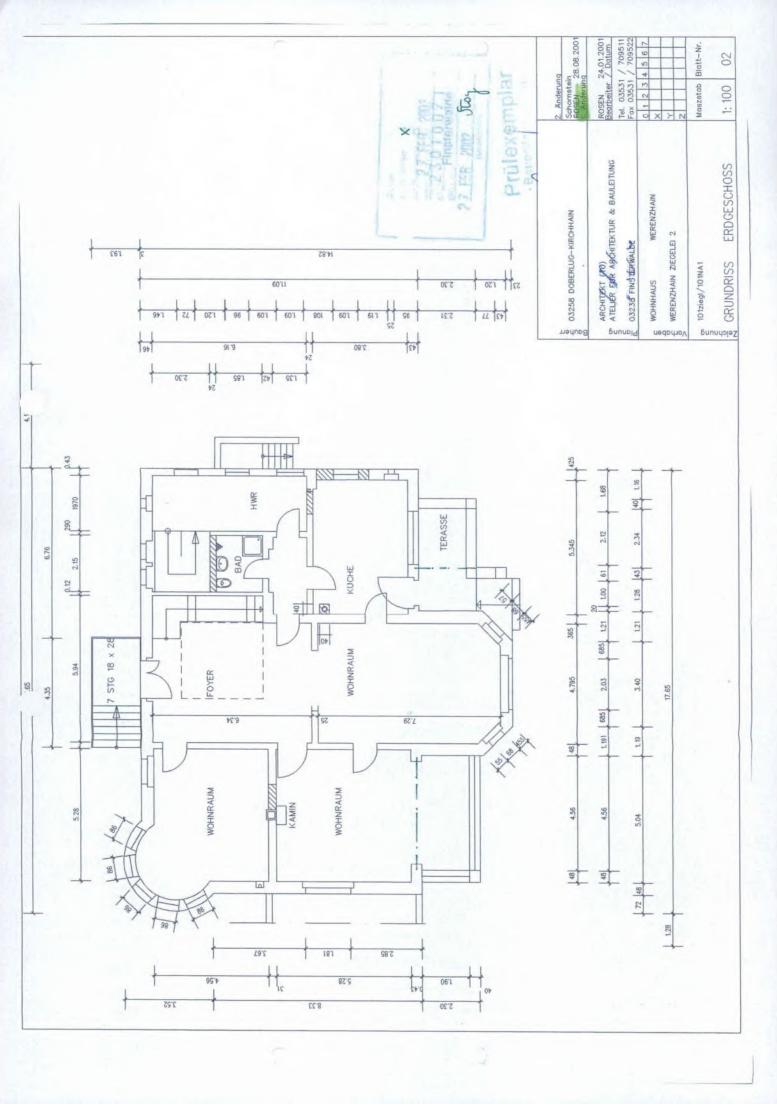
Baukosten insgesamt: 150.000

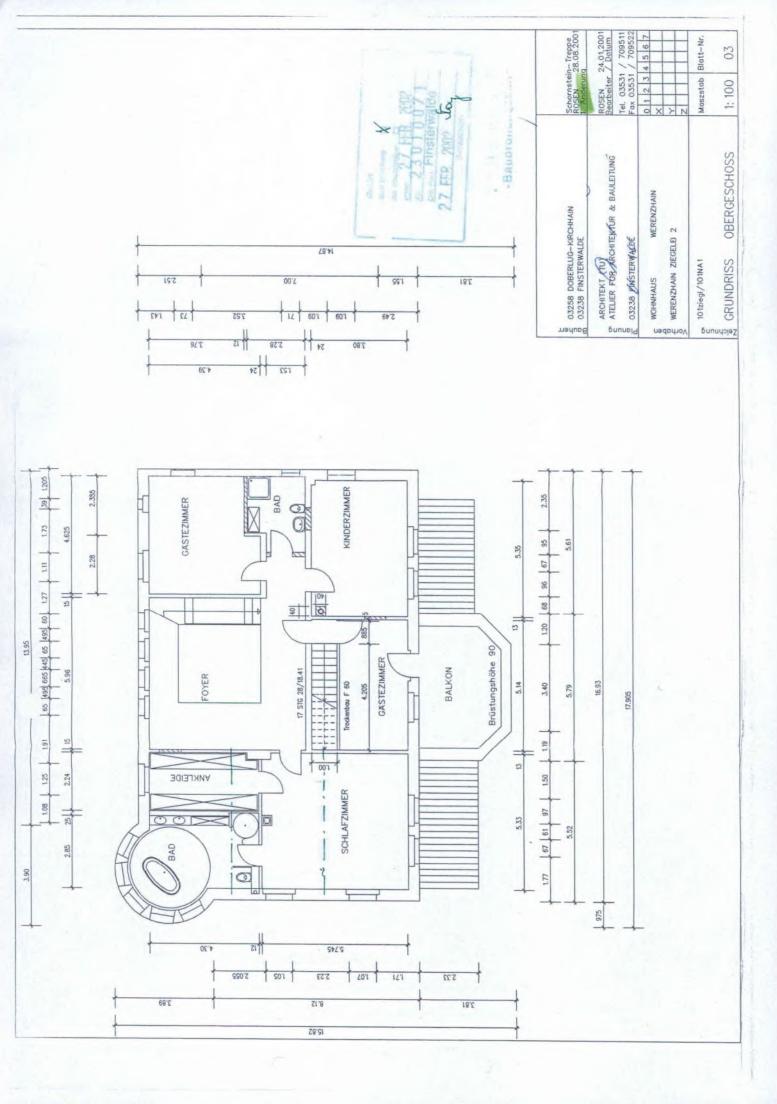
Davon 33% Rohbau ca. 50.000 DM 67% Ausbau

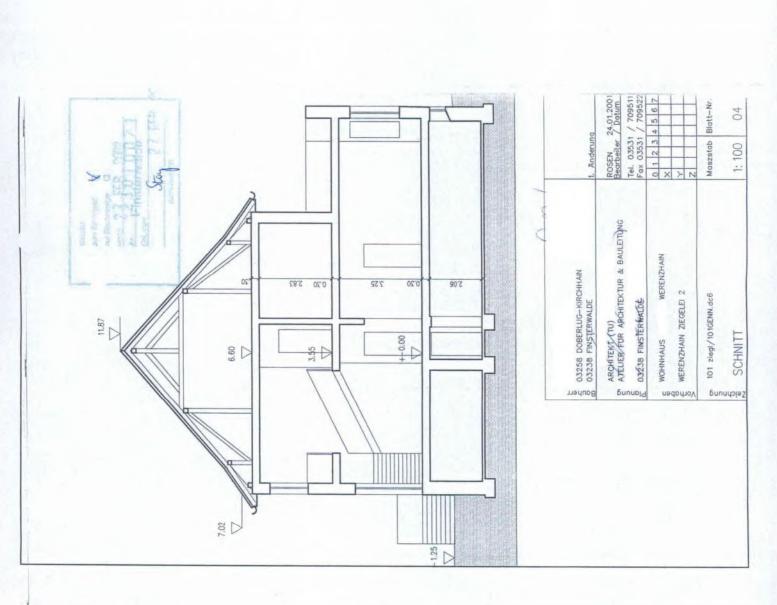
100.000 DM

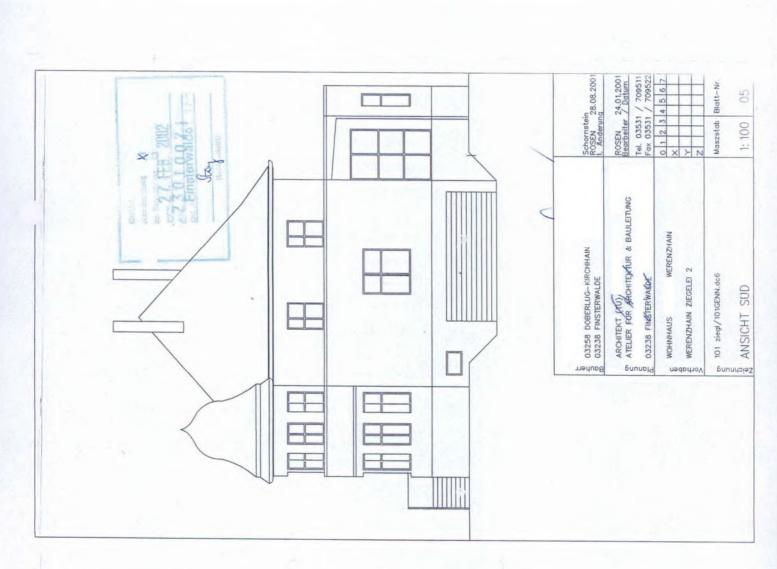


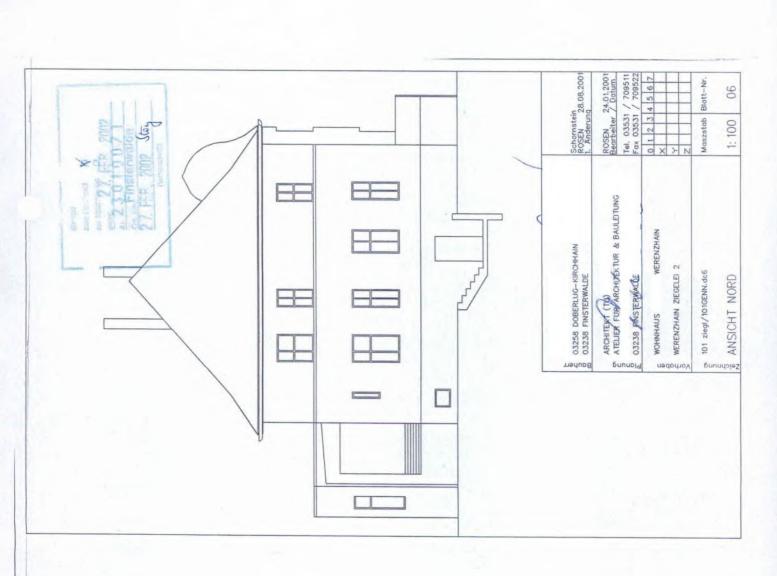
















Landkreis Elbe-Elster Der Landrat

als untere Bauaufsichtsbehörde

* Postfach 17 * 04912 Herzberg/E. Landkreis Elbe-Elster

Amt:

Bauordnungsamt

Herrn

Dienstort:

03238 Finsterwalde/

Dienstgeb .:

Kirchhainer Straße 38 a

Tel./Fax:

Bearbeiterin: Frau Stoy/Mü.

03253 Doberlug-Kirchhain

Aktenzeichen: 63/23010071

03531 5026244/5026719

Datum:

27.02.2002

Vorhaben

: Rekonstruktion und Wiederinnutzungsnahme eines leerstehenden

Wohngebäudes

Grundstück

: Doberlug-Kirchhain, OT Werenzhain, Ziegelei 2

Gemarkung

: Werenzhain

Flur-Flurstück: 1-71/1

Schlüssel-Nr. : 261 006 2

Sehr geehrter Herr

auf Ihren Antrag ergeht folgender Bescheid:

1. Gemäß § 74 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) erteile ich Ihnen, unbeschadet der privaten Rechte Dritter, die

BAUGENEHMIGUNG

und gestatte Ihnen, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den Nebenbestimmungen und beigefügten, als zugehörig gekennzeichneten, Bauvorlagen auszuführen.

- 2. Die Nebenbestimmungen und Hinweise entnehmen Sie der Anlage A.
- 3. Im Baugenehmigungsverfahren wurde gemäß § 72 Abs. 1 BbgBO eine Abweichung zugelassen.

Der Sachverhalt ist in der Anlage C dargestellt und begründet.

4. Für diesen Bescheid werden Kosten in Höhe von

2 444,00 EUR

erhoben.

Die Kostenberechnung ist der Anlage B zu entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Elbe-Elster, Der Landrat als untere Bauaufsichtsbehörde, Ludwig-Jahn-Straße 2 - 4, 04916 Herzberg/E. oder bei einer anderen Dienststelle des Landkreises Elbe-Elster einzulegen.

Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hochachtungsvoll

im Auftrag

Blüthgen

VT: Antragsteller/Entwurfsverfasser Finanzamt

BSFM Mathias Weik Amt Doberlug-Kirchhain Bau-Berufsgen. Hannover

Gesundheitsamt

z.d.A.

Anlage A - Nebenbestimmungen

Nachfolgend aufgeführte Gütenachweise bzw. Abnahme- und Übergabeprotokolle sind dem Bauordnungsamt zum Baubeginn, zur Bauzustandsbesichtigung Rohbau bzw. Fertigstellung vorzulegen.

Baubeginn

- Eine Woche vor Baubeginn ist dieser auf beigefügtem Vordruck anzuzeigen.

Bauzustandsbesichtigung Rohbau

- Holzschutznachweis
- Rohbauabnahmeprotokoll für Schornstein durch den BSFM
- Messprotokoll der Lüftungsanlage

Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung

- Gebrauchsabnahme des Schornsteins durch den BSFM
- Erklärung der Heizungsinstallationsfirma
- Erklärung der Installationsfirma des Öllagers
- Erklärung der Installationsfirma der Elektroanlage
- Errichtererklärung mit Druck- und Spülprotokoll der Sanitärinstallation
- Errichtererklärung des Baubetriebes über die Ausführung entsprechend den geprüften und genehmigten Unterlagen
- Dichtigkeitsnachweis der geplanten Sammelgrube

Auflagen:

- Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§ 74 Abs. 9 BbgBO).
- 2. Für die Dauer der Ausführung genehmigungspflichtiger Bauvorhaben ist an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften der am Bau Beteiligten (§§ 57 bis 62 BbgBO) enthalten muss, dauerhaft lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.
- 3. Bauschutt darf grundsätzlich nur auf einer behördlich genehmigten Deponie abgelagert werden.
 - Die Entsorgung des Bauschuttes hat entsprechend § 9 des Landesabfallvorschaltgesetzes vom 26. Jan. 1992 (GVBl. I S. 16) sowie der Abfallsatzung des Entsorgungsverbandes Elbe-Elster zu erfolgen.
- 4. Die von der unteren Bauaufsichtsbehörde geprüften bautechnischen Nachweise (Standsicherheits- u. Wärmeschutznachweis) nach § 6 BauVorlV, der hierzu erstellte Prüfbericht-Nr. 121/2001 vom 25. September 2001 und die Prüfeintragungen sind zu beachten (§ 15 BbgBO und § 18 BbgBO).

- 5. Die Kellerdecke ist mindestens feuerhemmend herzustellen oder zu verkleiden. Der Nachweis über den erreichten Feuerwiderstand ist der unteren Bauaufsichtsbehörde bis zur Fertigstellungsabnahme schriftlich vorzulegen.
- Der fensterlose Bad im Erdgeschoss muss über eine wirksame Lüftung verfügen.
- 7. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die Ausführung entsprechend der nach Nr. 49.4 VVBbgBO bekanntgemachten "Richtlinie über die Lüftung fensterloser Küchen, Bäder und Toilettenräume in Wohnungen (LüftWR) Fassung Juni 1993" erfolgt. Zur Bauzustandsbesichtigung/Fertigstellung nach § 84 Abs. 1 BbgBO ist zum Nachweis, dass die Lüftung den lüftungstechnischen Mindestanforderungen dieser Richtlinie entspricht, eine Bescheinigung des Fachunternehmers vorzulegen.
- 8. Die für die Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der baulichen Anlage maßgebenden, tragenden und aussteifenden Holzbauteile sind gemäß § 16 Satz 1 BbgBO in Verbindung mit der nach § 3 Abs. 3 BbgBO eingeführten Technischen Baubestimmung DIN 68800 Teil 2 und Teil 3 auszubilden und zu schützen.
- 9. Alle Stahlbauteile sind zum Erhalt ihrer Standsicherheit gemäß § 15 BbgBO ausreichend und dauerhaft durch Anstrich oder Beschichtung vor Korrosion zu schützen.
 - Zum Korrosionsschutz von Stahlbauteilen wird auf die Technische Baubestimmung DIN 18801, Ziffer 10, verwiesen.
- 10. Die in der Stellungnahme des Zweckverbandes Trink- und Abwasser Doberlug-Kirchhain und Umland vom 4. April 2002 enthaltenen Forderungen sind zu erfüllen (Stellungnahme ging Ihnen bereits zu).
- 11. Der Überlauf der Kleinkläranlage ist zu verschließen.
- 12. Die Ausbildung der Gebäudetreppen hat unter Berücksichtigung der Forderungen der DIN 18065 zu erfolgen.
- 13. Die in der Anlage 1 enthaltenen wasserrechtlichen Forderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu erfüllen.
- 14. Der Bauleiter (§ 62 Abs. 2 BbgBO) hat dem Bauherren zu bestätigen, dass die Bauausführung entsprechend den bautechnischen Nachweisen erfolgt ist. Die Bestätigung ist zur Bauzustandsbesichtigung/Rohbau vorzulegen (§ 88 Abs. 3 BbgBO).
- 15. Der Anzeige über die abschließende Fertigstellung der baulichen Anlage ist eine Bescheinigung des Bezirks-schornsteinfegermeisters beizufügen, dass der/die Schornstein(e) sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet(en) und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist (§ 84 Abs. 6 BbgBO).

- 16. Zur abschließenden Besichtigung nach Fertigstellung der baulichen Anlage sind die Fachunternehmererklärungen der beteiligten Gewerke sowie Bauartzulassungen spezifischer Einbauteile vorzuweisen.
- 17. Die Entsorgung von Abfällen aus Haushalten unterliegt nach § 3 BbgAbfG in Verbindung mit § 8 BbgAbfG dem Anschluss- und Benutzerzwang durch die entsorgungspflichtige Körperschaft, dem Entsorgungsverband "Schwarze Elster".

Zur Bauabnahme des Objektes ist der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung nachzuweisen.

Dieser ist mindestens einen Monat vor der Bauabnahme und entsprechend der vorgesehenen Bewohnerzahl beim

Entsorgungsverband "Schwarze Elster" Hüttenstraße 1 01979 Lauchhammer/Ost

zu beantragen.

- 18. Die Bauausführungskontrolle erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Elbe-Elster, Außenstelle Finsterwalde.
- 19. Die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaues ist erforderlich und vom Bauherrn zwei Wochen vorher anzuzeigen, sobald die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind.

Die bauliche Anlage muss sicher zugänglich sein.

Die Bauteile, die für die Standsicherheit und - soweit möglich - für den Brand- und Schallschutz sowie für die Abwasserbeseitigung wesentlich sind, müssen derart offengehalten werden, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können.

Mit dem Innenausbau darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn des Innenausbaus zugestimmt hat (§ 84 Abs. 4 BbgBO).

20. Die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung ist erforderlich und vom Bauherrn zwei Wochen vorher anzuzeigen.

Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung.

Hinweise:

 Nach § 38 Pkt. 2 (BbgNatSchG) ist es verboten die Eier sowie Nester, Baue oder andere Wohnstätten wildlebender Tiere ohne vernünftigen Grund zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Von der Rekonstruktion betroffene Gebäude oder Gebäudeteile sind auf das Vorhandensein von Brut- und Lebensstätten zu kontrollieren (vor allem Dachboden und Keller).

Sollten auch nur Anzeichen von Brut- oder Wohnstätten von Fledermäusen oder Eulen vorhanden sein, ist unverzüglich die untere Naturschutzbehörde zu verständigen, um geeignete Maßnahmen ergreifen zu können (z.B. Umsiedlung in ein Ersatzquartier u.Ä.).

- 2. Bei Vorhandensein von Bäumen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LG 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu beachten.
- 3. Soll die Wasserversorgungsanlage eines Bauvorhabens erstmalig in Betrieb genommen werden oder wird an ihren wasserführenden Teilen baulich oder betriebstechnisch etwas so wesentlich geändert, dass es auf die Beschaffenheit des Trinkwassers Auswirkungen haben kann oder geht das Eigentum oder das Nutzungsrecht an der Wasserversorgungsanlage auf eine andere Person über, so hat der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage oder der Anlagen der Hausinstallation das dem Gesundheitsamt des Landkreises Elbe-Elster, Grochwitzer Straße 20, 04916 Herzberg, spätestens 2 Wochen vorher anzuzeigen, damit die Unbedenklichkeit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme des Objektes durch Probeentnahme erbracht werden kann (Freigabe durch das Gesundheitsamt). Die Untersuchungskosten trägt der Antragsteller. Die Anzeige der Inbetriebnahme basiert auf § 9 der Verordnung über Trinkwasser und Wasser (Trinkwasserverordnung - TrinkwV) vom 5. Dezember 1990.
- Überschüssiger Erdaushub darf nur mit Zustimmung des Umweltamtes für andere Vorhaben im Umland verbracht werden.
- 5. Während der Bauphase sind organisatorische Maßnahmen zu treffen, um die öffentliche Abfallentsorgung der betroffenen bzw. anliegenden Grundstücke zu gewährleisten.
- 6. Alle bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind entsprechend § 6 KrW-/AbfG zu verwerten bzw. der Verwertung zuzuleiten oder nach § 27 KrW-/AbfG nachweisbar einer Abfallbeseitigungsanlage zuzuführen.
- 7. Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden (§ 74 Abs. 10 BbgBO).

Anlage C - Abweichung

Für das Vorhaben wird auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung (§ 72 BbgBO) eine Abweichung von den Vorschriften des § 45 Abs. 2 BbgBO für die Betreibung einer abflusslosen Sammelgrube gewährt.

Anlage B - Kostenberechnung

Landkreis Elbe-Elster Der Landrat

Landkreis Elbe-Elster	* Postfach 1	7 * 04912 Herzbe	erg/E.
Herrn		Amt: Dienstort: Dienstgeb.: Bearbeiterin:	Bauordnungsamt 03238 Finsterwalde Kirchhainer Straße 38 a Frau Stoy/Mü.
03253 Doberlug-Kir	chhain	Tel./Fax: Aktenzeichen: Datum:	03531 5026244/5026719 63/23010071 27.02.2002

Gemäß der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Bauaufsicht (BauGebO) vom 24. Februar 1998 (GVBl. Teil II Nr. 9 S. 237 vom 2. April 1998) in der zurzeit geltenden Fassung sind für diesen Bescheid folgende Kosten zu zahlen:

Rechnungsnummer: 0140/2002

Bauantrag

: Rekonstruktion und Wiederinnutzungsnahme eines leerstehenden Wohngebäudes

Berechnung der Rohbausumme (aufgerundet auf volle 1 000,00 DM):

Gebäudeart

Bruttorauminhalt (m^3) x Rohbauwert (DM/m^3) = Rohbausumme (DM) fiktive = 175 000,00 DM

Gebühren:

Tarif- stelle	Gegenstand	Grundlage für Gebühr	Gebühr
1.1.1	Änderung einer baulichen An- lage im Baugenehmigungsver- fahren	je angefangene 1 000 DM der Rohbausumme 12 DM mind. 200 DM 175 x 12 DM =	2 100,00 DM
2.1.2	Prüfung des Nachweises der Standsicherheit für Umbauten und Aufstockungen sowie für Nutzungsänderungen, die zu anderen Lastannahmen führen	Gebühr nach der Gebühren- tafel, zuzüglich einem Er- schwerniszuschlag von 20 % (175 x 9,346) x 1,2 =	1 962,00 DM
2.2.2	Prüfung des Nachweises des Wärmeschutzes	10 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.1.2 mindestens 100 DM 1 962 x 10 % =	196,00 DM
2.3.1	Prüfung von Ausführungszeich- nungen	Gebühr nach Tarifstelle 2.1.2 und 2.2.2 zusätzlich einem dem Bearbeitungs- mehraufwand entsprechender Zuschlag, jedoch nicht mehr als 50 % der Gebühr 15 % x (1 962 + 196) = 323,00 I	
1.10.1	Zulassung einer Abweichung von einer Vorschrift des öffent- lichen Baurechts (§ 72 Abs. 1 BbgBO) hier: Sammelgrube	je Abweichung 200 DM bis max. 5 000 DM	200,00 DM
Auslage	en: keine		

abzüglich Vorschusszahlung/Sicherheitsleistung:

Gesamtbetrag:

entsprechen:

zu zahlender Betrag:

4 781,00 DM

4 781,00 DM

- DM

2 444,00 EUR

Nach § 17 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 18. Oktober 1991 (GVBl. I S. 452) werden die Kosten mit der Bekanntgabe der Kostenentscheidung fällig. Sie werden gebeten, den zu zahlenden Betrag spätestens bis zum 25. März 2002 auf das u. g. Konto zu überweisen.

Bankverbindung:

parkasse Elbe-Elster

BLZ: 180 510 00

Konto-Nr.: 3 300 101 114

Anlage 1 zur Baugenehmigung 23010071 vom 27. Februar 2002 Wasserrechtliche Forderungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Az: 63/02010178

A. Angaben zum Vorhaben und Standort

Vorhaben:

Ölheizung

Oberirdische Lagerung, Verwendung und Umfüllen von wassergefährdenden Stoffen

Es wird folgende Höchstmenge an Heizöl gelagert:

Anzahl	Art/Kapazität/Behältergrößen der Anlage	wassergefähr- dende Stoffe
4	Tanks mit integrierter Stahlauffangwanne Nutzinhalt je Tank: 1.000 l mit Überfüllsicherung	leichtes Heizöl

Örtliche Lage

Stadt/Gemeinde: Werenzhain

Kreis: Elbe-Elster MTB-Nr.: 4347

Schutzgebiete: ./.

Bundesland: Brandenburg

Flur: 1

Flurstücke: 71/1

B. Nebenbestimmungen

- 1. Die Anlage darf nur durch einen Fachbetrieb gem. § 19 l WHG errichtet, instandgesetzt, instandgehalten oder wesentlich geändert werden. Der Fachbetriebsnachweis der ausführenden Firma ist der unteren Wasserbehörde zu übergeben. (§ 19 i WHG, § 23 Abs. 1 VAwS)
- 2. Bei Aufstellung, Unterhaltung und Betrieb der Anlagen, Schutzanlagen und Kontrolleinrichtungen sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) einzuhalten. Auch die Beschaffenheit, insbesondere technischer Aufbau, Werkstoff- und Korrosionsschutz der Anlage, muss mindestens den a.a.R.d.T. entsprechen (§ 19 g WHG).
- 3. Das Befüllen der Tankbehälter hat so zu erfolgen, dass ein Auslaufen von wassergefährdenden Stoffen verhindert wird. Das Befüllen ist während der gesamten Zeit des Umfüllvorganges zu beaufsichtigen. Abtropfende Flüssigkeiten sind aufzufangen und zu verwerten oder nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen (§ 19 i WHG, § 19 VAwS)
- 4. Die Tankbehälter dürfen aus Straßentankwagen oder Aufsetztanks nur unter Verwendung einer selbsttätig schließenden Abfüllsicherung befüllt werden. (§ 19 VAwS).
- 5. Beiliegendes Merkblatt ist gut sichtbar in der Nähe der Anlage dauerhaft anzubringen (§ 9 VAwS).

- 6. Die Dichtheit der Anlage und die Sicherheitseinrichtungen sind ständig zu überwachen. Schadensfälle an der Anlage sind der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 19 i WHG, § 21 BbgWG)
- 7. Die Anlage ist vor Inbetriebnahme und nach wesentlicher Änderung auf den ordnungsgemäßen Zustand durch einen zugelassenen Sachverständigen nach dem Wasserrecht überprüfen zu lassen. Dabei festgestellte Mängel an der Anlage sind umgehend zu beseitigen.

(§ 19 i WHG, § 22 VAwS)

Hinweise:

- 1. Die Erfüllung der wasserrechtlichen Forderungen befreit nicht von der Haftung für eine Änderung der Beschaffenheit des Wassers (§ 22 WHG).
- 2. Den Bediensteten der unteren Wasserbehörde ist jederzeit Zutritt zu den Anlagen und die behördliche Überprüfung zu gestatten (§ 21 WHG).

3590/Spr.

Landkreis Elbe-Elster Der Landrat Untere Bauaufsichtsbehörde Postfach 17 Bauordnungsamt Außenstelle 03238 Finsterwalde Kirchhainer Str. 38 a

04912 Herzberg/E.

BAUBEGINNANZEIGE qem. § 74 (9) BbgBO

Aktenkennzeichen eingegang	ngen genehmigt
Artonicon	
63/23010071 06.02.	2001
stehenden Wo	tion und Wiederinnutzungsnahme eines leer- ohngebäudes
	chhain, OT Werenzhain, Ziegelei 2
Gemarkung : Werenzhain	
Flur-Flurstück : 1-71/1	
Mit der Ausführung des o.g. Bauvor	rhabens wird begonnen am: Ag. 02. 2000
Name des Bauleiters (§ 58 (1) und	§ 62 BbgBO):
lage habe ich durch den	
2) Vermessungsingenieur/Bauleite	er
vornehmen lassen.	
des Gebäudes wurden gemäß der B	derlichen Grenzabstände sowie die Höhenlag Baugenehmigung abgesteckt. immungen der Baugenehmigung wurden ebenfal
-naliniont	
Der Nachweis über die Einhaltun	ng ist als Anlage beigefügt.
3.2 Os	3.2.05
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift \
Bauherr	Bauleiter /

nungsamt ein !

¹⁾ gilt nur für Neubau

²⁾ zutreffendes bitte unterstreichen



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 - 6 30 53 · Fax 0 35 73 - 66 24 91 · Mobil 0173 - 3 71 35 31

Auskunft Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz



Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz. Akazienweg 4: 03253 Doberlug-Kirchhain

Sachverständigenbüro UK Uwe Kirste Steindamm 35

01968 Senftenberg

Bearbeiter:

Frau Neutzsch

Telefon: Datum:

03 53 22 / 51 10 87

26.09.2023

nur per E-Mail: info@gutachten-kirste.de

Verkehrswertgutachten – Amtsgericht Bad Liebenwerda Az. 15 K 36/23 Grundstück: Werenzhainer Ziegelei 2 in 03253 Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain, Grundbuch von Werenzhain Blatt 96, Gemarkung Werenzhain, Flur 1, Flurstück(e) 71/1,

Sehr geehrter Herr Kirste,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 22.09.2023, hier eingegangen am 22.09.2023.

Das Grundstück "Werenzhainer Ziegelei 2 in 03253 Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain" befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Es ist trinkwasserseitig erschlossen.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der Ortslage Werenzhain erfolgte im Rahmen der Durchführung der Kanalbaumaßnahme "Schmutzwassererschließung Werenzhain, Arenzhain, Trebbus und Lichtena -Schmutzwassererschließung der Ortslagen Werenzhain / Arenzhain". Die öffentliche Schmutzwasseranlage ist mit der Abnahme vom 12.04.2017 betriebsfertig hergestellt.

Gemäß der 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des WAV ist eine Erschließung der Grundstücke Werenzhainer Ziegelei 1 bis 3 der Gemeinde Werenzhain der Stadt Doberlug-Kirchhain durch eine öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgungseinrichtung nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Grundstücks erfolgt gemäß Auskunft der Eigentümerin vom 27.04.2012 über die auf dem Grundstück befindliche Grubenentwässerungsanlage (abflusslose Sammelgrube).

Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Mehlis erbandsvorsteher