

GUTACHTEN

über den Verkehrswert / Marktwert
für das mit einem

Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Dorfstraße 32 in 04931 Mühlberg/Elbe OT Altenau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.04.2023



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf:

23.000 €
(dreiundzwanzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 7 (digitale Ausfertigung)

Die digitale Ausfertigung des Gutachtens wurde komprimiert und ist demzufolge nicht vollständig.

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	15 K 55/22
Grundbuchamt:	Bad Liebenwerda
Grundbuch von:	Fichtenberg
Grundbuchblatt:	20298
Grundstücksbeschreibung:	Gemarkung Altenau, Flur 1, Flurstück 212/34 Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 32 Größe: 1.200 m ²
postalische Anschrift:	Dorfstraße 32 04931 Mühlberg/Elbe OT Altenau
Objektart:	Einfamilienhaus
Wohnfläche:	ca. 162 m ²
Baujahr:	keine Angabe möglich
Modernisierung:	keine Angabe möglich
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	19.04.2023
Wertermittlungstichtag:	19.04.2023
Verkehrswert:	23.000 €
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren
Nutzung:	augenscheinlich Leerstand
Zubehör:	keine Angabe möglich
Energieausweis:	keine Angabe möglich
Kurzbeschreibung:	Einfamilienhaus, augenscheinlich leerstehend, Wohnfläche grob geschätzt ca. 162 m ² , Nebengebäude Das Bewertungsobjekt konnte nicht begangen werden. Anhand äußerer Inaugenscheinnahme konnten keine Modernisierungen erkannt werden.

Hinweis:

Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form in der Einzahl verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint, ebenso, wenn es sich um mehrere Personen oder Gesellschaften handelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt.....	4
1.2	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	4
1.3	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen.....	5
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Makrolage.....	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.2	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse	8
2.3	Erschließung, Baugrund	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5	Planungs- und baurechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	12
2.7	Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Fotodokumentation	13
3.3	Gebäudebeschreibung „Wohnhaus“	14
3.3.1	Bauweise, Baujahr.....	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung.....	14
3.4	Nebengebäude	15
3.5	Flächenermittlung	15
3.6	Außenanlagen	15
3.7	Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse.....	16
4	Wertermittlung	17
4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2	Wertermittlungsverfahren	17
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.4	Bodenwertermittlung.....	17
4.5	Sachwertermittlung.....	19
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung	19
4.5.3	Sachwertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswert / Marktwert.....	26
5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6	Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Dorfstraße 32 in 04931 Mühlberg/Elbe OT Altenau.
Gutachtauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bad Liebenwerda ist ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festsetzen kann.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	15 K 55/22
Ortsbesichtigung:	Die Parteien wurden mit Schreiben vom 05.04.2023 zum Ortstermin am 19.04.2023 geladen. Zum Ortstermin erschien niemand. Das Grundstück konnte nicht begangen werden.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	19.04.2023
Besonderheit:	Das Bewertungsgrundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude sind daher nicht bekannt. Somit besteht wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung das Risiko unvollständiger Datenerhebung und Gebäudebeschreibung. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck, die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Mängel wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen schriftlich nicht bekannt gegeben.

1.2 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

1.3 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- auszugsweiser Ausdruck des Grundbuchs von Fichtenberg Blatt 20298 vom 12.12.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 17.03.2023;
- Auskunft über Baulasten, Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen bzw. bau- und bodendenkmalpflegerische Belange, Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 22.03.2023/08.06.2023;
- Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster;
- Auskunft über Grundstückserschließung mit Trinkwasser, Schreiben der Wasserversorgung Riesa-Großenhain vom 28.03.2023;
- Auskunft über Grundstückserschließung mit Schmutzwasser, Schreiben der Verbandsgemeinde Liebenwerda vom 14.06.2023;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, naturschutz- und wasserrechtliche Auskunft, Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, vom 27.03.2023;
- planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts, schriftliche Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda vom 09.06.2023;
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster vom 09.06.2023;
- Auskunft des Kreisarchivs Elbe-Elster vom 18.04.2023 zum Nichtvorhandensein von Bauakten;
- Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda vom 13.04.2023 zum Nichtvorhandensein von Bauakten;
- Auskunft zu Bodenrichtwerten über BORIS Land Brandenburg vom 07.06.2023;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 07.06.2023, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Brandenburg
 Landkreis: Elbe-Elster
 Kreisstadt: Herzberg
 Ort und Einwohnerzahl: Altenau ist ein Ortsteil der Stadt Mühlberg/Elbe. Die Einwohnerzahl wird per 31.12.2021 mit 3.534 angegeben.¹

Überörtliche Anbindungen / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte: Leipzig, Hbf., ca. 88 km entfernt
 Bundesstraßen: B 182 ca. 7 km entfernt
 Autobahnzufahrt: BAB 13, Anschlussstelle ca. 45 km entfernt
 BAB 14, Anschlussstelle ca. 47 km entfernt
 Bahnhof: Wülknitz, ca. 23 km entfernt
 Bushaltestelle: in fußläufiger Entfernung
 Flughafen: Halle-Leipzig ca. 87 km entfernt
 BER ca. 140 km entfernt

2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt ist direkt an der Dorfstraße gelegen und vom öffentlichen Straßenraum aus gut wahrnehmbar.

Infrastruktur (Luftlinie):

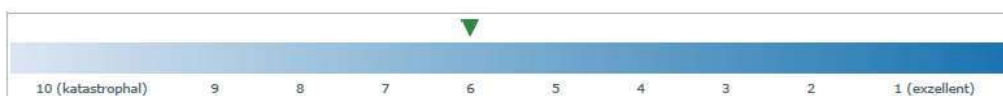
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(3,2 km)
Zahnarzt	(3,4 km)
Krankenhaus	(14,1 km)
Apotheke	(3,8 km)
EKZ	(13,6 km)
Kindergarten	(6,9 km)
Grundschule	(8,1 km)
Realschule	(17,5 km)
Hauptschule	(21,3 km)
Gesamtschule	(7,5 km)
Gymnasium	(11,0 km)
Hochschule	(12,2 km)
DB_Bahnhof	(10,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(12,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes, Schreiben der Verbandsgemeinde Liebenwerda vom 09.06.2023.

- Wohnlage: Unter Abwägung aller Lagevor- und -nachteile und nebenstehender Analyse wird die Lage des Bewertungsobjektes als mittlere Wohnlage eingeschätzt.
- Beeinträchtigungen: Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar.
- Umgebung-/sbebauung: Wohnhäuser, Landwirtschaftsflächen



2.2 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:	eben	
Grundstücksform:	unregelmäßig	
Grundstücksgröße:	Flurstück 212/34:	1.200 m ²



Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2023 ausgegangen. Danach besteht Grenzbebauung zum Flurstück 33/4, ggf. geringfügig Überbau. Das Bewertungsgrundstück selbst wird durch Gebäude der Flurstücke 243/50 und 213/34 grenzbebaut, ggf. geringfügig überbaut. Eventuelle nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht bekannt bzw. konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden bzw. wurden nicht benannt.

In den Hinweisen des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist wie folgt ausgeführt: „Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.“ Da die Gebäude des Bewertungsgrundstücks und der Nachbarflurstücke 243/50 und 213/34 nicht eingemessen sind (gestrichelte Linien) handelt es sich der Lage her nur um ungefähr bekannte Gebäude.

Es können zu dem aus der Karte erkennbaren Gebäudelagen nur Annahmen getroffen werden. Der tatsächliche Grenzverlauf bzw. eine etwaig überbaute Fläche kann nur im Rahmen einer möglichen Neueinmessung festgestellt werden. Im Rahmen dieser möglichen Neueinmessung würde die Grenzbeurteilung durch die Nachbarn erfolgen, was zur Folge haben kann, dass die Grenzen anders als aus der Flurkarte sichtbar vorhanden sind bzw. Grenzen neu festgelegt werden können. Auf Grund dessen wird ein etwaiger „Überbau“ ohne Wertansatz berücksichtigt.

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Bei der Dorfstraße handelt es sich der Ausweisung im BrandenburgViewer nach um die Landesstraße „L671“ in Asphalt mit befestigtem Gehsteig vor dem Bewertungsobjekt.

Erschließungszustand / -beiträge:

Das Grundstück ist den vorliegenden Unterlagen nach medientechnisch ortsüblich erschlossen (Trinkwasser, Strom, Telefon). Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda dezentral.

Hinsichtlich Erschließungsabgaben nach § 127 ff BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz erfolgten seitens des Bauamtes der Verbandsgemeinde Liebenwerda keine Informationen.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass die bis zum Bewertungsstichtag etwaig fälligen Erschließungsabgaben nach Baugesetzbuch §§ 127 ff. und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Bewertungsobjekt bezahlt und abgerechnet sind.

Die Wasserversorgung Riesa-Großenhain teilte im Schreiben vom 28.03.2023 mit, dass

- das Grundstück mit öffentlicher Trinkwasserversorgung erschlossen ist
- hinsichtlich eines etwaigen Herstellungskostenbetrags keine Angaben möglich sind, da das Trinkwassernetz von der Gemeinde Mühlberg übernommen wurde
- das Grundstück angeschlossen ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung (Es besteht ein Hausanschluss)
- der Anschluss 2014 auf Grund offener Forderungen, welche sich auf 2.066,22 € zzgl. Zinsen belaufen, abgestellt wurde
- Kosten für die Wiederanstellung mindestens 254 € -netto- zzgl. Nachweis der Keimfreiheit betragen

Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass der Trinkwasserhausanschluss nur abgestellt, **nicht abgetrennt** ist.

Ob es sich bei den offenen Forderungen um grundstücksbezogene Benutzungsgebühren, mithin um eine Abgabeverpflichtung handelt, die auf öffentlichem Recht beruht, oder es sich um personenbezogene Benutzungsgebühren handelt, ist nicht bekannt. Weitergehende Recherchen hierzu erfolgten durch den unterzeichnenden Sachverständigen nicht.

Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass es sich um grundstücksbezogene Gebühren handelt. Der offene Betrag wird unter Berücksichtigung von Verzugszinsen für Verbrauchergeschäfte in den sonstigen Wertabschlägen -aus verfahrenstechnischen Gründen mit rd. 2.900 €- berücksichtigt.

Zudem werden die Kosten der Wiederinbetriebnahme mit rd. 300 € in Ansatz gebracht.

Die Verbandsgemeinde Liebenwerda teilte im Schreiben vom 14.06.2023 hinsichtlich öffentlicher Schmutzwasserentsorgung mit, dass

- das Grundstück nicht mit öffentlicher Schmutzwasserentsorgung erschlossen ist
- ein Herstellungskostenbeitrag entsprechend nicht erhoben wurde
- kein Hausanschluss für öffentlich Schmutzwasser besteht
- keine Trennung eines Hausanschlusses erfolgte

Anmerkung:

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig ggf. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neu hinzugekommene Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine (Nach-)Veranlagung erfolgen kann.²

Baugrund, Grundwasser:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Besondere Grundwassereinflüsse können auf Grund der Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.³

² OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

³ Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 12.12.2022 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert.

Grundbuchamt		Grundbuch von		Gemarkung	Blatt
Bad Liebenwerda		Fichtenberg		Altenau	20298
lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
5	1	1	212/34	Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 32	1.200 m ²

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

lfd. Nr. 4 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 5 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 55/22), eingetragen am 12.12.2022.

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Das Recht lfd. Nr. 4 wird als wertneutral eingeschätzt.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte habe ich bei den Recherchen nicht festgestellt. Dies gilt auch für nachbarrechtliche und/oder sonstige privatrechtliche Gegebenheiten. Über die v. g. Recherchen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.5 Planungs- und baurechtliche Situation

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Angaben hierzu erfolgten seitens der Verbandsgemeinde Liebenwerda nicht.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes wurde kein Bebauungsplan erstellt.¹ Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demzufolge nach den Planersatzvorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB. Diese unterscheiden zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) und dem Außenbereich.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB.¹ Demnach muss sich ein Vorhaben in die vorhandene Bebauung einfügen. Diese ersetzt als Zulässigkeitsmaßstab die Bebauungsplanfestsetzung. Das Einfügen in die Umgebungsbebauung gilt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Ortssatzungen:

Für das Gebiet des Bewertungsobjektes wurde folgende Satzung angegeben:¹

- Straßenausbausatzung
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes liegen **keine** Eintragungen zu dem Bewertungsgrundstück vor.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann erst nach In-Kraft-Treten der neuen Bauordnung für die neuen Bundesländer ab dem 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für das Bewertungsgrundstück sind nicht bekannt. Ab dem 01. 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 wurde.⁴

Bauauflagen:

Zu dem angefragten Grundstück konnten bei der unteren Bauaufsichtsbehörde nur Verwaltungsvorgänge, beruhend auf der Anfrage des hier unterzeichnenden Sachverständigen, ermittelt werden. Die Ermittlung beruht auf Informationen aus der Fachsoftware der unteren Bauaufsichtsbehörde und kann daher für die gestellte allgemeine Auskunft ob Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen, unvollständig sein.⁵ Das Gutachten wird mithin unter der Annahme unterstellt, dass keine Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Bau- und Bodendenkmalpflege:

Baudenkmale sind nicht betroffen. Das in Rede stehende Grundstück ist jedoch Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20046 (Altenau, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des baugenehmigungsverfahrens.⁴

Altlastenauskunft:

Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück der Gemarkung Altenau, Flur 1, Flurstück 212/34 keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Absatz 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst. Die Eintragungen entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.⁶

Naturschutzrechtliche Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb von FFH- (nach der Europäischen FFH-Richtlinie), Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten mit daraus resultierenden besonderen naturschutzrechtlichen Beschränkungen. Der Schutz der auf dem Grundstück befindlichen Bäume unterliegt, je nach Baumart und Stammdurchmesser, der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.⁶

Wasserrechtliche Auskunft:

Das Grundstück Flurstück 212/34, Flur 1, Gemarkung Altenau befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und auch nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Grundstück, hier der komplette Gebäudebestand, befindet sich im Hochwasserrisikogebiet der Elbe. Auf Grund der Lage im Risikogebiet (Hochwassergebiete mit geringer Wiederkehrwahrscheinlichkeit) soll gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz eine bauliche Anlage nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Der modellierte Wasserstand laut der Hochwasserrisikokarten für das Risikogebiete der Elbe am Standort liegt bei 92,80 m üNN. Die mittlere natürliche Geländehöhe liegt bei 92,69 m üNN.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine weiteren Restriktionen.⁶

⁴ Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 22.03.2023.

⁵ Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 08.06.2023.

⁶ Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 27.03.2023.

Ob etwaig Hochwasserbetroffenheit bestand, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Die Kaufentscheidung potenzieller Interessenten kann auf Grund der Lage in einem Hochwasserrisikogebiet negativ beeinflusst sein. Ein Kaufinteressent eines solchen Grundstücks wird diese Situation somit in seine Kalkulationen einfließen lassen und zum Ausgleich der ungewissen bzw. womöglich ungünstigen Erwartungen einen angemessenen Abschlag auf den Kaufpreis suchen. Diese negative Beeinflussung bzw. dieses Marktverhalten wird als merkantile Minderung bezeichnet.

Für den Bewertungsfall wird ein Abschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenwert des baureifen Landes als sachgerecht geschätzt.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe von Grund und Boden unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt.

Die Grundstücksqualität umfasst:

land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland bzw. baureifes Land, welches direkt einer planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, ergibt sich für den Bewertungsfall der Grundstückszustand: „ortsüblich erschlossenes, geordnetes baureifes Land“.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	augenscheinlich Leerstand
Künftige wirtschaftliche Nutzung:	wohnwirtschaftlich für eigene Zwecke oder als Vermietungsobjekt
Kfz-Stellplatz:	Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist auf dem Bewertungsgrundstück möglich.
Miet-/Pachtverhältnisse:	Hierzu liegen keine Angaben vor.
Wohnungsbindung:	Wohnungs- und Mietbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz konnte nicht festgestellt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme und die Informationen aus den vorliegenden Unterlagen.

Zum Zustand von etwaigem Keller, Geschossdecken, Dachkonstruktion, Dämmung im Dach, Innenwänden, Innenausstattungen wie Türen, Fußboden-, Wand- und Deckenbeläge, Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Sanitärinstallationen, Heizung, etc. sind von Seiten des unterzeichnenden Sachverständigen keine Angaben möglich.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Die Bestandsaufnahme beschränkt sich auf die mit üblicher Sorgfalt durchgeführte einfache Inaugenscheinnahme von außen. Um etwaige Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu berücksichtigen, wird vorsorglich bei der Verkehrswertfindung ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

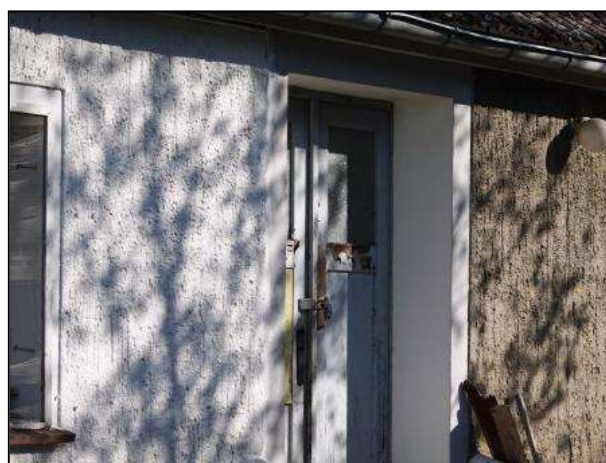
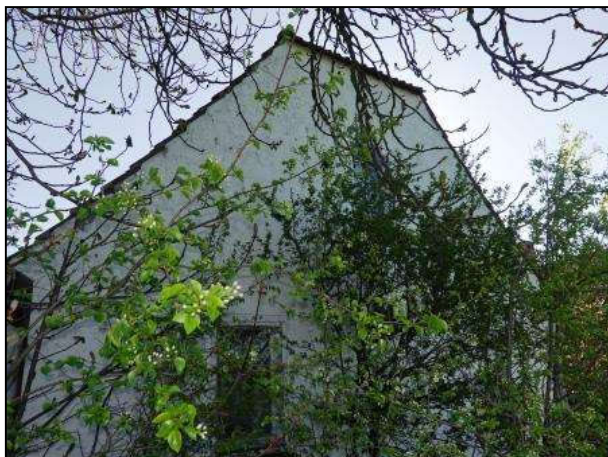
Eine Bauakte für das Bewertungsobjekt ist weder im Archiv des Landkreises (Schreiben des Kreisarchivs vom 18.04.2023) noch bei der Verbandsgemeinde Liebenwerda (Schreiben vom 13.04.2023) noch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster (Schreiben vom 09.06.2023 zum Nichtvorhandensein von Verwaltungsvorgängen) vorhanden.

Energieeffizienz: Ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis liegt nicht.

Hinweis: Nach § 80 Abs. 3 – 5 GEG („Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ („Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)) besteht eine Energieausweispflicht für die Fälle von Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Zwangsversteigerungen sind demgegenüber Eigentumsübergänge, die nicht die Ausstellung eines Energieausweises erfordern, da sie besonderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und weder einen Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung oder Leasing darstellen.

3.2 Fotodokumentation





3.3 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus“

3.3.1 Bauweise, Baujahr

Art des Gebäudes: augenscheinlich Einfamilienhaus mit Erd- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert

Baujahr: ca. 1920er Jahre

3.3.2 Gebäudekonstruktion, Ausstattung und Ausführung

Fundamente: vermutlich baujahresentsprechend

Außenwände/-ansicht: augenscheinlich Massivbau, geputzt

Dach: Krüppelwalm- bzw. Satteldach in Betonsteineindeckung, Dachentwässerung

Fenster: Holz

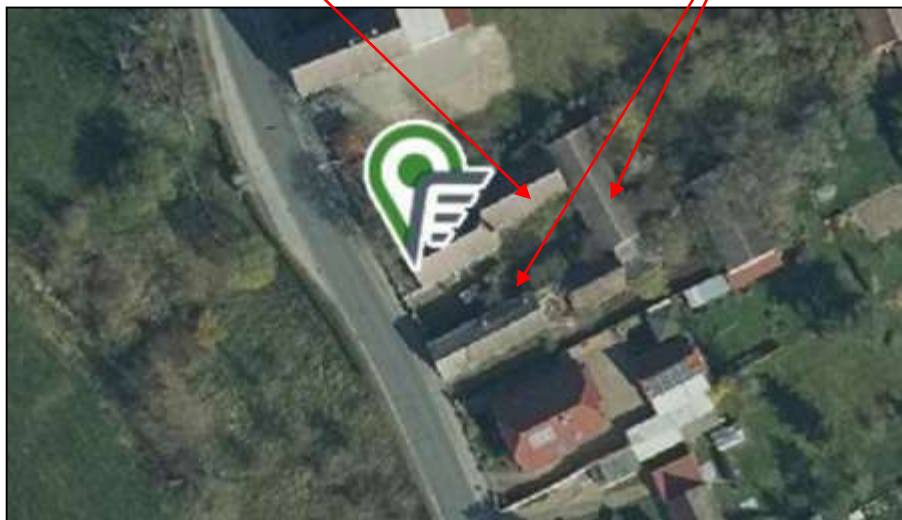
Fensterbänke außen: Stein

Hauseingangstür: Holz mit Lichtausschnitt (einfach)

Durchgeführte Modernisierungen wurden nicht erkannt. Weitere Angaben können auf Grund der Außenbesichtigung nicht erfolgen.

3.4 Nebengebäude

Straßenseits und aus dem Luftbild über die on-geo GmbH sind zwei Nebengebäude erkennbar; vermutlich Massivbau. Das östlich gelegene Gebäude geputzt, mit Satteldach in Betonsteineindeckung und Holztor. Der am Wohnhaus befindliche Anbau wird diesem zugerechnet.



3.5 Flächenermittlung

Wie vorgenannt, liegen weder dem Landkreis noch der Verbandsgemeinde Bauunterlagen vor.

Nach einfacher Inaugenscheinnahme von der Straße aus, wird, wie vorgenannt, der am Wohnhaus befindlich Anbau mit augenscheinlich Erd- und Dachgeschoss, diesem zugerechnet. Für das Haupthaus konnten ein Erdgeschoss, ein vermutlich teilweise ausgebautes Dachgeschoss und ein Teilkeller erkannt werden. Ob ein etwaiger Spitzboden vorhanden ist, kann nicht eingeschätzt werden. Für den Bewertungsfall werden mithin Erd- und teilweise ausgebautes Dachgeschoss sowie ein Teilkeller unterstellt. Anhand der Flächenermittlung im BrandenburgViewer errechnet sich für Wohnhaus und Anbau insgesamt eine Bruttogrundfläche von ca. 420 m².

Bei Ansatz eines Faktors von 0,70 für Erdgeschoss und von 0,50 für Dachgeschoss errechnet sich eine Wohnfläche von grob 162 m².

3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.
Einfriedung:	Holzzaunelemente zwischen Ziegelsockel/-pfeiler, Metalltor (soweit ersichtlich), Grenzbebauung
Befestigte Flächen:	Gebäudezuwegung -soweit ersichtlich- in Betonelementen
sonstiges:	soweit ersichtlich: Vorgarten, Hof teilweise begrünt Der Luftbildausweisung nach Garten mit Gehölzen.



Einfriedung straßenseits



Nachbargebäude an der südlichen Grundstücksgrenze

3.7 Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse

Zum Ortstermin wurde anhand der äußeren Inaugenscheinnahme festgestellt:

- Hofberäumung erforderlich
- schadhafte straßenseitige Einfriedung
- augenscheinlich fehlende Modernisierung

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung war es nicht möglich, den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch etwaige (Bau)Schäden, Baumängel, ggf. Restfertigstellungsbedarf bzw. Reparatur-, Unterhaltungs- und/oder Modernisierungsbedarf festzustellen. Dieses Risiko wird für den Bewertungsfall -nebst Beseitigung des zu den Ortsterminen festgestellten Investitionsbedarfs (Hof Beräumung, Reparatur Einfriedung) von pauschal geschätzt 2.000 €- mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % des Sachwertes der baulichen und sonstigen Anlagen wertmäßig berücksichtigt.

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrs-/Marktwertermittlung ist, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (**d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**) zu bestimmen.

Der Verkehrswert / Marktwert kann auch in Anlehnung an die Definition der TEGoVA⁷ aus dem Jahr 1991 verstanden werden. Demnach stellt er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für das ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert (Market Value; MV) nach RICS (Red Book, RICS-Bewertung – Globale Standards 2017)⁸ ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 104, Absatz 30.1).

4.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden, welche üblicherweise zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Eine Renditeerzielung steht somit nicht im Vordergrund, ist jedoch möglich.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenwert um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁹ Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). 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.

⁷ The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

⁸ Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

⁹ Vergleiche § 196 BauGB.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

Das Flurstück ist nach telefonischer Auskunft der Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster im Liegenschaftskataster mit der gesamten Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Anmerkung:

Bei dieser Angabe handelt es sich lediglich um eine Orientierung ohne rechtsverbindliche Bodenqualifizierung.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund der Angaben der Katasterbehörde die gesamte Fläche als baureifes Land in Ansatz gebracht.

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster für Grundstücke in der Lage des Bewertungsobjektes abgeleitete und veröffentlichte Bodenrichtwert zum 01.01.2023 mit der Art der Nutzung „MD – Dorfgebiet“ liegt bei **7,00 €/m²** beitragsfrei.¹⁰

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes ist aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abzuleiten. Dafür ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die reale Situation des Bewertungsobjektes anzupassen.

Durch den Gutachterausschuss wurden weder Richtwertgrundstücksgröße noch Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt.

Mithin erfolgt keine Anpassung des Bodenrichtwertes.

Eine lagebedingte Wertbeeinflussung (Lage in einem Hochwasserrisikogebiet) wird durch Ansatz eines merkantilen Minderwertes berücksichtigt; eine durch unmittelbare Nachbarschaft bedingte Wertbeeinflussung war zum Ortstermin nicht feststellbar.

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.04.2023 -unter Berücksichtigung des merkantilen Minderwertes bezogen auf das baureife Land (abzgl. 5 % von 7,00 €/m² = 6,65 €/m²)- wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.04.2023 wie folgt ermittelt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	baureifes Land	1.200	6,65					Ja	7.980

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

7.980 €

¹⁰ Auszug über BORIS Land Brandenburg am 07.06.20123 gefertigt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Objektart, Ausstattungsstandard, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Baumängel und Bauschäden und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzuleiten. Der Sachwert der Außenanlagen wird als Zeitwert pauschal geschätzt.

Dieser ist anschließend auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an die Marktverhältnisse anzupassen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt mit dem entsprechenden Sachwertfaktor (vgl. Erläuterung gem. §§ 21, 39 ImmoWertV 2021).

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Vorbemerkung

Die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, welche (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden, regelt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Ermittlung Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie für Einzelgaragen von 60 Jahren und für Lagergebäude, Betriebs- und Werkstätten von 40 Jahren angegeben. Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt werden.

In Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL)¹¹ wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer je nach Standardstufe von 60 bis 80 Jahren, für Einzelgaragen von 60 Jahren +/-10 Jahre und für Lagergebäude von 40 Jahren +/-10 Jahre als Orientierung angegeben.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund der Objektart, des Gebäudezustandes anhand äußerer Inaugenscheinnahme und des unterstellten Gebäudestandards für das Wohnhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag für angemessen gehalten.

¹¹ Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012

Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Nach § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 kann bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 ermittelt werden.

Das grob geschätzt in den 1920er Jahren erbaute Wohnhaus wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme nicht modernisiert.

Der augenscheinlich nicht modernisierte Objektzustand lässt eine moderne, energiebewusste wohnwirtschaftliche Nutzung mit den üblichen Wohnungsansprüchen ohne umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten mit erheblichen Investitionskosten nicht zu. Das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Gebäudes ist erreicht, obwohl das Ende der technischen Lebensdauer einzelner Bauteile noch möglich ist. Wirtschaftlich ist es nicht sinnvoll, das Gebäude aufwändig zu sanieren. Demnach wäre das Gebäude abzureißen und das Grundstück mit einem zeitgemäßen Gebäude neu zu bebauen. Andererseits ist die etwaige technische Lebensdauer einzelner Gebäudeteile (z. B. Grund- und Außenmauern) noch gegeben, die künftige Bestandsnutzung ist mit erheblichen Modernisierungsinvestitionen verbunden.

Für unwirtschaftliche Immobilienobjekte wird in Anlehnung an § 40 Absatz 5 ImmoWertV 2021 das Liquidationswertverfahren angewandt. Demnach wären Gebäude auf Grund mangelhafter Bausubstanz, fehlender Nutzung und fehlendem Ertrag abzureißen.

Bei der Ermittlung des anzusetzenden Bodenwertes wird üblich von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke bzw. entsprechendem Bodenrichtwert ausgegangen. Demnach ist nicht nutzbare bzw. baufällige Bausubstanz zu beseitigen und die dafür erforderlichen Kosten sind zu berücksichtigen. Grundstücke mit nicht mehr nutzbaren Gebäuden oder sonstigen, dem Verfall preisgebender Bausubstanz, gelten in der steuerlichen Bewertung als unbebaute Grundstücke (§ 72 Abs. 3 BewG).

„Sind bauliche Anlagen nicht mehr nutzbar, so ist immer dann eine Freilegung nicht angezeigt, wenn der „Restwert“ der baulichen Anlagen im Rahmen der Realisierung einer neuen baulichen Nutzung Verwendung finden kann. Ist z. B. damit zu rechnen, dass die Rohbausubstanz eines heruntergekommenen wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gründerzeithauses baulich genutzt werden kann, findet die Freilegungsregelung des § 16 Abs. 3 ImmoWertV keine Anwendung. ... Dies gilt entsprechend, wenn auch nur Teile der alten Bausubstanz (z. B. das Kellergeschoss oder die Fundamente) Weiterverwendung finden können. In diesem Fall sind nur die anteiligen Freilegungskosten zu berücksichtigen.“ (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. aktualisierte Auflage 2020, Reguvis, Seite 1677 ff.).

Im vorliegenden Bewertungsfall ermittelt sich zwar eine negative wirtschaftliche Restnutzungsdauer, d.h., die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist auf Grund fehlender Modernisierungen und des Alters des Gebäudes abgelaufen, jedoch wird auf Grund der Erkenntnisse des Ortstermins an dieser Stelle von keiner Restwertermittlung verwendungsfähiger Bausubstanz ausgegangen, sondern eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für von ca. 3 Jahren berücksichtigt. Der Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt unter der besonderen Annahme, dass innerhalb von zirka drei Jahren bzw. nach Ende von drei Jahren -auf Grund der derzeitigen Handwerker- und Materialengpässe- entsprechende, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen durchgeführt wurden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Nebengebäude ist bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von ca. 40 bis 50 Jahren und einem Baujahr ähnlich dem Ursprungsbaujahr des Wohnhauses bereits abgelaufen. Anhand der äußeren Inaugenscheinnahme wird der Zeitwert pauschal mit 1.000 € in den sonstigen Wertzuschlägen berücksichtigt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat noch keine entsprechenden Regionalfaktoren abgeleitet.

Anmerkung:

In der nachfolgenden Wertermittlung werden die NHK 2010 verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden und in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung des Wertermittlungsobjektes) sind. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten bereits enthalten.

Die NHK sind in der von der on-geo GmbH, Maximiliansplatz 5/IV, 80333 München, verwendeten Wertermittlungssoftware „LORA 3.0“ zunächst ohne übliche Baunebenkosten ausgewiesen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Sachwertberechnung. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Kostenkennwert der NKH 2010 zugrunde gelegt, der dem Bewertungsobjekt nach Gebäudeart und -standard hinreichend entspricht.

Der Gebäudekatalog NHK 2010 unterscheidet Einfamilienhäuser verschiedener Bautypen. Das Wohnhaus ist nach äußerer Inaugenscheinnahme dem Typ 1.01 (Teil-Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss teilweise ausgebaut, Baunebenkosten 17 %) zuzuordnen.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / besonderer Bauteile

Ob bauliche Besonderheiten / besondere Bauteile vorliegen bzw. zu berücksichtigen wären, kann anhand der äußeren Inaugenscheinnahme nicht eingeschätzt werden.

Baupreisindex

Der Baupreisindex gibt die Baupreissteigerung vom Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (19.04.2023) an. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag mittels zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu aktualisieren.

Für den Bewertungsfall wird der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-/Qualitätsstichtags veröffentlichte Baupreisindex (hier: Basis 2010) für Wohngebäude insgesamt mit 1,764 berücksichtigt.¹²

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind zur Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen.

Auf die Ausführungen unter Punkt 3.5 wird verwiesen und die Bruttogrundfläche mit ca. 420 m² berücksichtigt.

¹² Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, Ausgabe I/2023, 07.04.2023

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010**(1) Wohnhaus**

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	25 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	25 %
Ausstattungsstufe	1,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	121,67
Dach	1,0					15	79,35
Fenster und Außentüren	1,0					11	58,19
Innenwände und -türen	1,0					11	58,19
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0					11	58,19
Fußböden	1,0					5	26,45
Sanitäreinrichtungen	1,0					9	47,61
Heizung	1,0					9	47,61
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	31,74
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m ² BGF)	529	587	674	815	1.018		∑ 529

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK *	529 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	529 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7640 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag *	933 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Lineare Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängert.

Die Alterswertminderung wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} * 100$$

Die Alterswertminderung im vorliegenden Bewertungsfall beträgt somit für das Wohnhaus 95,00 %.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. befestigte Wege, Hofraumbefestigungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse) und Einfriedungen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen. Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster verwendeten Modells für die Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für die typischen Außenanlagen.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt über Sachwertfaktoren anzupassen.

Der Grundstücksmarkt wird u.a. durch die Marktteilnehmer über Angebot und Nachfrage bestimmt. Somit kann ein vorläufig ermittelter Sachwert entweder nicht erreicht werden oder in der ermittelten Höhe oder mit einem darüberliegenden Kaufpreis gehandelt werden. Diese Korrekturen im positiven oder negativen Sinn werden durch Sachwertfaktoren verdeutlicht.

Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus der Untersuchung des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Verhältnis von geeigneten Kaufpreisen zu entsprechend vorläufigen Sachwerten gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster hat im Grundstücksmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern veröffentlicht. Aus den 168 ausgewerteten Kauffällen der Jahre 2019 bis 2021 wurde ein durchschnittlicher Sachwertfaktor -unabhängig von Lage, Sachwert und Bodenwert- von rd. 0,97 ermittelt. Aus den 36 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr 2021 ergibt sich ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,03.

In Abhängigkeit von Baujahr und der Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden:

Baujahresklasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	44	1,0 (0,59 – 1,42)	94	0,96 (0,51 – 1,52)
1980 – 1994	4	1,13 (0,84 – 1,30)	6	0,76 (0,60 – 0,98)
1995 – 2004	4	1,02 (0,86 – 1,23)	12	0,99 (0,61 – 1,44)
ab 2005	1	-	3	0,93 (0,69 – 1,11)
gesamt	53	1,01	115	0,95

In Abhängigkeit von Sachwert und der Lage sind nachfolgend aufgeführte Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden:

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwertfaktor (Spanne)
< 100 000 €	15 (78 000 €)	0,89 (0,60 – 1,25)	67 (88 000 €)	0,92 (0,51 – 1,27)	83 (70 000 €)	0,92 (0,51 – 1,27)
100 000 € - 200 000 €	27 (137 000 €)	1,09 (0,63 – 1,66)	33 (139 000 €)	1,00 (0,60 – 1,24)	60 (138 000 €)	1,04 (0,60 – 1,66)
> 200 000 €	10 (262 000 €)	0,98 (0,59 – 1,23)	15 (247 000 €)	0,98 (0,61 – 1,44)	25 (253 000 €)	0,98 (0,59 – 1,44)

Der Ø Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) für Ländliche Gebiete in der Baujahresklasse vor 1980 wurde bei 94 Kauffällen mit 0,96 bei einer Spannweite von 0,51 bis 1,52 und in Abhängigkeit vom Sachwert bei Sachwerten kleiner 100.000 € bei 67 Kauffällen mit Ø 0,92 bei einer Spannweite von 0,51 bis 1,27 ermittelt.

Anhand der äußeren Inaugenscheinnahme und fehlender konkreter Daten wird für den Bewertungsfall ein Marktanpassungsfaktor von 1,00, somit Abweichung +/-0,00 %, geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Neben der offenen Forderung der Wasserversorgung Riesa-Großenhain in Höhe von ca. 2.900 € und den vorgenannt rd. 300 € Kosten für die Inbetriebnahme des Trinkwasseranschlusses werden für die Beseitigung des zum Ortstermin festgestellten Investitionsbedarfs (Grundstücksberäumung, Reparatur Einfriedung) die Kosten pauschal mit 2.000 € berücksichtigt.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung war es nicht möglich, den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch etwaige (Bau)Schäden, Baumängel bzw. Reparatur-, Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und/oder Modernisierungsbedarf festzustellen. Dieses Risiko wird für den Bewertungsfall mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % des Sachwertes der baulichen und sonstigen Anlagen wertmäßig berücksichtigt.

Hinweis:

Die Kostenansätze sind Ergebnis einer grob überschlägigen Schätzung. Die Ermittlung der exakten Kosten für die erforderlichen Arbeiten ist nur über eine Baukalkulation bzw. Schadensdiagnostik und dem Vorliegen entsprechender Angebote von Fachunternehmen möglich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert- minderung			Alterswertg. Herst.-kosten EUR
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	60	3	420,00 m ² BGF	933	17,00	Linear	95,00	22.923

Σ 22.923

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2023 = 1,7640

alterswertgeminderte Herstellungskosten	22.923 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 916 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	23.839 €
+ Bodenwert	7.980 €
vorläufiger Sachwert	31.819 €
± Marktanpassung	0,00% 0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	31.819 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ sonstige Wertzuschläge	
Nebengebäude -Zeitwert pauschal-	1.000 €
- sonstige Wertabschläge	
Gebühren TW-Versorgung	2.900 €
Wiederinbetriebnahme TW-Versorgung	300 €
Investitionskosten -pauschal-	2.000 €
Abschlag Außenbesichtigung	4.768 €
SACHWERT	22.851 €
	<u>rd. 23.000 €</u>

4.6 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück Dorfstraße 32 in 04931 Mühlberg/Elbe OT Altenau wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 19.04.2023 geschätzt auf rd.

23.000 €
(dreißigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Luckau, den 26. Juni 2023

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS

5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz -Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärm- und Kälteerzeugung in Gebäuden- Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37 vom 13.08.2020

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

BeiWertV:

Beleihungswertverordnung i.d.F. vom 12. Mai 2006 (BGBl. I, S. 1175), geändert durch Artikel 5 Nr. 19 der Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung vom 04. Oktober 2022, in Kraft getreten am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1614)

6 Anlagen

Anlage Titel

- | | |
|-----|------------------------------------------------------|
| 6.1 | Übersichtskarte |
| 6.2 | Stadt-/Straßenkarte |
| 6.3 | Luftbild |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich) |
| 6.5 | Hochwassergefährdungskarte |

Der digitalen Ausfertigung sind keine Anlagen beigefügt.

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

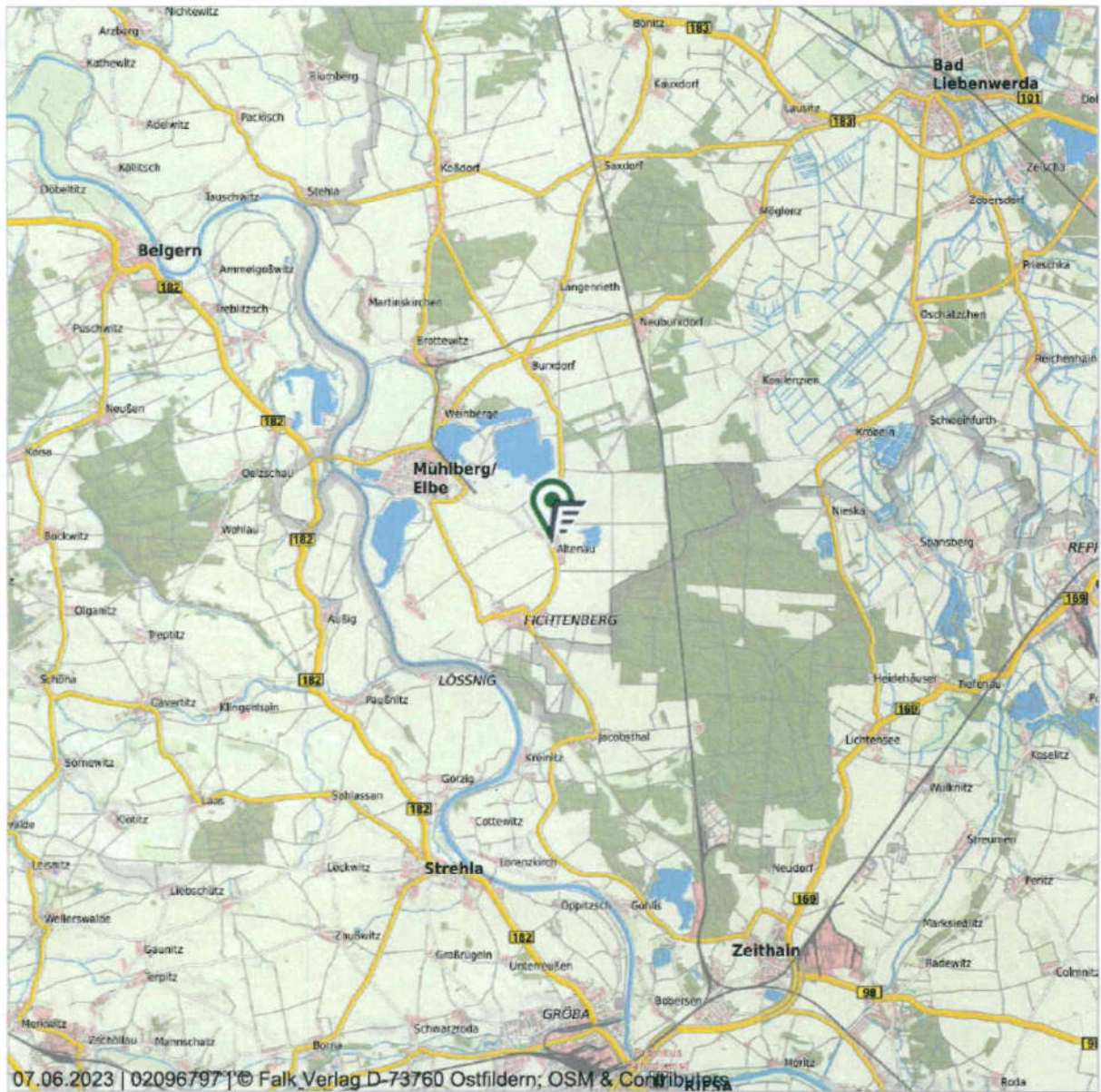
Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sowie Luftbildaufnahmen sind über www.geoport.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk
04931 Altenau b Mühlberg, Elbe, Dorfstr. 32



geoport



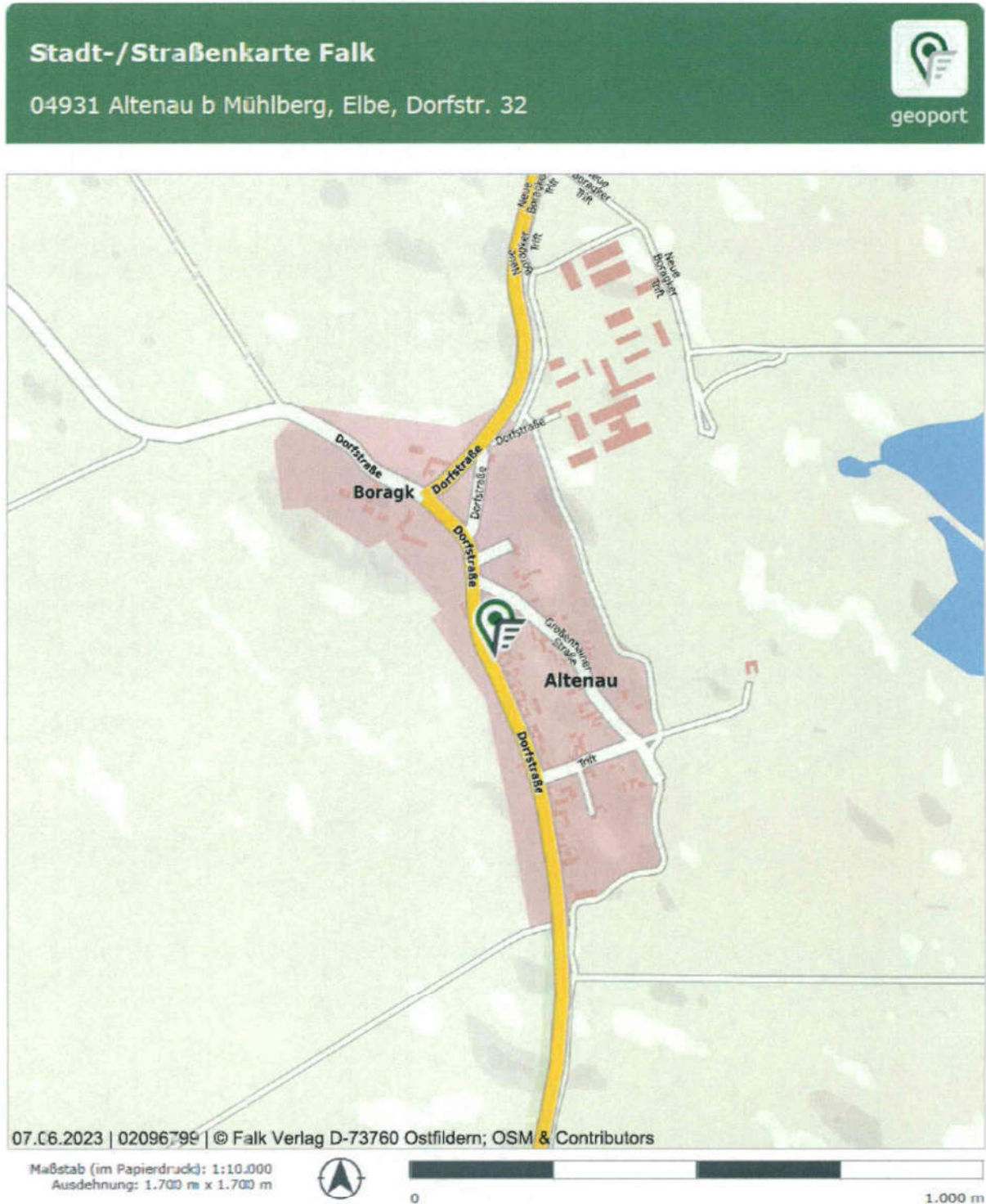
Maßstab (im Papiindruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeinamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 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

6.2 Stadt-/Straßenkarte



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 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

6.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Brandenburg
04931 Altenau b Mühlberg, Elbe, Dorfstr. 32



geoport



07.06.2023 | 02096796 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2.0

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



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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)

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)

