

Amtsgericht Bad Liebenwerda		
Eingang		
04. Dez. 2023		
fach	EUR	Jendrzejczak
Anl.	Heft	KM/Scheck/KST

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

Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
eines bebauten Grundstückes
in 03253 Tröbitz, Schadewitzer Straße 3*

Aktenzeichen: 15 K 53/23



Der unbelastete Verkehrswert
für das Flurstück 16 der Flur 3 der Gemarkung Tröbitz
wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 ermittelt mit rd. **35.000,00 €**.

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03253 Tröbitz, Schadewitzer Straße 3

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 53/23
Gemarkung:	Tröbitz
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Tröbitz Blatt 142
Flur:	3
Flurstück:	16
Grundstücksgröße:	609 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	09.11.2023 17.11.2023
Wertermittlungsstichtag:	24.11.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	35.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

58 Seiten
5 Anlagen
60 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	7
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus mit einem Anbau	15
4.0	Baubeschreibung Nebengebäude/Zwischenbau/Schuppen	20
5.0	Baubeschreibung Garage	21
6.0	Baubeschreibung Schuppen (Garten)	22
7.0	Ermittlung des Verkehrswerts	23
8.0	Bodenwertermittlung	25
9.0	Sachwertermittlung	26
9.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
9.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
9.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	32
9.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	34
10.0	Sachwertberechnung	43
11.0	Ertragswertermittlung	47
11.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	48
11.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	51
12.0	Ertragswertberechnung	54
13.0	Unbelasteter Verkehrswert	55

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 16 der Flur 3 der Gemarkung Tröbitz.
Tag der Ortsbesichtigung:	Auf dem Bewertungsareal des Flurstückes 16 befindet sich ein Wohnhaus mit einem Anbau (Überbau zum Flurstück 17/1), ein Zwischenbau, ein Nebengebäude, ein Schuppen, eine Garage und ein weiterer Schuppen. 09.11.2023 17.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	An dem ersten vorgeschlagenen Ortstermin war die Eigentümerin nicht anwesend. Nach telefonischer Rücksprache der Schuldnerin wurde als Termin für eine Objektbesichtigung (Innen- und Außen) Freitag der 17.11.2023 festgelegt.
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die Eigentümerin der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

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

Tröbitz ist eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs. Die Gemeinde gehört dem Amt Elsterland mit Sitz in der Gemeinde Schönborn an.

In Tröbitz besteht die Möglichkeit eine Evangelische Grundschule und evangelische Kindertagesstätte, ein Erlebnisbad (Nutzung Sommermonate) sowie eine podologische Praxis zu nutzen. Es gibt weiterhin mehrere Unternehmen im Ort. Ein EKM-Supermarkt ist ebenfalls vorhanden. Es sind weiterhin eine Tankstelle, ein Schwimmbad und eine Sporthalle vorhanden. Tröbitz verfügt ebenfalls über einen Industriepark, sowie über ein Autohaus und eine Gaststätte. Eine Möglichkeit zur Nutzung einer Busverbindung ist ebenfalls gegeben.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentralen Bereich von Tröbitz. Das Flurstück verfügt über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Grundstückszufahrt über die Schadewitzer Straße als Anliegerstraße definierte Gemeindestraße. Das gesamte Flurstück ist Teil des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft.

Gemäß der vorliegenden Flurkarte wurde das Wohngebäude mit einem hälftigen Überbau zu dem Flurstück 17/1 (Fremdgrundstück) errichtet. Es handelt sich um eine vermutlich geduldete Überbauung. Der Sachverständige erachtet bei der Bewertung den Überbau mit zu berücksichtigen und den Barwert der Überbaurente auszuweisen.

Das Wohnhaus wurde nach Angaben der Eigentümerin ca. 1870-1900 mit der Giebelfront zur Anliegerstraße errichtet. Direkt anschließend befindet sich ein Zwischenbau. Der gesamte Gebäudebestand auf dem Grundstück verweist auf einen Leerstand bzw. auf keine Bewirtschaftung.

Der Zugangsbereich zu dem Wohngebäude befindet sich innenhofseitig an der Gebäudelängsfront über einen Windfangbereich. Derzeitig befindet sich in diesem Bereich ein offener Graben, vermutlich zur Verlegung von Leitungsbeständen. In dem Erdgeschoss stellen sich die Wohnräume als Durchgangszimmer und gefangene Räume dar. Die Raumhöhe im EG beträgt ca. 2,25 m, im Kellergeschoss 1,75 m.

Das Dachgeschoss beinhaltet den nicht ausgebauten Dachboden. Zu den 2 Kellerräumen gelangt man über eine massive Treppenführung.

Der Innenbereich stellt einen stark sanierungsbedürftigen Zustand dar. Es wurde mit geringfügigen Sanierungsleistungen begonnen, welche nicht fertiggestellt worden sind. Die Wand- und Fußbodenflächen sind im Altbestand vorgefunden worden. Das Bad und die separate Toilette verweisen auf einen einfachen Ausstattungsgrad und können nicht mehr einer Nutzung zugeführt werden. In dem Bad befindet sich noch ein Badeofen, deren Funktionsfähigkeit nur durch einen Fachspezialisten (z. B. Schornsteinfeger) geprüft werden könnte.

In der Küche sind marode Stellen in dem Holzfußboden vorgefunden worden (Bruchstellen). Die Elektrik beinhaltet einen Elektrozählerplatz mit geringfügigen Sicherungselementen. Lose Kabel hängen an diesem Elektrokasten. In dem gesamten Objekt muss die Elektrik sowie weitere Medienversorger nachverlegt werden (z. B. Trinkwasser). Die Wandflächeninnenoberflächen bestehen aus unterschiedlichen Materialien (Putz großflächig abgeschlagen). In der Holzkonstruktion sind Tierfrassschäden festgestellt worden.

Die Außenwandflächen verweisen auf Sichtschäden und großflächige Rissbilder. Die Dachfläche beinhaltet Verformungen, Sichtschäden, Dachrinnen und Fallrohre sind nicht mehr vorhanden. Der Schornsteinkopf verweist auf einen desolaten Zustand und sollte erneuert werden.

Der Innen- und Außenbereich der Immobilie verdeutlicht dem Betrachter auf eine notwendige Werterhaltung bzw. Modernisierung. Es entspricht nicht mehr dem heutig geforderten Standard.

Der Ausstattungsstandard ist einfach und kann als baujahrestypisch eingestuft werden. Die überwiegenden Bauteile (wie Dach, Fenster (teilweise), Treppenanlage, Elektro, sanitären Einrichtungen, Fußböden) obliegen einem Altbestand.

Die Inaugenscheinnahme bezieht sich auf sichtbare Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Kellerbereich mit deren fehlender Werterhaltung sollte ebenfalls im Umfang einer Sanierung mit betrachtet werden (Trägerprofile korrodiert, Blätterrost, Querschnittsverjüngung). Putz- und Maurerarbeiten, Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten sowie Fußbodenverlegeleistungen, die Erneuerung der sanitären Einrichtung und der Elektroanlage in den Geschossebenen, den Einbau einer zentralen Heizungsanlage sowie Wärmedämmarbeiten sollten angedacht werden.

Ein Zwischenbau wurde als Verbindung zum Nebengebäude errichtet. In dem Nebengebäude befinden sich zwei Räume. Die Dachfläche sollte erneuert werden. Weiterführend wurde ein Schuppen mit zwei Räumen errichtet. Die bituminöse Dachfläche verweist großflächig auf Sichtschäden und Durchfeuchtungserscheinungen (Pilzbefall).

Weiterhin wurde dem Grundstück eine Garage und ein Schuppen an der hinteren Grundstücksgrenze errichtet. Die Gebäude wurden zu Lager- und Abstellzwecken genutzt.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Amt Elsterland ist ein 1992 gebildetes Amt im Landkreis Elbe-Elster des Landes Brandenburg, in dem zunächst neun Gemeinden im damaligen Kreis Finsterwalde zu einem Verwaltungsverbund zusammengefasst wurden. Amtssitz ist die Gemeinde Schönborn. Durch Gemeindezusammenschlüsse hat das Amt derzeit noch fünf Gemeinden.

Das Amt Elsterland liegt in der Mitte des Landkreises Elbe-Elster. Es grenzt im Norden an die amtsfreie Stadt Doberlug-Kirchhain, im Osten an die amtsfreie Stadt Finsterwalde, im Süden an das Amt Plessa und die amtsfreie Stadt Bad Liebenwerda und im Westen an die Stadt Uebigau-Wahrenbrück.

Derzeit gliedert sich das Amt Elsterland in folgende Gemeinden Heidefeld mit den Ortsteilen Dröbig, Eichholz und Fischwasser sowie den Wohnplätzen Forsthaus Weberteich, Siedlung und Zschiepelmühle, Rückersdorf mit den Ortsteilen Friedersdorf, Oppelhain und Rückersdorf sowie den Wohnplätzen Grube Erna, Täubertsmühle und Waldsiedlung, Schönborn mit den Ortsteilen Grühno, Lindenau, Schadowitz und Schönborn, Tröbitz mit dem Wohnplatz Tröbitz Nord.

Tröbitz ist eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs. Die Gemeinde gehört dem Amt Elsterland mit Sitz in der Gemeinde Schönborn an. Tröbitz ist ein modernes Wohndorf inmitten von Wäldern, Wiesen und kleinen Anhöhen gelegen. An der Straßengabelung treffen die Kreisstraßen Finsterwalde - Herzberg und Finsterwalde - Bad Liebenwerda zusammen. Die Bahnlinie Cottbus - Leipzig verläuft durch den Ort.

Tröbitz ist geprägt vom Bergbau.

Im Ort befinden sich verschiedene Einrichtungen, die die Bildung und Betreuung vom Säuglings- bis hin zum Grundschulalter sicherstellen. Dazu gehört die Evangelische Grundschule Tröbitz sowie die Evangelische Kindertagesstätte Tröbitz, die auch den Schulhort in ihrem Hause beherbergt.

In Tröbitz gibt es ein solarbeheiztes Schwimmbad, einen Sportplatz, eine Sporthalle. Es gibt mehrere Vereine.

Großräumige Lage:

Bundesland: Brandenburg
 Kreis: Elbe - Elster
 Ort: Tröbitz
 Einwohnerzahl: 682 (Stand: 31.12.2022)

Überörtliche
 Anbindung/Entfernung:

Die Gemeinde Tröbitz befindet sich inmitten des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft und ist trotz ihrer ruhigen ländlichen Lage durchaus verkehrsgünstig gelegen.

In Tröbitz treffen die Kreisstraßen Finsterwalde-Herzberg (Elster) und Finsterwalde-Bad Liebenwerda zusammen. Neben der daraus resultierenden besonderen Bedeutung vor allem für den Durchgangsverkehr, ist Tröbitz auch gut in das Netz des öffentlichen (Nah)Verkehrs eingebunden.

So verläuft die Bahnlinie Cottbus-Leipzig durch den Ort, es gibt jedoch keinen Personenbahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe des Regional- und Fernverkehrs befinden sich in Schönborn (bei Doberlug) ca. 3 km entfernt (Strecke Cottbus-Leipzig), Doberlug-Kirchhain ca. 11 km entfernt (Strecke Cottbus-Leipzig, Anbindung an Berlin), Falkenberg (Elster) ca. 16 km entfernt (Strecke Cottbus-Leipzig, Anbindung an Berlin), Herzberg (Elster) ca. 23 km entfernt (Anbindung an Berlin)

Darüber hinaus ist auch eine direkte Busanbindung mit regelmäßigem täglichen Linienbusverkehr der Linien 560 und 578 an die nächst größeren Städte Bad Liebenwerda, Doberlug-Kirchhain sowie Finsterwalde gewährleistet.

Berlin: ca. 140 km
 Dresden: ca. 85 km
 Cottbus: ca. 90 km
 Landeshauptstadt Potsdam: ca. 131 km
 Autobahnzufahrt Ruhland: ca. 48 km
 Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 85 km
 Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 116 km

Infrastruktur:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem zentralen Bereich von Tröbitz.

Der Zustand der aufgelockerten, umliegenden Wohnbebauungen in dem Ort selbst wurde als normal eingeschätzt. Geschäfte des täglichen Bedarfs (EKM-Supermarkt, Tankstelle) befinden sich im Ort selbst. Kindereinrichtungen (Grundschule, Kindergarten) sind im Ort selbst gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel sind nicht fußläufig erreichbar.

Nach der Wende wurde in Tröbitz eine neue Tankstelle in der Liebenwerdaer Chaussee errichtet, die täglich geöffnet. Die Tankstelle bietet neben dem Grundsvice „Kraftstoff“ auch einen Shop mit reichhaltigem Angebot, eine Hermes-Versandstation sowie die Möglichkeit zur Anmietung von Kfz-Anhängern verschiedener Größe.

Nach der Wende wurde in Tröbitz eine neue Tankstelle in der Liebenwerdaer Chaussee errichtet, die täglich geöffnet. Die Tankstelle bietet neben dem Grundsvice „Kraftstoff“ auch einen Shop mit reichhaltigem Angebot, eine Hermes-Versandstation sowie die Möglichkeit zur Anmietung von Kfz-Anhängern verschiedener Größe. Weiterhin sind in Tröbitz mehrere Unternehmen ansässig.

Der Industriepark ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Tröbitz als Industriegebiet ausgewiesen. Er ist ein vorhandener Industriestandort mit langer Tradition und gehört zum Innenbereich von Tröbitz. Braunkohleindustrie, Stahl- und Weichenbau, Erntemaschinenbau - um nur einige zu nennen - waren hier vertreten. Der heutige Industriepark Tröbitz entstand durch Sanierungsmaßnahmen. Auf einer Gesamtfläche von 12 ha haben sich bisher 13 Unternehmen angesiedelt.

Lagequalität:

- einfache Verkehrsanbindung
- einfache wirtschaftliche Lage
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

- Wohngrundstücke

Immissionen:

Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch einen Durchgangsverkehr.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Tröbitz	<u>Blatt</u> 142		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Tröbitz	Flur 3	Flurstück 16	Fläche 609 m ²
Eigentümer:	Die Schuldnerin			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau zum Nachbargrundstück (Flurstück 17/1)

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 18,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 33,00 m
Bemerkung:	Innenbereichsgrundstück Das Wohngebäude befindet sich auf zwei Grundstücken (Überbau vorhanden).

2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit unbefestigten Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	<p>Die Medienanschlüsse wie Elektro und Trinkwasser sind vorhanden. Der Wasserzähler wurde außerhalb des Wohnhauses in einem separaten Schacht in der Höhe der straßenseitigen Einfriedung untergebracht. Ein Anschluss für die Telekommunikation ist vorhanden. Der Sachverständige hat keinen Sat-Anlagen-Anschluss gesichtet.</p> <p>Nach telefonischer Auskunftserteilung des Wasserverbandes Kleine Elster ist das Bewertungsgrundstück trink- und abwasserseitig angeschlossen.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben (Sukzession)
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Sind bedingt möglich
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	<p>Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht an gestellt.</p>
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.09.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Tröbitz Blatt 142 vom 14.09.2023.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand verweist auf keine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Elsterland wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Elbe-Elster) vom 23.08.2005 (AZ: 5-453-05/05) genehmigt und ist am 19.10.2005 in Kraft getreten. Das Flurstück befindet sich gemäß Flächennutzungsplan innerhalb eines bestehenden Mischgebietes nach § 5 BauNVO.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan existiert für das Grundstück oder die unmittelbare Umgebung nicht. Das Flurstück befindet sich im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft, jedoch nicht in einem Naturschutz-, Trinkwasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Die Satzung über die Klarstellung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Tröbitz in der Fassung vom April 2021 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Elsterland am 19.05.2021 in Kraft getreten.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art:

Bauweise: Keine Angaben durch das Amt Elsterland

Geschosse:

GRZ:

GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet Wohnen:

Nicht bekannt

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

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

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Seitens der Gemeinde Tröbitz, vertreten durch das Amt Elsterland bestehen für das Grundstück keine Forderungen bzw. Restschulden hinsichtlich Erschließungs- und Straßenbaubeiträgen nach dem BbgKAG.

Kanalisierung:

Nach telefonischer Auskunft des Wasserverbandes Kleine Elster ist das Bewertungsgrundstück an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus mit einem Anbau

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Am Tag der Vorortbegehung war das Gebäude nicht möbliert und verwies auf einen Leerstand bzw. auf eine fehlende Bewirtschaftung

Gebäudetyp:	Wohnhaus mit einem Anbau
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Unterkellerung (2 Räume)
	Erdgeschoss: Windfang, Räume, Küche, Flur, Bad
	Dachgeschoss: Dachboden (nicht ausgebaut)
Baujahr:	Ca. 1870 - 1900

Allgemeine Sanierungsleistungen:	Ca. 1995: - Einbau von Kunststoffthermofenstern mit Jalousien
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtebild)
Decken:	<p>Kellergeschoss: Kappengewölbe, Trägerprofil stark im Querschnitt minimiert (Austausch)</p> <p>Erdgeschoss: Holzbalkendecken, Lehmausfachung (Sichtschäden)</p> <p>Dachgeschoss: offen</p>
Treppen:	<p>Außentreppe: eine massive Stufe, Fliesenbelag (zugestellt)</p> <p>Kellertreppe: Klinkersteintreppe (verschlissen)</p> <p>Geschoßtreppe: Schmale geschlossene Holztreppe (Sichtschäden)</p>
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung, stark verwittert, Verformungen
Dachrinnen:	Ohne Funktion
Wasser/Abwasser:	Nach Auskunft des Wasserverbandes Kleine Elster ist das Bewertungsgrundstück an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Altbestand, ohne Funktion
	Erdgeschoss:	Elektrohausanschluss neu, Zählerplatz
	Dachgeschoss:	Lose Kabel
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	/
	Erdgeschoss:	Altbestand (Badewanne, Stand-WC mit Spülkasten)
	Dachgeschoss:	/
Heizung:		Alte Elektroheizflächen Badeofen, Kachelofen (ohne Funktionsprüfung)
Fußböden:	Kellergeschoss:	Ziegelpflaster
	Erdgeschoss:	Fliesen, Holzdielung (teil- weise marode)
	Dachgeschoss:	Lose Holzbretter, Deckenkon- struktion
Fassaden:		Glattputz (Rissbilder, Sichtschäden)
Türen:	Kellergeschoss:	Holzbrettertür, einfache Holz- tür
	Erdgeschoss:	Holzfüttertüren (einfacher Standard), Blendrahmentüren
	Dachgeschoss:	Holzbrettertür
Fenster:	Kellergeschoss:	Holzeinfachfenster
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
	Dachgeschoss:	Holzeinfachfenster, Kunst- stoffthermofenster
Fensterbänke innen:		Wurzalit
Fensterbänke außen:		Sohlbanksteine

Wandbehandlung:	Kellergeschoss: Putz (Verfärbungen auf der Wandfläche)
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Ausstattung innen/außen:	Innen: Rohbaustatus Außen: Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Normaler Grundrisszuschnitt bezogen auf das Baujahr
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand entspricht dem Rohbaustatus. Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	- Komplette Sanierung

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

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

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

4.0 Baubeschreibung Nebengebäude/Zwischenbau/Schuppen

Gebäudetyp:	Nebengebäude/Zwischenbau bestehend aus 3 Räumen Schuppen bestehend aus 2 Räumen
Baujahr:	Ca. 1870 - 1900
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtbild)
Decken:	Holzbalkendecke (Feuchte und Pilzbefall)
Treppen:	/
Dach:	Pultdach mit einer bituminösen Eindeckung / Ziegeleindeckung (Sichtschäden)
Wasser/Abwasser:	/
Sanitäre Einrichtungen:	Trinkwasseranschluss
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizung:	/
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Putz
Türen:	Holzbrettertüren
Fenster:	Einfache Fenster mit Jalousien
Wandbehandlung:	Putz, Farbanstrich
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Dachdeckerarbeiten - Fassadenarbeiten - Holzschutzarbeiten

5.0 Baubeschreibung Garage

Gebäudetyp:	Garage
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Mauerwerksversatz, Feuchtebild)
Decken:	Holzbalken
Treppen:	/
Dach:	Pultdach mit einer Welleterniteindeckung
Wasser/Abwasser:	/
Sanitäre Einrichtungen:	/
Elektroinstallation:	/
Heizung:	/
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Putz
Türen:	Blechtor
Fenster:	Glasbausteine, Holzeinfachfenster
Wandbehandlung:	Putz (Sichtschäden)
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Statik prüfen - Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten

6.0 Baubeschreibung Schuppen (Garten)

Gebäudetyp:	Schuppen
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	keine
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (PVC-Verkleidung), Holz
Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	/
Dach:	Pultdach mit einer Welleterniteindeckung
Wasser/Abwasser:	/
Sanitäre Einrichtungen:	/
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizung:	/
Fußböden:	Beton (Feuchtebild, Betonplatten)
Fassaden:	Putz
Türen:	Holztüren
Fenster:	Einfache Fenster
Wandbehandlung:	keine
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Holzschutzmaßnahmen

7.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 03253 Tröbitz, Schadewitzer Straße 3 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tröbitz	142	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tröbitz	3	16	609 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

8.0 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **12,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	609 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 12,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		24.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 12,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	609	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 12,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	12,00 €/m²
Fläche	×	609 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	7.308,00 €
	rd.	7.310,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 insgesamt **7.310,00 €**.

E01

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

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

9.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

9.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

9.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang	= 2,46 m x 2,63 m	=	6,47 m ²
Raum	= 2,06 m x 4,27 m	=	8,80 m ²
Raum	= 3,41 m x 4,80 m	=	16,37 m ²
Küche	= 4,13 m x 3,33 m – 0,68 m x 0,48 m	=	13,43 m ²
Flur	= 2,95 m x 1,97 m – 0,99 m x 2,05 m	=	3,78 m ²
Raum	= 3,38 m x 3,76 m	=	12,71 m ²
Raum	= 2,48 m x 3,35 m	=	8,31 m ²
Bad	= 2,63 m x 1,37 m + 1,75 m x 0,94 m	=	5,25 m ²
Ages EG		=	<u>75,12 m²</u>

Zwischenbau

Raum	= 1,70 m x 1,15 m	=	<u>1,96 m²</u>
------	-------------------	---	----------------------------------

Nebengebäude

Raum	= 3,45 m x 3,35 m	=	11,56 m ²
Stallung	= 3,45 m x 2,97 m	=	10,25 m ²
Ages.		=	<u>21,81 m²</u>

Schuppen

Raum	= 4,78 m x 2,26 m	=	10,80 m ²
Raum	= 2,49 m x 6,14 m	=	15,28 m ²
Ages.		=	<u>26,08 m²</u>

Garage

Raum	= 4,43 m x 3,48 m	=	<u>15,42 m²</u>
------	-------------------	---	-----------------------------------

Schuppen

Raum	= 3,95 m x 6,60 m	=	<u>26,07 m²</u>
------	-------------------	---	-----------------------------------

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

Wohnhaus

$A_1 = 13,33 \text{ m} \times 6,63 \text{ m} \times 1,5$	=	149,96 m ²
$A_2 \text{ Anbau} = 3,25 \text{ m} \times 2,73 \text{ m}$	=	8,87 m ²
$A_3 \text{ Keller}$	=	18,63 m ²
$A_{\text{ges.}}$	=	<u>177,46 m²</u>

Zwischenbau

$A_1 = 2,42 \text{ m} \times 4,08 \text{ m}$	=	<u>9,87 m²</u>
--	---	---------------------------

Nebengebäude

$A_1 = 6,95 \text{ m} \times 4,08 \text{ m}$	=	<u>28,36 m²</u>
--	---	----------------------------

Schuppen

$A_1 = 11,22 \text{ m} \times 2,88 \text{ m}$	=	<u>32,31 m²</u>
---	---	----------------------------

Garage

$A_1 = 4,43 \text{ m} \times 3,48 \text{ m}$	=	<u>15,42 m²</u>
--	---	----------------------------

Schuppen (Garten)

$A_1 = 3,95 \text{ m} \times 6,60 \text{ m}$	=	<u>26,07 m²</u>
--	---	----------------------------

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,0 %	81,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	19,0	114,95
3	695,00	81,0	562,95
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			677,90
gewogener Standard =			2,8

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		677,90 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	x	1,02
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	691,46 €/m ² BGF
	rd.	691,00 €/m ² BGF

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

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

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

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

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

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		365,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	292,00 €/m ² BGF
	rd.	292,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	6,0	

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

In Abhängigkeit von:

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

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

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

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

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-51.600,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus 	-51.600,00 €
Weitere Besonderheiten	-118,38 €
<ul style="list-style-type: none"> • Barwert der Überbaurente 	-118,38 €
Summe	-52.218,38 €

10.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	691,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	177,46 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	122.624,86 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	218.640,13 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	218.640,13 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.791,04 €

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude/Zwischenbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	38,32 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	13.412,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.913,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.913,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.978,40 €

Gebäudebezeichnung		Holzschuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	280,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	32,31 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	9.046,80 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.130,44 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	16.130,44 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	4.032,61 €

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	292,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	15,42 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	4.502,64 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	8.028,21 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	8.028,21 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	2.007,05 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		85.809,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	89.809,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.310,00 €
vorläufiger Sachwert	=	97.119,10 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	87.407,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	52.218,38 €
Sachwert	=	35.188,81 €
	rd.	35.200,00 €

11.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-51.600,00 €
• Einfamilienhaus	-51.600,00 €	
Weitere Besonderheiten		-118,38 €
• Barwert der Überbaurente	-118,38 €	
Summe		-52.218,38 €

12.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	75,12		5,00	375,60	4.507,20
Nebengebäude/Zwischenbau		EG	23,77		0,80	19,02	228,24
Holzschuppen		EG	26,08		0,80	20,86	250,32
Garage			11,85		0,80	9,48	113,76
Summe			136,82	-		424,96	5.099,52

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	75,12		5,00	375,60	4.507,20
Nebengebäude/Zwischenbau		EG	23,77		0,80	19,02	228,24
Holzschuppen		EG	26,08		0,80	20,86	250,32
Garage			11,85		0,80	9,48	113,76
Summe			136,82	-		424,96	5.099,52

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.099,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.121,89 €
jährlicher Reinertrag	= 3.977,63 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 7.310,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 146,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.831,43 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,707
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 79.337,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.310,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 86.647,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 86.647,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 52.218,38 €
Ertragswert	= 34.429,04 €
	rd. 34.400,00 €

13.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **35.200,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **34.400,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 03253 Tröbitz, Schadewitzer Straße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tröbitz	142	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Tröbitz	3	16

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd.

35.000,00 €

in Worten: fünfunddreißigtausend €

geschätzt.

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

Senftenberg, den 24.11.2023


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



Bild 2

Umgebungsbebauung



Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansicht (Überbau)



Bild 4

Fenster im Altbestand



Bild 5

Gebäudelängsfront (Feuchtebild im Mauerwerk)



Bild 6

Anbau als Windfang mit Zugangsbereich zum Wohnhaus



Bild 7

Die Dachfläche verweist auf Verformungen, desolate Dachrinne und Fallrohre.



Bild 8

Detaildarstellung der Dachfläche

Bild 9



Zugangsbereich

Bild 10



Windfang

Bild 11



Neuer Elektrosicherungskasten
(Elektrozähler)

Bild 12



Zugang zu den Wohnräumen

Bild 13



Rohbauzustand

Bild 14



Tierfraß im Gebälk

Bild 15



Bild 16



Weitere Räume

Bild 17



Küchenbereich

Bild 18



Desolater Holzboden

Bild 19



Übersicht Küche

Bild 20



Offener Fußbodenbereich

Bild 21



Bild 22



Rohbaustatus

Bild 23

Kachelofen im Bestand



Bild 24



Bild 25



Bad im Altbestand (ohne Funktionsprüfung)

Bild 26

Treppenföhrung



Bild 27



Bild 28



Einfache Treppenführung zum Dachgeschoss (Tierfraß)

Bild 29



Bild 30



Übersichtsdarstellung Dachboden

Bild 31



Zugang Kellerbereich

Bild 32



Massive Treppenführung

Bild 33



Kellerraum

Bild 34



Querschnittverjüngte Trägerprofile



Bild 35

Zwischenbau



Bild 36

Desolate Dacheindeckung

Bild 37



Trinkwasseranschluss

Bild 38



Pilzartiges Gewächs



Bild 39

Nebengebäude



Bild 40

Dachfläche im Altbestand

Bild 41



Bild 42



Räumliche Darstellung

Bild 43



Bild 44



Fehlende Werterhaltung



Bild 45

Lagergebäude



Bild 46

Desolater Wandanschluss

Bild 47



Bild 48



Abstellflächen

Bild 49



Bild 50



Durchfeuchtete Dachkonstruktion (Pilzbefall)



Bild 51

Einfacher Holzschuppen



Bild 52

Lagerfläche



Bild 53

Garage



Bild 54

Innendarstellung



Bild 55

Toranlage



Bild 56

Innenhof



Bild 57

Fehlende Werterhaltung



Bild 58

Schachtbauwerk (Wasserzähler)



Bild 59

Offenes Grabensystem (Innenhof)



Bild 60

Wassermähler

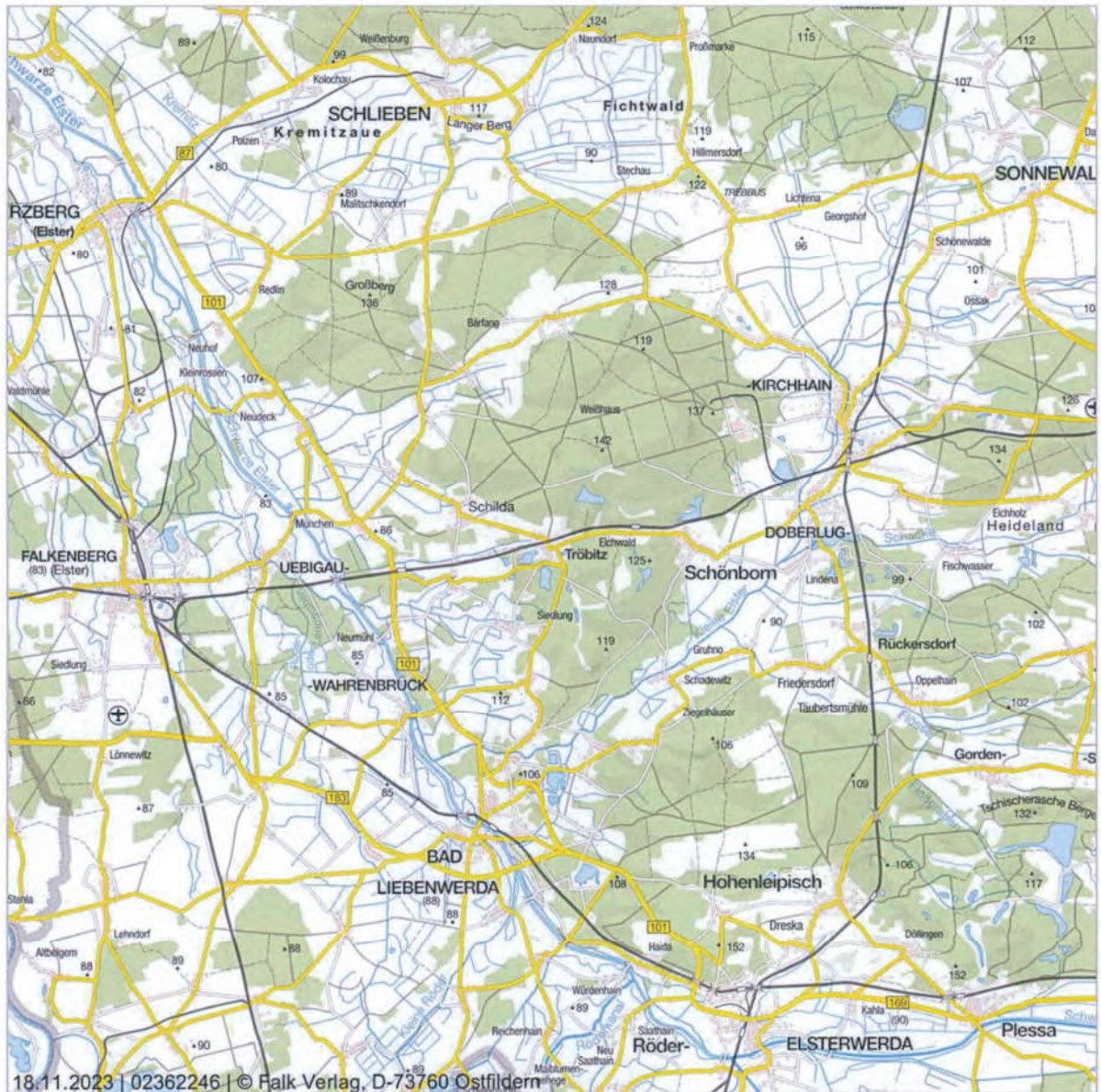
Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

03253 Tröbitz, Schadewitzer Str. 3



geoport



18.11.2023 | 02362246 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

03253 Tröbitz, Schadowitzer Str. 3



geoport



18.11.2023 | 02362246 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

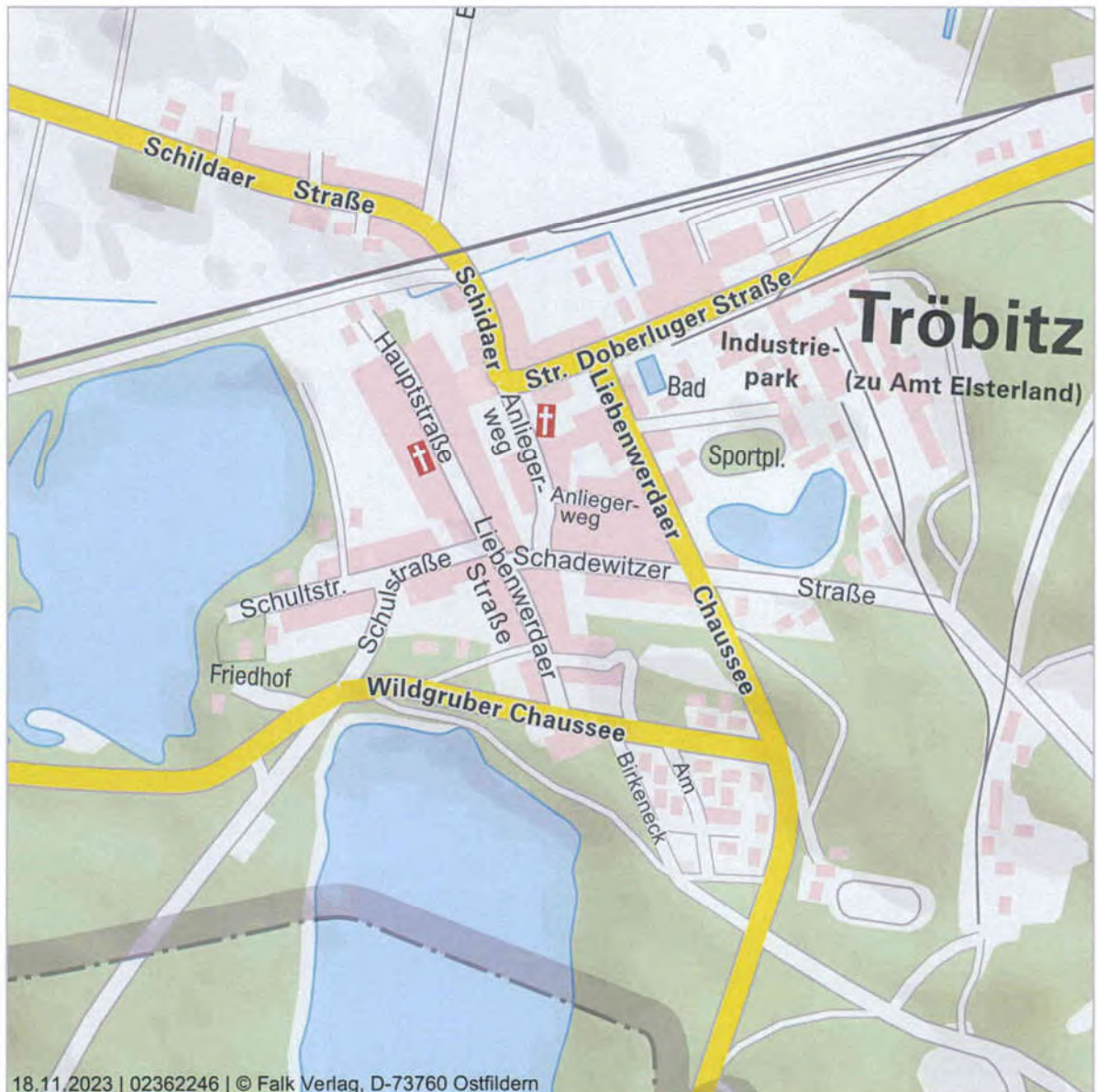
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

03253 Tröbitz, Schadewitzer Str. 3



geoport



18.11.2023 | 02362246 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03253 Tröbitz, Schadewitzer Str. 3



geoport



18.11.2023 | 02362246 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2.0

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Amt Elsterland

Der Amtsdirektor



Amtsangehörige Gemeinden: Schönborn mit den OT Schönborn, Lindena, Schadewitz, Gruhno – Rückersdorf mit den OT Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf – Tröbitz – Schilda – Heidefeld mit den OT Fischwasser, Eichholz und Drößig

Amt Elsterland, Kindergartenstraße 2a, 03253 Schönborn

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
z.H. Fr. Kerstin Schmidtchen / Hr. Uwe Kirstew
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Ihr Zeichen: 15 K 53/23
Ihr Schreiben vom: 17.10.2023 (E-Mail)
Unsere Zeichen: BG - KK
Fachbereich: Bau- und Gemeindegewerbe
Ansprechpartner/in: Herr Kielinski
E-Mail: kai.kielinski@elsterland.de*
Telefon: 035326 / 98180
Telefax: 035326 / 98139
Datum: 09.11.2023

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

**Betreff: Planungsauskunft zum Grundstück: 03253 Tröbitz, Schadewitzer Straße 3
Gemarkung Tröbitz, Flur 3, Flurstück 16
Aktueller Eigentümer:**

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

entsprechend Ihrer Anfrage vom 17.10.2023 erhalten Sie die nachfolgende Planungsauskunft zum o.g. Flurstück.

1. Planungsgrundlagen

1.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Amtes Elsterland wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Elbe-Elster) vom 23.08.2005, Az.: 5-453-05/05 genehmigt und ist am 19.10.2005 in Kraft getreten.

1.2. Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Satzung über die Klarstellung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Tröbitz in der Fassung vom April 2021 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Elsterland am 19.05.2021 in Kraft getreten.

2. Bezogen auf das o.g. Flurstück der Gemarkung Tröbitz, Flur 3, Flurstück 16:

Auskunft über die im Zusammenhang mit dem angefragten Flurstück verlegten Medien können bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Amtsgebiet erfragt werden, welche auf der beigefügten Zusammenstellung aufgeführt sind.

Seite 1 von 3

Postanschrift:
Amt Elsterland
Kindergartenstraße 2a
03253 Schönborn

Kontakt:
Tel.: 035326 / 98110
Fax: 035326 / 98139
E-Mail: amt@elsterland.de*
Web: www.elsterland.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo: 09:00 – 12:00 Uhr
Di: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 18:00 Uhr
Mi: nach Vereinbarung
Do: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 15:00 Uhr
Fr: 09:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Elbe-Elster
BIC: WELADED1EES
IBAN: DE57 1805 1000 3270 2000 63

*gilt nicht für Vorgänge nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz

Ein Bebauungsplan existiert für das o.g. Flurstück oder die unmittelbare Umgebung nicht. Das o.g. Flurstück befindet sich im Naturpark ‚Niederlausitzer Heidelandschaft‘, jedoch nicht in einem Naturschutz-, Trinkwasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiet. In unserem Hause sind keine Grundstücks- und/oder Gebäudeakten zu dem o.g. Flurstück vorhanden. Hier kann auf das Kreisarchiv Elbe-Elster (*Frau Großpietsch, Tel: 03535 / 46-2694*) bzw. die Untere Bauaufsichtsbehörde zwecks weiterer Anfrage verwiesen werden.

Entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Elsterland – Teilflächenutzungsplan Gemeinde Tröbitz – sind die Flurstücke gemäß beigefügten Anhang und nachfolgender Erläuterung dargestellt:

...

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kennzeichnung lt. 1. Änderung des FNP
Tröbitz	3	16	<ul style="list-style-type: none"> - Größe laut Liegenschaftskataster: 609 m² - Das Flurstück befindet sich gemäß Flächennutzungsplan (FNP) innerhalb eines bestehenden Mischgebietes (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Das Flurstück verfügt über eine öffentlich-rechtlich gesicherte Grundstückszufahrt über die Schadewitzer Straße (als „Anliegerstraße“ definierte Gemeidestraße) - das gesamte Flurstück ist Teil des • Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“

Für verbindliche Aussagen hinsichtlich Bebaubarkeit, baulicher Festsetzungen, der zulässigen baulichen Nutzung sowie Eintragungen im Baulastenverzeichnis sei hier auf die Genehmigungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster verwiesen:

*Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde
Kirchhainer Straße 38a
03238 Finsterwalde* *Frau Stoy (Tel: 03531 / 502 6236)
E-Mail: claudia.stoy@lkee.de*

Das Flurstück 16 (Flur 3, Gemarkung Tröbitz) kann verkehrstechnisch direkt über die angrenzende und öffentlich gewidmete kommunale *Schadewitzer Straße* (als ‚Anliegerstraße‘ klassifiziert) erreicht werden.

Seitens der Gemeinde Tröbitz, vertreten durch das Amt Elsterland, bestehen für das o.g. Flurstück keine Forderungen bzw. Restschulden hinsichtlich Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge nach dem BbgKAG.

Für Rückfragen stehe ich gern telefonisch zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kielinski
FBL Bau- und Gemeindeservice

Seite 2 von 3

Postanschrift:
Amt Elsterland
Kindergartenstraße 2a
03253 Schönborn

Kontakt:
Tel.: 035326 / 98110
Fax: 035326 / 98139
E-Mail: amt@elsterland.de*
Web: www.elsterland.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo: 09:00 – 12:00 Uhr
Di: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 18:00 Uhr
Mi: nach Vereinbarung
Do: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 15:00 Uhr
Fr: 09:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Elbe-Elster
BIC: WELADED1EES
IBAN: DE57 1805 1000 3270 2000 63

*gilt nicht für Vorgänge nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz

Anlagen:

- Anlage zum Gebührenbescheid
- Gebührenbescheid
- ausgefüllter Fragebogen-Formblätter für das angefragte Objekt
- Orthophoto mit Kenntlichmachung des Flurstückes
- Auszug aus Klarstellungs- und Abrundungssatzung des OT Schadewitz
- Auszug aus FNP des OT Schadewitz
- Versorgungsunternehmen im Amtsgebiet

Postanschrift:
Amt Elsterland
Kindergartenstraße 2a
03253 Schönborn

Kontakt:
Tel.: 035326 / 98110
Fax: 035326 / 98139
E-Mail: amt@elsterland.de*
Web: www.elsterland.de

Allgemeine Sprechzeiten:
Mo: 09:00 – 12:00 Uhr
Di: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 18:00 Uhr
Mi: nach Vereinbarung
Do: 09:00 – 12:00 Uhr u. 13:00 – 15:00 Uhr
Fr: 09:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Elbe-Elster
BIC: WELADED1EES
IBAN: DE57 1805 1000 3270 2000 63

1. Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan ? ja nein
- 1.1 ab wann wirksam ? 19.10.2005
- 1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ? bestehendes Dorfgebiet (MD, § 5 Bau NVO)
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ? ja nein Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes beilegen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung)
geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)? nein
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)? ja
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)? nein
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)? nein
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes) ja nein
beigefügt

Bitte beim Landkreis Elbe-Elster, unter Bauaufsichtsbehörde erfragen.

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

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ja nein

4.8 Im Naturschutzgebiet? ja nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? *Bitte beim Landkreis Elbe-Elster unter Naturschutzbehörde erfragen -* ja nein

4.10 Baudenkmal? *erfragen -* ja nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung? *Bitte beim Landkreis Elbe-Elster unter Bauaufsichtsbehörde erfragen*

- 5.1 Art
- 5.2 Bauweise
- 5.3 Geschosse
- 5.4 GRZ
- 5.5 GFZ

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

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ja nein wann?

Beitrag: ggf. Restschuld

noch zu erheben?

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

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/steht an? ja nein Welche?

Bereits veranlagt? ja nein fällig: fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? Strom Wasser Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Bitte an die Versorgungsunternehmen gemäß Anlage anfragen

10. Entwässerung *Bitte beim zuständigen Versorgungsunternehmen gemäß Anlage nachfragen*

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Mischsystem | <input type="checkbox"/> Dreikammerausfaulgrube |
| <input type="checkbox"/> Trennsystem | <input type="checkbox"/> Sammelkläranlage |
| <input type="checkbox"/> nur Regenwasser | <input type="checkbox"/> Verrieselung |
| | <input type="checkbox"/> Ausfahrgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

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

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung?

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

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

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

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

Siehe planungsmäßige Auskunft

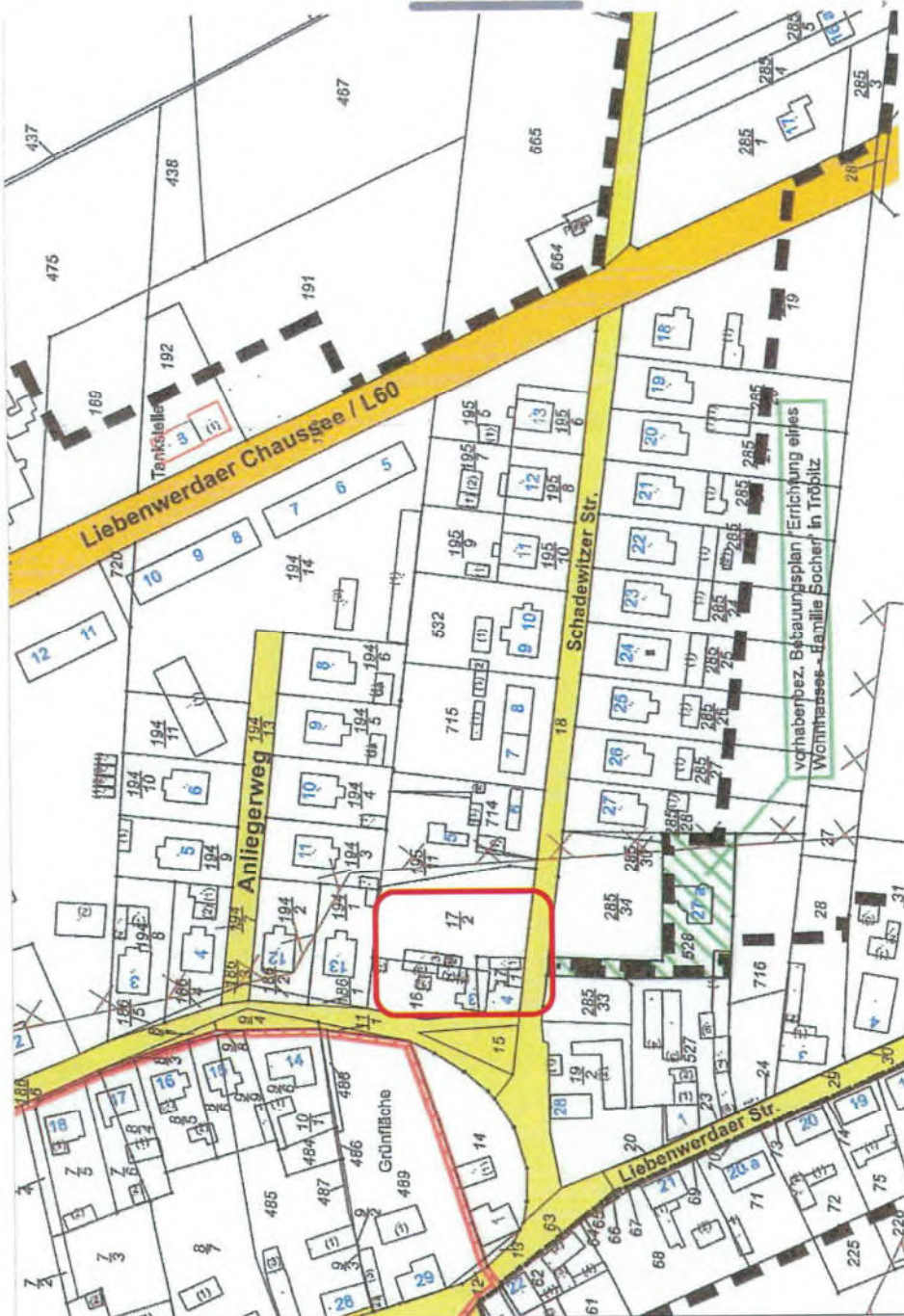
- | | | | |
|------|---|-----------------------------|--|
| 14. | Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.1 | Umfassendes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche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



Orthofoto

Tröbitz, Flur 3, Flurstück 16

03253 Tröbitz, Schadowstraße 3



Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Klarstellungssatzung der Gemeinde Tröbitz im Amt Elsterland
über die Festlegung der Grenzen für die in Zusammenhang stehenden Ortsteile
 (S. 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauZB)

Rechtsgrundlage:
 § 34 Abs. 4 des Bundesgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1776) geändert worden ist.

Erklärungen:

- Abgrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gebäudefläche
- Sonstige Fläche

Quelle: <https://www.gisdaten.de>

Grundlagenplan: Autorisierter Lageplan des Amt Elsterland, Stand März 2021

Datum	Version
04/2021	01
04/2021	02
04/2021	03
04/2021	04
04/2021	05

**Klarstellungssatzung
der Gemeinde Tröbitz im Amt Elsterland**

<p>ISB Ingenieurbüro Stadtplanung Decke Am Schwanenteich 13 • 04244 Bad Liebenwerda Tröbitz (03591) 52546 • Fax (03591) 15041 www.isb-ipl.de</p>	<p>Gehört: April 2021</p> <p>Plan-Nr.: 1 M.1.2500</p>
---	---

Tröbitz, Flur 3, Flurstück 16

03253 Tröbitz, Schadowitzer Straße 3

Medium	Versorgungsunternehmen	Adresse	Tel	Fax / E-Mail / Auskunftportal	zuständig für Gemeinden:
Tele- kommunikation	Deutsche Telekom Technik GmbH	Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin	030 / 835378800	https://trassenauskunftkabel.telekom.de Planauskunft_Brandenburg@telekom.de T.NL-Ost-PTI-32@telekom.de	Amtsgebiet
Energie- versorgung	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz)	Industriestraße 10 06184 Kabelsketal	0800 / 288 4400 Servicenummer 0800 / 230 5070 Entstörungsnr.	http://www.mitnetz-strom.de/online- service/plan-schachtscheinauskunft ; www.infrest.de oder über toeb-brandenburg@mitnetz-strom.de	Amtsgebiet
Höchstspan- nungsleitungen	50Hertz Transmission GmbH	Heidestraße 2 10557 Berlin	030 / 5150 2214	www.infrest.de	Amtsgebiet
Abwasser	Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz	Akazienweg 4 03253 Doberlug-Kirchhain	035322 / 2346	035322 / 4827 info@waw-westniederlausitz.de	Amtsgebiet außer Tröbitz
Trinkwasser	Wasserverband „Kleine Elster“	Hauptstraße 5 04924 Winkel	035341 / 601-0	035341 / 601-18 info@ww-winkel.de	Tröbitz
Trinkwasser	Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz	Akazienweg 4 03253 Doberlug-Kirchhain	035322 / 2346	035322 / 4827 info@waw-westniederlausitz.de	Amtsgebiet außer Tröbitz, Drößig, Eichholz
Flüssiggasnetz	Stadtwerke Finsterwalde GmbH	Postfach 1143 03231 Finsterwalde	03531 / 670-0	03531 / 670123 leitung@swfi.de kundenservice@swfi.de	Drößig, Eichholz
Flüssiggasnetz	Wasserverband „Kleine Elster“	Hauptstraße 5 04924 Winkel	035341 / 601-0	035341 / 601-18 info@ww-winkel.de	Tröbitz
Flüssiggasnetz	Tyczka Total Gaz GmbH	Friedrich-List-Platz 2 04103 Leipzig	08171 / 627 961 0341 / 44641-961	www.infrest.de zaehler@tyczka.de (Allgemein, Störungen)	Gruhno, Schadewitz
Gas-versorgung	Stadtwerke Finsterwalde GmbH	Postfach 1143, 03231 Finsterwalde (bzw. Langer Damm 14, 03238 Finsterwalde)	03531 / 670-0	03531 / 670123 leitung@swfi.de bzw. kundenservice@swfi.de	Amtsgebiet außer Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf

Medium	Versorgungsunternehmen	Adresse	Tel	Fax / E-Mail / Auskunftportal	zuständig für Gemeinden:
Gas-versorgung	SpreeGas GmbH (Auskunft nur über NBB !)	Postfach 101255 03012 Cottbus	0355 / 7822251	Auskunft über www.infrest.de oder post@wgi-netzservice.de Regionalcenter-Sued@nbb-netzgesellschaft.de	Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf
Erdgas- hochdruckleit., Stationen, Ausgleichs- flächen, LWL-Kabel und Begleitkabel	Betreiber: - GASCADE Gastransport GmbH, FB Leitungsrechte und -dokumentation - WINGAS GmbH - NEL Gastransport GmbH (NGT) - OPAL Gastransport GmbH & Co.KG (OGT)	- Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel	0561 / 934-1071	https://portal.bil-leitungsauskunft.de	Amtsgebiet
Antennen- kabelanlage	- Antennen-Hille - Gerold Schwuttge	- 03253 Doberlug-Kirchhain - Friedersdorfer Hauptstra- ße 5, 03238 Rückersdorf OT Friedersdorf	- 035322 / 2464 - 035325 / 209	kfg-schwuttge@t-online.de	Fischwasser Friedersdorf
	- Antennen- und Satelliten- anlagenbau Carsten Schulz - Hr. Helmut Platz	Anliegerweg 4, 03253 Tröbitz Tröbitzer Str. 27, 03253 Schilda	- 035326/90601 - 035326/90696 - 035326/90093	info@satsshop24.de	Schönborn, Tröbitz, Rückersdorf Schilda
	Hinweis: In den Ortsteilen Drößig, Eichholz, Oppelhain, Lindena ist die Gemeinschafts-Antennenanlage zurückgebaut worden und ist nicht mehr in Betrieb.				

Bemerkung: grobe Übersicht, fehlende Angaben und Ansprechpartner bitte bei Herrn Kirsch / Frau Ringl / Frau Thieß erfragen (Tel: 035326 / 981-84 / -81)

Amtsangehörige Gemeinden des Amtes Elsterland (Amt Elsterland, Kindergartenstraße 2a, 03253 Schönborn):

Gemeinde Schönborn mit den OT Schönborn, Lindena, Schadowitz, Gruhno
Gemeinde Rückersdorf mit den OT Rückersdorf, Oppelhain, Friedersdorf
Gemeinde Tröbitz
Gemeinde Schilda
Gemeinde Heidefeld mit den OT Fischwasser, Eichholz, Drößig

Kommunale Straßenbeleuchtung:

Remo Heyde Elektroinstallation
Schildaer Straße 4
03253 Tröbitz
Tel: 035326 / 231
E-Mail: info@elektro-heyde.de

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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

Sachverständigenbüro UK
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

BEZAHLT

24. OKT. 2023

Bereich

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

untere Bauaufsichtsbehörde

Unsere Zeichen

AZ:63-01580-23-14

Ihre Zeichen

15 K 53/23

Straße, Haus-Nr., Ort

Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

Ansprechpartner/in

Frau Fürstenberg

Telefon, Fax

03535 46-2521/03535 46-2657

E-Mail

simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum

18.10.2023

Grundstück: **Tröbitz, Tröbitz, Schadewitzer Straße 3**
Gemarkung: Tröbitz
Flur: 3
Flurstück: 16
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 17.10.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück **keine** Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

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

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

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

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

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

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



Hinweis:

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

Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Anlage 1 (Gebührenverzeichnis), gemäß Tarifstelle 9.4, eine Gebühr von 50,00 € erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigelegt.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht