

Amtsgericht Bad Liebenwerda		
Eingang		
02. Aug. 2023		
fach	EUR	
Anl.	Heft	KM/Scheck/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 04916 Herzberg/Elster, Schlossallee 4

Aktenzeichen: 15 K 42/22



Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 21/1 der Flur 29 der Gemarkung Herzberg/Elster wird zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 ermittelt mit rd. **80.000,00 €**.

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 04916 Herzberg/Elster, Schlossallee 4

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 42/22
Gemarkung:	Herzberg/Elster
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Herzberg/Elster Blatt 2456
Flur:	29
Flurstück:	21/1
Grundstücksgröße:	1.615 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	08.06.2023
Wertermittlungsstichtag:	21.07.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	80.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

54 Seiten
7 Anlagen
14 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	14
3.0	Baubeschreibung Wohngebäude/Scheune	21
4.0	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.0	Bodenwertermittlung	27
6.0	Sachwertermittlung	28
6.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
6.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	34
6.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	34
7.0	Sachwertberechnung	42
8.0	Ertragswertermittlung	43
8.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
8.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
9.0	Ertragswertberechnung	50
10.0	Unbelasteter Verkehrswert	51
	Fotodokumentation	
	Übersichtsplan	
	Flurkarte	
	Planungsrechtliche Angaben	
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
	Auskunft (Denkmalschutz)	
	Bauunterlagen	

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 21/1 der Flur 29 der Gemarkung Herzberg/Elster. Auf dem Bewertungsareal befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude mit einem angrenzenden Nebengebäude.
Tag der Ortsbesichtigung:	08.06.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer nahm trotz der schriftlichen Benachrichtigung an dem Vororttermin nicht teil. der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

Allgemeines:

Nach Angaben der Sachgebietsleitern der Unteren Denkmalschutzbehörde bei dem Landkreis Elbe-Elster befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Denkmalbereiches.

Aus dem Schriftsatz konnte nachstehendes entnommen werden:

Auch wenn es in dem Bereich Gebäude gibt, die nicht mehr unbedingt als historisch zu erkennen sind, wie das von Herrn _____, bedeutet der Schutzstatus, dass das Haus in seiner ganzen Substanz unter Schutz steht (innen und außen). Aus diesem Grund müssen alle Veränderungen zuvor bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild des gesamten Schloßareals nicht (erheblich) negativ beeinträchtigt wird.

Das in Rede stehende Gebäude gehört zum ehemaligen Wirtschaftshof des Schlosses Grochwitz.

Nachstehende Beurteilung des Denkmals wurde dem Sachverständigen zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung: Schlossanlage, bestehend aus Schloss, Parkanlage und Wirtschaftshof sowie der Anger mit den beiden Teichen und die diese auf allen Seiten begleitende Pflasterstraße 04916 Herzberg/Elster, OT Grochwitz

Beschreibung des Denkmals und Benennung des Schutzzumfangs:

Das Anger- und Rittergutsdorf Grochwitz liegt einen Kilometer nördlich von Herzberg an einem alten Elsterarm und wurde 1938 in die Stadt eingemeindet. 1390 wird eine an der Schwarzen Elster gelegene Wassermühle urkundlich genannt. 1474 war das Dorf im Besitz der Familie von Frauenhorst. Es folgten wechselnde Adelsfamilien. 1731 erwarb Heinrich Graf Brühl, der damals am Beginn seiner glanzvollen Karriere am sächsischen Hof stand, Dorf und Gut Grochwitz und ließ einen prächtigen Schlossbau einschließlich eines weiträumigen Gutshofs und einer barocken Gartenanlage errichten, in deren Gestaltung auch der Anger einbezogen wurde.

Trotz aller Veränderungen wird die städtebauliche Anlage des historischen Dorfkerns von Grochwitz bis heute von dieser großzügigen barocken Grundplanung bestimmt, die von dem einstigen Schloss, bzw. dessen Nachfolgebau, dem zugehörigen weitläufigen Park einschließlich der Reihe der sich bis zum Anger ziehenden großen Teichanlagen sowie dem großen Wirtschaftshof getragen wird.

Schloss

Der nordöstlich des Angers gelegene einstige Schlossbau wird durch den vorgelagerten Wirtschaftshof deutlich vom Dorf geschieden. Der Wirtschaftshof bildet trotz des von Veränderungen und Vernachlässigung geprägten Zustands den immer noch deutlich erkennbaren und wohl kalkuliert inszenierten Auftakt zum Schloss. Der ursprüngliche, nach Plänen Johann Christoph Knöffels für den einflussreichen sächsischen Staatsminister Heinrich Graf Brühl 1732-38 aufgeführte Schlossbau wurde bereits 1757 auf Befehl Friedrichs II. von Preußen, dem erbitterten Widersacher Brühls, geplündert und 1758 von preußischen Truppen niedergebrannt. 1761 erwarb Georg Gottlob von Schenck das Anwesen.

Nach einem zweiten Brand 1783 entstand der heutige Bau, der seinerseits zahlreiche Änderungen erfuhr. 1817 übernahm die Familie von Palombini das Rittergut, das bis 1938 in Familienbesitz verblieb. Sie ließ die Bauten des Wirtschaftshofs umbauen und nahm am Schloss verschiedene bauliche Veränderungen vor. So wurde der östliche, ursprünglich zweiachsige Annex um einen massiven, über Eck gestellten Rundbau erweitert, 1922 dem Eingang ein Säulenportikus vorgestellt. 1992 wurde der Bau durch Brandstiftung schwer beschädigt. 1994/95 erfolgte der Wiederaufbau des Dachs, 1997 Notsicherungsmaßnahmen einschließlich der Entfernung der Geschossdecken, 2004/10 der Wiederaufbau.

Der in seinem Kern spätbarocke, zweigeschossige Schlossbau zeigt auf der zum Wirtschaftshof ausgerichteten Eingangsseite einen fünfachsigem, flachen Mittelrisalit mit bekrönendem Giebfeld, davor der 1922 angefügte Säulenportikus.

Die Gartenseite prägt ein weit vortretender fünfachsigter Mittelrisalit mit vorgelegter Terrasse. Der eingeschossige, die Gartenfassade teilweise verdeckende Westanbau datiert aus den späten 1940er Jahren (nicht denkmalwert). Auf die Einbeziehung von verbliebenen Teilen des Brühlschen Schlosses deuten der firstparallel verlaufende Kriechkeller mit Ziegeltonnengewölben und der kreuzgratgewölbte, über Bodenniveau liegende Raum im östlichen Flügel, in dem sich auch der barocke Grundriss mit Mittelflur und jeweils zwei sich gegenüberliegenden Räumen erhalten hat. Erhalten ist das zentrale Foyer mit einer seitlich angeordneten geschwungenen Treppe, um 1783, und der anschließende Gartensaal sowie im Westflügel eine Enfilade zur Hof- und ein großer Raum auf der Gartenseite.

Die Raumfolge des Obergeschosses wurde durch den Brand zerstört. Das 1994-95 wieder aufgesetzte Walmdach erhielt sein seit 1922 vorhandenes bekrönendes Türmchen. Der Bau bildet den Mittelpunkt der großen Gesamtanlage, auf ihn ist deren übrige Gestaltung bezogen.

Parkanlage

Der 15 ha große Park erstreckt sich im Wesentlichen nördlich des Schlosses. Mit dessen Neubau unter Heinrich Graf v. Brühl 1732-1738 erfolgte auch die Anlage eines aufwendigen barocken Gartens. Ausführender Kunst- und Lustgärtner waren 1735-1740 Christoph Schirmer und 1747 Martin Starcke, letzterer hatte zuvor als Adjunkt des königlichen Hofgärtners zu Hubertusburg gearbeitet. Auch nach dem Siebenjährigen Krieg und der Veräußerung wurde unter dem neuen Eigentümer Georg Gottlob von Schenck der bis in die erste Hälfte des 19. Jh. bestehende barocke Garten unterhalten, 1767 durch den Kunstgärtner Johann Gottfried Seidel.

Die gesamte Schloss- und Gutsanlage umgab eine Folge von sechs aneinander gereihten großen Teichen. Zwei weitere schlossen sich in Verlängerung nach Süden an. Diese beiden regelmäßigen Teiche nehmen nahezu die gesamte Fläche des westlich von Schloss und Wirtschaftshof liegenden Dorfangers ein, der bei der Neuanlage von Schloss, Wirtschaftshof und Garten in die planmäßige Gestaltung der Gesamtanlage einbezogen worden war. Beide Teiche werden von Straßen begleitet und durch einen Straßendamm getrennt. Sie sind mit einem Granitpflaster befestigt.

In der gartenseitigen Schlossachse befand sich eine rechteckige, durch ein Wegekreuz in vier gleichgroße Kompartimente unterteilte Fläche, die wohl als Broderieparterre gestaltet war. Als nördlicher Abschluss dieser Achse entstand eine aufwendige, mit einer Balustrade gefasste Terrasse am Ufer des dortigen Teichs. In der Querachse erfolgte die Erweiterung des Gartens nach Westen mit zwei weiteren rechteckigen Flächen, umgeben von einem rechtwinkligen Weg, an die sich ein in der Achse liegender, langgestreckter rechteckiger Teich anschloss.

Unter dem ab 1817 in Grochwitz ansässigen Freiherrn von Palombini wurde diese barocke Anlage wohl schon vor 1847 landschaftlich umgestaltet, die beiden nordwestlichen Teiche verbunden und mit zwei künstlichen Inseln versehen. Eine lag in der vom Schloss ausgehenden und über die barocke Balustrade führenden Blickachse. Die übrigen Teiche blieben relativ unverändert. Auch erfolgte die Auflösung der symmetrischen Gliederung des zentralen Gartenbereichs und dessen Umwandlung in einen großzügigen, von Bäumen gerahmten Wiesenraum. Ein schlichtes Wegesystem umschloss diesen Wiesenraum, nach außen zweigten um die Teiche führende Wege ab.

Erhalten sind gartenseitig der zentrale Wiesenraum, Reste des umgebenden Altbaumbestands (Eichen, Linden, Spitzahorn, Weiß- u. Rotbuchen, Kastanien und Robinien), die nördlich und östlich gelegenen Teiche und ein Eiskeller auf dem östlich des mittleren Teichs gelegenen Damm. Westlich des Schlosses stehen Reste ehemals gestutzter Linden. Durch Anschüttung eines Verbindungsdamms und den Bau einer Brücke ist die Insel ihres Inselcharakters beraubt. Die barocke Gliederung und Abfolge von Parkräumen, die auch in der landschaftlichen Überformung erhalten blieb, erlitt der Park im westlichen Parkteil und im ehemaligen Gärtnergelände mit der 1977 erfolgten Einrichtung eines Tierparks und damit einhergehend der Errichtung von Tiergehegen und anderen Bauten schwere Störungen.

Wirtschaftshof

Der dem Schloss im Süden vorgelagerte weiträumige Wirtschaftshof mit nahezu quadratischer Grundfläche geht in seiner Anlage und Grundstruktur auf die großzügige Planung unter Staatsminister Brühl zurück. Die Zufahrt zum Schloss eröffnet eine dem Schloss gegenüberstehende trophäengeschmückte Toranlage, die zu beiden Seiten von je einem Gebäude flankiert wird. Wichtige Teile der Zufahrtseinfriedung sind erhalten: die niedrigen Mauerzüge sowie in Teilen die ursprünglich acht ca. drei Meter hohen Sandsteinpfeiler, deren äußere mit Vasen, die innen gelegenen mit Trophäen bekrönt waren.

Die quergestellten zweigeschossigen fünfachsigten Putzbauten unter Walmdach in der Art von Kavaliershäusern zu beiden Seiten der Zufahrt haben im 20. Jahrhundert Umbauten erfahren. Doch gehen auch sie in Lage und Größe auf die Ausgangsplanung unter Minister Brühl zurück.

An diese beiden stattlichen Gebäude schließen sich beiderseits kleine Wirtschaftshöfe an, welche unmittelbar vor dem zentralen Wirtschaftshof liegen und dessen südwestliche und südöstliche Begrenzung bilden. Die eigentliche Hofanlage erstreckt sich zwischen Eingang und Schloss. Sie wird an ihrer Ost- und Westseite durch eine Reihe eingeschossiger Stall- und Speichergebäude unter Satteldach begrenzt. Diese stammen teilweise aus dem 18. Jahrhundert.

Zumeist handelt es sich um Nachfolgebauten aus dem späten 19. Jahrhundert, einige wurden zu Wohnzwecken umgebaut. Doch sind die geschlossenen Gebäudereihen wesentlich für die Fassung des Hofraums. Die beiden granitgepflasterten Auffahrten zum Schloss nehmen ihren Anfang an einem sich zwischen und vor den Kavaliershäusern erstreckenden Platz.

Sie führen an den Seiten des Hofes in einem gewissen Abstand an den zwei Reihen der Wirtschaftsgebäude vorbei, wobei sie dort von Lindenreihen begleitet werden. Die weite Mittelfläche zwischen den beiden Auffahrtsalleen gibt den Blick auf das an ihrem Ende stehende Schloss frei. Sie wurde von einem großen Rasenrondell (heute eine Rasenfläche) eingenommen. Freiflächen trennen auch die Reihen der Wirtschaftsgebäude von der jeweiligen Zufahrtsallee. Hier steht an den Süden jeweils ein massives Taubenhaus. Im Kern handelt es sich um Bauten des 18. Jahrhunderts über quadratischem Grundriss, die wohl ebenfalls der ursprünglichen Konzeption zugehören. Das östliche besitzt noch ein Zeltdach. Beide setzen einen wichtigen gliedernden Akzent zwischen den kleinen Hofanlagen zu beiden Seiten des Zugangs und den Reihen der Wirtschaftsgebäude.

Direkt an dem Ein- bzw. Ausgang zu der wunderschönen historischen Freizeitparkanlage (Tiergehege Herzberg) befindet sich eine Gaststätte (Zwiebels Grillhütte). Straßenseitig befindet sich eine große öffentliche Teichanlage.

Begründung:

Trotz vieler Veränderungen stellt die ungewöhnlich stattliche Gesamtanlage, gebildet aus Schloss, dem großzügigen vorgelagerten Wirtschaftshof, dem weitläufigen Park mit der Abfolge von Schlosspark und Anger zusammenschließenden Teichen ein bedeutendes Zeugnis der Baukultur des sächsischen Hochadels im 18. Jahrhundert dar. Bis heute ist die historische städtebauliche Struktur von Grochwitz in wesentlichen Teilen ablesbar.

Sie wird trotz aller Veränderungen im Detail in ihrer Gesamtheit immer noch von den großzügig angelegten Umgestaltungsmaßnahmen geprägt, die unter Heinrich von Brühl vorgenommen wurden. Der in seiner streng geometrischen Grundstruktur erhaltene barocke Wirtschaftshof, dessen Gestalt wohl ebenfalls auf den Entwurf des bedeutenden sächsischen Architekten Knöffel zurückgeht, veranschaulicht die ambitionierten Bestrebungen des Grafen, Grochwitz in ein ertragreiches Rittergut und repräsentativen Landsitz zu verwandeln und diesen baulich wie städtebaulich durch die Verschönerung des Umfelds entsprechend zu fassen, wobei die Reihe der Teiche leitmotivisch Schlossbereich und Ortsanlage miteinander verbindet. Daher besitzt die Gesamtanlage große städtebauliche und historische Bedeutung.

Der heute noch bestehende Schlosspark Grochwitz geht auf eine der bedeutendsten barocken Gartenanlagen im Süden des Landes Brandenburg zurück, deren Grundgliederung auch in der landschaftlichen Überformung des 19. Jahrhunderts bewahrt blieb. Somit ist der Schlosspark von gartenhistorischer Bedeutung.

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.

Das zu bewertende Grundstück in Herzberg-Grochwitz stellt eine Teilfläche des ehemaligen Wirtschaftshofes des Schlosses Grochwitz dar.

Auf dem Flurstück 21/1 der Flur 29 der Gemarkung Herzberg befindet sich zum Wertermittlungsstichtag vermutlich ein Wohnhaus mit einem angrenzenden Stall/Scheunentrakt gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag vom 30.11.2003.

Der Eigentümer des Grundstückes ist an dem schriftlich bezifferten, vorgeschlagenen Vororttermin nicht angetroffen worden. Es konnte durch den Sachverständigen die vorhandene Bausubstanz nur straßenseitig von der Straße An den Teichen und rückwärtig von der Schlossallee (Verkehrsflächenzuführung zum Schloss) in Augenschein genommen werden. Ein Zugang zur Inaugenscheinnahme des Innenbereiches konnte somit nicht gewährt werden, so dass genaue Angaben zu dem Bauwerk betreffend des Zustandes nicht möglich sind.

Der Sachverständige erachtete das Kreisarchiv des Landkreises Elbe-Elster anzuschreiben, um eventuell vorhandene Bauunterlagen zu erhalten. Durch die zuständige Bearbeiterin wurden Bauunterlagen im Hinblick auf Maßangaben zur Verfügung gestellt. Die vorhandene Baugenehmigung, welche einem Ablaufdatum obliegt, wurde für ein Veranstaltungsgebäude erstellt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Herzberg ist die ausgestellte Baugenehmigung nach 6 Jahren verwirkt. Das heißt bei einem neuen Konzept für das Scheunengebäude müßte eine neue Genehmigung beantragt werden.

Entsprechend dem vorliegenden Brandschutzkonzept vom 19.03.2004 sollte der Stall und Scheunentrakt zu einer Gaststätte mit nicht mehr als 54 Gastplätzen umgebaut werden. Zu besonderen Anlässen sollte die Kapazität durch Verzicht auf Sitzplätze zugunsten von Stehplätzen auf 100 Plätze erweitert werden. Der zu betrachtende Gebäudebereich ist von dem angrenzenden Bereich (Wohnung bzw. Lage) durch Mauerwerkswände der Bauart Brandwand getrennt. Eine weitere innere Unterteilung der Gaststätte in Brandabschnitte ist aufgrund der Gebäudeabmessungen von ca. 30,60 m x 11,40 m nicht erforderlich (Stand Brandschutzkonzept vom 19.03.2004).

Das Gebäude stellt sich als zweigeschossiger Baukörper in dem vorderen Bereich, vermutlich mit einer Teilverlängerung dar. Der weitere Teilbereich beinhaltet ein Scheunengebäude mit äußerlich ersichtlich, einer Holztoranlage und einer Dachgaube. Die Außenwandflächen sind unverputzt bzw. als Rohmauerwerk (Ziegel) vorhanden.

Ob und welche Nutzung dem Gebäude obliegt, konnte nicht ermittelt werden. Die Dachfläche sowie die Anschlussbereiche verweisen auf einen Altbestand. Es zeigen sich Verformungen, lose und fehlende Dachziegel, fehlende Dachrinnen und Fallrohre auf.

Den Fenstern obliegt eine unterschiedliche Herstellungsart. In dem vermutlichen Wohnhausteilbereich sind Kunststoffthermofenster mit Sprossen in der Glasfläche und Jalousien vorgefunden worden. Bezogen auf deren Aufbau könnten diese in dem Zeitraum der 90-er Jahre eingebaut worden sein. Es sind auch Holzfenster in dem Gebäudebestand vorgefunden worden. Zu einem Sanierungszeitraum können keine Angaben getätigt werden.

Der äußere Eindruck der Immobilie verdeutlicht dem Betrachter auf eine fehlende Werterhaltung bzw. Modernisierung. Es entspricht nicht mehr dem heutig geforderten Standard.

Entsprechend der äußeren Gegebenheiten müßte die Dachfläche des Wohngebäudes überarbeitet werden. Fehlende Dachrinnen sowie eine Erneuerung des Schornsteinkopfes sollten im Zuge einer Sanierung bzw. vom Fassadenarbeiten mit in Betracht gezogen werden.

Allgemein muss festgestellt bzw. bedacht werden, dass dem gesamten Gebäudebestand kostenintensive Werterhaltungsmaßnahmen für eine standardmäßige Nutzung zugeordnet werden müssen.

Die Inaugenscheinnahme bezieht sich auf sichtbare Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. Aussagen zu dem Ausstattungsgrad in dem Innenbereich können nicht erfolgen.

Auf dem zu bewertenden Areal sind abgestellte Fahrzeuge wie ein VW-Bus, Traktor, W50-LKW, ein PKW, ein LKW-MAN, ein Bagger vom Hersteller Caterpillar sowie diverse Baumischabfälle, Holz usw. vorgefunden worden. Der Sachverständige geht hierbei von abgestellten nicht mehr betriebsfähigen Fahrzeugen außer dem Traktor aus. Es wird hierbei von einer Entsorgungspauschale ausgegangen. Eine Wertfindung für den vorgefundenen Fahrzeugpark erachtet der Sachverständige nicht, da bei einem eventuellen Verkauf bzw. zur Ersatzteilgewinnung ein derzeit nicht einzuschätzender Wert sich ergeben könnte.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Herzberg, eine mittelalterliche Kleinstadt am Ufer der Schwarzen Elster gelegen, finden Sie an der südwestlichen Grenze des Landes Brandenburg am Knotenpunkt der Bundesstraßen Leipzig-Frankfurt (B 87) und Dresden-Berlin (B 101).

Herzberg (Elster) ist die Kreisstadt im Westen des Landkreises Elbe-Elster in Brandenburg. Herzberg (Elster) ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg. Sie bildet eines der drei Mittelzentren des Landkreises.

Die Stadt Herzberg liegt an der Schwarzen Elster etwa 90 km südlich von Berlin an der Grenze zu Sachsen-Anhalt und Sachsen. Im Ortsteil Züllsdorf befindet sich das geografische Dreiländereck. In Herzberg treffen die B 87 und B 101 aufeinander.

Das Stadtgebiet umfasst laut Hauptsatzung die Kernstadt Herzberg (Elster) mit den bewohnten Gemeindeteilen Bicking, Frauenhorst, Friedrichsluga und Neunaundorf sowie die Ortsteile Arnsnesta, Borken, Buckau, Fermerswalde, Friedersdorf, Gräfendorf, Löhsten, Mahdel, Osteroda mit dem bewohnten Gemeindeteil Redlin, Rahnisdorf und Züllsdorf. Dazu kommen die Wohnplätze Alt Herzberg, Grochwitz, Kaxdorf, Kleinesee und Waldmühle.

Insgesamt prägen die Struktur der Region die Land- und Forstwirtschaft, die mittelländische Industrie sowie Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen.

Arnsnesta ist ein Ortsteil der amtsfreien Stadt Herzberg (Elster) im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg.

Der Ort selbst liegt in dem Grenzbereich des Landes Brandenburg zu Sachsen-Anhalt. Im südlichen Bereich verläuft das Flussbett der Schwarzen Elster.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Elbe - Elster Ort: Herzberg
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Entfernungangaben sind grob geschätzt Berlin: Ca. 107 km Dresden: Ca. 108 km Cottbus: Ca. 104 km Herzberg: Ca. 13 km Landeshauptstadt Potsdam: ca. 102 km Autobahnzufahrt Ortrand: Ca. 68 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 108 km Flughafen BER: ca. 108 km
Innerörtliche Lage:	<p>Herzberg ist Kreuzungspunkt der Bundesstraße 87 (Torgau–Luckau) und der Bundesstraße 101 (Jüterbog–Bad Liebenwerda). Der etwa zwei Kilometer vom Zentrum entfernte Bahnhof Herzberg (Elster) (ehemals Herzberg (Elster) West) liegt an der Bahnstrecke Jüterbog–Röderau und wird durch die Linien RE 3 Stralsund–Berlin–Falkenberg und RB 43 Cottbus – Falkenberg (– Herzberg) bedient.</p> <p>Die Grundstücksfläche befindet sich in dem westlichen Bereich von Herzberg-Grochwitz. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Herzberg Grochwitz ist geprägt durch einen ländlichen Charakter. Der Zustand der umliegenden Bebauungen wurde als normal gepflegt eingeschätzt (Hotel). Es sind leerstehende Gebäude sowie unsanierte Häuser vorgefunden worden. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Herzberg. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Herzberg vorhanden. Grundschule, Gymnasium sind ebenfalls in Herzberg gegeben.</p>
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> - normale Verkehrsanbindung - durchschnittlich wirtschaftliche Lage in der Stadt Herzberg
Art der Bebauung in der Straße:	Hotelbetrieb, Wohnbebauung
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine geringe Lärm- und Schmutzimmission durch Anliegerverkehr.
Sonstige Immissionen:	Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Herzberg	<u>Blatt</u> 2456		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Herzberg	Flur 29	Flurstück 21/1	Fläche 1.615 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Überwiegend rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Flurstück 106

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 35,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 45,50 m
Bemerkung:	Teilfläche des Wirtschaftshofes Schloss Grochwitz

2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Mit Natursteinpflaster befestigte Verkehrsfläche, unbefestigter Fußweg, Straßenbeleuchtung
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	<p>Die Medienanschlüsse wie Elektro und Trinkwasser sind vermutlich vorhanden. Ein Anschluss für die Telekommunikation konnte nicht gesichtet werden. Eine Sat-Anlage befindet sich in dem Firstbereich des Daches.</p> <p>Die Abwässer werden vermutlich in eine Sammelgrube entsorgt.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben, aber ungepflegt (Wildwuchs)
Spelmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Könnten geschaffen werden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	<p>Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden</p> <p>(Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Reihenbebauung
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20421 (Grochwitz: Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Turmhügel des deutschen Mittelalters, Siedlung der Bronzezeit. Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
Baudenkmalpflege:	Das oben genannte Objekt ist Teil eines Denkmals (Grochwitz: Schlossanlage, bestehend aus Schloss, Parkanlage und Wirtschaftshof sowie der Anger mit den beiden Teichen und die diese auf allen Seiten begleitende Pflasterstraße, siehe beigelegten Plan). Der vorgenannte Denkmalstatus hat zur Folge, dass alle baulichen und gestalterischen Veränderungen am Denkmal denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
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 19.12.2022 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Herzberg Blatt 2456 vom 19.12.2022.

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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan für Herzberg wurde nicht aufgestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Gemäß § 34 BauGB Bauweise: entfällt Geschosse: GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen:	Nicht bekannt
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Stadt Herzberg/Elster derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nicht an und sind nach Angaben der Stadt Herzberg/Elster nicht veranlagt worden.
Kanalisation:	Ein Schmutzwasseranschluss für das Grundstück besteht nicht (Sammelgrube gemäß Bauantrag).
Besondere Umstände für das Grundstück:	Nach Angaben der Stadt Herzberg/Elster befindet sich das Grundstück innerhalb eines Denkmalbereiches.

3.0 Baubeschreibung Wohngebäude/Scheune

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (wenn vorhanden), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft (keine Grundstücksbegehung bzw. Innenbesichtigung). Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich von außen erkennbar waren (keine Grundstücksbegehung gewährt). 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.

Gebäudetyp:	Wohngebäude/Scheune
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Es können durch den Sachverständigen keine Angaben zu den Nutzflächen bzw. Wohnflächen getätigt werden. Durch den Eigentümer wurde kein Zugang gewährt. Erdgeschoss: Dachgeschoss:
Baujahr:	Vermutlich im Zuge der Erbauung des Schlosses um 1732
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Geschoss: Vermutlich Holzbalkendecken, Kappengewölbe
Treppen:	Geschoss: Kein Zugang gewährt

Dach:	Satteldach mit einer Ziegeleindeckung (Verformungen, Fehlstellen)
Dachrinnen:	Zinkrinnen und Fallrohre (wo vorhanden)
Wasser/Abwasser:	Sammelgrube
Elektroinstallation:	Geschoss: Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Sanitäre Einrichtungen:	Geschoss: Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt (desolater Schornsteinkopf)
Fußböden:	Geschoss: Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	Rohmauerwerk, teilweise Putz (Abplatzungen)
Türen:	Geschoss: Holztore
Fenster:	Geschoss: Kunststoffthermofenster mit Jalousien, Veluxdachfenster
Fensterbänke innen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fensterbänke außen:	Rollschicht fehlt an der Giebelfront
Wandbehandlung:	Geschoss: Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Besondere Bauteile:	Nicht erkennbar
Besondere Einrichtungen:	Nicht erkennbar

Ausstattung innen/außen:	Innen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Außen:	sanierungsbedürftig
Grundrißgestaltung:		Keine Angaben möglich
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):		Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster an dem Wohnhaus
Allgemeinbeurteilung:		Der bauliche Zustand ist einfach und umfangreiche Werterhaltungsmaßnahmen sind erforderlich.
		Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:		- Komplette Sanierung

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

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

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

4.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude und Scheune bebaute Grundstück in 04916 Herzberg, Schloßallee 4 zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herzberg	2456	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Herzberg	29	21/1	1.615 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 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

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

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

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

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

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

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

5.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **18,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.615 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 18,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		21.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 18,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	1.615	× 0,88	
Vollgeschosse	I - II		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 15,84 €/m²	
Fläche	× 1.615 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 25.581,60 € rd. 25.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 insgesamt **25.600,00 €**.

E01

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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 Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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

Dem Sachverständigen lagen nur bedingt Zeichnungsunterlagen aus dem Archiv der Stadt Herzberg vor. Aus den Planungsunterlagen zum Umbau des Scheunengebäudes zu einer Gaststätte wurden deren Maßketten der Außenmaße in diesem Gutachten verwendet und als Arbeitsgrundlage zur Berechnung der Nutzfläche für beide Gebäudeteile, das heißt Wohnhaus und Scheunengebäude sowie für eine Ermittlung der Bruttogrundfläche dokumentiert.

Wohnhaus

A_{EG}	$= 13,14 \text{ m} \times 11,44 \text{ m} \times 0,79$	$=$	$118,75 \text{ m}^2$
A_{DG}	$= 13,14 \text{ m} \times 11,44 \text{ m} \times 0,55$	$=$	$82,67 \text{ m}^2$
$A_{ges.}$		$=$	<u>$201,42 \text{ m}^2$</u>

Scheune

A_{EG}	$= 26,67 \text{ m} \times 11,44 \text{ m} \times 0,80$	$=$	<u>$244,08 \text{ m}^2$</u>
----------	--	-----	--

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

Wohnhaus

$A_1 = 13,14 \text{ m} \times 11,44 \text{ m} \times 2,5$	$=$	<u>$375,80 \text{ m}^2$</u>
---	-----	--

Scheune

$A_1 = 26,67 \text{ m} \times 11,44 \text{ m}$	$=$	<u>$305,10 \text{ m}^2$</u>
--	-----	--

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	9,0 %	91,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	9,0	58,95
2	725,00	91,0	659,75
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 718,70 gewogener Standard = 1,9			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	718,70 €/m ² BGF
	rd.	719,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Scheune	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,75
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	262,50 €/m ² BGF
	rd.	263,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.500,00 €
Summe	4.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

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

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

Das ca. 1732 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 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Summe		1,0	2,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1732 = 291 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 291 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 18 Jahre =) 62 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 62 Jahre =) 1961.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1961

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Beräumungskosten	-5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-31.800,00 €
• Wohnhaus	-31.800,00 €	
Summe		-36.800,00 €

7.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	719,00 €/m ² BGF	263,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	375,80 m ²	305,10 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	270.200,20 €	80.241,30 €
Baupreisindex (BPI) 21.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	480.686,16 €	142.749,27 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	10 Jahre
• prozentual		77,50 %	75,00 %
• Faktor	x	0,225	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	108.154,39 €	35.687,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		143.841,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.341,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	173.941,71 €
Sachwertfaktor	×	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	130.456,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	36.800,00 €
Sachwert	=	93.656,28 €
	rd.	93.700,00 €

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-NuFIR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise wegen der Gewerbebesonderheit von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Beräumungskosten	-5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-31.800,00 €
• Wohnhaus	-31.800,00 €	
Summe		-36.800,00 €

9.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG/DG	201,42		3,60	725,11	8.701,32
Scheune		EG	244,08		0,80	195,26	2.343,12
Summe			445,50	-		920,37	11.044,44

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG/DG	201,42		3,60	725,11	8.701,32
Scheune		EG	244,08		0,80	195,26	2.343,12
Summe			445,50	-		920,37	11.044,44

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 Nettokaltmieten)	11.044,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.540,22 €
jährlicher Reinertrag	= 8.504,22 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 25.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 896,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.608,22 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,190
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 100.352,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 25.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 125.952,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 125.952,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.800,00 €
Ertragswert	= 89.152,42 €
	rd. 89.200,00 €

10.0 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. **93.700,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **89.200,00 €**.

Der Sachverständige erachtet einen merkantilen Minderwert (Risikoabschlag wegen fehlender Objektbesichtigung) in Höhe von 15 % dem ermittelten Wert entgegenzusetzen.

Ermittelter Wert	93.700,00 €
Merkantiler Minderwert – 15 %	- 14.055,00 €
Wert	79.645,00 €
Verkehrswert	80.000,00 €

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Scheune bebaute Grundstück in in 04916 Herzberg, Schloßallee 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Herzberg	2456	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Herzberg	29	21/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2023 mit rd.

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 21.07.2023


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-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 2021/2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9.Auflage)
- KLEIBER
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

Verwendete fachspezifische Software

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

Fotodokumentation



Bild 1

Das Umfeld gestaltet sich mit Wohnbebauungen und einer Teichanlage.



Bild 2

Verkehrsfläche entlang des Bewertungsareales
(Zufahrt zum Tiergehege Herzberg)



Bild 3

Zugang zur parkähnlichen Anlage (Tierpark)



Bild 4

Teichanlage gegenüber dem Bewertungsareal



Bild 5

Giebelfront des Wohngebäudes



Bild 6

Straßenfront An den Teichen



Bild 7

Die Durchfahrt schließt direkt zur Giebelfront des Wohnhauses an.



Bild 8

Vermutlicher Kellerbereich



Bild 9

Sichtschäden an der Dacheindeckung



Bild 10

Desolater Schornsteinkopf, fehlende Dachrinnen



Bild 11

Lagernder Bauschutt



Bild 12

Übersichtsdarstellung



Bild 13

Lagerfläche



Bild 14

Baumaschine

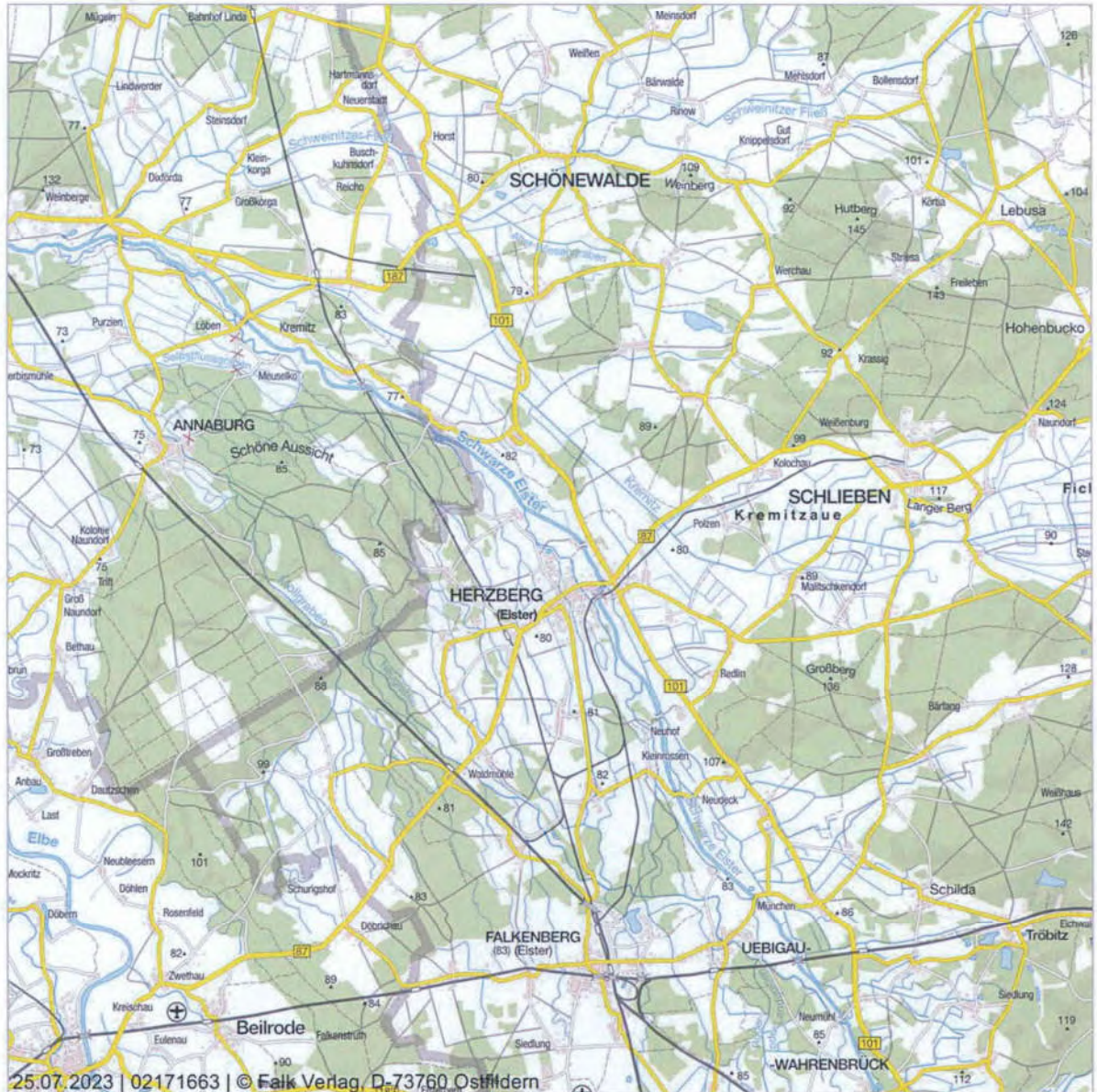
Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

04916 Herzberg , Elster, Schlossallee 4



geoport



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02171663 vom 25.07.2023 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

Seite 1

Regionalkarte MairDumont

04916 Herzberg , Elster, Schlossallee 4



geoport



25.07.2023 | 02171663 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0



2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

04916 Herzberg , Elster, Schlossallee 4



geoport



25.07.2023 | 02171663 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

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



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

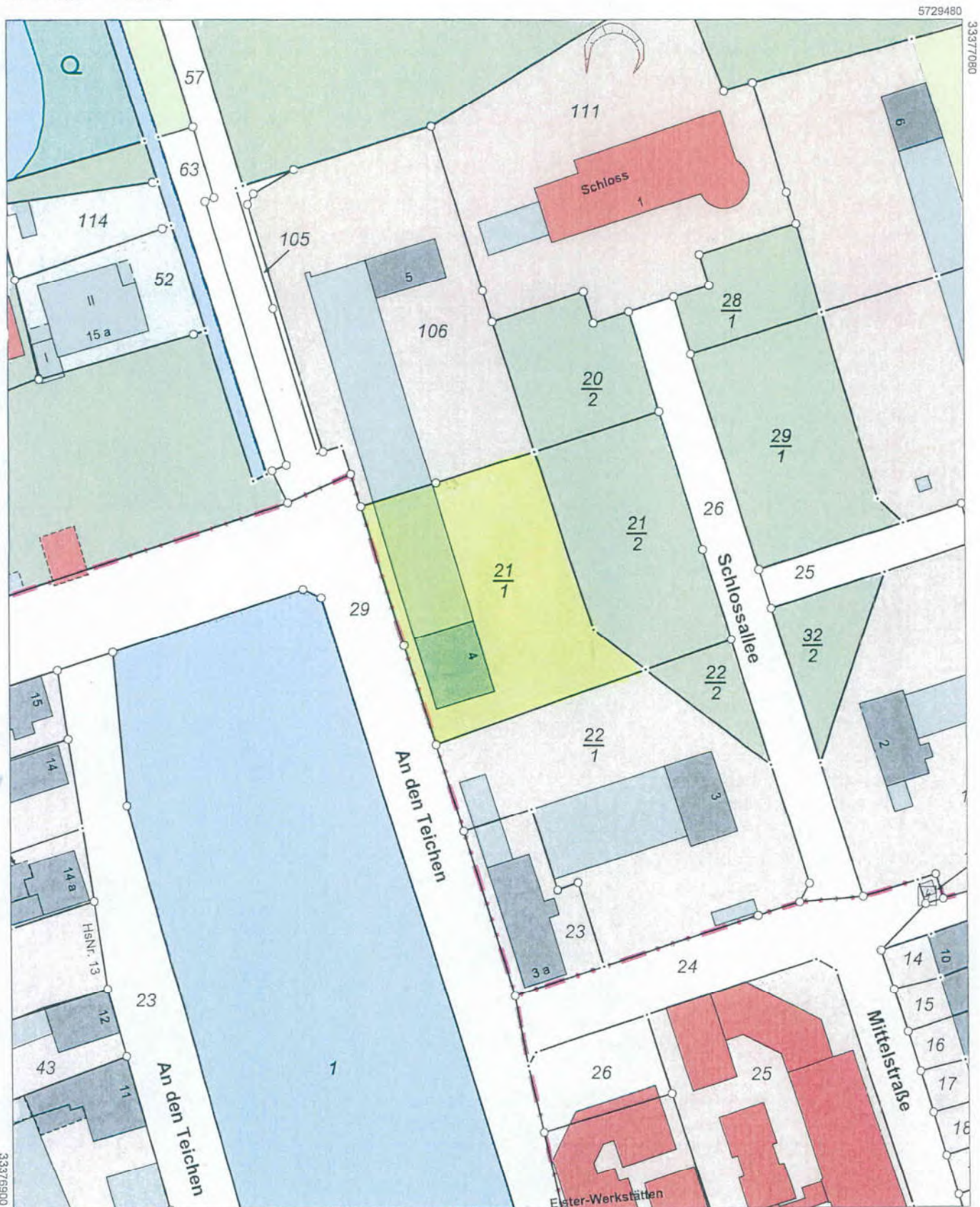
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.05.2023
2023-11-0382

Flurstück: 21/1 Gemeinde: Herzberg (Elster)
Flur: 29 Kreis: Elbe-Elster
Gemarkung: Herzberg



5729260 0 10 20 30 Meter Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzudeuten. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Planungsrechtliche Angaben

Objekt: Gemaskung Alzberg
Flur V 29
Flurstück 2111
Schlossallee 4

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 bei-
legen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2,3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes) ja nein

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ja nein
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ja nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet? ja nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? ja nein
- 4.10 Baudenkmal? ja nein
aber innerhalb eines Denkmalbereichs
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
- 5.1 Art *gemäß § 34 BauGB*
- 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 nein fällig: fällig:
9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? Strom Wasser Gas ?
HWA 2
- Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei *Stromnetz* *Gas*

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Mischsystem | <input type="checkbox"/> Dreikammerausfallgrube |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem | <input type="checkbox"/> Sammelkläranlage |
| <input type="checkbox"/> nur Regenwasser | <input type="checkbox"/> Verrieselung |
| | <input type="checkbox"/> Ausfallgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

zu erfragen beim HWAZ

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

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)?

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00692-23-14
Ihre Zeichen
15 K 42/22
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Frach
Telefon, Fax
03535 46-2668/03535 46-2657
E-Mail
susann.frach@lkee.de

Datum
16.05.2023

Grundstück: Herzberg (Elster), Schlossallee 4
Gemarkung: Herzberg
Flur: 29
Flurstück: 21/1
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 09.05.2023 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 1. Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden.

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

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

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

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



Baudenkmalpflege

Das oben genannte Objekt ist Teil eines Denkmals (*Grochwitz: Schlossanlage, bestehend aus Schloss, Parkanlage und Wirtschaftshof sowie der Anger mit den beiden Teichen und die diese auf allen Seiten begleitende Pflasterstraße, siehe beigelegten Plan*). Der vorgenannte Denkmalstatus hat zur Folge, dass alle baulichen oder gestalterischen Veränderungen am Denkmal denkmalrechtlich genehmigungspflichtig sind. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

Bodendenkmalpflege

Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20421 (*Grochwitz: Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit, Schloss der Neuzeit, Turmhügel des deutschen Mittelalters, Siedlung der Bronzezeit*). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

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 beigelegt.

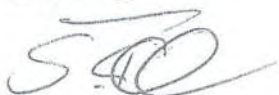
Für eine Auskunft bezüglich Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ist eine separate Akteneinsicht nach dem Akteneinsichts- und Informationsgesetz bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des 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



Susann Frach
SB Rechtliche Aufsicht

Auskunft (Denkmalschutz)

Gutachten Kirste

Von: folkertsclaudia <claudia.folkerts@lkee.de>
Gesendet: Montag, 12. Juni 2023 11:35
An: info@gutachten-kirste.de
Betreff: Geschäftszeichen 15K 42/22, Spk EE ./., Grochwitz
Anlagen: Scan_folkertsclaudia_11_24_52_12-06-2023.pdf

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

ich habe Ihnen (bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 08.06.2023) hier mal das Gutachten zur Unterschutzstellung sowie den dazugehörigen Plan angehängt und hoffe nun, dass Ihnen dies weiter hilft.

Auch wenn es in dem Bereich Gebäude gibt, die nicht mehr unbedingt als historisch zu erkennen sind, wie das von Herrn , bedeutet der Schutzstatus, dass das Haus in seiner ganzen Substanz unter Schutz steht (innen und außen). Aus diesem Grund müssen alle Veränderungen zuvor bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das bestehende Erscheinungsbild des gesamten Schloßareals nicht (erheblich) negativ beeinträchtigt wird.

Das hier in Rede stehende Gebäude gehört zum ehemaligen Wirtschaftshof des Schlosses.

Sollten Sie weitere Fragen haben, so können Sie mich selbstverständlich gern erneut kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Claudia Folkerts

Landkreis Elbe-Elster

Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
Sachgebietsleiterin
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Tel.: 03535 46-9101
E-Mail: claudia.folkerts@lkee.de

Internet: www.lkee.de

----- Original Message -----

Betreff: Scan_folkertsclaudia_11_24_52_12-06-2023 (12. Juni 2023, 11:24)

Von: claudia.folkerts@lkee.de

An: claudia.folkerts@lkee.de <claudia.folkerts@lkee.de>

In der Anlage dieser E-Mail finden Sie Ihren Scan.



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Denkmalpflege

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Dezernat Inventarsalton

Bearbeiter: Dr. Sybille Gramlich
Alexander Niemann

Telefon: 03 37 02 17 12 13

Durchwahl: 03 37 02 17 13 27

Telefax: 03 37 02 17 12 02

E-Mail: sybille.gramlich@bildam-brandenburg.de

Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 23. April 2012

Beurteilung des Denkmals

Bezeichnung: Schlossanlage, bestehend aus Schloss, Parkanlage und Wirtschaftshof sowie der Anger mit den beiden Teichen und die diese auf allen Seiten begleitende Pflasterstraße 04916 Herzberg/Elster, OT Grochwitz

Beschreibung des Denkmals und Benennung des Schutzzumfangs:

Das Anger- und Rittergut Grochwitz liegt einen Kilometer nördlich von Herzberg an einem alten Elsterarm und wurde 1938 in die Stadt eingemeindet. 1390 wird eine an der Schwarzen Elster gelegene Wassermühle urkundlich genannt. 1474 war das Dorf im Besitz der Familie von Frauenhorst. Es folgten wechselnde Adelstfamilien. 1731 erwarb Heinrich Graf Brühl, der damals am Beginn seiner glanzvollen Karriere am sächsischen Hof stand, Dorf und Gut Grochwitz und ließ einen prächtigen Schlossbau einschließlich eines weiträumigen Gutshofs und einer barocken Gartenanlage errichten, in deren Gestaltung auch der Anger einbezogen wurde.

Trotz aller Veränderungen wird die städtebauliche Anlage des historischen Dorfkerns von Grochwitz bis heute von dieser großzügigen barocken Grundplanung bestimmt, die von dem einstigen Schloss, bzw. dessen Nachfolgebau, dem zugehörigen weitläufigen Park einschließlich der Reihe der sich bis zum Anger ziehenden großen Teichanlagen sowie dem großen Wirtschaftshof getragen wird.

Schloss

Der nordöstlich des Angers gelegene einstige Schlossbau wird durch den vorgelegerten Wirtschaftshof deutlich vom Dorf geschieden. Der Wirtschaftshof bildet trotz des

Verkehrsverbindungen: B 96 gegenüber Buchleitschle Waldstadt-Feuerwache
RE 5 Frobock/Stralsund – Eistenwerdt, RB 24 Berlin-Lichtenberg – Wünsdorf-Helldorf
Bus 618 ab Potsdam, Bassinplatz, Bus 700 ab Zossen bis Waldstadt-Feuerwache
Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

von Veränderungen und Vernachlässigung geprägten Zustands den immer noch deutlich erkennbaren und wohl kalkuliert inszenierten Auftakt zum Schloss. Der ursprüngliche, nach Plänen Johann Christoph Knöffels für den einflussreichen sächsischen Staatsminister Heinrich Graf Brühl 1732-38 aufgeführte Schlossbau wurde bereits 1757 auf Befehl Friedrichs II. von Preußen, dem erbitterten Widersacher Brühls, geplündert und 1758 von preußischen Truppen niedergebrannt. 1761 erwarb Georg Gottlob von Schenck das Anwesen. Nach einem zweiten Brand 1763 entstand der heutige Bau, der seinerseits zahlreiche Änderungen erfuhr. 1817 übernahm die Familie von Palombini das Rittergut, das bis 1938 in Familienbesitz verblieb. Sie ließ die Bauten des Wirtschaftshofs umbauen und nahm am Schloss verschiedene bauliche Veränderungen vor. So wurde der östliche, ursprünglich zweiaxigse Annex um einen massiven, über Eck gestellten Rundbau erweitert, 1922 dem Eingang ein Säulenportikus vorgestellt. 1992 wurde der Bau durch Brandstiftung schwer beschädigt. 1994/95 erfolgte der Wiederaufbau des Dachs, 1997 Notstichungsmaßnahmen einschließlich der Entfernung der Geschosdecken, 2004/10 der Wiederaufbau.

Der in seinem Kern spätbarocke, zweigeschossige Schlossbau zeigt auf der zum Wirtschaftshof ausgerichteten Eingangsseite einen fünfachsigen, flachen Mittelrisalit mit bekronendem Giebfeld, davor der 1922 angefügte Säulenportikus. Die Gartenseite prägt ein weit vortretender fünfachsiger Mittelrisalit mit vorgelegter Terrasse. Der eingeschossige, die Gartenfassade teilweise verdeckende Westanbau datiert aus den späten 1940er Jahren (nicht denkmalwert). Auf die Einbeziehung von verbliebenen Teilen des Brühlschen Schlosses deuten der firstparallel verlaufende Kriechkeller mit Ziegeltonnengewölben und der kreuzgratgewölbte, über Bodenniveau liegende Raum im östlichen Flügel, in dem sich auch der barocke Grundriss mit Mittelflügel und jeweils zwei sich gegenüberliegenden Räumen erhalten hat. Erhalten ist das zentrale Foyer mit einer seitlich angeordneten geschwungenen Treppe, um 1783, und der anschließende Gartensaal sowie im Westflügel eine Enfilade zur Hof- und ein großer Raum auf der Gartenseite. Die Raumfolge des Obergeschosses wurde durch den Brand zerstört. Das 1994-95 wieder aufgesetzte Walmdach erhielt seit 1922 vorhandenes bekronendes Türmchen. Der Bau bildet den Mittelpunkt der großen Gesamtanlage, auf ihn ist deren übrige Gestaltung bezogen.

Parkanlage

Der 15 ha große Park erstreckt sich im Wesentlichen nördlich des Schlosses. Mit dessen Neubau unter Heinrich Graf v. Brühl 1732-1738 erfolgte auch die Anlage eines aufwendigen barocken Gartens. Ausführender Kunst- und Lustgärtner waren 1735-1740 Christoph Schirmer und 1747 Martin Starcke, letzterer hatte zuvor als Adjunkt des königlichen Hofgärtners zu Hubertusburg gearbeitet. Auch nach dem Siebenjährigen Krieg und der Veräußerung wurde unter dem neuen Eigentümer Georg Gottlob von Schenck der bis in die erste Hälfte des 19. Jh. bestehende barocke Garten unterhalten, 1767 durch den Kunstgärtner Johann Gottfried Seidel.

Die gesamte Schloss- und Gutsanlage umgab eine Folge von sechs aneinander gereihten großen Teichen. Zwei weitere schlossen sich in Verlängerung nach Süden an. Diese beiden regelmäßigen Teiche nehmen nahezu die gesamte Fläche des westlich von Schloss und Wirtschaftshof liegenden Dorfgangers ein, der bei der Neuanlage von Schloss, Wirtschaftshof und Garten in die planmäßige Gestaltung der Gesamtanlage einbezogen worden war. Beide Teiche werden von Straßen begleitet und durch einen Straßendamm getrennt. Sie sind mit einem Granitpflaster befestigt.

In der gartenseitigen Schlossachse befand sich eine rechteckige, durch ein Wegekreuz in vier gleichgroße Kompartimente unterteilte Fläche, die wohl als Broderieparterre gestaltet war. Als nördlicher Abschluss dieser Achse entstand eine aufwendige, mit einer Balustrade gefasste Terrasse am Ufer des dortigen Teichs. In der Querrachse erfolgte die Erweiterung des Gartens nach Westen mit zwei weiteren rechteckigen Flächen, umgeben von einem rechtwinkligen Weg, an die sich ein in der Achse liegender, langgestreckter rechteckiger Teich anschloss.

Unter dem ab 1817 in Grochwitz ansässigen Freiherrn von Palombini wurde diese barocke Anlage wohl schon vor 1847 landschaftlich umgestaltet, die beiden nordwestlichen Teiche verbunden und mit zwei künstlichen Inseln versehen. Eine lag in der vom Schloss ausgehenden und über die barocke Balustrade führenden Blickachse. Die übrigen Teiche blieben relativ unverändert. Auch erfolgte die Auflösung der symmetrischen Gliederung des zentralen Gartenbereichs und dessen Umwandlung in einen großzügigen, von Bäumen gerahmten Wiesenraum. Ein schlichtes Wegesystem umschloss diesen Wiesenraum, nach außen zweigten um die Teiche führende Wege ab.

Erhalten sind gartenseitig der zentrale Wiesenraum, Reste des umgebenden Altbaumbestands (Eichen, Linden, Spitzahorn, Weiß- u. Rotbuchen, Kastanien und Robinien), die nördlich und östlich gelegenen Teiche und ein Eiskeller auf dem östlich des mittleren Teichs gelegenen Damm. Westlich des Schlosses stehen Reste ehemals gestützter Linden. Durch Anschließung eines Verbindungsdamms und den Bau einer Brücke ist die Insel ihres Inselcharakters beraubt. Die barocke Gliederung und Abfolge von Parkräumen, die auch in der landschaftlichen Überformung erhalten blieb, erlitt der Park im westlichen Parkteil und im ehemaligen Gärtnergeleinde mit der 1977 erfolgten Einrichtung eines Tierparks und damit einhergehend der Errichtung von Tiergehegen und anderen Bauten schwere Störungen.

Wirtschaftshof

Der dem Schloss im Süden vorgelagerte weitläufige Wirtschaftshof mit nahezu quadratischer Grundfläche geht in seiner Anlage und Grundstruktur auf die großzügige Planung unter Staatsminister Brühl zurück. Die Zufahrt zum Schloss eröffnet eine dem Schloss gegenüberstehende trophäengeschmückte Toranlage, die zu beiden Seiten von je einem Gebäude flankiert wird. Wichtige Teile der Zufahrtseinfriedung sind erhalten: die niedrigen Mauerzüge sowie in Teilen die ursprünglich acht ca. drei Meter hohen Sandsteinpfeiler, deren äußere mit Vasen, die innen gelegenen mit Trophäen bekrönt waren. Die quergestellten zweigeschossigen fünfachsigen Putzbauten unter Walmdach in der Art von Kavalliershäusern zu beiden Seiten der Zufahrt haben im 20. Jahrhundert Umbauten erfahren. Doch gehen auch sie in Lage und Größe auf die Ausgangsplanung unter Minister Brühl zurück. An diese beiden stattlichen Gebäude schließen sich beiderseits kleine Wirtschaftshöfe an, welche unmittelbar vor dem zentralen Wirtschaftshof liegen und dessen südwestliche und südöstliche Begrenzung bilden. Die eigentliche Hofanlage erstreckt sich zwischen Eingang und Stall- und Speichergebäude unter Satteldach begrenzt. Diese stammen teilweise aus dem 18. Jahrhundert. Zumeist handelt es sich um Nachfolgebauten aus dem späten 19. Jahrhundert, einige wurden zu Wohnzwecken umgebaut. Doch sind die geschlossensten Gebäudereihen wesentlich für die Fassung des Hofraums. Die beiden grantigpflasterten Auffahrten zum Schloss nehmen ihren Anfang an einem sich zwischen und vor den Kavalliershäusern erstreckenden Platz. Sie führen an den Sei-

ten des Hofes in einem gewissen Abstand an den zwei Reihen der Wirtschaftsgebäude vorbei, wobei sie dort von Lindenreihen begleitet werden. Die weite Mittelfläche zwischen den beiden Auffahrtsalleen gibt den Blick auf das an ihrem Ende stehende Schloss frei. Sie wurde von einem großen Rasenrondell (heute eine Rasenfläche) eingenommen. Freiflächen trennen auch die Reihen der Wirtschaftsgebäude von der jeweiligen Zufahrtsallee. Hier steht an den Südenen jeweils ein massives Taubenhhaus. Im Kern handelt es sich um Bauten des 18. Jahrhunderts über quadratischem Grundriss, die wohl ebenfalls der ursprünglichen Konzeption zugehören. Das östliche besitzt noch ein Zeltdach. Beide setzen einen wichtigen gliedernden Akzent zwischen den kleinen Hofanlagen zu beiden Seiten des Zugangs und den Reihen der Wirtschaftsgebäude.

Begründung:

Trotz vieler Veränderungen stellt die ungewöhnlich stattliche Gesamtanlage, gebildet aus Schloss, dem großzügigen vorgelagerten Wirtschaftshof, dem weitläufigen Park mit der Abfolge von Schlosspark und Anger zusammenschließenden Teichen ein bedeutendes Zeugnis der Baukultur des sächsischen Hochadels im 18. Jahrhundert dar. Bis heute ist die historische städtebauliche Struktur von Grochwitz in wesentlichen Teilen ablesbar. Sie wird trotz aller Veränderungen im Detail in ihrer Gesamtheit immer noch von den großzügig angelegten Umgestaltungsmaßnahmen geprägt, die unter Heinrich von Brühl vorgenommen wurden. Der in seiner streng geometrischen Grundstruktur erhaltene barocke Wirtschaftshof, dessen Gestalt wohl ebenfalls auf den Entwurf des bedeutenden sächsischen Architekten Knöffel zurückgeht, veranschaulicht die ambitionierten Bestrebungen des Grafen, Grochwitz in ein ertragreiches Rittergut und repräsentativen Landsitz zu verwandeln und diesen baulich wie städtebaulich durch die Verschönerung des Umfelds entsprechend zu fassen, wobei die Reihe der Teiche leitmotivisch Schlossbereich und Ortsanlage miteinander verbindet. Daher besitzt die Gesamtanlage große **städtebauliche und historische Bedeutung**. Der heute noch bestehende Schlosspark Grochwitz geht auf eine der bedeutendsten barocken Gartenanlagen im Süden des Landes Brandenburg zurück, deren Grundgliederung auch in der landschaftlichen Überformung des 19. Jahrhunderts bewahrt blieb. Somit ist der Schlosspark von **gardenhistorischer Bedeutung**.

04916 Grochwitz
(Gemeinde
Herzberg (Elster))
Lkr. Elbe-Elster

Schlossanlage,
bestehend aus Schloss,
Parkanlage und Wirtschaftshof
sowie der Anger mit den beiden
Teichen und die diese auf allen
Seiten begleitende
Pflasterstraße,
09135157

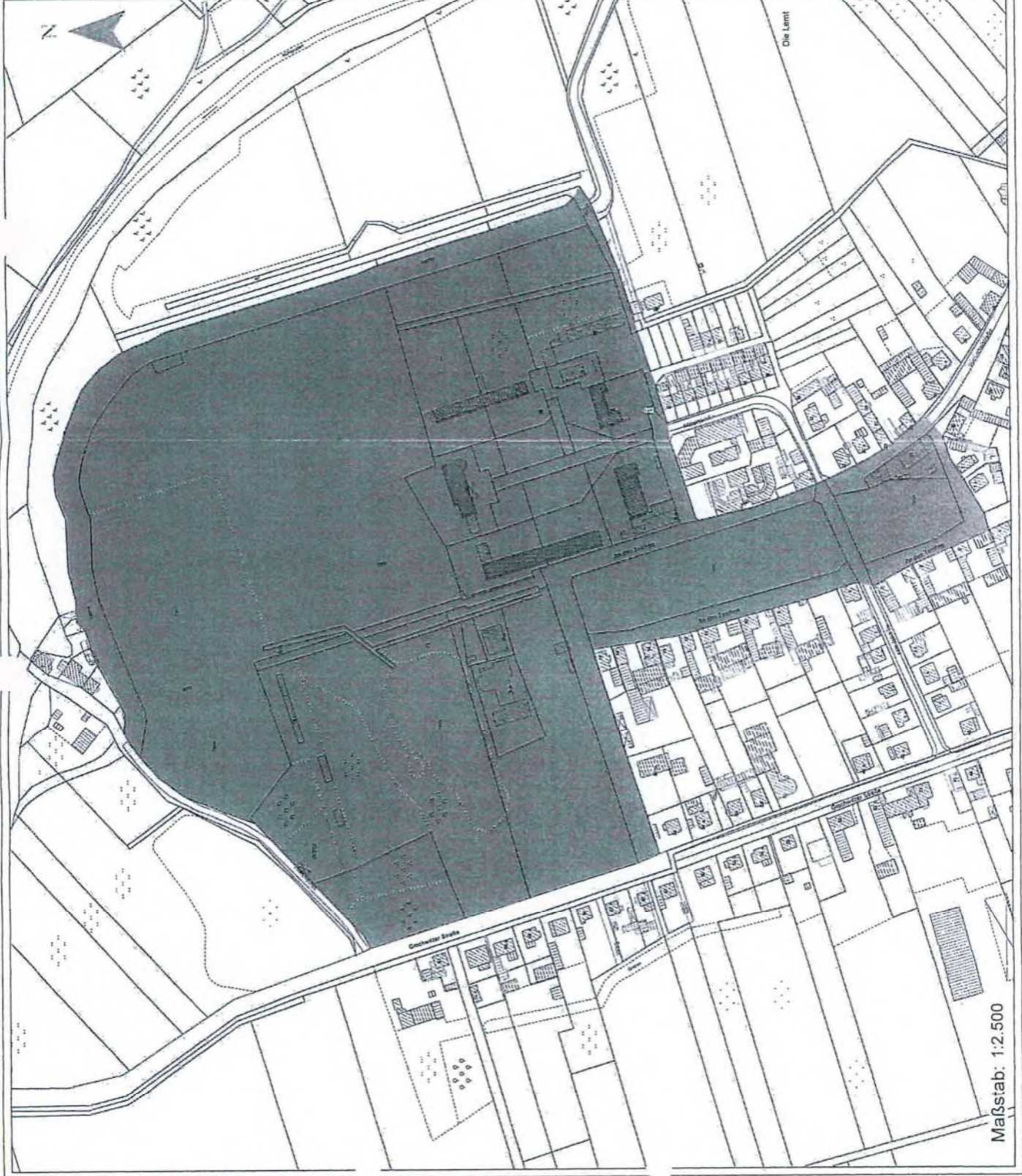
Denkmal



Kartengrundlage:
Automatisierte
Liegenchaftskarte
Stand Oktober 2010

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und Archäo-
logisches Landesmuseum
Bearbeiter: Masuch

18. Juli 2012



Maßstab: 1:2.500

Bauunterlagen



21.1.16.04

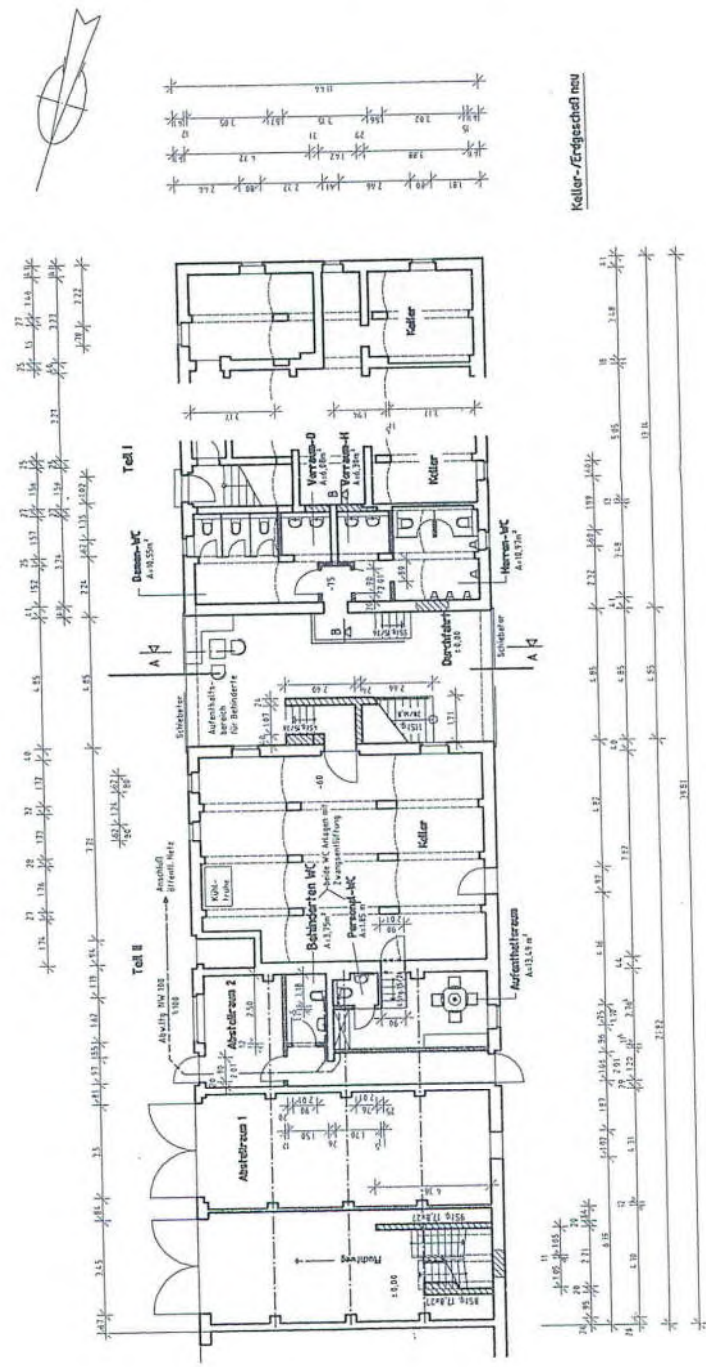


Hgb. 30.11.03
Eigentümer und Bauherr

Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitz Scheune“
 Mittelstraße 4
 04916 Herzberg/Elster

Grundriss EG;

M. 1 : 200 Bl. 2



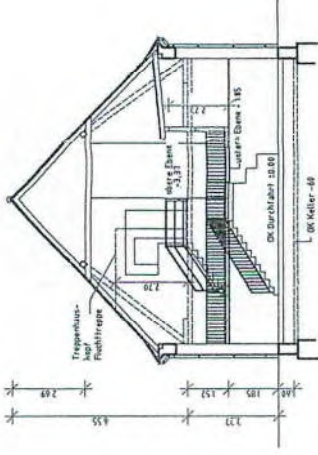
Keller-/Ergänzung neu

gg. 23.04.04

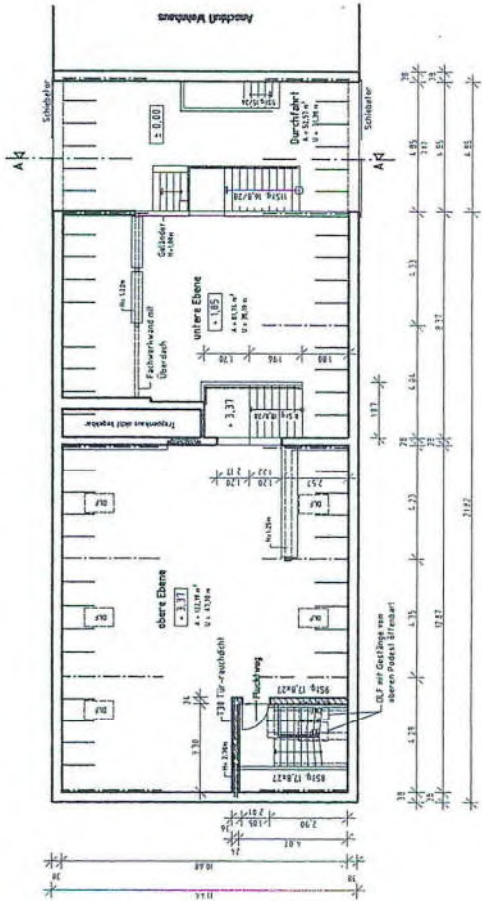
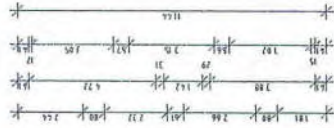


Hbg' 30,1
Eigentümer und Bauherr

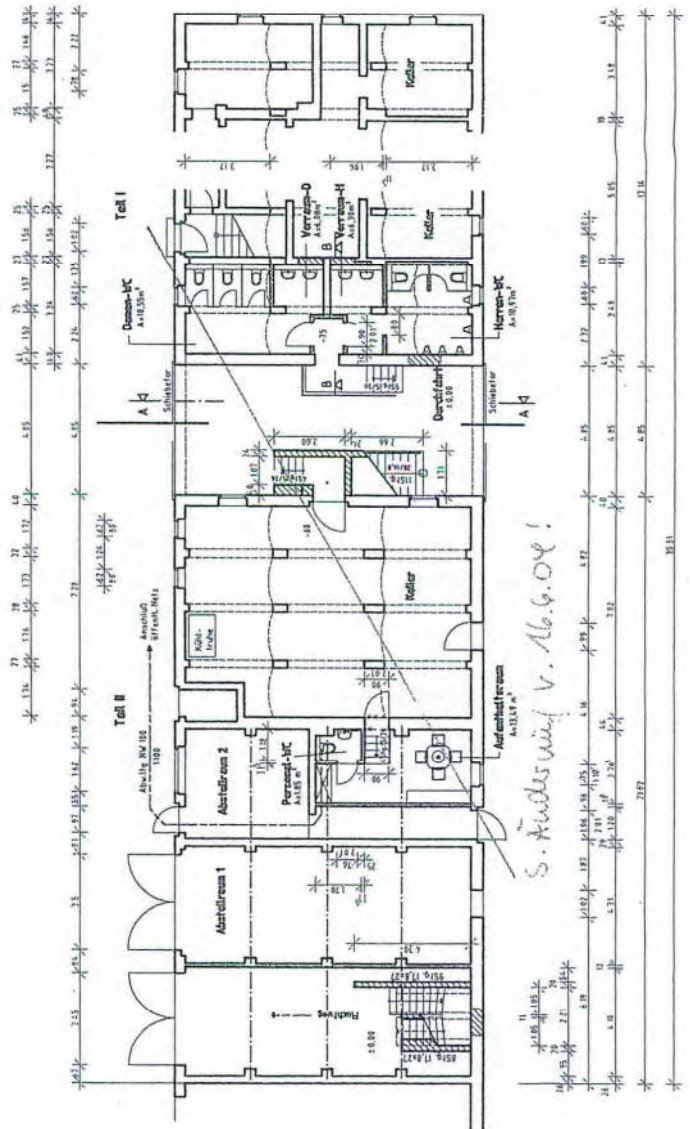
Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitz Scheune“
 Mittelstraße 4
 04916 Herzberg/Elster



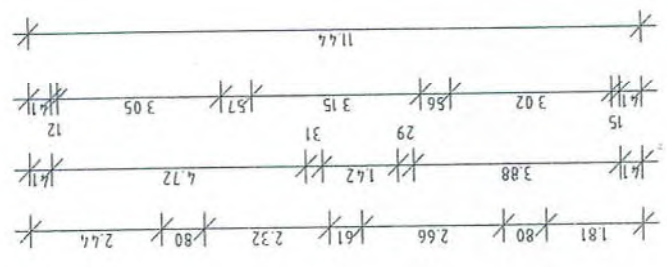
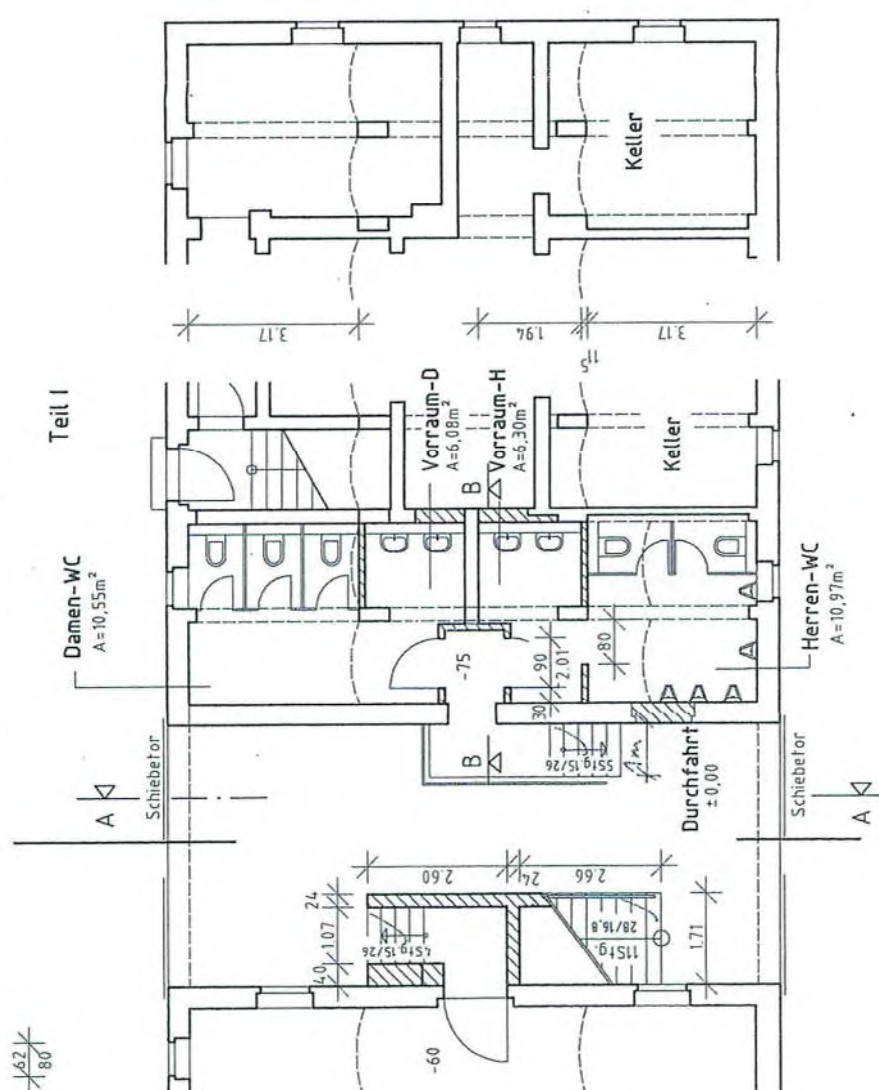
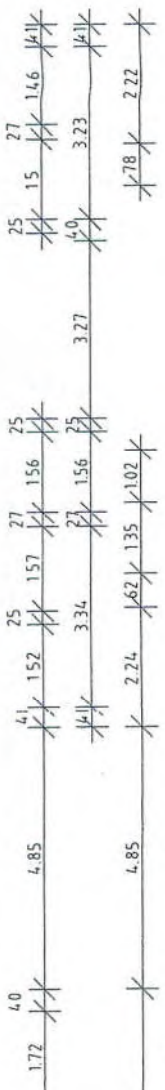
Schnitt A - A



Obergeschoss - neu



Keller-/Erdgeschoss neu

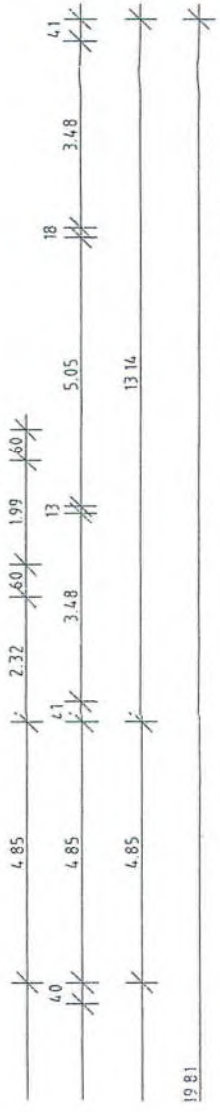


gr. 23.04.04

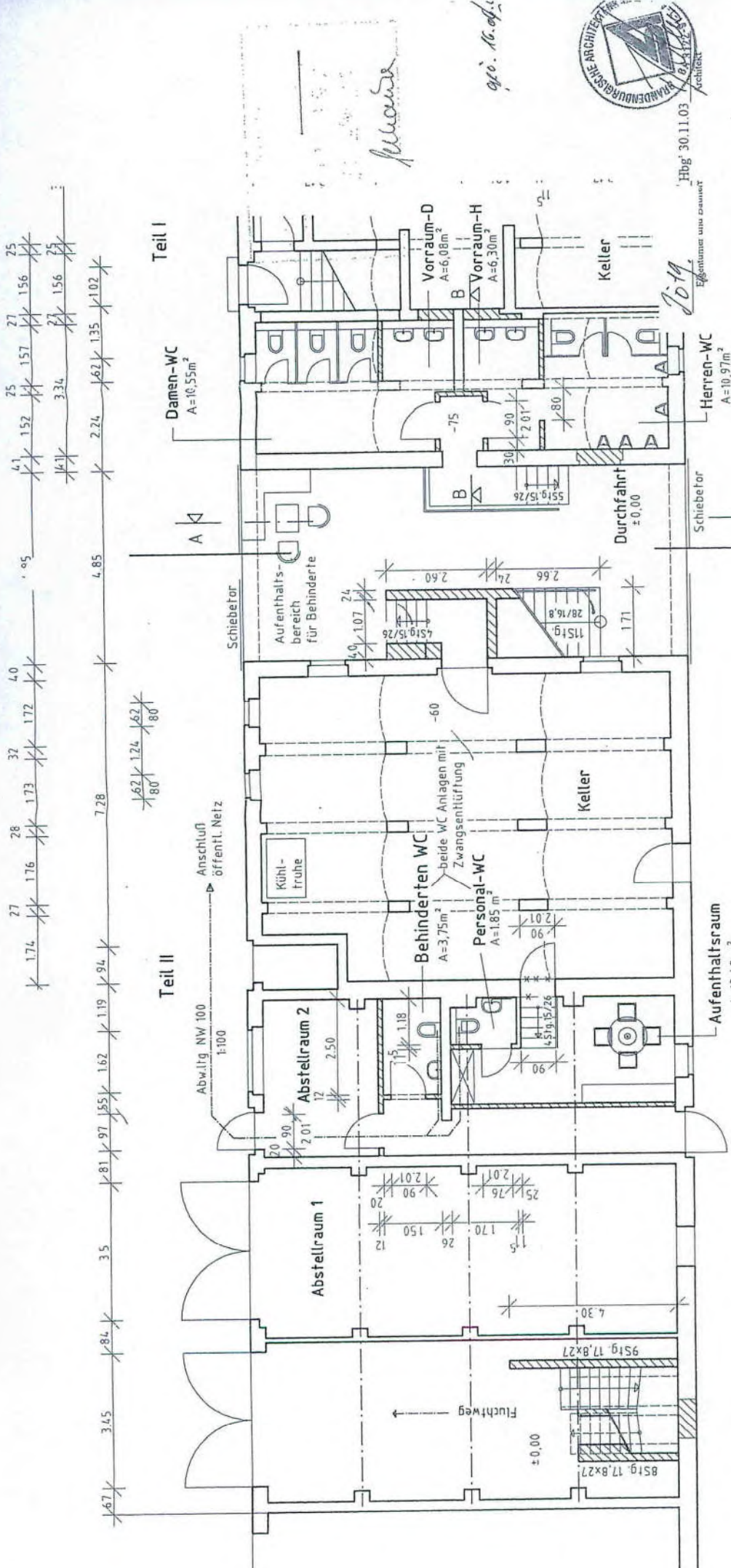
Eigentümer und Bauherr: Hbg' 30.11.03 / Architekt

Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitz Scheune“
 Mittelstraße 4
 04916 Herzberg/Elster

Keller-/Erdgeschoß neu

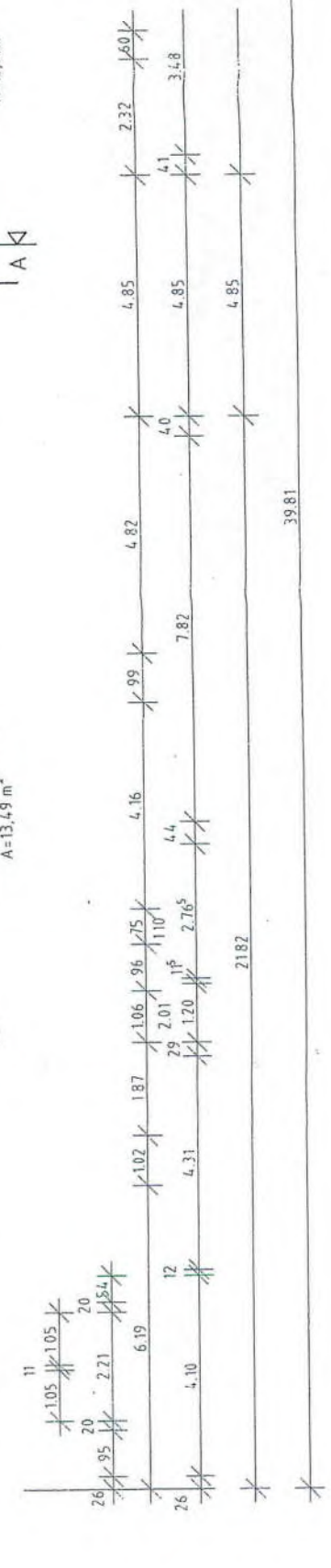


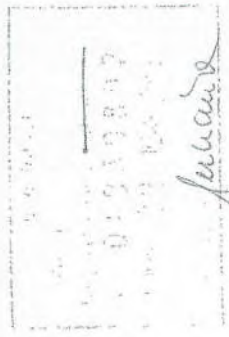
NEUER-/ERDGESCHOß NEU



Hgb' 30.11.03
Eigentümer und Bauherr
J. D. H.

Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitzer Scheune“
Mittelstraße 4
04916 Herzberg/Elster



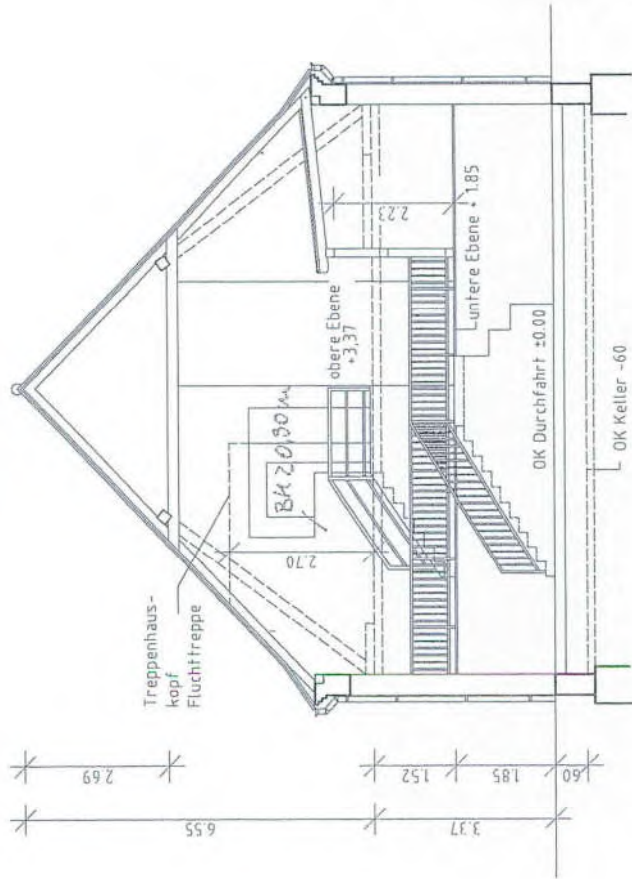


geo. 23. 07. c



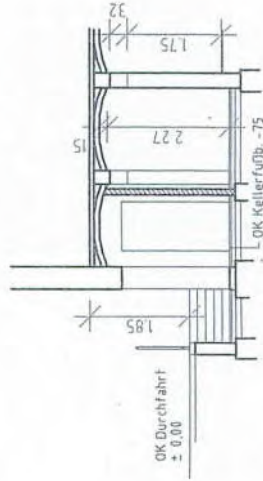
Hbg' 30.1 A
Eigentümer und Bauherr

Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitz Scheune“
Mittelstraße 4
04916 Herzberg/Elster



Schnitt A - A

- alle Umwicklungen sind aus Holz (außer im Untere Ebene 1,10m!)
- Umwicklungen sind "Lärche"!



Teilschnitt B - B

Handwritten notes and a signature in the top left corner.

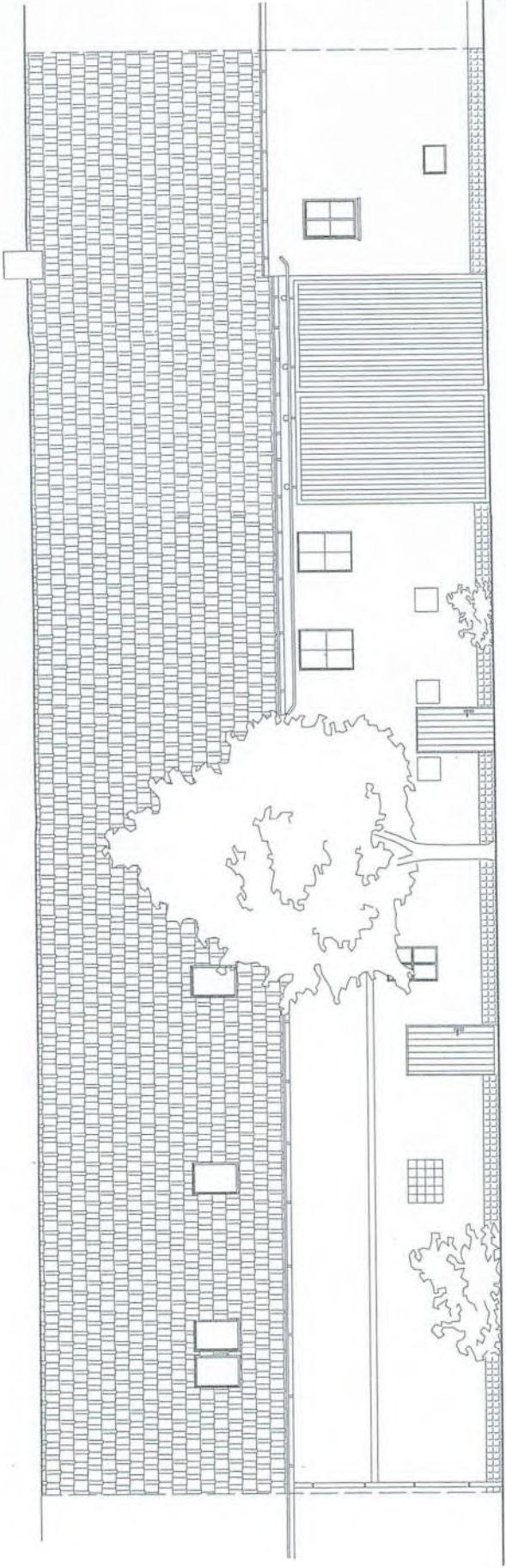
M. Müller

gep. 23. 95.



Hbg' 30.1
Eigentümer und Bauherr

Straßenansicht - neu



Nutzungsänderung Objekt:
„Grochwitzer Scheune“
Mittelstraße 4
04916 Herzberg/ Elster

Anlagen zur VVBauVorIV Bbg

BAUBESCHREIBUNG zum Bauantrag vom**30.11.2003****1. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft**

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer		PLZ, Ort

2. Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Baustoffe / Konstruktion

(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Baugrund	
Grundwasserverhältnisse	

Teil des Baues	Zu verwendende Bauprodukte, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand
Fundamente	Streifenfund. konstr. in B. 15 für Treppen in der Durchfahrt,
Tragkonstruktion z.B. Kellerwände außen / innen	vorh. massive Mauerwerkswände
Außenwände	vorh. massive Mauerwerkswände
Außenputz / Außenwand- verkleidung	
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	
Brandwände	
Decken	vorhandene Träger - Kappendecken
Böden	
Tragwerk des Daches	vorh. Holzdachstuhl
Dachhaut	vorh. Ziegelerdeckung
Treppen	vorh. Holztreppen werden abgebrochen und durch Mauerwerkselemente mit Stahlbetontragelementen und Nuttschicht ersetzt
Treppenträume	
Fenster	Dachliegefenster im Aufenthaltsbereich DG
Türen	T- Elemente aus Holz- Tore bleiben erhalten.
Sonstige ergänzende Angaben	

3. Stellplätze und Garagen

(Gegebenenfalls mit besonderer Berechnung)

Es werden errichtet	<input type="text" value="27"/> Stellplätze	Garagen	<input type="text" value="29"/>	Fahrradabstellplätze	<input type="text" value="22/1"/>
<input type="checkbox"/> auf dem Grundstück	<input checked="" type="checkbox"/> auf anderem Grundstück:	Flur-Nr.		Flurstücks-Nr.	
	Sicherung durch				
Es wird / werden abgelöst	<input type="text" value=""/> Stellplätze				

4. Feuerstätten

4.1 Zentrale Feuerstätten (auch Stockwerkheizung)

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonst.	fest	flüssig	gasförmig	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kW
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kW

4.2 Sonstige Feuerstätten

Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW

Die Aufenthaltsräume bleiben unbeheizt und dadurch nur in der warmen Jahreszeit nutzbar. Alle Sanitäranlagen erhalten Elektro- Frostschutzheizungen

4.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
Ölart	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW	
<input type="checkbox"/> Erdgas / Stadtgas	<input type="checkbox"/> Flüssig- gas	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.5 Lüftung des Aufstellraumes

<input type="checkbox"/> Zu öffnendes Fenster oder Tür ins Freie	<input type="checkbox"/> mit besonderer Fugendichtung	<input type="checkbox"/> ohne Fugen- dichtung	<input type="checkbox"/> Lüftungsöffnung ins Freie	freier Querschnitt cm ²
<input type="checkbox"/> mit Schacht/ Kanal	freier Querschnitt m ³	<input type="checkbox"/> Lüftungsverbund mit anderen Räumen (Darstellung in Planungsunterlagen einschl. Art, Größe und Anordnung der Lüftungsöffnungen erforderlich)		Gesamtrauminhalt m ³
<input type="checkbox"/> Sonstige Lüftung :				

4.6 Sonstige Anlagen zur Wärmeversorgung oder haustechnische Anlagen

(z.B. raumluftechnische Anlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen)

Art der Anlage

4.7 Abgasanlagen (Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke)

Abgasanlagen	Bauart, Baustoffe	anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		
		Art	Zahl	rechteckig cm x cm	rund: Ø cm	Fläche cm ²
Abgasanlage 1						
Abgasanlage 2						
Abgasanlage 3						
Sonstige Abgas- anlagen für z.B. offene Kamine						

5. Brennstofflagerung

5.1 Feste Brennstoffe

Art des Brennstoffes	<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> Koks	<input type="checkbox"/> Holz
----------------------	--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

5.2 Flüssige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Diesel-Kraftstoff	<input type="checkbox"/> Benzin	Sonstige <input type="checkbox"/>
Lagerung	in einem <input type="checkbox"/> Heizöl-lagerraum <input type="checkbox"/> Heiz-raum <input type="checkbox"/> sonstigen Raum: <input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> oberirdisch im Freien, Standort:			Art des Raumes
Gesamtrauminhalt der / des Lagerbehälter(s) in Litern				
Art der / des Behälter(s)	<input type="checkbox"/> einwandig	<input type="checkbox"/> doppelwandig	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma				Type / Baujahr
Schutzvorkehrungen				

5.3 Gasförmige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	<input type="checkbox"/> Erd- / Stadtgas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	Sonstige <input type="checkbox"/>	
Lagerung	in einem <input type="checkbox"/> Lagerraum <input type="checkbox"/> sonstigen Raum: <input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> oberirdisch im Freien, Standort:		Art des Raumes	
Gesamtrauminhalt der / des Lagerbehälter(s) in Litern				
Art der / des Behälter(s)	<input type="checkbox"/> ortsfest	<input type="checkbox"/> beweglich	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma				Type / Baujahr
Schutzvorkehrungen				

6. Erschließung

6.1	Zuwegung z. Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	<input type="checkbox"/> Bundesstraße	Nr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> unmittelbar angrenzend
		<input type="checkbox"/> Landesstraße	Nr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> über fremdes Grundstück
		<input type="checkbox"/> Kreisstraße	Nr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> öffentl.-rechtlich gesichert
		<input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestraße			<input type="checkbox"/> privatrechtlich gesichert
		<input type="checkbox"/> sonstige öffentliche Straße/ Weg			<input checked="" type="checkbox"/> befahrbar
		<input type="checkbox"/> Privatweg			<input type="checkbox"/> Befahrbarkeit bis gesichert <input type="text"/>
6.2	Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> Sammelkanalisation		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
		<input type="checkbox"/> Kleinkläranlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> fertiggestellt bis <input type="text"/>
		<input type="checkbox"/> sonstige Anlage			
6.3	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> zentrale Wasserversorgung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
		<input type="checkbox"/> Brunnen	<input type="checkbox"/> privat	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> fertiggestellt bis <input type="text"/>
6.4	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle	im Dorfanger vorhanden			

7. Kinderspielplätze (Spielflächen, Spielplätze, Bolzplätze)

Anzahl d. Bewohner, berechnet nach d. Zahl und Größe d. Wohnungen auf d. Grundstück (Nr. 9.41 VVBgBO)

Es wird / werden errichtet: Kinderspielplatz / -plätze Spielfäche(n)
 Spielplatz / -plätze
 Bolzplatz / -plätze

auf eigenem Grundstück

auf anderem Grundstück:

Eigentümer

Flurnummer

Flurstücksnummer

8. Nutzflächen, umbauter Raum nach DIN 277 Teil 1 (Berechnung als Anlage beifügen)

für Wohnungen

für Gewerbe

30,56 m x 11,44 m x 4 m i.M. = ca. 1400 m³ umb. Raum, der verändert wird.

1400 m³ x 20 € je m³ = 28.000,- €

9. Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung (Berechnung als Anlage beifügen)

10. Sonstige ergänzende Angaben

(z.B. Angaben über Altlasten)

11. Unterschriften

Ort, Datum

Herzberg, 30.11.2003

Unterschrift des Antragstellers / Vertreters

Ort, Datum

Herzberg 30.11.2003

Unterschrift des Entwurfsverfassers

B. Hesse Architekt Dipl. Ing. (FH)



Kurzbeschreibung der Maßnahme:

1. Bauzustand der Anlage:

Die im Bauantrag und in der Liegenschaftskarte verzeichneten Grundstücke mit den dazugehörigen Immobilien sind Eigentum des Antragstellers. Im Objekt Mittelstraße 4, es besteht aus einem Wohnhausteil mit anschließendem Stall/ Scheunentrakt, wurden im Bodenbereich Heu und Stroh gelagert. Die Scheune wurde seit der Wende nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Sie diente bislang als Lager für Ersatzteile und als Abstellfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften und Baumaterialien.



Das Objekt ist in relativ gutem Zustand. Die Decken als Träger- Kappendecken sind mit Stahlanker gesichert. Diese Sicherung wurde vor unbekannter Zeit durch den damaligen Eigentümer eingezogen. Zu gleicher Zeit sind auch die Zuganker als Grundschwellen der liegenden Stühle entfernt worden.



Zur Zeit sind Holztreppe vorhanden. Sie verbinden die einzelnen Bodenebenen. Einen Sanitärbereich gibt es z. Zt. noch nicht.

03 07 08 92

20.03.04

Sehauer

BRANDSCHUTZ KONZEPT

für das Bauvorhaben : Nutzungsänderung Grochwitz Scheune
Mittelstraße 4
04916 Herzberg /E.

Bauherr :

Planung :

Statik :

Aufgestellt

19.03.04

*(Prüfung der Feuerwider-
standsdauer der An-
gebundenen Bauteile)
geprüfte Unterlage gehört zum*

47/1/2004/L

63/01030892

12.04.04

Ort/Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Objektbeschreibung	2
2. Rechtliche Grundlagen.....	2
3. Nachweise	2
3.1. Löschwasserversorgung	2
3.2. Brand- und Rauchabschnittsbildung	2
3.3. Anforderungen	3
3.3.1. Tragende Wände und Tragwerkskonstruktionen	3
3.3.2. Anforderungen an Treppen / Treppenräume in der Gaststätte.....	3
3.3.3. Anforderungen an Treppen / Treppenräume in der Gaststätte.....	3
3.3.4. Anforderungen an Türen in der Gaststätte	4
3.4. Rettungswege	4
3.4.1. Rettungswege in der Gaststätte	4
3.4.2. Flure in der Gaststätte	4
3.4.3. Türen in Rettungswegen in der Gaststätte	5
3.5. Nutzerzahl	5
3.6. Haustechnische Anlagen.....	5
3.7. Lüftungsanlagen	5
3.8. Feuerlöscheinrichtungen	5
3.9. Betriebliche Brandverhütung und –bekämpfung.....	6
3.10. Abweichungen	6
4. Konstruktive Nachweise	7
4.1. Tragende Innenwände	7
4.2. Tragende Holzkonstruktion	8
4.3. Kellerdecke	9
4.4. Treppenstufen / - podeste	10

Brandschutzkonzept

Für eine Gaststätte mit nicht mehr als 54 Gastplätzen.

1. Objektbeschreibung

Bei dem zu betrachtenden Objekt handelt es sich um eine Gaststätte mit nicht mehr als 54 Gastplätzen. Zu besonderen Anlässen soll die Kapazität, durch Verzicht auf Sitzplätze zugunsten von Stehplätzen, auf 100 Plätze erweitert werden.

2. Rechtliche Grundlagen

Brandenburger Bauordnung (BbgBO, Fassung 2003)
Muster-Verordnung über den Bau und Betrieb von Gaststätten (M-GastBauVO, Fassung Juni 1982)

3. Nachweise

3.1. Löschwasserversorgung

Nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 ergibt sich für den **Grundschutz** ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Zeitdauer von 2 Stunden.
Dabei sind alle Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m zu berücksichtigen.

Da es sich bei diesem Bauvorhaben um eine Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes handelt, kann von einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ausgegangen werden.
Im Zweifelsfalle ist die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes von der Gemeinde zu bestätigen.

3.2. Brand- und Rauchabschnittsbildung

Der zu betrachtende Gebäudebereich ist von den angrenzenden Bereichen (Wohnung bzw. Lager) durch Mauerwerkswände der Bauart Brandwand getrennt.
Eine weitere innere Unterteilung der Gaststätte in Brandabschnitte ist aufgrund der Gebäudeabmessungen ca. 30,6 m x 11,4 m nicht erforderlich.

3.3. Anforderungen

3.3.1. Tragende Wände und Tragwerkskonstruktionen

Tragende Wände sowie Ihre Unterstützungen, Pfeiler und Stützen, soweit nicht im nächsten Abschnitt aufgeführt, können der Feuerwiderstandsklasse F90-A zugeordnet werden (s. Pkt 4.1).

Die Holzkonstruktion der ehemaligen Scheune (Pfeiler, Stützen, Streben) ist der Bauart F30-B zuzuordnen (s. Pkt. 4.2). Aufgrund der kurzen Rettungswege und der übersichtlichen Raumanordnung, sollte diese Abweichung nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

Trennwände zwischen Gaststätten und Wohnungen sowie betriebsfremden Räumen können der Feuerwiderstandsklasse F90-A zugeordnet werden (s. Pkt. 4.1).

Wandverkleidungen einschließlich ihrer Unterkonstruktionen, Halterungen und Befestigungen sind aus mindestens schwerentflammenden Baustoffen (B1) herzustellen. Dämmstoffe sollen aus nichtbrennbaren Baustoffen (A) bestehen.

3.3.2. Anforderungen an Treppen / Treppenträume in der Gaststätte

Die Stahlträger der Kellerdecke sind in der Bauart F90-A zu verkleiden (s. Pkt. 4.3)

3.3.3. Anforderungen an Treppen / Treppenträume in der Gaststätte

Die Wände der Treppenträume sind mindestens in der Bauart F90-AB herzustellen.

Tragende Teile notwendiger Treppen werden aus nichtbrennbaren Baustoffen (A) oder feuerhemmend (F30) errichtet (s. Pkt. 4.4).

Treppenstufen, die dem allgemeinen Besucherverkehr dienen, sollen höchstens 17 cm hoch sein und eine Auftrittsbreite von mindestens 28 cm haben.

Abweichend hiervon, kann aus Platzgründen die Treppe im südlichen Treppenhaus nur mit einer Steigungshöhe von 17,8 cm und einer Auftrittsbreite von 27 cm hergestellt werden.

Treppen müssen auf beiden Seiten Handläufe ohne freie Enden haben. Die Handläufe sollen griffsicher sein und sind über alle Stufen und Treppenabsätze fortzuführen.

Türen von Treppenträumen zu Fluren müssen mindestens dichtschießend sein. *rd, ss*

Flure zwischen Treppenträumen und Ausgängen ins Freie haben öffnungslose Flurwände in der Feuerwiderstandsklasse F90-A gegenüber anderen Räumen und müssen ausreichend zu lüften und zu beleuchten sein.

Fußbodenbeläge in Fluren und Treppenträumen müssen mindestens aus schwerentflammenden Baustoffen (B1) bestehen.

3.3.4. Anforderungen an Türen in der Gaststätte

Türen in Flurwänden zu Räumen, die nicht von den Gästen genutzt werden, werden in der Feuerwiderstandsklasse T30-RS errichtet.

3.4. Rettungswege

3.4.1. Rettungswege in der Gaststätte

Aufgrund der geplanten Nutzerzahl von 100 Personen ist eine Rettungswegbreite von mindestens 1 Meter erforderlich.

Es werden 2 Rettungswege geschaffen.

Die Rettungswege aus der oberen Ebene (Obergeschossen) werden auf mehrere notwendige Treppen verteilt.

Die lichte Mindestbreite von Rettungswegen betragen:

Für Gänge in Gasträumen	: 80 cm
Für Türen	: 90 cm
Für Flure und alle übrigen Rettungswege	: 100 cm

Rettungswege sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind von Kraftfahrzeugen oder anderen Gegenständen freizuhalten. Hierauf wird durch Beschilderung hingewiesen.

Rettungswege müssen bei Dunkelheit während der Betriebszeit beleuchtet sein.

Ausgangstüren der Rettungswege müssen während der Betriebszeit von innen leicht zu öffnen sein.

Türen, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, und die während der Betriebszeit geöffnet sein müssen, werden mit bauaufsichtlich zugelassenen Feststellanlagen ausgerüstet.

Gäste und Betriebsangehörige können zügig oder unmittelbar über Flächen des Grundstücks, die nicht anderweitig genutzt werden (als Rettungswege dienende Flächen), auf öffentliche Verkehrsflächen gelangen.

3.4.2. Flure in der Gaststätte

Stufen im Zuge von Fluren müssen eine Stufenbeleuchtung haben und von oben beleuchtbar sein.

3.4.3. Türen in Rettungswegen in der Gaststätte

Türen im Zuge von Rettungswegen schlagen in Fluchrichtung auf.

Türen müssen sich von innen, während der Betriebszeit mit einem einzigen Handgriff leicht in voller Breite öffnen lassen.

Türen zu Treppenträumen werden so angeordnet, dass sie beim Öffnen und im geöffneten Zustand die erforderliche Laufbreite nicht einengen.

3.5. Nutzerzahl

Die Nutzerzahl in der Gaststätte wurde vom Betreiber mit 54 angegeben.
Zu besonderen Veranstaltungen kann die Kapazität auf 100 Gäste erhöht werden.
Eine Überschreitung dieser Personenzahl ist nicht zulässig.

7

3.6. Haustechnische Anlagen

Elektrische Anlagen sind nach den gültigen VDE-Bestimmungen zu errichten.

3.7. Lüftungsanlagen

Die Lüftung des Gastraumes erfolgt über die Fenster, eine Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen.

3.8. Feuerlöscheinrichtungen

Die Gaststätte ist mit geeigneten Feuerlöschern in ausreichender Anzahl auszurüsten.
Feuerlöscher sind an gut sichtbaren und im Brandfall leicht zugänglichen Stellen unterzubringen, an denen sie vor Beschädigungen geschützt sind.

3.9. Betriebliche Brandverhütung und –bekämpfung

Gasträume dürfen nicht zugleich als Wohn- oder Schlafräume dienen. Gasträume und Wohnungen sind nur getrennt zugänglich.

Während des Betriebs der Gastwirtschaft wird der Inhaber oder ein von ihm Beauftragter ständig anwesend sein.

Ausschmückungen in Gaststätten müssen mindestens schwerentflammbar (B1), in Treppenträumen nichtbrennbar (A) sein.

Abfallbehälter müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen (A) bestehen.

Aus den Gasträumen werden brennbare Abfallstoffe bei Betriebsschluss entfernt.

3.10. Abweichungen

Abweichend von den geltenden Vorschriften kann die Holzkonstruktion der ehemaligen Scheune nur in die Bauart F30-B eingeordnet werden (s. Abschnitt 3.3.1).


Aus Platzgründen kann die Treppe im südlichen Treppenhaus nur mit einer Steigungshöhe von 17,8 cm und einer Auftrittsbreite von 27 cm hergestellt werden (s. Abschnitt 3.3.2).

4. Konstruktive Nachweise

4.1. Tragende Innenwände


Tabelle 39: Mindestdicke d tragender, raumabschließender Wände aus Mauerwerk (1seitige Brandbeanspruchung)

Die ()-Werte gelten für Wände mit beidseitigem Putz nach Abschnitt 4.5.2.10

Zeile	Konstruktionsmerkmale  Wände	Mindestdicke d in mm für die Feuerwiderstandsklasse-Benennung				
		F 30-A	F 60-A	F 90-A	F 120-A	F 180-A
1	Porenbeton-Blocksteine und Porenbeton-Plansteine nach DIN 4165, Rohdichteklasse $\geq 0,5$ unter Verwendung von ¹⁾ 2)					
1.1	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,2$	115 (115)	115 (115)	115 (115)	115 (115)	150 (115)
1.2	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,6$	115 (115)	115 (115)	150 (115)	175 (150)	200 (175)
1.3	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 1,0$	115 (115)	150 (115)	175 (150)	200 (175)	240 (200)
2	Hohlblöcke aus Leichtbeton nach DIN 18 151, Vollsteine und Vollblöcke aus Leichtbeton nach DIN 18 152, Mauersteine aus Beton nach DIN 18 153, Rohdichteklasse $\geq 0,6$ unter Verwendung von ¹⁾ 2)					
2.1	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,2$	115 (115)	115 (115)	115 (115)	140 (115)	140 (115)
2.2	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,6$	140 (115)	140 (115)	175 (115)	175 (140)	190 (175)
2.3	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 1,0$	175 (140)	175 (140)	175 (140)	190 (175)	240 (190)
3	Mauerziegel nach					
3.1	DIN 105 Teil 1 Voll- und Hochlochziegel Lochung: Mz, HLz A, HLz B unter Verwendung von ¹⁾					
3.1.1	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,2$	115 (115)	115 (115)	115 (115)	115 (115)	175 (140)
3.1.2	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,6$	115 (115)	115 (115)	140 (115)	175 (115)	240 (140)
3.1.3	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 1,0^1)$	115 (115)	115 (115)	175 (115)	240 (140)	240 (175)
3.2	Mauerziegel nach DIN 105 Teil 2 Leichthochlochziegel Rohdichteklasse $\geq 0,8$ unter Verwendung von ¹⁾ 2)			↑		
3.2.1	Lochung A und B					
3.2.1.1	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,2$	(115)	(115)	(115)	(115)	(140)
3.2.1.2	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,6$	(115)	(115)	(115)	(115)	(140)
3.2.1.3	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 1,0$	(115)	(115)	(115)	(140)	(175)
3.2.2	Leichthochlochziegel W					
3.2.2.1	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,2$	(115)	(115)	(140)	(175)	(240)
3.2.2.2	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 0,6$	(115)	(140)	(175)	(300)	(300)
3.2.2.3	Ausnutzungsfaktor $\alpha_2 = 1,0$	(115)	(175)	(240)	(300)	(365)

4.2. Tragende Holzkonstruktion

Tabelle 75: Mindestbreite b unbedeckter Stützen und Balken aus Vollholz aus Nadelholz mit einem Seitenverhältnis $h/b = 1,0$ und $2,0$ und 4seitiger Brandbeanspruchung für F 30-B

Zeile	Brandbeanspruchung	Statische Beanspruchung		Mindestbreite b in mm									
		Druck $\frac{\sigma_D}{\text{zul } \sigma_k}$	Biegung $\frac{\sigma_B}{\text{zul } \sigma_B^0}$ 1)	1,0					2,0				
				2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0
1	4seitig 	1,0	0	187	204	219	229	237	161	179	193	202	204
2		0,8	0	164	179	189	196	196	143	156	167	170	170
3			0,2	182	197	209	217	222	154	170	180	187	187
4		0,6	0	143	155	161	161	161	126	137	142	142	142
5			0,4	177	189	198	204	205	146	159	167	169	169
6		0,4	0	123	131	133	133	133	110	116	116	116	116
7			0,6	172	180	186	190	190	138	147	152	152	152
8		0,2	0	102	105	105	105	105	91	92	92	92	92
9			0,8	166	171	174	175	175	127	132	134	135	138
10		0	0,2	86	86	86	86	87	80	80	80	82	84
11			1,0	160	160	160	160	160	113	113	118	123	128

1) zul $\sigma_B^0 = 1,1 \cdot k_B \cdot \text{zul } \sigma_B$ mit $1,1 \cdot k_B \leq 1,0$.



4.3. Kellerdecke


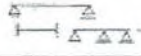



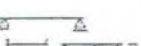
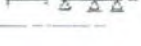

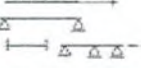

Tabelle 92: Mindestbekleidungsstärke d in mm von Stahlträgern mit $U/A \leq 300 \text{ mm}^{-1}$ mit einer Bekleidung aus Gipskarton-Feuerschutzplatten (GKF) nach DIN 18180 mit geschlossener Fläche

	Feuerwiderstandsklasse-Benennung			
	F 30-A	F 60-A	F 90-A	F 120-A
	12,5	12,5 + 9,5	<u>2 × 15</u>	2 × 15 + 9,5 ¹⁾
¹⁾ Die raumseitige, 9,5 mm dicke Bekleidungsschale darf auch aus Gipskarton-Bauplatten (GKB) nach DIN 18180 bestehen.			↑	

Gipskartonplattenbekleidungen müssen hinsichtlich der Platten-Anordnung und -Mindestdicke die in Tabelle 92 angegebenen Bedingungen erfüllen. Die Spannweite der Platten – das heißt die Abstände der Stahlhalteprofile muß $\leq 400 \text{ mm}$ sein. Fugen 1lagiger Bekleidungen sind mit Gipskartonplattenstreifen zu hinterfütern. Fugen mehrlagiger Bekleidungen sind $\geq 400 \text{ mm}$ zu versetzen. Jede Bekleidungslage ist für sich an der Unterkonstruktion zu befestigen und zu verspachteln. Im übrigen gilt für die Befestigung und Verspachtelung der Fugen DIN 18181.

4.4. Treppenstufen / -podeste

Tabelle 9: Mindestdicken von Stahlbeton- und Spannbetonplatten aus Normalbeton ohne Hohlräume


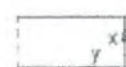
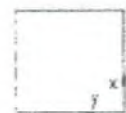


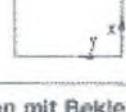
Zeile	Konstruktionsmerkmale	Feuerwiderstandsklasse-Benennung ²⁾				
		F 30-A	F 60-A	F 90-A	F 120-A	F 180-A
1	Mindestdicke d in mm unbelieferter Platten ohne Anordnung eines Estrichs bei					
1.1	statisch bestimmter Lagerung 	60 ¹⁾²⁾	80 ²⁾	100	120	150
1.2	statisch unbestimmter Lagerung 	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾	100	120	150
2	Mindestdicke d in mm punktförmig gestützter Platten unabhängig von der Anordnung eines Estrichs bei:					
2.1	Decken mit Stützenkopfverstärkung 	150	150	150	150	150
2.2	Decken ohne Stützenkopfverstärkung 	150	200	200	200	200
3	Mindestdicke d in mm unbelieferter Platten mit Estrich der Baustoffklasse A, Gußasphaltestrich oder Walzasphalt 	50	50	50	60	75
4	Mindestdicke D in mm = d + Estrichdicke bei					
4.1	statisch bestimmter Lagerung 	60 ¹⁾²⁾	80 ²⁾	100	120	150
4.2	statisch unbestimmter Lagerung 	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾	100	120	150
5	Mindestdicke d in mm unbelieferter Platten mit schwimmendem Estrich bei einer Dämmschicht nach Abschnitt 3.4.2.2 bei					
5.1	statisch bestimmter Lagerung 	60 ¹⁾²⁾	60 ¹⁾²⁾	60 ¹⁾²⁾	60 ¹⁾²⁾	80 ²⁾
5.2	statisch unbestimmter Lagerung 	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾	80 ¹⁾²⁾
6	Mindestrichdicke d_1 in mm bei Estrichen aus Baustoffen der Baustoffklasse A, Gußasphaltestrich ³⁾ oder Walzasphalt ³⁾	25	25	25	30	40
7	Mindestdicke d in mm von Platten nach den Zeilen 1 und 3 bis 6 mit Bekleidungen aus					
7.1	Putzen nach den Abschnitten 3.1.6.1 bis 3.1.6.5 	Mindestdicke d nach den Zeilen 1 bis 1.2, 3 und 5 bis 5.2. Abminderungen nach Tabelle 2 sind möglich, d jedoch nicht kleiner als 50				
7.2	Holzwohle-Leichtbauplatten nach Abschnitt 3.1.6.6 auch ohne Putz bei					
7.2.1	einer Dicke der Holzwohle-Leichtbauplatten ≥ 25 mm	50	50	—	—	—
7.2.2	einer Dicke der Holzwohle-Leichtbauplatten ≥ 50 mm	50	50	50	50	50
7.3	Unterdecken	$d \geq 50$; Konstruktion nach Abschnitt 6.5				

¹⁾ Bei Betonfeuchtegehalten, angegeben als Massenanteil, > 4% (siehe Abschnitt 3.1.7) sowie bei sehr dichter Bewehrungsanordnung (Stababstände < 100 mm) sind die Mindestdicken d nach den Zeilen 1 bis 1.2 und 5 bis 5.2 sowie die Mindestdicken D nach Zeile 4 bis 4.2 um 20 mm zu vergrößern.

²⁾ Bei Platten mit mehrseitiger Brandbeanspruchung — z. B. bei auskragenden Platten — müssen die Mindestdicken d nach den Zeilen 1 bis 1.2 und 5 bis 5.2 sowie die Mindestdicken D nach den Zeilen 4 bis 4.2 jeweils ≥ 100 mm sein.

³⁾ Bei Anordnung von Gußasphaltestrich, Walzasphalt, bei Verwendung von schwimmendem Estrich mit einer Dämmschicht der Baustoffklasse B und bei Verwendung von Holzwohle-Leichtbauplatten nach Zeile 7.2 muß die Benennung jeweils F 30-AB, F 60-AB, F 90-AB, F 120-AB und F 180-AB lauten.

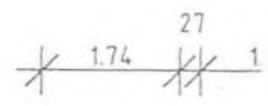
Tabelle 11: Mindestachsabstand der Feldbewehrung von frei aufliegenden Stahlbetonplatten³⁾ aus Normalbeton

Zeile	Konstruktionsmerkmale 	Feuerwiderstandsklasse				
		F 30	F 60	F 90	F 120	F 180
1	Mindestachsabstand u in mm 1achsig gespannter Platten					
1.1	Stahlbeton, unbedeckt	10	25	35	45	60 ¹⁾
1.2	Stahlbetondecken mit Stahlblech als verlorene Schalung (Profilhöhe der Stahlbleche ≤ 50 mm)	10	20	30	40	55
1.3	Platten mit konstruktivem Querabtrag bei einer Plattenbreite b mit					
1.3.1	$b/l \leq 1,0^2)$	10	10	20	30	40
1.3.2	$b/l \geq 3,0^2)$	10	25	35	45	60 ¹⁾
2	Mindestachsabstand u in mm unbedeckter 2achsig gespannter Platten bei					
2.1	3seitiger Lagerung mit $\frac{l_y}{l_x} > 1,0$ 	10	25	35	45	60 ¹⁾
2.2	3seitiger Lagerung mit $1,0 \geq \frac{l_y}{l_x} \geq 0,7$ 	10	20	30	35	45
2.3	3seitiger Lagerung mit $0,7 > \frac{l_y}{l_x}$ 	10	15	25	30	40
2.4	4seitiger Lagerung ²⁾ mit $1,5 \geq \frac{l_y}{l_x}$ 	10	10	15	20	30
2.5	4seitiger Lagerung ²⁾ mit $\frac{l_y}{l_x} \geq 3,0$ 	10	25	35	45	60 ¹⁾
3	Mindestachsabstand u in mm von Platten mit Bekleidungen aus	Mindestachsabstand u nach den Zeilen 1 bis 1.3.2 und 2 bis 2.5, Abminderungen nach Tabelle 2 sind möglich, u jedoch nicht kleiner als 10				
3.1	Putzen nach den Abschnitten 3.1.6.1 bis 3.1.6.6					
3.2	Holzwohle-Leichtbauplatten nach Abschnitt 3.1.6.6 auch ohne Putz bei					
3.2.1	einer Dicke der Holzwohle-Leichtbauplatten ≥ 25 mm	10	10	—	—	—
3.2.2	einer Dicke der Holzwohle-Leichtbauplatten ≥ 50 mm	10	10	10	10	15
3.3	Unterdecken	$u \geq 10$; Konstruktion nach Abschnitt 6.5				

¹⁾ Bei einer Belondeckung $c > 50$ mm ist eine Schutzbewehrung nach Abschnitt 3.1.5 erforderlich.

²⁾ Zwischenwerte zwischen den Zeilen 1 3.1 und 1.3.2 bzw. 2.4 und 2.5 dürfen geradlinig interpoliert werden.

³⁾ Die Tabellenwerte gelten auch für **Spannbetonplatten**; die Mindestachsabstände u sind jedoch nach den Angaben von Tabelle 1 um die Δu -Werte zu erhöhen.



Teil II

Au

