

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

VOM 28. JUNI 2023

**für das mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude  
bebaute Grundstück**

**in Falkenberg/Elster OT Großrössen,  
Herzberger Straße 2**

*(Gemarkung Großrössen, Flur 6, Flurstücke 56 und 57)*

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 45/22



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Großrössen mit  
Kennzeichnung der zu bewertenden Flurstücke 56 und 57

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten mit neun Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

## Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	3
2. Allgemeines .....	4
3. Zustandsmerkmale .....	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit .....	9
4. Wertermittlung .....	13
4.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	13
4.2 Bodenwert .....	14
4.2.1 Bodenwertermittlung .....	15
4.2.2 Berücksichtigung der Dienstbarkeiten .....	17
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung .....	18
4.4 Sachwertermittlung .....	18
4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt .....	19
4.4.1.1 Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) .....	19
4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters .....	23
4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ....	27
4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten .....	27
4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen .....	29
4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren .....	29
4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes .....	31
4.5 Ertragswertermittlung .....	31
4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude .....	32
4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen .....	39
4.6 Vergleichswertverfahren .....	41
4.7 Überbau/Fremdbebauung .....	43
5. Verkehrswertermittlung .....	45
6. Literaturangaben .....	47
7. Anlagen .....	48

## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Aktenzeichen</b>	15 K 45/22	
<b>Anschrift</b>	04895 Falkenberg/Elster OT Großrössen, Herzberger Straße 2	
<b>Bemerkung</b>	Grundstück mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebaut	
<b>Vermietung/Verpachtung</b>	zum Wertermittlungstichtag leer stehend und ungenutzt	
<b>Wertermittlungstichtag</b>	<b>30. Mai 2023</b>	
<b>Flurstücke</b>	<b>57</b>	<b>56</b>
<b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	2.019	175
<b>Erschließung</b>	vollständig erschlossen	
<b>Zustands- und Entwicklungsstufe</b>	baureifes Land	
<b>Bodenwert in €</b>	18.200	1.800
<b>Reparaturstau in €</b>	89.000	-
<b>Belastung durch Leitungsrecht in €</b>	500	200
<b>Wertbeeinflussung durch die Fremdbebauung in €</b>	-	10
<b>Grundstückssachwert in €</b>	<b>43.000</b>	-
<b>Grundstücksertragswert in €</b>	<b>32.000</b>	-
<b>Vergleichswert in €</b>	<b>43.500</b>	-
<b>Verkehrswert in €</b>	<b>50.000</b>	<b>2.000</b>

## 2. Allgemeines

### Einführung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Falkenberg/Elster OT Großrössen** gelegene Grundstück **Herzberger Straße 2**. Das Grundstück ist 2.019 m<sup>2</sup> groß und mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und war bis vor Kurzem noch vermietet. Weiterhin ist das Flurstück 56 mit 175 m<sup>2</sup> zu bewerten, das Teil des Nachbargrundstücks Herzberger Straße 1 ist und auch von dieser Seite aus bebaut wurde. Entsprechend handelt es sich bei dieser Bebauung um einen Überbau.

Das große Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit darüber liegendem unausgebauten Spitzboden. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Das Wohnhaus wurde nach der Wende auf einfachstem Niveau und in sehr zweifelhafter Qualität saniert, so dass das Gebäude in einem eigentlich unsanierten Zustand vorliegt. Die Fassaden des Hauses wurden verputzt. Teils gibt es hier aber größere Fehlstellen. Das Dach ist mit Betondachsteinen aus DDR-Zeiten eingedeckt worden. Die Fenster wurden erneuert, einige wurden aber wieder mit Schrauben fixiert und sind daher nicht mehr zu öffnen. Es gibt eine Heizung für Festbrennstoffe, die aber kaum noch funktioniert. Das Badezimmer ist saniert - hier gibt es aber viele Bereiche, die nicht fachgerecht repariert wurden, wie zum Beispiel nach dem Einbau einer Eckbadewanne.

Es sind über die beiden Etagen sechs Wohnräume vorhanden. Da nach den vorliegenden Informationen im Gebäude über längere Zeit Katzen sich selbst überlassen waren, ist mit den damit verbundenen Geruchsbelastungen zu rechnen. Diese wird man vermutlich auch durch längere Lüftungsperioden kaum vollständig wieder entfernen können. Zusammen mit dem beschriebenen baulichen Zustand wäre eine grundlegende Sanierung sinnvoll, oder man vermietet mit den Einschränkungen weiter, wie es bis zur Besichtigung in etwa gewesen sein soll.

Das Wohngebäude besitzt damit eine Gesamtwohnfläche von etwa 175 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohnetagen mit sechs Wohnräumen aufteilt.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch ein Nebengebäude, das überwiegend zu Abstellzwecken genutzt wurde. Das Nebengebäude weist eine einfache Ausstattung auf und ist weitestgehend unsaniert.

Das **Eckflurstück 57** ist 2.019 m<sup>2</sup> groß und unterteilt sich in den bebauten, östlichen Teil, der an die Herzberger Straße angrenzt, und den unbebauten, westlichen Bereich, der an der Nordstraße liegt. Nicht weit entfernt vom Flurstück beginnt der Außenbereich des Ortes mit unbebauten Landwirtschaftsflächen. Der unbebaute Grundstücksbereich ist sehr ungepflegt und kann als Garten genutzt werden. Da es wohl schon längere Zeit keine Müllabfuhr mehr für das Grundstück gab, liegt ein Teil davon im Garten und im Nebengebäude verstreut.

Das Grundstück liegt an der Herzberger Straße im nördlichen Randbereich von Großrössen, das einen Ortsteil von Falkenberg/Elster darstellt. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und Hofstellen sowie durch den Standort eines größeren Agrarbetriebes geprägt. Großrössen liegt etwa 7 km nördlich vom Stadtzentrum von Falkenberg/ Elster entfernt.

### Besonderheit

Die Bebauung auf dem Bewertungsflurstück 56 der Flur 6 von Großrössen konnte nicht besichtigt werden, weil sie nur über das Nachbargrundstück Herzberger Straße 1 erreichbar ist. Hier wird von

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück in Falkenberg/Elster OT Großrössen,  
Herzberger Straße 2 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 45/22

SEITE 5 VON 48

	einem Überbau ausgegangen und die Bebauung wird entsprechend nicht berücksichtigt. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.
--	---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
<b>Aktenzeichen</b>	15 K 45/22
<b>Auftragsdatum</b>	11. April 2023 mit Beschluss vom 3. April 2023

<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für die im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am <b>Amtsgericht Bad Liebenwerda</b> ausgewiesenen Flurstücke.
-----------------------------	--

<b>Nähere Bezeichnung des Objektes</b>			
Grundbuch von		Großrössen	
Blatt Nr.		287	
Bestandsverzeichnis Nr.		2	
Gemarkung - Flur		Großrössen - 6	
Flurstück	57		56
Lage	Herzberger Straße 2		Herzberger Straße 1
Größe in m <sup>2</sup>	2.019		175
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand		

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	20.04.2023	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweisen
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Archiv	20.04.2023	Kopien der Baugenehmigung und von Bauzeichnungen
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt	28.04.2023	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2023	Bodenrichtwertkarte
	01.01.2022	Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	01.01.2023	Grundstücksmarktbericht 2022
	08.06.2023	Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	20.04.2023	Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis und bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	26.04.2023	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	26.10.2022	Grundbuchabschrift
	19.04.2023	Kopie der Eintragungsbewilligung

<b>Ortsbesichtigung</b>	am 30. Mai 2023, 15:00 Uhr bis ca. 15:40 Uhr und am 30. Mai 2023, 17:30 Uhr bis ca. 18:30 Uhr
Bemerkungen	Das Wohnhaus wurde gerade von der vormaligen Mieterin geräumt. Ihr wurde der Besichtigungstermin nicht übermittelt. Über Umwege wurde die Telefonnummer recherchiert. So konnte zum späteren Termin die Besichtigung noch stattfinden.

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück in Falkenberg/Elster OT Großrössen,  
Herzberger Straße 2 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 45/22

SEITE 6 VON 48

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	30. Mai 2023
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
<b>Qualitätsstichtag</b>	30. Mai 2023
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

<b>Beschreibung Makrolage und Allgemeines</b>	<p>Die Stadt Falkenberg/Elster liegt im Südwesten des Landes Brandenburg. Neben der eigentlichen Stadt Falkenberg gehören die Ortsteile Beyern, Großrössen, Kölsa, Rehfeld und Schmerkendorf zur Gemeinde.</p> <p>Die Stadt Falkenberg wies zum Stand 28.04.2023 eine Bevölkerungszahl von 6.207 auf. In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt wie folgt verändert:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Stichtag</th> <th>Stadt Falkenberg/Elster</th> <th>Veränderung in % (Basis 2014)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.12.2014</td> <td>6.534</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>31.12.2016</td> <td>6.474</td> <td>-0,92</td> </tr> <tr> <td>31.12.2018</td> <td>6.391</td> <td>-2,19</td> </tr> <tr> <td>31.12.2020</td> <td>6.299</td> <td>-3,60</td> </tr> <tr> <td>31.12.2022</td> <td>6.225</td> <td>-4,73</td> </tr> </tbody> </table> <p>An dieser Zahlenreihe ist gut erkennbar, dass die Bevölkerung in der Stadt innerhalb von acht Jahren einen Bevölkerungsverlust um etwa 5 % zu verzeichnen hatte.</p> <p>Falkenberg liegt im westlichen Bereich des Landkreises Elbe-Elster und direkt an der Ländergrenze zu Sachsen und nur unweit der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Nördlich bis südwestlich schließen sich Herzberg und Bad Liebenwerda als weitere größere Städte in diesem Bereich an. Das sächsische Torgau liegt auch nur etwa 24 km westlich von Falkenberg entfernt.</p> <p>Verkehrstechnisch ist Falkenberg relativ gut erschlossen, nur der Autobahnanschluss ist sehr weit entfernt. Durch die Stadt führt die Torgauer Straße, die nach etwa 10 km auf der B 87 mündet. Die B 87 führt über Torgau in südwestliche Richtung bis nach Leipzig und verläuft in nordöstliche Richtung über Luckau, Lübben bis nach Frankfurt (Oder). Östlich von Falkenberg verläuft die B 101, die nach etwa 9 km zu erreichen ist. Die Autobahn A 13 liegt mit den Anschlussstellen Bronkow und Großräschen etwa 55 km entfernt. Über die Autobahn ist nach ca. 100 km in nördliche Richtung Berlin und nach etwa 80 km in südliche Richtung Dresden zu erreichen. Der Bahnhof von Falkenberg befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt. Von dort verkehren die Züge von Falkenberg über Herzberg und Jüterbog in nördliche Richtung nach Berlin. In östlicher Richtung gelangt man mit der Bahn von Falkenberg über Doberlug-Kirchhain nach Cottbus. Als wirtschaftlich sehr vorteilhaft hat sich auch die stündlich verkehrende Bahnlinie in Richtung Leipzig entwickelt.</p> <p>Im Ort haben sich verschiedene Einrichtungen entwickelt und es sind ausreichend Versorgungseinrichtungen vorhanden. Für die Bildung in der Stadt sind berufliches Gymnasium, eine Oberschule sowie eine Grundschule zuständig. Das Gymnasium und auch das nächste Krankenhaus sind im benachbarten Herzberg nach etwa 14 km zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten gibt es zahlreich in der Innenstadt.</p>	Stichtag	Stadt Falkenberg/Elster	Veränderung in % (Basis 2014)	31.12.2014	6.534	0,00	31.12.2016	6.474	-0,92	31.12.2018	6.391	-2,19	31.12.2020	6.299	-3,60	31.12.2022	6.225	-4,73
Stichtag	Stadt Falkenberg/Elster	Veränderung in % (Basis 2014)																	
31.12.2014	6.534	0,00																	
31.12.2016	6.474	-0,92																	
31.12.2018	6.391	-2,19																	
31.12.2020	6.299	-3,60																	
31.12.2022	6.225	-4,73																	

<b>Mikrolage</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Randbereich des Ortes Großrössen, einem Ortsteil der Stadt Falkenberg/Elster. Großrössen zählt nach Auskunft der Stadtverwaltung zum Stand 28.04.2023 etwa 352 Einwohner. Zum 31.12.2014 zählte der Ort laut Auskunft der Stadtverwaltung 379 Bewohner, so dass die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum eine überschaubare Absenkung von etwa 7 % zu verzeichnen hat.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück Herzberger Straße 2 liegt am nördlichen Randbereich des Ortes und grenzt direkt an die Herzberger Straße an, die als Hauptstraße durch den gesamten Ortsteil verläuft. Entlang der Hauptstraße sind überwiegend Wohngrundstücke und Hofstellen vorhanden. Nach dem nächsten Grundstück in nördliche Richtung endet die Bebauung des Ortes. Im Süden grenzt das Bewertungsgrundstück an die Nordstraße an, die in westliche Richtung von der Herzberger Straße abführt. Hier sind wenige Wohngrundstücke vorhanden. Am westlichen Ende der Nordstraße ist ein größerer Agrarbetrieb angesiedelt.</p> <p>Die nächsten Schulen für Grund- und Mittelschüler liegen in Falkenberg. Zum nächsten Gymnasium muss man bis Herzberg fahren.</p> <p>In Großrössen selbst sind keine Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Diese sind aber in Falkenberg/Elster zu finden.</p> <p>Die nächsten größeren Städte mit einem größeren Angebot an Versorgern und Dienstleistern sind neben Falkenberg/Elster, Bad Liebenwerda, Torgau und Herzberg in einer Entfernung von ca. 6 bis 22 km.</p> <p>Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Falkenberg/Elster und ist etwa 7 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Von dort verkehren Züge in östliche Richtung über Finsterwalde und Calau nach Cottbus und in westliche Richtung nach Leipzig.</p>
------------------	--

<b>Beispielfotos für die Umgebungsbebauung</b>	 <p>Blick in nördliche Richtung entlang der Herzberger Straße in Großrössen</p>	 <p>Blick in westliche Richtung entlang der Nordstraße in Großrössen</p>
--	--	---

<b>Demographische Situation</b>	<b>Landkreis Elbe-Elster (LK EE)</b>	<b>Falkenberg/Elster</b>
<b>Bevölkerungszahl</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 100.317.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 6.296.
<b>Fläche</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km <sup>2</sup> .	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 82,16 km <sup>2</sup> .
<b>Bevölkerungsdichte</b>	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2021 insgesamt 53 Einwohner/km <sup>2</sup> .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt ca. 77 Einwohner/km <sup>2</sup> .
<b>Ausländeranteil *</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 3.030 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 3,0 %.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 insgesamt 134 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,1 %.

<b>Arbeitslosigkeit</b>	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) eine Arbeitslosenzahl von 3.256. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,2 %.	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 (Stand: 31.12.2021) eine Arbeitslosenzahl von 241. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,8 %.
<b>Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort</b>	Zum Stand 30.06.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) insgesamt 33.235 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspr. einem Anteil von ca. 33,1 %.	Zum Stand 30.06.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 (Stand 31.12.2021) insgesamt 1.376 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 21,9 %.
<b>Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Wohnort</b>	Zum Stand 30.06.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 (Stand: 31.12.2021) insgesamt 39.220 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,1 %.	Zum Stand 30.06.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 (Stand 31.12.2021) insgesamt 2.437 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,7 %.
<b>Kinder und Jugendliche</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 14.582 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,5 %.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 insgesamt 903 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,3 %.
<b>Bevölkerung über 65 Jahre</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 29.502 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,4 %.	Zum Stand 31.12.2021 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 6.296 insgesamt 1.825 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,0 %.
<b>Wanderungssaldo der Bevölkerung</b>	508 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 6.862, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.354)	34 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 289, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 255)
<b>Wanderungsvolumen der Bevölkerung</b>	13.216 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 6.862, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.354)	544 (Jahr 2021: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 289, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 255)
<b>Quellen</b>	<a href="https://www.regionalstatistik.de">https://www.regionalstatistik.de</a> ; <a href="https://www.wegweiser-kommune.de">https://www.wegweiser-kommune.de</a> *	

### 3. Zustandsmerkmale

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbucheintragen</b>	
Grundbuch	Grundbuch von Großrössen, Blatt 287
Zweite Abteilung	<ol style="list-style-type: none"> <li>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht einschließlich Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Herzberg. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landkreises Elbe-Elster, Herzberg vom 02.09.1999 und die hiermit verbundenen Antragsunterlagen AZ: 34-66-64 Reg.-Nr.: 16-02-99-0405 eingetragen am 15.12.1999</li> <li>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 45/22), eingetragen am 26.10.2022.</li> </ol>
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf den zu bewertenden Flurstücken vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Das Leitungsrecht wird im Zusammenhang mit der Bodenbewertung berücksichtigt. Die übrigen vorhandenen Rechte und Belastungen werden in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	
<b>Miet- und Pachtverträge</b>	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für die zu bewertenden Flurstücke und die aufstehenden Gebäude nicht vor. Es soll einen Mietvertrag für das Grundstück gegeben haben. Danach war eine Kaltmiete von 620,00 € für das Wohnhaus inklusive Garten und Nebengebäude vereinbart. Dieser Mietvertrag soll aber zum Wertermittlungsstichtag schon ausgelaufen sein.
<b>Gewerbebetrieb</b>	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf den zu bewertenden Flurstücken geführt.
<b>Zubehör</b>	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf den zu bewertenden Flurstücken.
<b>Baulasten</b>	<b>Baulasten liegen</b> nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde <b>nicht vor</b> .
<b>Rechtmäßigkeit der Bebauung</b>	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
<b>Altlasten</b>	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für die zu bewertenden Flurstücke <b>keine</b> schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, <b>Altlasten</b> oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.
<b>Denkmalschutz</b>	Die zu bewertenden Flurstücke berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.
<b>Baugrund</b>	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.
<b>Statik</b>	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
<b>Hausschwamm- und Hausbockbefall</b>	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen in den sichtbaren Bereichen nicht mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind.
<b>Bodenschätze</b>	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berggegebenen Bodenschätze berücksichtigt.
<b>Bemerkungen</b>	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

### 3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

<b>Grundstückszuschnitt</b>	Das Flurstück 57 besitzt einen rechteckähnlichen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 60 m : 42 m (ca. 1,42 : 1). Die östliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an die Herzberger Straße an. Die Südseite des Grundstücks grenzt an die Nordstraße in Großrössen. Das dreieckige Flurstück 56 ist 45 m lang und an der breitesten Stelle ca. 6 m breit. Hier gibt es keinen Zugang zu einer Straße.
-----------------------------	---

<b>Bauplanungsrechtliche Grundlagen</b>			
<b>Auskunft von</b>	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt am 28.04.2023		
<b>Art des FNP</b>	Es liegt kein Flächennutzungsplan vor		
<b>Zulässigk. von Bauvorhaben</b>	entsprechend § 34 BauGB - Fläche liegt gemäß Innenbereichs- und Abrundungssatzung (Stand: Sept. 1997) im Innenbereich		
<b>Bebauungsplan</b>	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.		
<b>Weitere Satzungen/ besondere Gebiete</b>	Es existiert eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung vom September 1997.		
<b>Art der Nutzung</b>	lt. Bodenrichtwertkarte Wohnbaufläche (W)		
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	richtet sich laut Auskunft der Verbandsgemeinde nach § 34 BauGB, bzw. nach BauNVO § 17		
	<b>Grundflächenzahl</b>	<b>Geschossflächenzahl</b>	
	0,4	1,2	

<b>Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe</b>	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Flurstücke 56 und 57 liegen im Innenbereich der Gemeinde und sind mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.
Zustands- und Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

<b>Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse</b>	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	Nach Einschätzung des Unterzeichners sind die zu bewertenden Flurstücke 56 und 57 mit Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation erschlossen. Es sind laut Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen. Zum Wertermittlungstichtag stehen keine Forderungen aus früheren Maßnahmen aus.
Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda gibt es keine Straßenbaubeitragssatzung. Es gibt aktuell keine Ausbauabsichten. Der Zustand der kommunalen Nordstraße wird als "mittel" eingeschätzt. Der Zustand der Herzberger Straße (Landesstraße) wird als "gut" eingeschätzt. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass <b>zum Wertermittlungstichtag keine Kosten</b> aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.
Energetische Eigenschaften Berücksichtigung	Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor. Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

<b>Zufahrt</b>	Die Zufahrt zum Flurstück 57 ist über die öffentlich gewidmete Herzberger Straße möglich.
----------------	---

<b>Außenanlagen</b>	Das bebaute Flurstück 57 ist mit Außenanlagen ausgestattet. Es gibt einen verwilderten und vermüllten Garten bzw. eine ungepflegte Wiesenfläche. Um das Grundstück herum gibt es einen Jägerzaun bzw. im südwestlichen Bereich einen Metallzaun. Nach Norden hin wird das Flurstück 57 weitestgehend von den Rückseiten von Nebengebäuden des Grundstücks Herzberger Straße 1 begrenzt. Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.
---------------------	---

<b>Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Wohngebäude</b>	
Art der Baulichkeit	Wohngebäude (Einfamilienhaus)
Zweckbestimmung	wohnliche Nutzung
Baujahr	Baujahr nicht bekannt, Sanierungsmaßnahmen vermutlich in den 1990er bis 2000er Jahren
<b>Rohbau</b>	nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, kleiner unausgebauter Spitzboden
Fundamente	vermutlich massive Streifenfundamente
Außenwände	massive Außenwände, vermutlich aus Mauerwerk
Innenwände	überwiegend massive Innenwände im Erdgeschoss, Innenwände im Dachgeschoss vermutlich teilweise in Leichtbauweise
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	geschlossene Holzterasse in das Dachgeschoss; fehlende Leiter in der Deckenluke zum Spitzboden
Wärmedämmung	neue Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Dach im Bereich vom Dachgeschoss teilweise gedämmt
Dach	Satteldach aus einer Holzbalkenkonstruktion mit älterer Dachpfanneneindeckung mit Betondachsteinen, zur Straße hin mit einer Gaube; zum Hof hin zwei Dachflächenfenster, Hofanbau mit Walmdach mit Bitumenbahnen abgedichtet
<b>Ausbau</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Bad im EG gefliest an Wänden und Fußboden, mit Waschtisch, Eckbadewanne und WC; Hauswirtschaftsraum im DG an Fußboden und einer Wand gefliest, mit Wand-WC und Waschtisch; einfacher moderner Standard
elektrische Leitungen	Elektrik vermutlich überwiegend erneuert und unter Putz, Standard und Qualität etwas zweifelhaft
Heizung	ältere Schwerkraft-Heizungsanlage auf der Basis von festen Brennstoffen, Beheizung der Räume mit alten Plattenheizkörpern, lt. Mietersauskunft nicht mehr voll funktionstüchtig, vermutlich auch von Seiten des Schornsteinfegers nicht unbegrenzt nutzbar, Warmwassererzeugung dezentral über Durchlauferhitzer
Fußböden	meist massiver Fußboden im EG mit Laminatbelägen oder gefliest, Fußboden im DG vermutlich als Holzdielung und Fliesenbelag darüber - meist sehr uneben
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden mit Rauputz, teils mit fehlenden Putzstellen, ohne Wärmedämmung und Anstrich
Türen	Eingangstür: moderne Kunststofftür mit Verglasung; Innentüren: meist modern und laminiert, teils stark abgenutzt

Fenster	wärmedämmverglaste Kunststofffenster teils zugeschraubt; Gaubenfenster als Holzkastenfenster, stark verschlissen; Wohnraum 4 im DG mit zwei neueren Dachflächenfenstern aus Holz
Wandbehandlung	Flure mit Strukturputz; sonst Glattputz mit Tapeten und Anstrichen; Bad knapp 2 m hoch gefliest, HWR im DG teilweise mit gefliesten Wänden
Sonstige technische Anlagen	Satellitenanlage
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren und Einbindung
Barrierefreiheit	Zugang zum EG über kleinere Stufen erreichbar, Zugang zum DG nur über Treppe, Innentüren und Durchgänge meist nur in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

**allgemeine Beschreibung des Bau- und Unterhaltungszustands vom Wohngebäude  
(nicht vollständig)**

Bei dem Wohngebäude Herzberger Straße 2 auf dem Flurstück 57 handelt es sich um ein Wohngebäude, das als Einfamilienhaus vorliegt und auch so genutzt wurde bzw. vermietet war. Das Gebäude ist in massiver Bauweise erbaut worden. Das Baujahr ist nicht bekannt. Nach der Wende fanden einige Sanierungsarbeiten statt. Die Sanierungsarbeiten wurden jedoch nur in einfacher Weise und teils laienhaft ausgeführt. Das Gebäude weist daher zum Wertermittlungsstichtag einen eher sanierungsbedürftigen Zustand auf.

Das Haus ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Dachgeschoss und den kleinen, unausgebauten Spitzboden darüber. Nachträglich erfolgte noch ein Gebäudeanbau. Zum Innenhof hin wurde im Bereich vom Eingang ein kleiner Anbau geschaffen, in dem der Windfang untergebracht ist.

Das Gebäude wurde vermutlich vorwiegend aus Mauerwerk errichtet. Die Decken des Gebäudes liegen vermutlich als Holzbalkendecken vor. Das Dach liegt als Satteldach aus einer Holzkonstruktion vor. Die Dacheindeckung wurde vermutlich noch zu DDR-Zeiten mit Betondachpfannen ausgeführt. Straßenseitig gibt es eine Dachgaube. Die Dachentwässerung wurde mit Regenrinnen und Fallrohren realisiert. Der Gebäudeanbau besitzt ein kleines Walmdach, das mit Bitumenbahnen abgedichtet wurde. Die Fassaden des Gebäudes wurden überwiegend mit einem Rauputz versehen. Die Fenster des Hauses wurden weitestgehend erneuert und liegen als wärmedämmverglaste Kunststofffenster vor. Da einige Fenster zugeschraubt wurden, lassen sich diese nicht mehr öffnen. Hier ist zu prüfen, ob diese repariert werden könnten. Die Fenster verfügen meist über Natursteinfensterbänke außen. Zum Hof hin wurden in die Dachfläche außerdem noch zwei Dachfenster aus Holz eingesetzt. In der Gaube im Dachgeschoss ist ein historisches Holzkastenfenster verblieben, das aber stark verschlissen ist und erneuert werden müsste. Im Bereich vom Gaubenfenster schließt die Dacheindeckung nicht an das Fenster an. Hier bedarf es einer Verblechung. Eventuell wird man auch das ganze Dach neu eindecken, wenn man sich für eine vollständige Sanierung des Gebäudes entscheidet.

Die Elektrik des Gebäudes ist nach Information des Eigentümers überwiegend erneuert worden. Im Flur im Erdgeschoss wurde hierfür ein neuer Elektrokasten installiert. Hier ist aber die Funktionstüchtigkeit zu prüfen.

Beheizt wird das Wohnhaus durch eine ältere Heizungsanlage, die auf der Basis eines Schwerkraftkessels aus DDR-Zeiten läuft. Dieser ist nach Information der bisherigen Mieterin nicht funktionstüchtig, so dass schon längere Zeit nicht mehr geheizt wurde. In den Räumen sind Plattenheizkörper überwiegend aus DDR-Zeiten installiert worden. Das Bad im Erdgeschoss ist gefliest - hier sind die Wände knapp 2 m hoch und der Fußboden vollständig gefliest worden. Die Eckbadewanne wurde vor einiger Zeit getauscht. Hier wurde es versäumt, die Bodenfliesen an die kleinere, neue Wanne heranzuführen. So gibt es tiefer liegende Flächen, in denen sich das Wasser sammeln kann. Außerdem sind im Bad noch ein Wand-WC und ein Waschtisch installiert.

Der Gebäudezugang erfolgt durch eine moderne, weiße Kunststofftür mit Verglasungen vom Innenhof aus. Durch die Haustür wird der Eingangsvorbau und anschließend der Flur im Erdgeschoss betreten. Der Flur besitzt die Durchgänge in den Heizungsraum, die Küche, das Bad und die Treppe in das Dachgeschoss. Die Küche dient als Durchgang zum Wohnzimmer, das wiederum zum dahinter liegenden Wohnraum führt. Diese Räume sind durchweg gefliest und die Wände sind sehr unterschiedlich tapeziert oder gestrichen worden. In der Küche gibt es im Bereich der Arbeitsfläche einen Fliesenspiegel.

Im Flur befindet sich außerdem die Treppe zum Dachgeschoss, die als die ursprüngliche, geschlossene Holztreppe verblieben ist. Die Treppenstufen wurden jedoch mit Stufenmatten beklebt. Im Dachgeschoss

ist vom Treppenhaus ein langer und schmaler, gefliester Flur zu erreichen. Da quer zum Flur Deckenbalken verlaufen, die etwas höher sind als der Fliesenbelag, wurden die Höhenunterschiede sehr laienmäßig mit Estrich angeglichen. Die Wände sind hier mit einem Edelputz versehen. Die Räume selbst sind ähnlich ausgestattet. Hier sind die Wände auch mit Edelputz gestaltet und die Böden wurden gefliest. Es wird vermutet, dass der Dielenboden darunter nicht ausreichend verfestigt wurde und die Fliesen nun uneben und teils brüchig sind. Das mittlere Zimmer (Wohnraum 1) ist zur Straße hin mit einer marode wirkenden Gaube mit einem alten Holzkastenfenster ausgestattet. Gegenüber gibt es zum Hof im mittleren Raum (Wohnraum 4) zwei Dachflächenfenster. Im Dachgeschoss gibt es noch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschtisch und Wand-WC. Hier ist eine Wand gefliest.

Über eine Öffnung kann man vom Flur in den Spitzboden gelangen - eine Leiter ist hier nicht vorhanden. Dort kann man erkennen, dass es einige provisorisch gedämmte Bereiche gibt. Eine durchgehende Dämmschicht ist aber nicht vorhanden.

Das Gebäude ist weiterhin im vorhandenen Zustand nutzbar. Allerdings sind grundlegende Renovierungen und der Einbau einer neuen Heizungsanlage nötig, wenn die alte nicht mehr repariert werden kann und ggf. auch nicht mehr zulässig ist. Sinnvoller wäre es, wenn man das Gebäude grundlegend saniert. Für eine Vermietung ist das Gebäude verhältnismäßig groß. Für eine Eigennutzung ist die große Wohnfläche seltener anzutreffen und daher durchaus interessant.

Das Wohngebäude mit einer Wohnfläche von etwa 175 m<sup>2</sup> und insgesamt sechs Wohnräumen ist nach den notwendigen Sanierungsarbeiten weiterhin gut nutzbar.

#### **weitere bauliche Anlagen**

Das Flurstück 57 ist neben dem Wohngebäude zusätzlich mit einem Nebengebäuden bebaut.

Das **Lagergebäude (Ifd. Nr. 2)** steht nordwestlich nahe am Wohnhaus. Es handelt sich um ein massives Gebäude mit Satteldach, das in drei Abteile unterteilt ist. Das Ziegeldach liegt etwas wellenförmig, was darauf hindeuten könnte, dass die Dachsparren und die Dachlattung darunter etwas nachgeben. Die Wände sind verputzt. Die Türen hängen teils sehr schief in den Angeln. Auf der Ostseite gibt es einen Schornstein, an den der Waschkessel angeschlossen ist. Die Dachrinnen sind nur sehr vereinzelt vorhanden und auch nicht an ein Fallrohr angeschlossen. Dadurch dürfte der Gebäudesockel bei Niederschlägen leicht durchfeuchten. Es gibt einige Risse im Gebäude, die teils provisorisch durch Bauschaum verschlossen wurden.

Das Gebäude ist marode. Hier wird daher mit einer verkürzten Restnutzungszeit kalkuliert.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Grundsätze der Wertermittlung**

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21 vom 14.07.2021) ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

- 1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
- 2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen

anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - a) die Art der baulichen Anlagen,
  - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
  - c) die Größe der baulichen Anlagen,
  - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
  - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
  - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

## 4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

*“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 in objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des*

*Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.“*

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

*“Der Bodenwert enthält - ebenso wie der Bodenrichtwert (§14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser Werteeinfluss zusätzlich zum des Bodenwerts zu berücksichtigen. Im Sachwertverfahren kann ein entsprechender Werteeinfluss im vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen oder sonstigen Anlagen (§ 37) berücksichtigt werden. Im Übrigen kommt insbesondere eine Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Betracht.“*

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2023 für Falkenberg/Elster OT Großrössen entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke 56 und 57 geschätzt werden.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Bauland</b>
<b>Art des Wertes</b>	Bodenrichtwert
<b>Gemeinde</b>	Falkenberg/Elster
<b>BRW-Name</b>	Großrössen MD
<b>Zonenummer</b>	0213055
<b>Entwicklungszustand</b>	B - Baureifes Land
<b>Art der (baulichen) Nutzung</b>	MD - Dorfgebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise</b>	t 60- Tiefe 60 m
<b>Größe des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	1.400 m <sup>2</sup>
<b>Erschließung</b>	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
<b>Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup></b>	10,00
<b>Ausschnitte aus den Bodenrichtwertkarten mit Kennzeichnung der Lage der Flurstücke 56 und 57</b>	

#### Bodenwertableitung für die Flurstücke 56 und 57:

Das zu bewertende Flurstück 57 ist mit einem Wohngebäude, das als Einfamilienhaus vorliegt, und einem Nebengebäuden bebaut. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von 2.019 m<sup>2</sup> auf. Für die weitere Betrachtung wird die Fläche in zwei Teilflächen unterteilt. **Dazu nutzt der Unterzeichner die westliche Grenze des Nebengebäudes als Orientierung.**

**Die Größe der bebauten Fläche wird auf 1.019 m<sup>2</sup> geschätzt. Die Restfläche des Flurstücks 57 liegt dann noch bei 1.000 m<sup>2</sup> und wird hier als wird als Teilfläche 2 berücksichtigt.**

**Teilfläche 1 (Funktionsfläche) mit einer Größe von ca. 1.019 m<sup>2</sup> und Flurstück 56:**

Die zu bewertende Teilfläche 1 des Flurstücks 57 mit etwa 1.019 m<sup>2</sup> ist mit den aufstehenden Gebäuden bebaut und wird als Funktionsfläche betrachtet. Neben dem Wohngebäude gibt es noch ein massives Nebengebäude, das als Lagergebäude dient. Die Teilfläche 1 stellt den östlichen Grundstücksbereich dar. Die östliche Fläche hiervon liegt als begrünter Vorgarten vor, der mit Rasen und Sträuchern bewachsen ist. Weiterhin gibt es die Zufahrt zum Innenhof. Der Innenhof ist weitestgehend begrünt worden.

Nördlich an das Flurstück 57 grenzt noch das Flurstück 56 an, das 175 m<sup>2</sup> groß ist und mit Nebengebäuden des Nachbargrundstücks Herzberger Straße 1 überbaut wurde.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten an die Herzberger Straße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Das Grundstück liegt im nördlichen Randbereich des Ortes Großrössen, der einen Ortsteil der Stadt Falkenberg/Elster darstellt. Die Umgebung ist meist mit vergleichbaren Wohngebäuden und kleinen Hofstellen mit den dazugehörigen Grundstücken bebaut. Etwas weiter westlich gibt es den Standort eines großen Agrarbetriebes. Hinter der Bebauung der Herzberger Straße beginnen Landwirtschaftsflächen. Großrössen liegt etwa 7 km vom Stadtzentrum der Stadt Falkenberg/Elster entfernt. Dort sind alle wichtigen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie auch Schulen zu finden.

Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation gesichert, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist. Insgesamt sind die Verhältnisse mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Die Teilfläche 1 des Flurstücks 57 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone. Die Bodenrichtwertzone ist für den gesamten Ort Großrössen gültig. Die Zone wird als Dorfgebiet (MD) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> aus. Dieser Bodenwert ist auch für die Teilfläche 1 anzuwenden und somit wird der Bodenwert für die Teilfläche 1 auf

**10,00 €/m<sup>2</sup> geschätzt.**

**Teilfläche 2 unbebaute Fläche im Innenbereich mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>:**

Die Teilfläche 2 dient als Gartenbereich für die bebaute Grundstücksfläche und liegt im Innenbereich der Gemeinde. Dieser westliche Bereich des Grundstücks ist überwiegend mit Rasen sowie mit Sträuchern und vereinzelt mit Bäumen bewachsen. Hier gibt es eine separate Zufahrtsmöglichkeit von der Nordstraße, so dass eine Bebauung denkbar ist.

Ausgehend vom Bodenrichtwert von 10,00 €/m<sup>2</sup> wird von einem recht hohen Wertanteil für die Teilfläche 2 ausgegangen.

Auf Grund dieser Überlegungen, des Bauland-Bodenwertes und der theoretischen Bebauungsmöglichkeit für diese Teilfläche 2 wird ein Bodenwert von

**8,00 €/m<sup>2</sup> geschätzt.**

**Zusammenfassung des Bodenwertes:**

Flurstücke	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in	Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
57 - TF 1	bebaute Fläche	1.019 x	10,00 €/m <sup>2</sup> =	10.190,00	10.200,00
56	bebaute Fläche	175 x	10,00 €/m <sup>2</sup> =	1.750,00	1.800,00
57 - TF 2	unbebaute Fläche	1.000 x	8,00 €/m <sup>2</sup> =	8.000,00	8.000,00
<b>Summen</b>		<b>2.194</b>		<b>19.940,00</b>	<b>20.000,00</b>

Der Bodenwert des **Flurstücks 56**, Herzberger Straße 1 in Falkenberg/Elster OT Großrössen wird

vom Unterzeichner gerundet auf

**1.800 € geschätzt.**

Der Bodenwert des **Flurstücks 57**, Herzberger Straße 2 in Falkenberg/Elster OT Großrössen wird vom Unterzeichner gerundet auf

**18.200 € geschätzt.**

#### 4.2.2 Berücksichtigung der Dienstbarkeiten

##### Wege- und Leitungsrecht über die Flurstücke 56 und 57:

Lt. Grundbuchauszug bzw. lt. vorliegendem Notarvertrag führt ein Leitungsrecht über die zu bewertenden Flurstücke von Norden nach Süden.

Dieser Bereich kann nicht bebaut werden und es wird davon ausgegangen, dass ein Schutzstreifen von 4 m freizuhalten ist. Der belastete Streifen ist somit im Mittel etwa 4 m breit und bei einer Länge von 41 m ergibt sich eine **belastete Fläche von ca. 164 m<sup>2</sup>**.

Die Bebauung auf der Teilfläche 2 des Flurstücks ist noch nicht abgeschlossen, so dass durch diese Leitung von einer größeren Belastung ausgegangen werden muss. Natürlich ist es sehr ärgerlich, wenn der gesamte Hof aufgedigelt werden muss, um Defekte an den Leitungen zu beheben.

Dafür wird aber auch eine Wertminderung geltend gemacht, die aus der folgenden Übersicht abgeleitet wird, die in KLEIBER, SIMON, WEYERS in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" dargestellt sind:

Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises		
	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
<b>Unwesentliche Beeinträchtigung</b>	10-30	10-20
<b>Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit</b>	30-70	20-55
<b>Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit</b>	70-80	55-80

Da die bauliche Nutzung eingeschränkt ist - es wird von einer weiteren baulichen Gestaltungsmöglichkeit ausgegangen - wird vom Unterzeichner eine teilweise Beeinträchtigung durch das Leitungsrecht unterstellt. Hier wird nach der oberen Tabelle eine Beeinträchtigung der belasteten Fläche von 30 bis 70 % ausgegangen. Da aber die Leitung das Grundstück in der Länge überquert, sind bei selten vermuteten Defekten die Beeinträchtigungen erheblich, so dass vom oberen Wert der Spanne ausgegangen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung östlich der Leitung positioniert werden könnte.

#### Belastung durch das Leitungsrecht:

Flurstücke	Beeinträchtigung in %	Größe belastete Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in	Belastung in €	Belastung gerundet in €
<b>56</b>	50,00	32 x	10,00 €/m <sup>2</sup> =	160,00	200,00
<b>57 - TF 2</b>	50,00	132 x	8,00 €/m <sup>2</sup> =	528,00	500,00
<b>Summen</b>		<b>164</b>		<b>688,00</b>	<b>700,00</b>

### 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

Nach § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) der ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Laut ImmoWertA können anstelle der ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern diese zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist daher besonders zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

*“Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Vergleichsfaktor oder sonstige geeignete Daten aus einer statistischen Auswertung vorliegen.*

*Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.*

*Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.”*

**Im vorliegenden Fall werden die zu bewertenden Gebäude auf dem Grundstück Herzberger Straße 2 (Flurstück 57 ) nach dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Objekt handelt, das nach Einschätzung des Unterzeichners vorwiegend für eine Eigennutzung zur Verfügung steht und nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet wird. Gleichzeitig wird das Ertragswertverfahren angewendet, um die mögliche Vermietung und dem daraus zu ziehenden Ertrag mit dem entsprechenden Ertragswert als Kalkulationsgröße in die Wertermittlung einzubeziehen.**

**Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein Vergleichswert abgeleitet werden.**

**Aus den drei Verfahren wird der Bedeutung entsprechend gewichtet und der Verkehrswert geschätzt.**

### 4.4 Sachwertermittlung

In § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens) der ImmoWertV21 heißt es zum Sachwertverfahren wie folgt:

*“(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

*1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*

*2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*

*3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation*

des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.“

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudearten getrennt anzusetzen (mit Quellenangabe).

Als Baupreisindizes kommen insbesondere die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Indizes in Betracht; insbesondere in Berlin sind die vom Statistischen Landesamt Berlin herausgegebenen Baupreisindizes zu verwenden. In Übergangsbereichen sind, entsprechend der vorhandenen Bebauungsdichte und Infrastruktur, die jeweiligen Landesindizes angemessen zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der Gebäude. Dabei ist zu beachten, das nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgeblich ist. Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

Baumängel und Bauschäden sind nach Art und Schadensbeseitigungskosten darzulegen und angemessen zu berücksichtigen.

#### **4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt**

##### **4.4.1.1 Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

In § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) der ImmoWertV21 heißt zu Herstellungskosten wie folgt:

“(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.“

#### **1. Einteilung des Gebäudebestandes**

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Art der Nutzung/Bauart</b>	<b>Bezeichnung der Gebäude</b>
1	Wohngebäude, Einfamilienhaus	Wohngebäude
2	Lagergebäude	Lagergebäude

## 2. Darstellung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772) anzuwenden. (ImmoWertV21, Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche für die Gebäude ist in einer Tabelle dargestellt, welche als Anlage dem Gutachten beigelegt wurde. Folgende Werte werden aus dieser Tabelle in diese Berechnung übernommen:

Ifd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
1	Wohngebäude	257,67
2	Lagergebäude	48,69

## 3. Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für den Gebäudetyp

Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind gemäß ImmoWertV21 der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Die Normalherstellungskosten werden anhand der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) ermittelt, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 veröffentlicht wurde. Gemäß SW-RL ist das Gebäude in den jeweiligen Gebäudetyp einzuordnen. Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sind gemäß SW-RL zunächst die jeweiligen Standardmerkmale (Außenwände, Dächer usw.) zu unterscheiden. Die Wägungsanteile des jeweiligen Merkmals an den Herstellungskosten wird der SW-RL entnommen. Die fünf Standardstufen der SW-RL beschreiben die Ausstattungen der verschiedenen Standardmerkmale. Die detaillierte Beschreibung der Merkmale in den jeweiligen Stufen ist der SW-RL zu entnehmen. Die geschätzte Einordnung der Merkmale in die jeweilige Stufe erfolgt durch den Unterzeichner anhand dieser Beschreibungen.

**Für das zu bewertende Gebäude wird der Gebäudetyp 1.21 für freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gemäß NHK 2010 gewählt.**

Gebäudetyp 1.21 (NHK 2010)	Wägungsanteil in %	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
<b>Standardmerkmal</b>		<i>(geschätzte Einordnung in die Standardstufen)</i>				
Außenwände	23		1,0			
Dach	15		1,0			
Fenster und Außentüren	11			1,0		
Innenwände und -türen	11			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0,5	0,5		
Fußböden	5		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9		0,5	0,5		
Heizung	9	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6		0,5	0,5		
<b>Kostenkennwerte für die Gebäudeart 1.21 in €/m<sup>2</sup></b>		<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1.005</b>	<b>1.215</b>	<b>1.515</b>

In nachfolgender Tabelle werden die Kostenkennwerte für das jeweilige Standardmerkmal anhand der vorstehenden Einordnung in die jeweilige Standardstufe ermittelt. Die Summe der jeweiligen Kostenkennwerte ergibt die Normalherstellungskosten für das zu bewertende Gebäude.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23 % x (( 0,0 x 790 )+( 1,0 x 875 )+( 0,0 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						201
Dächer	15 % x (( 0,0 x 790 )+( 1,0 x 875 )+( 0,0 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						131
Außentüren und Fenster	11 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,0 x 875 )+( 1,0 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						111
Innenwände und Türen	11 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,0 x 875 )+( 1,0 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						111
Deckenkonstruktion/Treppen	11 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,5 x 875 )+( 0,5 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						103
Fußböden	5 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,5 x 875 )+( 0,5 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						47
Sanitäreinrichtungen	9 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,5 x 875 )+( 0,5 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						85
Heizung	9 % x (( 1,0 x 790 )+( 0,0 x 875 )+( 0,0 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						71
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x (( 0,0 x 790 )+( 0,5 x 875 )+( 0,5 x1005 )+( 0,0 x 1.215 )+( 0,0 x 1.515 )) =						56
<b>Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF</b>							<b>916</b>

Weiterhin gibt es auf dem Grundstück noch ein Nebengebäude, das massiv errichtet wurden. Für dieses Gebäude gibt es eine Vorgabe in den NHK 2010. Es wird der Gebäudetyp 16.1 für Lagergebäude (ohne Mischnutzung, Kaltlager) genutzt. Hier wird die Standardstufe 4 gewählt.

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Typ lt. NHK 2010	Art lt. NHK 2010	Standardstufen		
				3	4	5
2	Lagergebäude	16.1	Lagergebäude, Kaltlager	350	<b>490</b>	640

#### 4. Außenanlagen

Laut ImmoWertA zählen zu den baulichen Außenanlagen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Flurstücks 57** pauschal auf

3 %.

### 1. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV21 ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird.

Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

<b>Durchschnitt 2010 (2015 = 100)</b>	90,1
<b>Index I. Quartal 2023 (Wohngebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	158,9

<b>Durchschnitt 2010 (2015 = 100)</b>	89,7
<b>Index I. Quartal 2023 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	161,6

Der Baupreisindex, der sich aus dem Verhältnis der beiden oben beschriebenen Eingangswerte ergibt, wird bei der Ableitung des Korrekturfaktors im Folgenden berücksichtigt.

### 6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

Folgende Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den Baunebenkosten und dem prozentualen Anteil der Außenanlagen werden berücksichtigt. Dabei werden die Korrekturfaktoren miteinander multipliziert, so dass ein kombinierter Korrekturfaktor entsteht, der im weiteren Verfahren angewendet wird.

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf	WH (Ifd. Nr. 1)	Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)
Faktor für Einfamilienhäuser		1,0000	-
Faktor für Außenanlagen	3 %	1,0300	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag	1,7646	1,8026
<b>kombinierter Korrekturfaktor</b>		<b>1,8175</b>	<b>1,8567</b>

Es ergeben sich aus dem abgeleiteten Korrekturfaktor und aus den Normalherstellungskosten folgende korrigierte Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:

Ifd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m <sup>2</sup>	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
1	Wohngebäude	1.21	257,67	916,00 €/m <sup>2</sup>	1,8175	<b>428.976,75 €</b>
2	Lagergebäude	16.1	48,69	490,00 €/m <sup>2</sup>	1,8567	<b>44.297,33 €</b>

#### 4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters

##### Restnutzungsdauer

In § 4 ImmoWertV21 heißt es zu Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer wie folgt:

*“Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

*Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

*Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.”*

Nach § 38 ImmoWertV21 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

In ImmoWertA heißt es ergänzend:

*“Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:*

$$AWMF = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

*Die sich unter Anwendung von § 38 ergebenden linearen Alterswertminderungsfaktoren finden sich in Anhang 8 [der ImmoWertV21]. Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten des Anhangs 8 um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung des Anhangs abweichende Ergebnisse gegenüber digital ermittelten Daten ergeben.”*

##### Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer wie folgt entnommen.

Bezeichnung des Gebäudes	Wohngebäude	Nebengebäude
Ifd. Nr.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80,00	60,00

##### Ermittlung der Restnutzungsdauer

In der ImmoWertV 2021 heißt es in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wie folgt:

*“Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.*

*Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.*

##### Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

*Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente*

nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

**1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente**

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.“

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Punkte für das Bewertungsobjekt
		WH
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,5
<b>Summen Modernisierungspunkte</b>	<b>20,0</b>	<b>5,0</b>
<b>Quelle:</b> ImmoWertV21 Tabelle 1: einzelne Modernisierungselemente mit der maximal zu vergebenden Punkte		

Für das bedeutend einfacher ausgestattete Nebengebäude ist eine Wichtung nach vorangegangenem Schema nicht möglich. Hier wird eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades durchgeführt. Dazu heißt es in der ImmoWertV 2021 in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) wie folgt:

“Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte
<b>Quelle:</b> ImmoWertV21 Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades	

„

Entsprechend der vorstehenden Orientierungswerte werden die Modernisierungspunkte für das Nebengebäude auf Grund des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustandes und der Ausstattung durch den Sachverständigen wie folgt geschätzt.

Gebäude	Lagergebäude
Modernisierungspunktzahl	0,0

In der ImmoWertV21 heißt es weiter:

*“Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.*

*Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.*

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

*Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird*

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

*Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 der ImmoWertV21 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:*

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

**Quelle:** ImmoWertV21 Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

”

Die Baujahre für das Wohnhaus und das Nebengebäude können vom Unterzeichner nur geschätzt werden. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass das Wohnhaus nach 1990 teilsaniert wurde.

Gebäude	Baujahr	Abschlag von der GND	fiktives Baujahr
Wohngebäude	1930	- =	1930
Lagergebäude	1950	- =	1950

Entsprechend ergibt sich folgendes fiktives Alter:

Gebäude	aktuelles Jahr	fiktives Baujahr	fiktives Alter
Wohngebäude	2023	1930	= 93 Jahre
Lagergebäude	2023	1950	= 73 Jahre

Nach der Formel für die Restnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer für die zu bewertenden Objekt:

<b>Wohnhaus</b>	<b>RND =</b>	$0,6725 \times \frac{93^2}{80} - 1,4578 \times 93 + 1,0850 \times 80$	<b>=</b>	<b>23,9 Jahre</b>
-----------------	--------------	---	----------	-------------------

<b>Lagergeb.</b>	<b>RND =</b>	$1,2500 \times \frac{73^2}{60} - 2,6250 \times 73 + 1,5250 \times 60$	<b>=</b>	<b>10,9 Jahre</b>
------------------	--------------	---	----------	-------------------

### Ermittlung der linearen Alterswertminderung

Der lineare Alterswertminderungsfaktor kann auch dem Anhang 8 der ImmoWertV21 entnommen werden. Der Faktor ist nachfolgend nach der Formel für die Alterswertminderung berechnet worden. Daraus ergibt sich der lineare Alterswertminderungsfaktor von

Bezeichnung der Gebäude	Wohngebäude	Lagergebäude
<b>lfd. Nrn.</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	60
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	24	11
theoretisches Alter zum Wertermittlungsstichtag	56	49
<b>lineare Alterswertminderung in %</b>	<b>70,00</b>	<b>81,67</b>
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,3000</b>	<b>0,1833</b>

#### 4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21§35 (4))

Nach § 8 ImmoWertV21, Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *“wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

*1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, 5. Bodenschätzen sowie 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.”*

##### 4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten

Die sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren, d. h. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, werden im vorliegenden Fall in Form der Reparatur-/Sanierungskosten berücksichtigt. Auf der Grundlage der im vorherigen Abschnitt geschätzten Herstellungskosten werden die anteiligen (prozentualen) Kosten für die Reparatur- bzw. Sanierungsaufwendungen geschätzt. Diese Wertanteile werden aus vorhandenen bzw. empfohlenen Baupreistabellen abgeleitet. Die folgende Tabelle geht von der Baukostenverteilung aus, wie sie im Statistischen Bericht *“Preisindizes für die Bauwirtschaft”* vom November 2022 vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde.

Im vorliegenden Fall liegt das Wohngebäude in einem überwiegend sanierten Zustand vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass einfache Sanierungs- und Renovierungsarbeiten anstehen.

Eine Gewähr für die tatsächliche Höhe der Kosten kann nicht gegeben werden, weil sich die tatsächlichen Kosten erst im Laufe der Durchführung der Arbeiten herausstellen werden und weil dabei möglicherweise weitere, jetzt noch versteckte Schäden festgestellt werden, die ohne zerstörende Bauteilsöffnung nicht erkennbar sind oder bei den stichprobenartigen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt wurden. Die nachstehende Auflistung stellt daher keine Zusicherung im Sinne des Gesetzes dar, sondern ist nur als überschlägige Kostenprognose für den Zweck einer Verkehrswertermittlung, nicht aber als Kostenschätzung für eine Sanierung zu verstehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück in Falkenberg/Elster OT Großrössen,  
Herzberger Straße 2 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 45/22

SEITE 28 VON 48

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
Wohngebäude (Ifd. Nr. 1)		ausgebaut	2		428.976,75
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft November 2022)		Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungsbedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €
R O H B A U	Erdarbeiten	3,756	16.112,37	0	0,00
	Verbauarbeiten	0,036	154,43	0	0,00
	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,212	909,43	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	1,042	4.469,94	0	0,00
	Mauerarbeiten	10,466	44.896,71	5	2.244,84
	Betonarbeiten	17,397	74.629,08	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,874	12.328,79	15	1.849,32
	Stahlbauarbeiten	0,632	2.711,13	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	1,263	5.417,98	0	0,00
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,193	17.987,00	50	8.993,50
	Klempnerarbeiten	1,739	7.459,91	20	1.491,98
Gerüstarbeiten	0,859	3.684,91	20	736,98	
A U S B A U A R B E I T E N	Naturwerksteinarbeiten	0,475	2.037,64	0	0,00
	Betonwerksteinarbeiten	0,212	909,43	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	3,588	15.391,69	10	1.539,17
	Wärmedämm-Verbundsysteme	4,296	18.428,84	50	9.214,42
	Trockenbauarbeiten	2,537	10.883,14	5	544,16
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	0,142	609,15	10	60,91
	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,300	9.866,47	65	6.413,20
	Estricharbeiten	1,812	7.773,06	5	388,65
	Tischlerarbeiten	8,746	37.518,31	30	11.255,49
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	2,565	11.003,25	10	1.100,33
	Rollladenarbeiten	1,578	6.769,25	0	0,00
	Metallbauarbeiten	4,630	19.861,62	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	0,939	4.028,09	10	402,81
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	2,316	9.935,10	30	2.980,53
	Bodenbelagarbeiten	0,528	2.265,00	30	679,50
	Tapezierarbeiten	0,243	1.042,41	50	521,21
	raumluftechnische Anlagen	1,185	5.083,37	0	0,00
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bis 36 kV	6,782	29.093,20	50	14.546,60
	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	4,241	18.192,90	50	9.096,45
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	4,681	20.080,40	20	4.016,08
	Gebäudeautomation	0,486	2.084,83	10	208,48
Blitzschutzanlagen	0,211	905,14	30	271,54	
Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,581	2.492,35	10	249,24	
Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,457	1.960,42	0	0,00	
<b>Gesamt</b>	<b>100,000</b>	<b>428.976,75</b>	<b>0</b>	<b>78.805,39</b>	
Sicherheitszuschlag in %			10	7.880,54	
<b>Reparatur-/Sanierungsstau</b>				<b>86.685,93</b>	

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Wohngebäude** auf dem Flurstück 57 werden vom Unterzeichner auf der Grundlage der oberen Übersicht gerundet auf

**87.000 € geschätzt.**

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Lagergebäude** werden vom Unterzeichner pauschal auf

**2.000 € geschätzt.**

#### 4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

Bezeichnung der Gebäude	WH	Lager
lfd. Nr.	1	2
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €	428.976,75	44.297,33
Anpassung mit Regionalfaktor	1,0000	1,0000
Alterswertminderungsfaktor	0,3000	0,1833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €	128.693,02	8.119,70
<b>gerundeter vorläufiger Sachwert in €</b>	<b>129.000,00</b>	<b>8.000,00</b>

#### Zusammenstellung der Werte für die Sachwertermittlung:

Flurstück	57
Gebäudesachwert des Wohngebäudes	129.000 €
Gebäudesachwert des Lagergebäudes	8.000 €
Bodenwert der <b>Teilfläche 1</b> des Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen	10.200 €
<b>vorläufiger Sachwert des zu bewertenden Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen</b>	<b>147.200 €</b>

##### 4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren

In §35 ImmoWertA ist unter Punkt 35.2 ausgesagt, dass die Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren stets durchzuführen ist. Eine darüber hinaus gehende zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist nur erforderlich, wenn der verwendete Sachwertfaktor die allgemeinen Wertverhältnisse auch bei einer Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 nicht ausreichend abbildet.

##### Erläuterung zur notwendigen Marktanpassung:

Bei dem hier ermittelten Ergebnis handelt es sich um einen Sachwert, der auf der Grundlage der aufgewendeten Kosten für dieses Bauwerk und dem Grund und Boden **keinen Marktwert** widerspiegelt. Es ist hinlänglich bekannt, dass auf dem Grundstücksmarkt nicht die aufgewendeten Kosten für ein solches Grundstück bezahlt werden, sondern nur ein Anteil davon. Diese Marktmechanismen werden durch Marktanpassungsfaktoren ausgedrückt, die eigentlich von allen Gutachterausschüssen für die jeweilige Region abgeleitet werden sollten. Insgesamt ist es so, dass die Abschläge von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängig sind. So ist in einer Region mit geringem Preisniveau der Abschlag für einen hohen vorläufigen

Sachwert bedeutend höher als in Gebieten mit höherem Bodenwertniveau. Anders ausgedrückt: Ein Villengrundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 750.000 € wird in den Regionen Frankfurt/München/Hamburg bedeutend teurer verkauft werden können, als im Landkreis Elbe-Elster.

Der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert des zu bewertenden Grundstücks ist vom Unterzeichner mit einem Marktanpassungsfaktor an die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster sind Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

*“In Abhängigkeit von Baujahr und Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg/Elster, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden.”*

Somit ergab sich laut Grundstücksmarktbericht 2022 die folgende Übersicht:

Bau- jahres- klasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	∅ Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	∅ Sachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	51	1,08 (0,59 - 1,73)	89	<b>1,00</b> <b>(0,51 - 1,96)</b>
1980 - 1994	6	1,14 (0,94 - 1,30)	11	0,81 (0,45 - 0,17)
1995 - 2004	7	1,04 (0,86 - 1,34)	15	1,00 (0,61 - 1,44)
ab 2005	4	0,97 (0,69-1,40)	3	0,93
gesamt	68	1,07	118	0,98

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster sind weitere Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

*“In Abhängigkeit vom Sachwert und der Lage ergaben sich nachfolgend aufgeführte Ergebnisse.”*

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (∅ Sachwert)	∅ Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (∅ Sachwert)	∅ Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (∅ Sachwert)	∅ Sachwert- faktor (Spanne)
< 100.000 €	18 (80.700 €)	1,06 (0,60 - 1,73)	51 (69.200 €)	1,00 (0,51 - 1,96)	69 (72.200 €)	1,01 (0,51 - 1,96)
100.000 - 200.000 €	30 (141.600 €)	1,14 (0,63 - 1,66)	45 (144.500 €)	<b>0,98</b> <b>(0,45 - 1,52)</b>	75 (144.600 €)	1,04 (0,45 - 1,66)
> 200.000 €	20 (281.000 €)	1,00 (0,59 - 1,41)	22 (260.000 €)	0,96 (0,61 - 1,44)	42 (270.000 €)	0,98 (0,59 - 1,44)

Für die folgende Wertermittlung geht der Unterzeichner von der Baujahresspanne vor 1980 in ländlichen Gebieten (durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 1,00) sowie von einem

Sachwert zwischen 100.000 € und 200.000 € in ländlichen Gebieten (durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 0,98) aus. Für beide Kategorien ist jeweils eine recht große Anzahl an Kauffällen ausgewertet worden. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen beiden Eingangswerten und berücksichtigt die ländlich abgelegene Lage etwas deutlicher.

Da es sich hier um ein sehr großes und sehr schlecht saniertes Objekt in einer sehr ländlichen Lage handelt, wird der Marktanpassungsfaktor hier etwas gedämpft.

#### 4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich die folgende Ableitung.

Vorläufiger Sachwert des zu bewertenden Flurstücks 57 (Teilfläche 1) in Falkenberg/Elster OT Großrössen		147.200	€
<b>Marktanpassungsfaktor: Grundstücksmarktbericht (interpoliert)</b>		0,90	
marktangepasster Sachwert des Grundstücks		132.480	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in	Instandsetzungskosten der Gebäude	-89.000	€
Sachwert des Grundstücks		43.480	€
<b>Sachwert des Grundstücks (Teilfläche 1) gerundet</b>		<b>43.000</b>	<b>€</b>

#### 4.5 Ertragswertermittlung

In der ImmoWertV21 heißt es im § 27 zu den Grundlagen der Ertragswertermittlung wie folgt:

*“(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 (ImmoWertV21) zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 (ImmoWertV21) dem vorläufigen Ertragswert.*

*(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.*

*(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.”*

In den §§ 28, 29 und 30 ImmoWertV21 werden die drei Verfahrensvarianten wie folgt dargestellt:

#### **“§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren**

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*

2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

### **§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren**

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

### **§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren**

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.“

Zur Ermittlung des Reinertrags und Rohertrags heißt es in § 31 ImmoWertV21 wie folgt:

“(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.“

#### **4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude**

Um eine bessere Absicherung der zuvor ermittelten Werte aus dem Sachwertverfahren zu erlangen, wird zur Stützung der Ertragswert der zu bewertenden Immobilie berechnet.

#### **Wahl des Ertragswertverfahrens:**

Im vorliegenden Fall ist ein saniertes Einfamilienhaus zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

**Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Wohnen**

Die folgende Übersicht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/22
Falkenberg/Elster	Altstadt, Zentrum	MFH; WGH	saniert	4,00 - 6,00	-
		MFH (Plattenbauten)	saniert	4,85 - 5,70	5,00 - 5,70
	Altstadt Randlage	MFH/ WGH	saniert	4,50 - 6,50	4,90 - 6,50
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	3,35 - 5,40	4,20 - 5,60
		MFH	Neubau 2000	4,95 - 5,55	5,60 - 5,80
	Dorfgebiete	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,50 - 5,00	-
MFH		teilsaniert	2,20 - 4,60	-	
Sonstige Dorfgebiete		MFH	teilsaniert/ saniert	3,10 - 4,85	-

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster wurden Mietpreise für die Stadt Falkenberg/Elster sowie für sonstige Dorfgebiete dargestellt. Die Mietpreisspannen sind oben dargestellt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung führt, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Mietensammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

**Mietpreisableitung für das Wohngebäude (ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Hier handelt es sich um das große Wohngebäude des Grundstücks Herzberger Straße 2 in Falkenberg/Elster OT Großrössen. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude weist zum Stichtag überwiegend eine einfache moderne Ausstattung auf und liegt im höchstens teilsanierten Zustand vor. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> teilt sich in sechs Zimmer auf.

Im Erdgeschoss sind dabei Flur, Küche, Badezimmer, Wohnraum und Wohnzimmer vorhanden. Weiterhin gibt es im Erdgeschoss noch den Heizungsraum, der auch zu Abstellzwecken nutzbar ist.

Im Dachgeschoss sind Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und zwei Kinderzimmer vorhanden. Weiterhin gibt es im Dachgeschoss noch einen Hauswirtschaftsraum mit Toilette und Waschtisch. Die Wohnräume weisen Größen zwischen ca. 13 und 41 m<sup>2</sup> auf und sind überwiegend angemessen gestaltet und gut nutzbar. Das Wohnzimmer ist aber etwas groß und dient auch gleich als Durchgangszimmer. Ursprünglich war der Raum auch unterteilt. Die Aufteilung der beiden Etagen ist ansonsten gut. Die Räume sind überwiegend von den zentralen Fluren zu betreten.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Wohnfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> etwas größer. Es weist eine einfache moderne Ausstattung auf und ist mit einem Waschtisch, WC und Eckbadewanne ausgestattet. Die Küche ist mit ca. 15 m<sup>2</sup> ebenfalls großzügig bemessen und gut nutzbar.

Der Standard im Wohnbereich ist als einfach zu bezeichnen. Die Türen liegen meist als laminierte Zimmertüren aus Holz vor. Die Kunststofffenster sind mit Wärmedämmverglasung ausgestattet. Der Beheizung der Räume dienen ältere Plattenheizkörper, die an eine alte Schwerkraftheizung angeschlossen sind.

Das Grundstück liegt an der Herzberger Straße im nördlichen Randbereich des Ortes Großrössen. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch ähnliche Einfamilienhäuser und Hofstellen geprägt. Großrössen liegt etwa 7 km vom Stadtzentrum von Falkenberg/Elster entfernt. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster wird für sanierte Wohnungen in sonstigen Dorfgebieten des Landkreises ein durchschnittlicher Mietpreis von etwa 3,10 bis 4,85 €/m<sup>2</sup> angegeben. Für sanierte Plattenbau-Wohnungen in Dorfgebieten von Falkenberg beträgt die Spanne 4,50 bis 5,00 €/m<sup>2</sup>. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Mietpreisen. Auf Grund der überdurchschnittlichen Größe und im Zusammenhang mit dem Grundstück schätzt der Unterzeichner einen Mietzins von

4,50 €/m<sup>2</sup>

als marktüblich erzielbar ein.

### ***Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe***

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster die folgenden Bandbreiten der Nettokaltmieten veröffentlicht:

Lage	Bandbreiten der Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>			
	Ladenflächen	Büro- /Praxizräume	Werkstätten/ Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 - 9,00	5,00 - 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00	1,00 - 5,00	7,00
Elsterwerda	3,50 - 10,00	4,20 - 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 - 10,00	3,50 - 6,50		
Doberlug-Kirchhain	4,00 - 5,00	4,90 - 9,00		
Falkenberg	3,80 - 6,50	4,20 - 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 - 6,50	2,00 - 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 - 4,00	3,50 - 5,00		

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäumen im Landkreis Elbe-Elster. Die Mietpreisspannen haben eine große Streuung und tragen daher keinen rechtsverbindlichen Charakter. Für die Stadt Falkenberg/Elster sind keine Mietpreise für Werkstatt- und Lagerräume angegeben worden. Nur für die Stadt Finsterwalde sind hierfür Mietpreise zwischen 1,00 und 5,00 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht worden.

### **Lagerflächen im Nebengebäude:**

Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Nebengebäude des Grundstücks, das als massives Nebengebäude erbaut wurden. Das Lagergebäude unterteilt sich in drei Lagerräume mit ca. 11 bis 17 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die vom Hof zu betreten sind. Die Räume weisen eine einfache Ausstattung auf. Der Lagerraum 1 war vermutlich vormals als Waschküche genutzt worden. Die Räume sind auch weiterhin gut als Lager- und Abstellflächen sowie auch als Werkstatträume nutzbar. Im Grundstücksmarktbericht 2022 sind für die Stadt Falkenberg/Elster keine Mietpreisspannen für Werkstätten und Lager angegeben. Auf Grund des Zustandes und des Ausstattungsstandards sollte nach Einschätzung des Unterzeichners ein Mietzins von

2,00 €/m<sup>2</sup>

für diese Flächen marktüblich erzielbar sein.

**Zusammenfassung der Einzelergebnisse und Ableitung vom Rohertrag:**

Nutzung	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen in €
wohnllich	Wohngebäude	175,07	4,50	787,82
gewerblich	Lagerflächen im Lagergebäude	39,28	2,00	78,56

**Bewirtschaftungskosten**

In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:

*“(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

- 1. die Verwaltungskosten,*
  - 2. die Instandhaltungskosten,*
  - 3. das Mietausfallwagnis und*
  - 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst*
- 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
  - 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
  - 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.”*

Vom Unterzeichner werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV21 genutzt. Die in der ImmoWertV21 angegebenen Beträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jährlich wie folgt anzupassen:

*“Die Anpassung der Werte [...] erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.”*

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

Art der Kosten	Höhe	Erläuterung
Verwaltungs-kosten	230,00	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
	275,00	jährlich je Eigentumswohnung
	30,00	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

	gewerbliche Nutzung in %	3	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten	Wohnnutzung (Basis Oktober 2001) in €	9,00	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
		68,00	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
	gewerbliche Nutzung in %	100	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		50	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		3	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
Mietausfallwagnis (%)	Wohnnutzung	2	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
	gewerbliche Nutzung	4	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Aus den genannten Basiswerten ergeben sich durch die jährliche Anpassung für die Wohnnutzung folgenden Werte:

Verwaltungskosten 2022	=	Verwaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2022}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	230,00 €	x	$\frac{122,0}{81,6}$	=	343,87 €
Instandhaltungskosten 2022	=	Instandhaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2022}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	9,00 €	x	$\frac{122,0}{81,6}$	=	13,46 €

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

### Liegenschaftszins

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

*"(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.*

*(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."*

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2019 aus den Daten der Jahre 2016 bis 2018 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

**Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg aus dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2019 - 2021)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (206 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	50 €/m <sup>2</sup> - 680 €/m <sup>2</sup>	245 €/m <sup>2</sup>	<b>2,0 % (-0,9 % - 4,5 %)</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 264 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 71 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,7 - 74,4	29,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m <sup>2</sup> - 16,1 €/m <sup>2</sup>	8,1 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			1,5 %
<b>weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (81 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> - 160 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	<b>2,8 % (-0,9 % - 7,2 %)</b>
Wohnfläche	67 m <sup>2</sup> - 269 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 74 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 - 41,3	20,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m <sup>2</sup> - 14,4 €/m <sup>2</sup>	6,0 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,1 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Diese Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf das Land Brandenburg. Hier sind Daten aus Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 berücksichtigt worden.

Nach dieser Übersicht ist das zu bewertende Wohngebäude des Flurstücks 57 in die Kategorie "Einfamilienhäuser im weiteren Metropolenraum" einzuordnen. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze liegt zwischen -0,9 und 7,2 % mit einem Durchschnittswert von 2,8 %.

Mit dem Hintergrund der ungünstigen demographischen Entwicklung und der ländlichen Lage wird hier ein etwas höheres Risiko als im Durchschnitt unterstellt, was eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge hat.

Für die weitere Wertermittlung nutzt der Unterzeichner daher für das Wohngebäude sowie auch das zugehörige Nebengebäude einen Liegenschaftszins in Höhe von

**3,25 %.**

**Barwertfaktor**

In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:

*"(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.*

*(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:*

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} LZ = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ p = \text{Zinsfuß} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$Abzinsungsfaktor (AF) = \frac{1}{q^n} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} LZ = \text{Liegenchaftszinssatz} \\ p = \text{Zinsfuß} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

„

Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich auch in Anhang 6 der ImmoWertV21. Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang 7 der ImmoWertV21.

An dieser Stelle werden die bereits im Zuge der Sachwertermittlung geschätzten Restnutzungsdauern in die Ertragswertberechnung eingebracht. Unter den beschriebenen Bedingungen ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Barwertfaktor in Höhe von

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Wohnhaus	24 Jahre	16,4883
Lagergebäude	11 Jahre	9,1258

### Marktanpassung

In § 7 Absatz 1 und 2 der ImmoWertV21 ist zum Thema Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Folgendes ausgesagt:

“(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt [...]

2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenchaftszinssätzen, [...].

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.”

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Eine Marktanpassung ist im Sachwertverfahren stets, im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten wie z. B. der objektspezifisch angepasste Liegenchaftszinssatz aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag auch bei Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend abbilden. Für diese – nach früherer Rechtslage – als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge.”

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist die Marktanpassung durch die zu Grunde gelegten Daten hinreichend durchgeführt, so dass keine weitere Marktanpassung erfolgt.

### Sanierungskosten/Reparaturstau

An dieser Stelle werden die bereits im Zuge der Sachwertermittlung geschätzten Kosten für die fehlende abschließende Sanierung in die Ertragswertberechnung übernommen.

**4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen**

Ertragswertermittlung		Flurstück 57	
			<b>Wohngebäude</b>
Nutzung			
Nutzfläche in m <sup>2</sup>			175,07
Mieteinnahmen im Monat in €			787,82
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			9.453,84
Bewirt- schaftungs- kosten	Verwaltungskosten/Einheit (€)	343,87	343,87
	Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> NF)	13,46	2.356,44
	Mietausfallwagnis (%/€)	2	189,08
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		30,56	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €			6.564,45
Reinertrag der Gebäude zusammen in €			6.564,45
Liegenschaftszinssatz in %		3,25	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-265,20
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €			6.299,25
Kapitalisierung (Barwertfaktor)		16,4883	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			103.863,92
Bodenwert der <b>Teilfläche 1</b> in € (anteilig <b>80 % Wohnhaus</b> )		10.200	8.160,00
vorläufiger Ertragswert in €			112.023,92
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			112.023,92
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten	-87.000,00
Ertragswert in €			25.023,92
<b>gerundeter Ertragswert in €</b>			<b>25.000,00</b>

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäude bebaute Grundstück in Falkenberg/Elster OT Großrössen,  
Herzberger Straße 2 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 45/22

SEITE 40 VON 48

Ertragswertermittlung		Flurstück 57	
Nutzung			<b>Lager</b>
Nutzfläche in m <sup>2</sup>			39,28
Mieteinnahmen im Monat in €			78,56
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			942,72
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten (%)	3	28,28
	Instandhaltungskosten (%)	3	28,28
	Mietausfallwagnis (%)	4	37,71
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		10	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzügl. Bewirtschaftungskosten) in €			848,45
Reinertrag der Gebäude zusammen in €			848,45
Liegenschaftszinssatz in %		3,25	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-66,30
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €			782,15
Kapitalisierung (Barwertfaktor)		9,1258	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			7.137,74
Bodenwert der <b>Teilfläche 1</b> in € (anteilig <b>20 %</b> Nebengebäude)		10.200	2.040,00
vorläufiger Ertragswert in €			9.177,74
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			9.177,74
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten	-2.000,00
Ertragswert in €			7.177,74
<b>gerundeter Ertragswert in €</b>			<b>7.000,00</b>

Der Ertragswert des **Flurstücks 57 (Teilfläche 1)** mit den aufstehenden Gebäuden wird vom Unterzeichner zusammen auf gerundet

**32.000 € geschätzt.**

#### 4.6 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

*“Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.”*

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

*“Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.”*

#### Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von Einfamilienhäusern in Großrössen und Umgebung mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 7,00 bis 14,00 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 10.000 bis 67.500 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) diese acht Grundstücke in die folgende Vergleichswertermittlung.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise wurde eine Trennung nach Bodenwert und Gebäudewert vorgenommen. Der Bodenwert ist überschlägig mit Hilfe der Bodenrichtwerte abgeleitet worden, die vom Gutachterausschuss bereit gestellt wurden.

Es bleibt der Gebäudewert übrig. Bezüglich der Gebäudesubstanz wurde geschätzt, welcher prozentuale Sanierungsgrad vorhanden ist. Die 100 %-Marke bezieht sich hier auf das zu bewertende Objekt im fertigen Zustand.

Weiterhin wurde die Nutzfläche auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses übernommen. Wenn es keine Daten gab, wurden diese mit Hilfe von Luftbildern annähernd abgeleitet. Bei den Vergleichswerten wurden auch die Terrassen nicht betrachtet.

Da das zu bewertende Objekt nicht zu 100 % saniert ist, werden die oben abgeleiteten Sanierungskosten abgezogen, um zu Vergleichszwecken einen vergleichbaren Zustand des Grundstücks darzustellen.

Nebengebäude wurden nicht extra berücksichtigt, da beinahe alle Vergleichsobjekte irgendeine Garage o.ä. aufzuweisen haben. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist nicht das Nebengebäude ausschlaggebend für den Kaufpreis, sondern das eigentliche Wohnhaus im Zusammenhang mit der Lage.

In der folgenden Tabelle werden alle zur Verfügung gestellten Kauffälle zusammengefasst.

Ifd. Nr.	Verkaufs-jahr	Lage- Ort	Typ	Kaufpreis in €	Bemerkungen	Größe in m²	Bodenwert in €/m²	Bodenwert-anteil in €	Gebäudewert in €	Bauzustand/Sanierungsgrad in %	Wohnfläche in m² (geschätzt)	Gebäudewert in €/m²	m²-Preis für Sanierungsgrad 100 %	
1	06/2021	Hohenbucko	EFH	22.500	Bj. 1847	868	8,00	6.944	15.556	50	90	172,84	345,69	
2	10/2021	Herzberg	EFH	67.500	Bj. 1918	3.470	14,00	18.000	49.500	75	120	412,50	550,00	
3	10/2021	Kremnitzau	EFH	20.000	Bj. 1920	1.209	11,00	13.299	6.701	20	94	71,29	356,44	
4	10/2021	Schlieben	EFH	26.000	Bj. 1920	1.247	7,00	8.729	17.271	30	122	141,57	471,89	
5	12/2021	Herzberg	EFH	25.000	Bj. 1800	401	7,00	2.807	22.193	50	120	184,94	369,88	
6	11/2022	Röderland	EFH	40.000	Bj. 1890	570	8,00	4.560	35.440	70	80	443,00	632,86	
7	12/2022	Schönewalde	EFH	10.000		1.109	7,00	7.763	2.237	10	63	35,51	355,08	
8	10/2022	Hohenbucko	EFH	48.000		1.900	8,00	15.200	32.800	50	137	239,42	478,83	
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % für Einfamilienhäuser in Falkenberg/Elster OT Großrössen. Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.														
<b>Falkenberg/Elster OT Großrössen</b>						<b>EFH</b>	<b>Flurstücke 56 und 57- Teilfläche 1</b>	<b>1.019</b>	<b>10.200</b>		<b>100</b>	<b>175,07</b>		<b>77.920,16</b>

Der Vergleichswert des Flurstücks 57 (Teilfläche 1) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudevergleichswert und wird auf

88.120 € bzw. gerundet auf

88.000 € geschätzt.

Von diesem Vergleichswert werden noch die oben geschätzten hälftigen Sanierungskosten für die Gebäude in Höhe von

44.500 € abgezogen.

Hier wird davon ausgegangen, dass solche Objekte häufig in Eigenregie saniert werden und es daher angemessen ist, nur die hälftigen Sanierungskosten zum Ansatz zu bringen. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.

Daraus ergibt sich der um die Sanierungskosten bereinigte Vergleichswert in Höhe von

43.500 €.

#### 4.7 Überbau/Fremdbebauung

Wie bereits an mehreren Stellen im Gutachten beschrieben, befinden sich auf dem Flurstück 56 Nebengebäude vom Flurstück 14/2. Es handelt sich dabei um die Scheune und einen Teil der Schuppen, die mit einer Fläche von ca. 115 m<sup>2</sup> auf dem mittleren Teil des Bewertungsflurstücks 56 steht. Hier wird durchweg von einer eingeschossigen Bebauung ausgegangen.

Dies bedeutet, dass es sich hier um eine typische Überbausituation handelt. Im folgenden Abschnitt soll die rechtliche Situation dieses Überbaus näher beleuchtet werden.

Diese Situation soll auch noch in Bezug auf die Regelungen im BGB §§ 912 bis 915 untersucht werden.

### **Auszug Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

#### ***“§ 912 Überbau; Duldungspflicht***

*Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.*

*<sup>1</sup>Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. <sup>2</sup>Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.*

#### ***§ 913 Zahlung der Überbaurente***

*Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.*

*Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.*

#### ***§ 914 Rang, Eintragung und Erlöschen der Rente***

*<sup>1</sup>Das Recht auf die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor. <sup>2</sup>Es erlischt mit der Beseitigung des Überbaus.*

*<sup>1</sup>Das Recht wird nicht in das Grundbuch eingetragen. <sup>2</sup>Zum Verzicht auf das Recht sowie zur Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag ist die Eintragung erforderlich.*

*Im Übrigen finden die Vorschriften Anwendung, die für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten.*

#### ***§ 915 Abkauf***

*<sup>1</sup>Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. <sup>2</sup>Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf. Für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums ist die Rente fortzuentrichten.”*

Die Rentenlast ruht als subjektiv-dingliches Recht als Belastung auf dem Stammgrundstück, auch ohne Eintragung in das Grundbuch. Das Rentenrecht ist Bestandteil des überbauten Grundstücks. Es steht dem jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks zu.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung geht dieses Recht der Überbaurente allen anderen Rechten an dem belasteten Grundstück vor, auch denen die vor Entstehung des Rentenanspruchs eingetragen waren. Auch wenn der Ersteher die Überbaurente nicht kannte, weil sie nicht bekannt gemacht worden ist, muss er sie übernehmen und es trifft ihn die Zahlungspflicht ab Zuschlag.

Die Rente wird nicht in das Grundbuch eingetragen. Sie ist eine unsichtbare, dingliche Grundstücksbelastung auf dem Grundstück des Überbauenden.

Die Feststellung der Höhe der Rente ist den beteiligten Nachbarn überlassen. Können sich die Beteiligten nicht einigen, so ist die gesetzliche Rentenhöhe im Prozesswege festzulegen. Die Rente entsteht mit dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Für die Höhe der Rente sind die

Wertverhältnisse des überbauten Grundstücks zu diesem Zeitpunkt maßgeblich. Spätere Werterhöhungen bleiben unberücksichtigt, eine Anpassung der Rente findet daher niemals statt. Der durch den Überbau verursachte Wegfall von Bebauungsmöglichkeiten des überbauten Grundstücks ist nur dann werterhöhend für die Rente zu berücksichtigen, wenn der Nachbar schon konkretisierende Baupläne entworfen hatte.

Bei der Ermittlung der Rente ist auch eine angemessene Verzinsung zu kalkulieren. Vom Unterzeichner wird eine Verzinsung von etwa 3,25 % als angemessen eingeschätzt. Hier ist auch wieder der Zeitpunkt der Entstehung zu berücksichtigen.

Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, welcher Stichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes vom Überbau bzw. für die Ermittlung der Überbaurente richtig ist. Da diese Situation vermutlich mit der Vermessung der Flurstücke zusammenhängt bzw. historisch gewachsen ist, kann der Entstehungszeitpunkt des Überbaus nicht mehr recherchiert werden.

Zur Vereinfachung der Vorgehensweise wird nur der **aktuelle Stichtag** angesetzt. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.

#### Ableitung der Überbaurente - Überbau der Nebengebäude vom Nachbarflurstück 14/2

<b>überbaute Fläche in m<sup>2</sup></b>		<b>Bodenwert in €/m<sup>2</sup></b>		<b>Liegenschaftszins in %</b>		<b>Überbaurente pro Jahr in €</b>
115,00	x	10,00	x	3,25	=	<b>37,38</b>

Daraus lässt sich der Barwert der Überbaurente wie folgt ableiten:

<b>Überbaurente pro Jahr in €</b>		<b>Vervielfältiger für RND und Liegenschaftszins</b>		<b>Korrekturfaktor für vorschüssige Zahlungsweise</b>		<b>Barwert der Rente in €</b>
37,38	x	9,1258	x	1,035	=	<b>353,01</b>

Bei dieser Überbaurente wird davon ausgegangen, dass die Restnutzungsdauer der Nebengebäude des Grundstücks Herzberger Straße 2 (Flurstück 14/2) mit dem Nebengebäude des zu bewertenden Grundstücks vergleichbar ist. Dies gilt auch für den Liegenschaftszins, der hier berücksichtigt wird.

#### Bewertung des überbauten Grundstücks - entgangener Nutzungswert

Bodenwert der Gesamtfläche (Flurstück 56) in €	1.800,00
überbaute Teilfläche in m <sup>2</sup> (eigentlicher Überbau)	115,00
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag in €/m <sup>2</sup>	10,00
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren vom überbauten Gebäude	11
Überbaurente pro Jahr in €	37,38
Liegenschaftszinssatz in %	3,25
Abzinsungsfaktor bei Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins	0,7034

Aus diesen Ausgangsdaten wird der entgangene Nutzungswert an der überbauten Fläche bis zum Ende der Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

<b>Bodenwert in €/m<sup>2</sup></b>		<b>überbaute Fläche in m<sup>2</sup></b>		<b>1 - Abzinsungsfaktor</b>		<b>entgangener Nutzungswert in €</b>
10,00	x	115,00	x	(1 - 0,7034	)=	<b>341,08</b>

Das bedeutet, dass man durch die Nutzung der überbauten Fläche durch den Nachbarn über die Restnutzungsdauer einen entgangenen Nutzungswert in Höhe von gerundet

**340 € verkräften muss.**

Demgegenüber sind aber auch noch die Vorteile durch diesen Überbau zu sehen. Durch die jährlich anfallenden Erlöse in Form der Überbaurente gibt es diesen Wertnachteil nicht umsonst. Wie bereits oben ermittelt, würde die jährliche Überbaurente bei

**37,38 € liegen.**

Wenn man diesen Betrag über die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes sowie der jährlich vorschüssigen Zahlungsweise ausmultipliziert, erhält man den Barwert dieser Rentenzahlung zum heutigen Stichtag. Dieser Barwert ist nach den vorliegenden Berechnungen.

**353,01 € bzw. gerundet  
350 €.**

**Daraus ergibt sich folgende die Zusammenfassung:**

<b>Barwert der Überbaurente in €</b>		<b>entgangener Nutzungswert in €</b>		<b>Wertvorteil für das überbaute Grundstück in €</b>
350	-	340	=	<b>10</b>

Die Differenz aus dem Vorteil und aus der daraus resultierenden Belastung gleicht sich nahezu aus. Da beim Überbau eigentlich der Bodenwert zum Entstehen des Überbaus angesetzt wird, kann es bei großen zeitlichen Verschiebungen zu relativ großen Differenzen kommen. Im vorliegenden Fall wurden die Stichtage des Überbaus und der Bewertung übereinander gelegt. Diese Vorgehensweise verursacht gleiche Bodenwerte und damit eine geringe Differenz.

## 5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte vom Flurstück 57	Teilfläche 1
Sachwert des Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen	43.000 €
Ertragswert des Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen	32.000 €
Vergleichswert des Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen	43.500 €
Bodenwert des Flurstücks 56 in €	1.800 €

Der Verkehrswert des mit einem Wohngebäude und Nebengebäude bebauten Flurstücks 57 in Falkenberg/Elster OT Großrössen wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des errechneten Ertragswertes sowie des Vergleichswertes geschätzt.

Dabei werden der Sach- und Vergleichswert mit jeweils zwei Fünfteln berücksichtigt, während der Ertragswert mit einem Fünftel Berücksichtigung findet. Sach- und Vergleichswert sind hier die typischen Verfahren für ein solches Grundstück, so dass diese stärker gewichtet werden.

Art des Wertes	Wert in €	Wichtungsfaktor	gewichteter Wert in €
Sachwert	43.000	x 2	= 86.000
Ertragswert	32.000	x 1	= 32.000
Vergleichswert	43.500	x 2	= 87.000
<b>gewichteter Wert für die Teilfläche 1 des Flurstücks 57</b>			<b>= 41.000</b>
<b>zuzüglich des Bodenwertes der Teilfläche 2</b>			<b>= 8.000</b>
<b>gewichteter Wert für das Flurstück 57</b>			<b>= 49.000</b>

Es handelt sich bei dem Grundstück Herzberger Straße 2 (Flurstück 57) um ein Wohngrundstück im Randbereich von Großrössen, einem Ortsteil der Stadt Falkenberg/Elster. Das Grundstück ist mit einem großen Wohngebäude und einem massiv errichteten Nebengebäude bebaut, das vorwiegend als Lager oder Werkstatt nutzbar ist.

Das Wohngebäude liegt als Einfamilienhaus vor. Es verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup>, die sich über Erd- und Dachgeschoss verteilt. Das Gebäude besitzt insgesamt sechs Wohnräume und weiterhin noch Flure, Küche und zwei Badezimmer. Das Bad liegt im Erdgeschoss und ist mit Waschtisch, Eckbadewanne und WC ausgestattet. Im Dachgeschoss ist auch noch ein Hauswirtschaftsraum vorhanden, in dem zusätzlich WC und Waschtisch untergebracht sind. Das Wohngebäude weist ansonsten einen schlecht sanierten Zustand auf. Wenn man das Gebäude an einen modernen Standard anpassen möchte, sind noch erhebliche Sanierungsaufwendungen nötig. Man kann aber auch mit den nötigsten Aufwendungen weiter im Gebäude wohnen. Sehr wichtig sind dann der Heizungskessel und eine grundlegende Renovierung.

Das Flurstück 57 verfügt über eine Grundstücksgröße von 2.019 m<sup>2</sup> und ist damit überdurchschnittlich bemessen. Die unbebauten Grundstücksbereiche im westlichen Flurstücksteil dienen weitestgehend als Garten. Hier wäre auch eine Bebauung von der Nordstraße her denkbar.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Herzberger Straße 2 in Falkenberg/Elster OT Großrössen (Gemarkung Großrössen, Flur 6, Flurstück 57)** zum **Wertermittlungstichtag 30.05.2022** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Sach-, Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

**50.000 € geschätzt.**

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Herzberger Straße 1 in Falkenberg/Elster OT Großrössen (Gemarkung Großrössen, Flur 6, Flurstück 56)** zum **Wertermittlungstichtag 30.05.2022** auf der Grundlage des oben angegebenen Bodenwertes gerundet auf

**2.000 € geschätzt.**

Die Belastung durch das Leitungsrecht auf dem Flurstück 56 wird auf

**200 € geschätzt.**

Die Belastung durch das Leitungsrecht auf dem Flurstück 57 wird auf

**500 € geschätzt.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 30. Mai 2023 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 28. Juni 2023

## 6. Literaturangaben

BISCHOFF: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV OLZOG Verlag 2009

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1997

GOTTSCHALK: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung; Verlag C.H. Beck München, 1999

KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV; Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. Auflage 2007

KLEIBER: WertR 06, Wertermittlungs-Richtlinien 2006 und Normalherstellungskosten 2000; Bundesanzeiger Verlag Köln; 9. Auflage, 2006

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln; 6. Auflage 2010

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln; 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, Dezember 2016

KNEES: Immobiliarzwangsvollstreckung; Luchterhand Verlag Neuwied; 3. Auflage, 2000

KRÖLL: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag Neuwied, 2000

PALANT: BGB Bürgerliches Gesetzbuch; Verlag C.H. Beck München, 60. Auflage, 2001

PETERSEN: Marktorientierte Immobilienbewertung; Richard Boorberg Verlag; 5. Auflage 2001

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1997

RUNKEL (Herausgeber): Baugesetzbuch 1998, Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. bearbeitete Auflage, Rechtsstand 1. Januar 1998

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1997

SIMON/KLEIBER: Schätzung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. bearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Amtliche Texte; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022) und Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA, 2. Entwurf, Stand: 22.12.2021)

## 7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Falkenberg/Elster OT Großrössen mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des Flurstücks sowie einiger Besonderheiten
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Eintragungsbewilligung zum Leitungsrecht
7. Bauzeichnungen für die aufstehenden Gebäude (teils dem Bestand entsprechend geändert)
8. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
9. Fotos des Objektes

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude** (Werte aus eigenen Messungen)

Ifd. Nr.	Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
1	Wohngebäude (EFH)	257,67
2	Lagergebäude	48,69

Ifd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Gebäudeteil	Länge in m	Breite in m	BGF in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>
1	Wohngebäude	Erdgeschoss	Hauptgebäude	13,10	9,65	126,42	131,25
			Hofanbau	2,25	2,15	4,84	
		Dachgeschoss	Hauptgebäude	13,10	9,65	126,42	126,42
			Heizungsanbau				
<b>Summe Wohngebäude</b>							<b>257,67</b>
2	Lagergebäude	Erdgeschoss		10,70	4,55	48,69	48,69
<b>Summe Lagergebäude</b>							<b>48,69</b>

Gebäude	Geschoss	Nutzung	Nutzfläche in m <sup>2</sup> (geschätzt)
<b>Wohnflächensumme des Wohngebäudes</b>			<b>175,07</b>
<b>Nutzflächensumme Lagergebäude</b>			<b>39,28</b>

Ifd. Nr.	Verkaufs-jahr	Lage- Ort		Typ	Kaufpreis in €	Bemerkungen	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Bodenwert-anteil in €	Gebäudewert in €	Ba Sa gra
1	06/2021	Hohenbucko	Hillmersdorfer Str. 3	EFH	22.500	Bj. 1847	868	8,00	6.944	15.556	
2	10/2021	Herzberg	Gräfendorfer Str. 30	EFH	67.500	Bj. 1918	3.470	14,00	18.000	49.500	
3	10/2021	Kremnitzau	Poststr. 8	EFH	20.000	Bj. 1920	1.209	11,00	13.299	6.701	
4	10/2021	Schlieben	Oelsiger Gasse 6	EFH	26.000	Bj. 1920	1.247	7,00	8.729	17.271	
5	12/2021	Herzberg	an der Roten Lache 34	EFH	25.000	Bj. 1800	401	7,00	2.807	22.193	
6	11/2022	Röderland	Jugendstraße 23	EFH	40.000	Bj. 1890	570	8,00	4.560	35.440	
7	12/2022	Schönnewalde	An den Teichen 46	EFH	10.000		1.109	7,00	7.763	2.237	
8	10/2022	Hohenbucko	Dorfstraße 10	EFH	48.000		1.900	8,00	15.200	32.800	

Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % für Einfamilienhäuser in  
Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.

<b>Falkenberg/Elster OT Großrössen</b>	<b>EFH</b>	<b>Flurstücke 56 und 57- Teilfläche 1</b>	<b>1.019</b>	<b>10.200</b>		
--	------------	---	--------------	---------------	--	--

# Anlagen



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Topographische Landeskarte, 1 : 250.000, Normalausgabe, Ausgabe 2007

E:378603.88, N:5722543.86



E:377483.81, N:5721381.89

0 100 200 300m

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
[kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 28. Juni 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:378102.46, N:5722471.44



E:377766.44, N:5722122.85

0 20 40 60m

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
[kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 28. Juni 2023 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.





**Landkreis Elbe-Elster**  
**Katasterbehörde**  
Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
**Flurstücksnachweis mit**  
**Bodenschätzung**

Erstellt am 20.04.2023

---

## **Flurstück 56, Flur 6, Gemarkung Großrössen**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Falkenberg/Elster Kreis Elbe-Elster
Lage:	Herzberger Straße 1
Fläche:	175 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	175 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Großrössen Grundbuchblatt 287 Laufende Nummer 2

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

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



**Landkreis Elbe-Elster**  
**Katasterbehörde**  
Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
**Flurstücksnachweis mit**  
**Bodenschätzung**

Erstellt am 20.04.2023

---

## **Flurstück 57, Flur 6, Gemarkung Großrössen**

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Falkenberg/Elster Kreis Elbe-Elster
Lage:	Herzberger Straße 2
Fläche:	2 019 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	2 019 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Großrössen Grundbuchblatt 287 Laufende Nummer 2

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

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

## **Anlage 6**

**Eintragungsbewilligung zum Leitungsrecht**

# Landkreis Elbe-Elster

Abt. 4/11

## Der Landrat

Umweltamt, untere Wasserbehörde

act BV 1 Fl. 6  
Fur. 1417



Landkreis Elbe-Elster • Postfach 17 • 04912 Herzberg

Ihr Zeichen

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband  
Osterodaer Straße 4

Unser Zeichen

Az.: 34-66-64 Reg.-Nr.: 16-02-99-0405

Ort, Straße, Haus-Nr.

Bad Liebenwerda, Dresdener Str. 21

Ansprechpartner/in

Frau Helm

Telefon/Telefax

(03 53 41) 979328 / (03 53 41) 22 85

Datum

02.09.1999



### Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

1. Gemäß § 9 Abs.4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) in der jetzt gültigen Fassung, in Verbindung mit § 7 Abs.2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung - SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird dem Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband als Antragsteller und Berechtigten bescheinigt, daß eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfaßt die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.  
Die belasteten Grundstücke und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf den Grundstücken sind in den beigefügten Anlagen angegeben.
2. Der Schutzstreifen nach § 4 Abs.3 SachenR-DV hat eine Breite von 4 m (je 2 m breit zu beiden Seiten der Leitung).
3. Gemäß § 7 Abs.1 SachenR-DV wurden in ortsüblicher Weise am 08. Juli 1999 im „Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster“, die Art der Anlage, die betroffenen Kommunen und der Ort, an dem der Antrag und die ihm beigefügten Unterlagen vom 09.07.1999 bis 09.08.1999 eingesehen werden konnten, öffentlich bekanntgemacht.
4. Die beigefügten gesiegelten und unterschriebenen Anlagen 1 bis 5 sind Teil dieser Bescheinigung.

Im Auftrag

*Sonntag*  
Sonntag



## Inhalt der Rechte

„Grundstück von: siehe Anlage 4, Spalte Eigentümer

**Gemarkung: Großrössen**

**Flur und Flurstück:** siehe Anlage 4, Spalte Flur und Flurstück

**Die zugunsten des Versorgungsunternehmens gesetzlich entstandene beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem o.g. Grundstück umfaßt das Recht, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko, Wasser in einer Leitung zu führen sowie das Grundstück für den Bau, die Instandhaltung und den Betrieb der Leitung einschließlich aller dazugehörigen Betriebseinrichtungen in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren.**

**Die Lage der Versorgungsleitung ergibt sich aus der Örtlichkeit und den beiliegenden Plänen.**

### Art und Umfang der gesicherten Leitung:

**Trinkwasserleitung aus:** siehe Anlage 4, Spalte Art der Leitung  
**Leitungslänge in m:** siehe Anlage 4, Spalte Leitungslänge (m)

**Beidseitig der Trinkwasserleitung verläuft ein 2,00 m breiter Schutzstreifen.  
Die Gesamtbreite des Schutzstreifens beträgt 4,00 m.**

**Auf dem Schutzstreifen dürfen bauliche oder sonstige Anlagen nicht errichtet, die Wasserleitung durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Das Versorgungsunternehmen haftet für Schäden, z.B. Flurschäden, die auf dem Grundstück durch die Ausübung dieses Rechts entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.“**



# Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband

HHLUYE



176

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg

Landkreis Elbe-Elster  
Umweltamt  
Untere Wasserbehörde  
z.H. Frau Helm  
Dresdener Str. 21c  
  
04924 Bad Liebenwerda

**Posteingang Umweltamt:**  
Eingangsnummer: 3096  
↓  
Datum: 30. März 1999  
Verteilung: 00/34/66/6671/70/71/04  
Kopien:  
Bemerkungen: Fr. Helm

Körperschaft öffentlichen Rechts  
Osterodaer Straße 4  
04916 Herzberg  
Telefon: (03535) 4019-0  
Telefax: (03535) 4019-33  
  
Bearbeiter: Sebastian  
Telefon: (03535) 401916  
  
26.03.1999

## Antrag auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach SachenR-DV vom 20.12.94 Gemarkung Großrössen, Fluren 1, 2, 3 und 6, verschiedene Flurstücke

Sehr geehrte Frau Helm,

hiermit beantragen wir die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung zur Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf den in Anlage 4 genannten Grundstücken für die 1988 verlegte Trinkwasserleitung in der Gemarkung Großrössen.

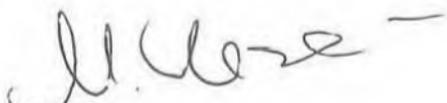
Die Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Großrössen erfolgte vom Wasserwerk Fermerswalde, welches 1997 durch den Bau der Versorgungsleitung Fermerswalde – Herzberg durch das Wasserwerk Herzberg abgelöst wurde. Das Wasserwerk Fermerswalde wurde nach seiner Ablösung zur Druckerhöhungsstation umfunktioniert.

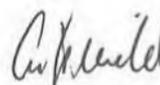
Die bestehenden Trinkwasserleitungen in der Gemarkung Großrössen behielten trotz der Umbaumaßnahme ihre Funktion.

Die Entschädigungszahlungen erfolgen entsprechend Grundbuchbereinigungsgesetz GBBerG v. 24.12.1993 Abschnitt 3 § 9 Abs. (3).

Die Richtigkeit der Anlagen wird hiermit bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Kestin  
Verbandsvorsteher

  
Süßmilch  
Technischer Leiter

Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtspläne Blatt 1-3

Anlage 2 – Maßgebliche Entscheidungen zur Errichtung der Leitung einschl. Plan

Anlage 3 – Inhalt der Rechte

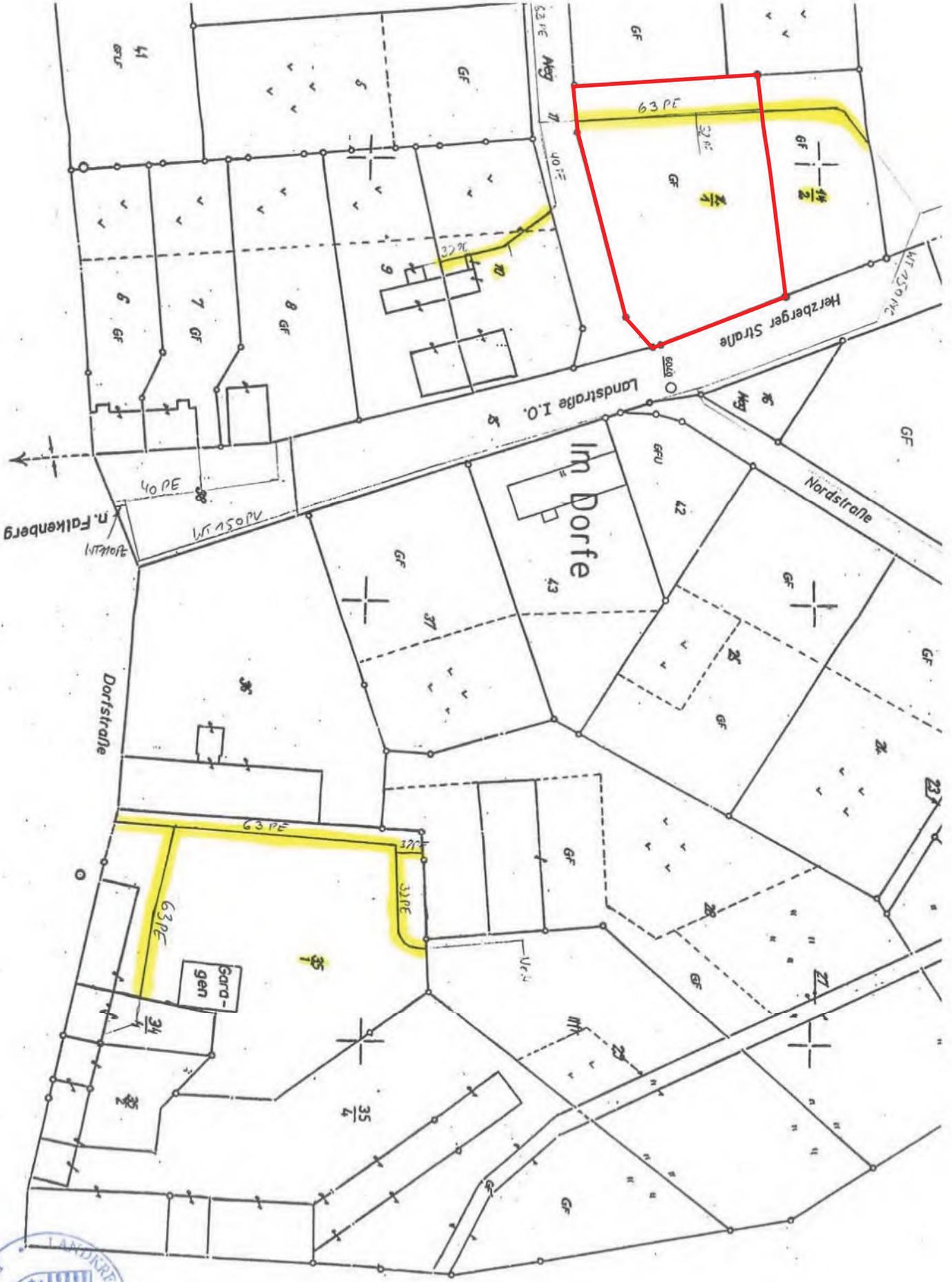
Anlage 4 – Auflistung der Daten je Flurstück nach § 7 Abs. 2 und 3 SachenR-DV

Anlage 5 – Darstellung der Leitung nach § 7 Abs. 2 Pkt. 1 SachenR-DV

Anlage 5 – Berechnung der Entschädigung







n. Falkenberg

ADOLFSTR.

Landstraße I.O.

Im Dorfe

Nordstraße

Herzberger Straße

Dorfstraße

Garage



1.7.1917

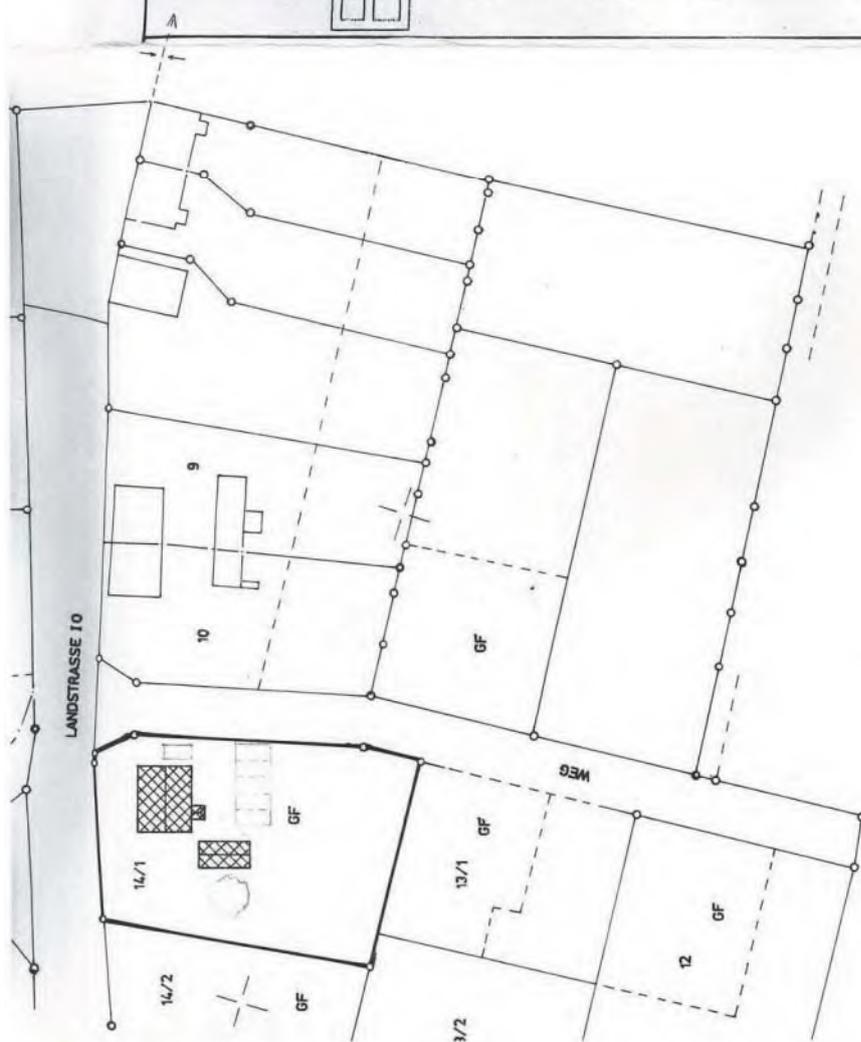
Berechnung der einmaligen Entschädigung Gemarkung Großrössen											
Bodenrichtwert Innenbereich Großrössen: 8,00 DM/m <sup>2</sup> ; Außenbereich: 0,50 DM/m <sup>2</sup> ; verbandszugehörige Kommunen: 0,00 DM/m <sup>2</sup>											
Flurstück	GB-Nr.	Eigentümer	Art der Leitung	Leitungs- länge (m)	Schutz- streifen- breite (m)	Bodenricht- wert X 10% (DM)	Einmalige Entschädigung (DM)	Fällig 50% frühestens am 01.01.2001	Fällig Rest am 01.01.2011		
10	122		PE 40	12,00	4,00	0,80	38,40	19,20	19,20		
			PE 32	15,00	4,00	0,80	48,00	24,00	24,00		
36174	287		PE 63	41,00	4,00	0,80	131,20	65,60	65,60		
36205	267		PE 63	27,00	4,00	0,80	86,40	43,20	43,20		
35/1	277		PE 63	102,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			PE 32	31,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
			<b>Summe</b>				<b>1.520,60</b>	<b>760,30</b>	<b>760,30</b>		

# **Anlage 7**

## **Bauzeichnungen für die aufstehenden Gebäude**

Zeichnungen teils dem Bestand  
entsprechend geändert;  
ohne genaues Aufmaß;  
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 30.05.2023



Lageplan  
M = 1 : 1000

Reproduktion  
*Bauwerkplan Falkenberg - OT Großhässen*  
 Übereinstimmung mit dem Original  
 im Archiv der Verbandsgemeinde Liebenwerda  
 Standort: Falkenberg/Elster, den *20.04.2013*  
 Falkenberg/Elster, den *20.04.2013*  
 Unterschrift *[Signature]*

# EINGABEPLAN

Für den Umbau eines Wohnhauses  
 Flur 6, Flst.: 14/1, Gmkg. Grossrössen  
 M = 1 : 100



BAUHERR:

NACHBARN:

Fist: 13/1 + 13/2, Nordstr.

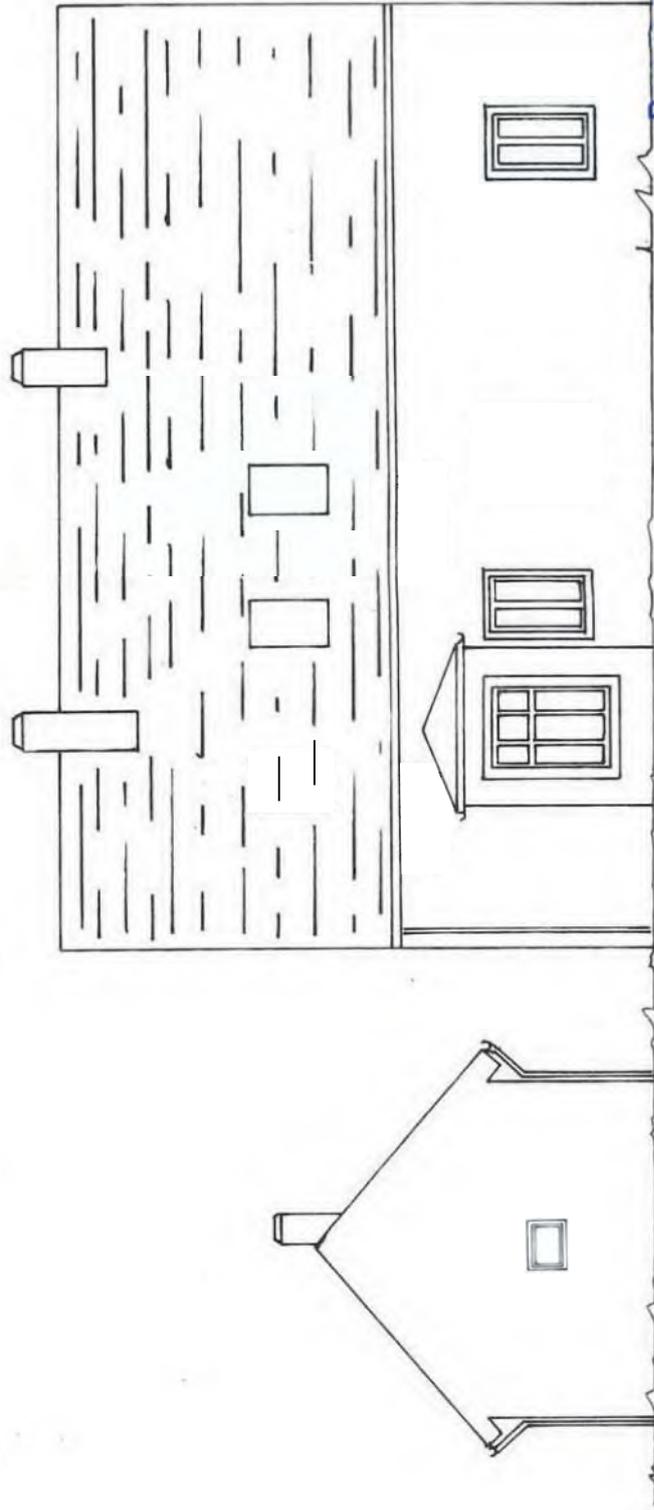
Fist: 14/2, Herzbergerstr. 1

# GRUNDRISS-SCHNITT ENTWÄSSE- ANSICHTEN

BAUHERR

PLANFERTIGER

# Eingangssseite, Nord



Reproduktion

.....  
Bauaktenarchiv Falkenberg/E.  
Übereinstimmung mit dem Original OT Großrössen

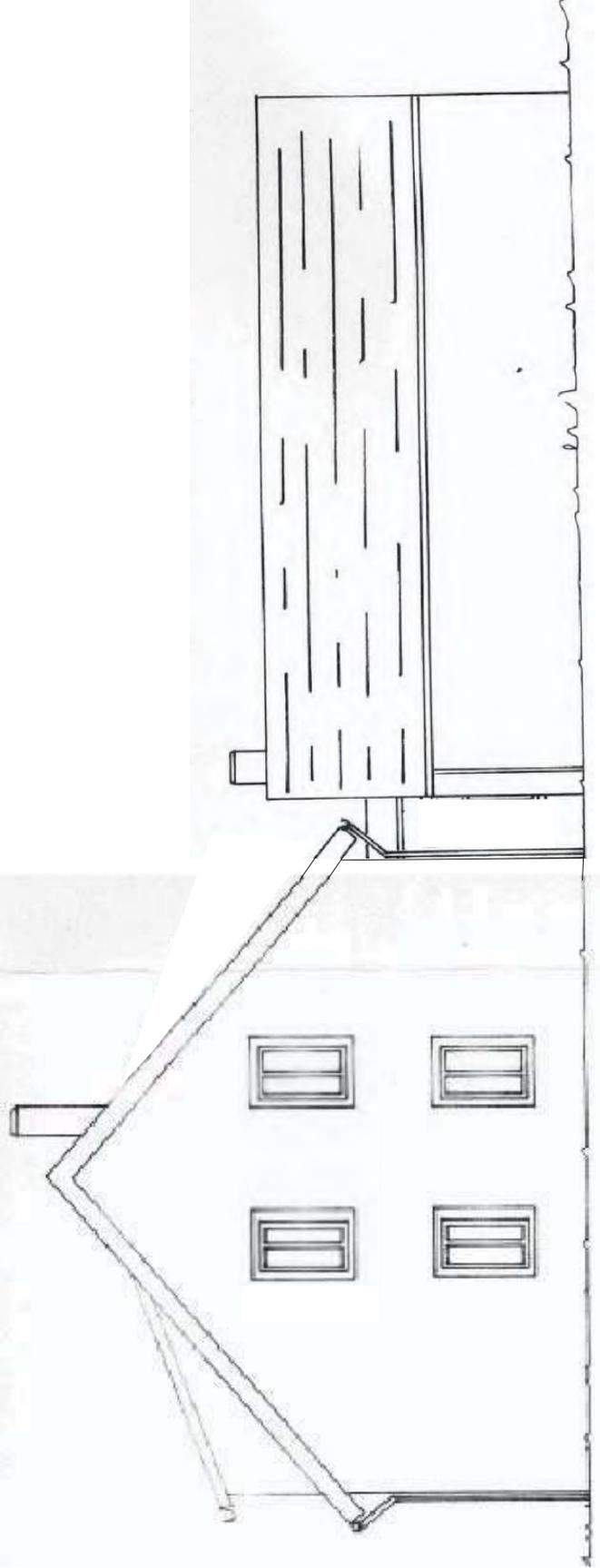
im Archiv der Verbandsgemeinde Lieb

Standort: Falkenberg/Elster

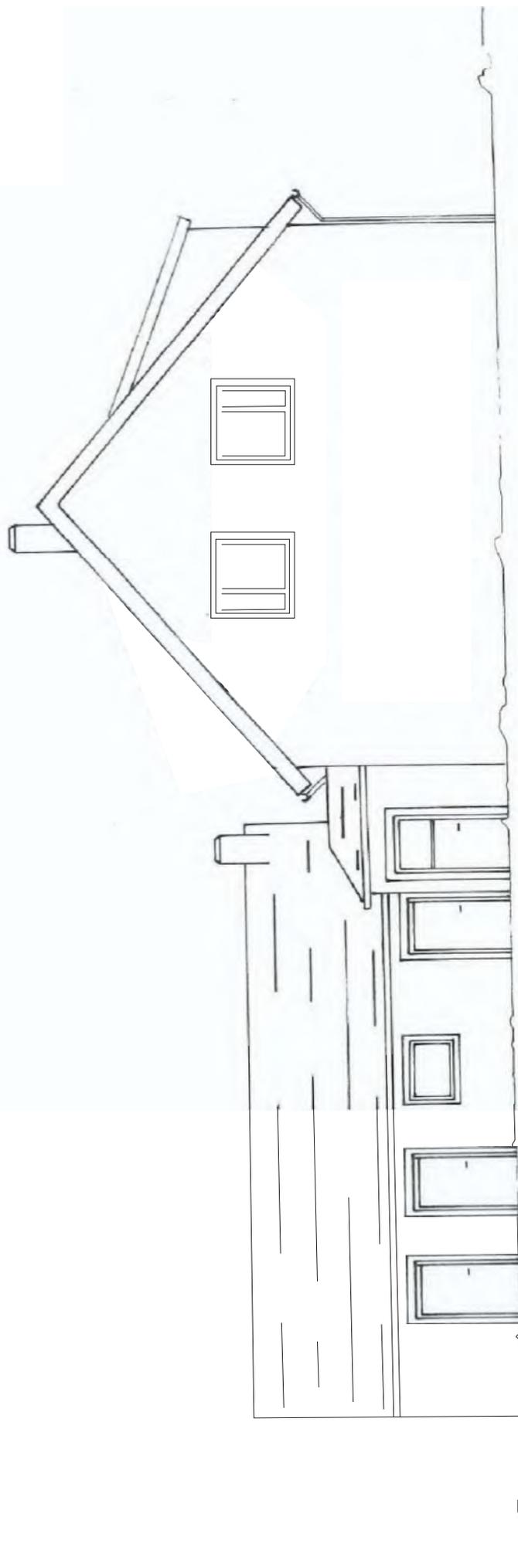
Falkenberg/Elster, den.....

Unterschrift .....  
26.04.2023  
F. J. J.

# Giebelansicht, Ost



# Giebelansicht, West

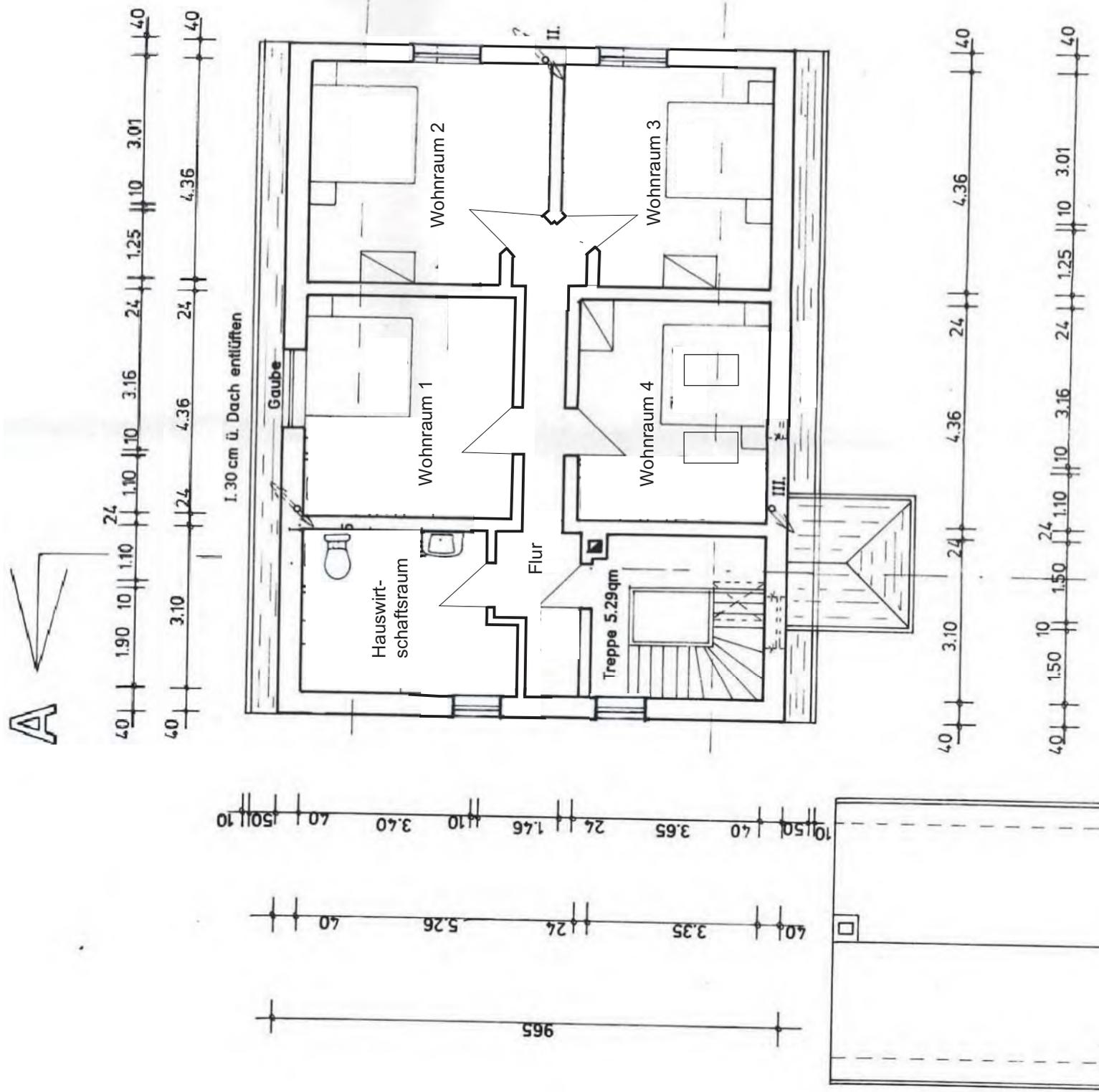






Reprod  
*Bauskizze*  
 Übereinstimmung mit de  
 im Archiv der Verbands  
 Standort: Falkenberg/Els  
 Falkenberg/Elster, den...  
 Unterschrift .....

# Dachgeschoss



# Schnitt A - A

Reprod. UNTERSCHRIFT

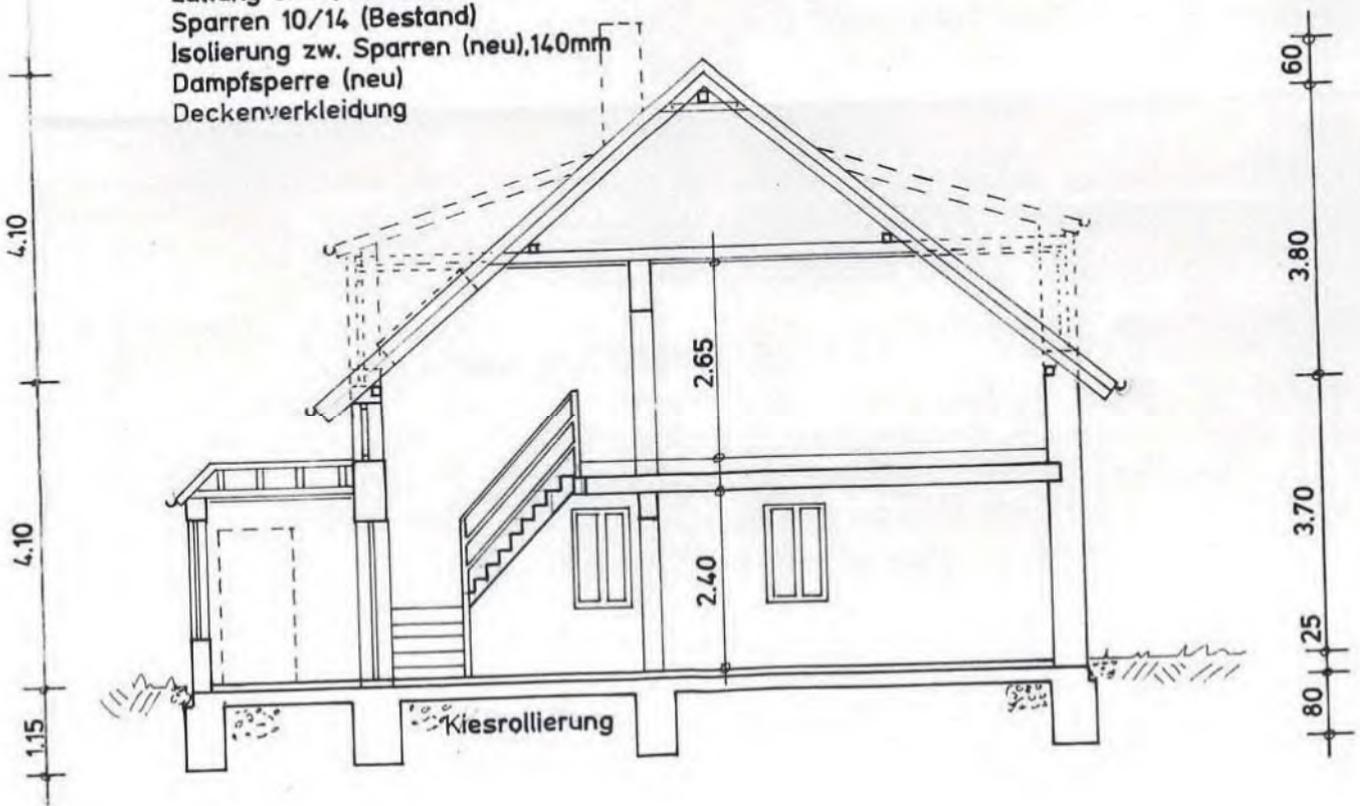
*Bauwerken - Falkenberg, OT Großrössen*

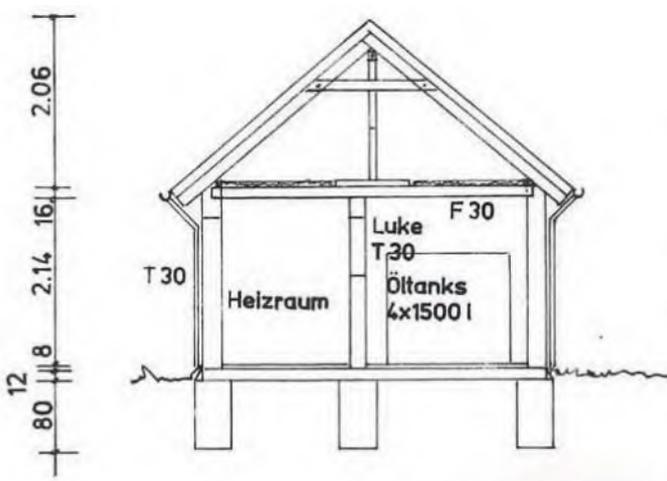
Übereinstimmung mit dem Original  
im Archiv der Verbandsgemeinde Liebenwerda

Standort: Falkenberg/Elster  
Falkenberg/Elster, den *20. 04. 2013*

Unterschrift *Spicer*

- Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion (Bestand)
- Dachneigung ca. 40°
- Flachdachpfannen (Bestand)
- Lattung 3/5 (Bestand)
- Sparren 10/14 (Bestand)
- Isolierung zw. Sparren (neu), 140mm
- Dampfsperre (neu)
- Deckenverkleidung





Schnitt B - B

Reproduktion

*Baumarchiv - Falkenberg OT Großrörsen*

Übereinstimmung mit dem Original  
 im Archiv der Verbandsgemeinde Liebenwerda  
 Standort: Falkenberg/Elster

Falkenberg/Elster, den *29.04.2023*

Unterschrift *R. Pie*

## Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude

Werte aus Bauzeichnungen

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto- grundfläche
<b>Einfamilienhaus</b>										
Erdgeschoss	13,10	9,65	126,42	2,25	2,15	4,84			0,00	131,25
Dachgeschoss	13,10	9,65	126,42			0,00			0,00	126,42
									<b>Summe</b>	<b>257,67</b>
<b>Nebengebäude</b>										
Erdgeschoss	10,70	4,55	48,69			0,00			0,00	48,69
									<b>Summe</b>	<b>48,69</b>

## Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen eigenen Messungen und Angaben der Bauzeichnungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Werte werden *kursiv* dargestellt.

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
<b>EFH - Erdgeschoss</b>											
Windfang	2,04	1,54	3,14			0,00			0,00	3,14	3,14
Flur			5,23			0,00			0,00	5,23	5,23
Badezimmer	2,83	2,50	7,08	2,63	1,12	2,95	0,72	0,54 /2	0,19	10,22	10,22
Heizungsraum	2,54	1,77	4,50	-0,72	0,54 /2	-0,19			0,00	4,30	4,30
Küche	4,19	3,61	15,13			0,00			0,00	15,13	15,13
Wohnzimmer	8,80	4,50	39,60	4,27	0,32	1,37			0,00	40,97	40,97
Arbeitszimmer	4,21	3,88	16,33	-0,53	0,42	-0,22			0,00	16,11	16,11
									<b>Summe</b>	<b>95,10</b>	<b>95,10</b>
<b>EFH - Dachgeschoss</b>											
Treppenhaus			5,29			0,00			0,00	5,29	5,29
Flur	1,14	1,01	1,15	1,47	1,55	2,28	4,60	0,78	3,59	7,02	7,02
	1,41	0,52	0,73	1,41	0,71 /2	0,50			0,00	1,23	8,25
HWR	2,55	2,78	7,09	0,95	2,78 /2	1,32	0,98	0,54	0,53	8,94	8,94
Wohnraum 1	3,83	1,47	5,63	2,88	2,80	8,06	0,95	2,80 /2	1,33	15,02	15,02
Wohnraum 2	4,19	2,65	11,10	4,19	0,95 /2	1,99	2,86	0,87	2,49	15,58	15,58
	0,69	0,87 /2	0,30			0,00			0,00	0,30	15,88
Wohnraum 3	4,02	2,37	9,53	4,02	0,95 /2	1,91	2,86	0,55	1,57	13,01	13,01
	0,69	0,55 /2	0,19			0,00			0,00	0,19	13,20
Wohnraum 4	4,34	2,59	11,24	4,34	0,99 /2	2,15			0,00	13,39	13,39
									<b>Summe</b>	<b>79,97</b>	<b>79,97</b>
									<b>Gesamtnutz-/wohfläche</b>	<b>175,07</b>	<b>175,07</b>

<b>NG - Erdgeschoss</b>											
ehem. Heizung	3,80	3,04	11,55			0,00			0,00	11,55	11,55
Geräte	4,05	4,19	16,97			0,00			0,00	16,97	16,97
Geräte	4,06	2,65	10,76			0,00			0,00	10,76	10,76
									<b>Summe</b>	<b>39,28</b>	<b>0,00</b>

# **Anlage 9**

## **Fotos des Objektes**



Bild 1

Blick entlang der Nordstraße in Großrössen in nordöstliche Richtung. Am rechten Bildrand ist die Kreuzung zur Herzberger Straße zu erkennen. Auf der linken Seite sieht man das Wohnhaus auf dem Flurstück 57. Um das Grundstück herum ist ein Zaun aus Metall beziehungsweise aus Holz aufgestellt worden.



Bild 2

Blick von der Nordstraße in nördliche Richtung entlang der westlichen Flurstücksgrenze. Nach rechts erstreckt sich das Bewertungsflurstück 57. Im Hintergrund ist ein größerer Hügel zu erkennen, auf dem Bauschutt gelagert worden soll.



Bild 3

Blick in nördliche Richtung entlang, der östlichen Grenze vom Flurstück 57. Hier ist das Wohnhaus gut zu erkennen. Der Putz stammt überwiegend aus DDR-Zeiten, wie auch die Dacheindeckung mit Betondachsteinen. Am rechten Bildrand ist die Herzberger Straße zu sehen.



Bild 4

Blick in südwestliche Richtung entlang der Grenze zum Flurstück 57. Hier ist der nördliche Giebel des Wohngebäudes gut zu erkennen. Am Giebelsockel ist der Putz nicht mehr vorhanden.



Bild 5

Blick vom nordöstlichen Flurstücksbereich in südliche Richtung auf den Nordgiebel des Wohngebäudes. Nach rechts schließt sich das Nebengebäude an. Hier kann man gut die wellenförmige Eindeckung des Satteldachs vom Nebengebäude erkennen. Geradeaus noch einmal der nördliche Giebel mit dem fehlenden Sockelputz. Im Bildausschnitt ein Blick auf einen Deckel, der zu einem Erdtank für Flüssiggas gehören könnte.



Bild 6

Blick auf den unverputzten, nördlichen Giebel des Wohngebäudes. Die Kunststofffenster sind hier mit einer Fensterbank aus Naturstein eingesetzt worden. Gut kann man das Mauerwerk aus Kalksandstein erkennen.



Bild 7

Blick in östliche Richtung entlang der großzügigen Zufahrt über das Grundstück, die im Hintergrund in die Herzberger Straßen einmündet. Auf der rechten Seite sieht man das Nebengebäude. Hier sind einige Risse mit Bauschaum verschlossen worden. Die Dachentwässerung ist zum großen Teil nicht mehr vorhanden.



Bild 8

Erneuter Blick in östliche Richtung entlang der Zufahrt auf dem Grundstück mit dem Nebengebäude auf der rechten Seite. Auf dem Grundstück gibt es an vielen Stellen Müllablagerungen.



Bild 9

Blick vom Innenhof auf die südliche Seite des Nebengebäude. Auch hier kann man gut die wellenförmige Dacheindeckung aus Dachziegeln erkennen. In dem Gebäude sind mehrere Bereiche zu Abstellzwecken nutzbar.



Bild 10

Blick in die ehemalige Waschküche mit dem alten Waschkessel auf der rechten Seite. Nach oben hin kann man gut die verputzte Decke erkennen. Auch die Wände sind verputzt und früher auch einmal gestrichen worden.



Blick in einen weiteren Abstellraum, der im mittleren Bereich vom Nebengebäude liegt. Hier kann man gut in Richtung Decke die zum Teil geschädigten Holzbalken erkennen. An den Wänden ist das Mauerwerk überwiegend in Kalksandstein gut zu sehen. Links wurde ein Durchbruch zum angrenzenden Abstellraum geschaffen.



Blick in einen weiteren Raum im Nebengebäude, der im westlichen Gebäudebereich liegt. Auch hier ist der Raum mit Sperrmüll vollgestellt, so dass der Zustand schwer zu fassen ist. Im Hintergrund die Balken sehen geschädigt aus. Die Decke zum Spitzboden ist teilweise offen.



Bild 13

Blick in den Spitzboden des Nebengebäudes. Hier kann man gut die verschiedenen Holzbalken erkennen. Die Dacheindeckung wurde an einigen Stellen repariert.



Bild 14

Blick vom Innenhof auf die westliche Seite des Einfamilienhauses. Hier kann man gut die Dacheindeckung mit Betondachsteinen und die zwei Dachflächenfenster erkennen. Die Regenrinne scheint in diesem Bereich noch intakt. Als Eingang gibt es einen kleinen Vorbau, der mit einem Walmdach gestaltet wurde. Hier ist die Hofffläche zum großen Teil mit Müll zugestellt.



Blick auf die Eingangstür, die hier in Kunststoff mit Glasausschnitt ausgeführt wurde und in den Windfang führt. Gut kann man hier den Rauputz der Fassaden erkennen. Rechts das Fenster zeigt zur Küche. Die Fensterbank außen liegt als neue Natursteinfensterbank vor.



Blick vom Flur in den gefliesten Eingangsvorbau. Geradeaus gibt es ein nahezu bodengleiches Fenster. Links sieht man die moderne Eingangstür aus Kunststoff. Der im Vordergrund erkennbare Durchgang ist die ursprüngliche Eingangsöffnung. Der Gebäudevorbau mit dem Windfang wurde vermutlich später angebaut.



Bild 17

Blick vom Eingang in den Flur des Wohngebäudes. Hier ist gut der Bodenbelag mit Fliesen und mit Laminat zu erkennen. Nach rechts führt die Tür in die Küche. Geradeaus die schmale Tür führt in den Heizungsraum und die Tür links daneben in das Badezimmer. Links hinter dem Schrank liegt die Treppe zum Dachgeschoss. Im Bildausschnitt ist der Blick auf den Elektroanschlusskasten dargestellt. Die Elektrik des Gebäudes wurde komplett erneuert.



Bild 18

Rückwärtiger Blick durch das große Badezimmer im Erdgeschoss. Die Wände sind knapp 2 m hoch gefliest worden. Darüber wurde ein Edelputz verwendet, der aber an vielen Stellen Schädigungen aufweist. Nach rechts ist ein Kunststofffenster hinter der Markise zu erkennen. Hinter dem Wandvorsprung links wurde der Heizungsraum abgeteilt.



Weiterer Blick in das Badezimmer mit der Eckbadewanne auf der rechten Seite. Diese ist nach Informationen der vorherigen Mieterin erneuert worden, die Fliesen sind jedoch nicht richtig angepasst worden. Im Hintergrund das Wand-WC und auf der linken Seite der Waschtisch zu sehen. Unter dem Fenster wurde ein moderner Plattenheizkörper installiert. Gut erkennbar sind auch die modernen Fußbodenfliesen.



Blick vom Flur in den Heizungsraum im Erdgeschoss. Hier gibt es noch eine alte Schwerkraftheizung, die auch im Bildausschnitt zu erkennen ist. Hier soll es allerhand technische Defizite geben, so dass sie nicht mehr sachgerecht betrieben werden kann. Im Hintergrund der elektrische Durchlauferhitzer, der vermutlich für die Warmwasserversorgung genutzt wurde.



Bild 21

Blick vom Wohnzimmer in die großzügige Küche im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Der Fußboden ist gefliest worden, auch im Bereich der Arbeitsfläche ist ein Fliesenbelag geklebt worden. Geradeaus das Fenster zeigt zum Hof. Im Bildausschnitt ist noch einmal erkennbar, dass die Fenster verschraubt wurden und damit nicht mehr geöffnet werden können. Die Decke ist mit OSB-Platten verkleidet.



Bild 22

Blick in das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss. Auch hier ist ein Fliesenbelag im Bereich des Fußbodens verwendet worden. Im Bildausschnitt ein Blick auf das Fenster mit dem Plattenheizkörper darunter.



Rückwärtiger Blick durch das großzügige Wohnzimmer. Die Tür in der Bildmitte führt in einen weiteren Wohnraum. Im Bereich der Decke gibt es einen Absatz, der auf eine vormalige Wand schließen lässt.



Blick vom Wohnzimmer in einen weiteren Wohnraum im Erdgeschoss, der nur über das Wohnzimmer zu erreichen ist. Auch hier gibt es einen Fliesenbelag auf dem Fußboden und ein Fenster, das zum Hof ausgerichtet ist.



Bild 25

Blick auf die Holztreppe, die in das Dachgeschoss führt. Die Stufen sind mit Stufenmatten beklebt worden. Links das Holzgeländer beziehungsweise die Holzbrüstung. Die Wände sind hier nicht sachgerecht mit einem Edelputz gestaltet worden.



Bild 26

Blick von der Treppe in den kleinen Flur im Bereich vom Treppenaufgang. Der Fußboden ist hier gefliest worden. Da darunter vermutlich eine Holzbalkendecke verwendet wurde, sind die Fliesen sehr uneben und teilweise beginnen sie, sich zu lösen.



Bild 27

Blick in den schmalen Flur im Dachgeschoss des Wohngebäudes. Im Bereich des Fußbodens sind die Deckenbalken etwas erhöht und nicht gefliest worden. Die Bereiche dazwischen haben einen Fliesenbelag. Die Wände sind hier mit einem Edelputz gestaltet.



Bild 28

Blick auf einen dieser Übergänge zwischen Deckenbalken und Fliesenbelag. Die Anschlüsse wurden mit einem Estrich angeglichen, dieser ist aber an vielen Stellen porös.



Blick in einen Sanitärbereich (Hauswirtschaftsraum) im Dachgeschoss. Auch hier ist der Fußboden gefliest worden, die rechte Wand ist ebenfalls gefliest. Hier gibt es ein Wand-WC und einen Waschtisch. Links wurde ein Plattenheizkörper unterhalb eines Fensters installiert.



Blick in den Wohnraum 1 mit einem straßenseitigem Gaubenfenster. Auch hier ist der Boden gefliest worden. Unter dem Fenster ist ein breiter Plattenheizkörper installiert. Die Heizungsrohre verlaufen hier sichtbar auf Putz im Bereich vom Fußboden.



Bild 31

Blick auf das historische Gaubenfenster des Wohnraumes 1, das eigentlich ein doppeltes Holzkastenfenster war. Hier kann man gut die fehlenden Anschlüsse an die Wand erkennen.



Bild 32

Blick in den Wohnraum 2 im ausgebauten Dachgeschoss. Wieder ist der vollflächige Fliesenbelag auf dem Fußboden zu erkennen. Die Wände sind mit einem Edelputz gestaltet. Gut erkennbar ist auch die laminierte Tür aus Holzmaterial, die in den Flur führt.



Bild 33

Blick in den Wohnraum 3 mit einem Giebelfenster. Die Fußboden ist gefliest und der Plattenheizkörper ist unter dem Kunststofffenster installiert worden. Entlang der Außenwände verlaufen die Heizungsrohre auf Putz.



Bild 34

Blick auf ein Kunststofffenster in der Giebelwand, das mit Bauschaum zusätzlich abgedichtet wurde. Darunter ist noch der Plattenkörper zu erkennen.



Bild 35

Blick in den hofseitigen Wohnraum 4 im ausgebauten Dachgeschoss. Hier gibt es über dem Plattenheizkörper zwei Dachflächenfenster aus Holz.



Bild 36

Blick in den nicht ausgebauten Spitzboden des Wohngebäudes. Hier sind Reste einer Dämmung zu erkennen. Rechts der Schornstein für die Heizung. An diesen ist der Ausgleichsbehälter für die Heizungsanlage angeschlossen worden. Auf den Dachsparren ist die Lattung mit den Betondachsteinen darauf gut zu erkennen.



Bild 37

Blick auf den Anschluss vom Giebfenster zur Dacheindeckung. Hier sind größere Lücken, durch die Feuchtigkeit eindringen kann. Im Hintergrund der ungepflegte Vorgarten des Wohngebäudes.



Bild 38

Blick in östliche Richtung auf die Hoffassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 57. Rechts und links sind verschiedene Müllablagerung zu erkennen. Der Hof ist unbefestigt und meist mit Rasen bewachsen.



Blick in westliche Richtung über den unbebauten Teil vom Flurstück 57. Der Hügel auf der rechten Seite könnte eine Bauschuttablagerung sein. Im Hintergrund sieht man die Nachbarschaftsbebauung der Nordstraße.



Blick auf die nordwestliche Ecke des Bewertungsgrundstücks. Da die Müllabfuhr längere Zeit nicht klappte, wurde das Grundstück zur Ablagerung genutzt. Im Hintergrund sieht man die Mauer, die die Grenze zum Flurstück 56 darstellt. Die Nebengebäude dahinter liegen bereits auf dem Nachbarflurstück 56, das hier mit zu bewerten ist, aber zum Grundstück Herzberger Straße 1 gehört.



Bild 41

Blick in nordwestliche Richtung entlang der Zufahrt über das Flurstück 57. Auf der rechten Seite wieder die Grenze zum Flurstück 56 mit der Mauer und den Nebengebäuden dahinter.



Bild 42

Blick von der Herzberger Straße in westliche Richtung. Von hier aus verbreitert sich das Flurstück 56 nach Westen hin etwas. Ein Teil der Bebauung vom Nachbargrundstück Herzberger Straße 1 steht auf dem zu bewertenden Flurstück 56.