

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 04895 Koßdorf, Siedlungsstraße 18*

*Aktenzeichen: 15 K 64/23*



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 325 der Flur 1 der Gemarkung Koßdorf

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 ermittelt mit rd. **43.000,00 €**.

# Wertgutachten

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

*eines bebauten Grundstückes*

*in 04895 Koßdorf, Siedlungsstraße 18*

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 64/23
Gemarkung:	Koßdorf
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Koßdorf Blatt 455
Flur:	1
Flurstück:	325
Grundstücksgröße:	2.269 m <sup>2</sup>
Ortsbesichtigungstermin:	09.01.2024
Wertermittlungsstichtag:	19.01.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
<b>Unbelasteter Verkehrswert:</b>	<b>43.000,00 €</b>

Das Gutachten umfaßt:

59 Seiten  
5 Anlagen  
14 Fotos

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

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	7
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	14
4.0	Baubeschreibung Nebengebäudebestand	19
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.0	Bodenwertermittlung	22
7.0	Sachwertermittlung	23
7.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
7.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	29
7.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	29
8.0	Sachwertberechnung	40
9.0	Ertragswertermittlung	43
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
10.0	Ertragswertberechnung	52
11.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	53
12.0	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	54
13.0	Unbelasteter Verkehrswert	56
	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 325 der Flur 1 der Gemarkung Koßdorf.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	<p>Zu dem vorgeschlagenen Vororttermin gewährte die Eigentümerin dem Sachverständigen keine Ortsbesichtigung, so dass nur eine äußere Besichtigung von der Straße erfolgen konnte. Zu den weiteren Grundstücksteilen und dem Innenbereich können keine Angaben durch den Sachverständigen getätigt werden. Diesbezüglich erachtet der Sachverständige einen Merkantilten Minderwert dem Verkehrswert entgegenzusetzen.</p> <p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li> </ul>
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.

Das Grundstück wurde am 09.01.2023 von der Straße in Augenschein genommen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Siedlungsstraße in Koßdorf. Die Anliegerstraße ist geprägt durch eine einseitige Bebauung zur linken Straßenseite. Rechtsseitig der Verkehrsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flurstücke.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde mit der Giebelfront ein Wohnhaus in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist bezogen auf augenscheinlich ersichtliche Dachfenster bzw. Fenster zur Giebelfront vermutlich ebenfalls ausgebaut worden.

Nach einer persönlichen Rücksprache am Tag der Vorortbegehung gewährte die Schuldnerin dem Sachverständigen keine Grundstücksbegehung um den Gebäudebestand von innen und außen in Augenschein zu nehmen. Dies beinhaltet auch keine fototechnische Aufnahme des Innenbereiches der Immobilie.

Das Baujahr des Wohngebäudes konnte nicht von der Eigentümerin benannt werden.

Zur rückwärtigen Giebelfront erfolgte ein parallel verlaufender offener Anbau, welcher in gleicher Form als geschlossenes Bauwerk von der Straßenfront erkennbar sich darstellt. Die Fassadenfront des seitlichen Anbaues stellt sich als Mischmauerwerk in laienhafter Bauausführung dar. Daran anschließend wurde eine Holzwand mit einer Türöffnung integriert.

Der Dachfläche obliegen vermutlich Baumängel oder Schäden, welche sich zur Straßenfront augenscheinlich darstellen.

An der straßenseitigen Giebelfront sowie deren hinteren Längsfront zeigt sich ein Wildwuchs bis zur Dachfläche bzw. auch auf der Dachoberfläche auf.

Der vordere Grünbereich ist durch eine aufzeigende Sukzession geprägt (ungepflegter Zustand).

Die zur Giebelrückfront des Wohnhauses angebauten offenen und geschlossenen Nebengebäude verdeutlichen dem Betrachter auf eine fehlende Werterhaltung.

Der straßenseitige Zugang zu dem Innenbereich des Wohnhauses erfolgt zur Längsfront. Die Kunststofftür entspricht augenscheinlich nicht den Anforderungen an eine versicherungstechnische Haustür. Die vorgefundenen Holzfenster sind in deren Oberfläche verwittert, die Holzflächen sind stark vergraut und können nur nach Auffassung des Sachverständigen ausgetauscht werden.

Die Fassadenfronten sind durch Sichtschäden geprägt. Fehlende Fensterbänke sind zu erneuern, beschädigte sollten ausgetauscht werden.

Die Dachfläche welche mit einem Betonstein gestaltet wurde zeigt farbliche Veränderungen in deren Oberfläche auf. Die Dachentwässerungsrinnen sind in Teilbereichen durch Rankenpflanzen zugewachsen.

Bezogen auf durchfeuchtete Außenwandflächen könnte sich deren Zustand auch auf den Innenwandflächen der Außenwände darstellen.

Nach Auskunft der Schuldnerin verfügt das Gebäudevolumen über keine funktionellen Heizflächen. Die zentrale Heizungsanlage ist desolat und könnte nicht mehr repariert werden.

Seitens der Schuldnerin wurde mitgeteilt das die Immobilie seit mehr als zwei Jahren keine Bewirtschaftung obliegt. Bezogen auf den langen Leerstand und entsprechend der Witterungsverhältnisse könnten sich in dem Innenbereich des Wohngebäudes Baumängel z. B. wie Schimmelbildungen aufzeigen. Zur Fragestellung der Werterhaltung bzw. Modernisierungsarbeiten wurde mitgeteilt dass keine erfolgten. Außer der Energieversorgung sind alle weiteren Medienanschlüsse außer Funktion.

Der äußere Eindruck verdeutlicht dem Betrachter einen einfachen Standard. Die Fassadenfronten verweisen auf Rissbilder und Feuchteschadensbilder. Die Dachfläche wurde mit einer Betonsteindeckung versehen. Im Dachgeschoss sind einfache Holzfenster (fehlende Werterhaltung) vorgefunden worden.

In Anbetracht der äußeren Betrachtung der Außenhülle sowie der Dachfläche mit deren Schornsteinzug sind keine Hinweise vorgefunden worden, welche Heizquelle eingebaut worden ist.

Bezogen auf eine durch den Schuldner nicht gewährte Vorortbesichtigung konnte durch den Sachverständigen der Gebäudebestand auf dem Grundstück nur augenscheinlich von der Straße aus, betrachtet werden.

Nachteilig stellt sich eine fehlende bzw. nicht gewährte Innenbesichtigung der Immobilien dar. Somit können zur Ausstattung, zu eventuellen baulichen Mängeln und Schäden sowie zu dem Bauzustand keine konkreten Angaben durch den Sachverständigen getätigt werden. Derzeitige Angaben basieren auf Vermutungen bzw. Annahmen. In Anbetracht des aufzeigenden Sachverhaltes erachtet der Sachverständige in seiner Wertermittlung dem Bewertungsobjekt einen Risikoabschlag in Höhe von 10 % dem Verkehrswert entgegenzusetzen.

## 2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Mühlberg/Elbe liegt im südwestlichen Teil des Landes Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster und bildet die Grenze zum Freistaat Sachsen. Die Landschaft wird durch die Elbe als großer bedeutender Binnenstrom mit ca. 17 km in der Gemarkung Mühlberg und der künstlich entstandenen Kieseen geprägt. Zur Stadt Mühlberg gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf, Martinskirchen und Mühlberg/Elbe mit den Gemeindeteilen Köttlitz und Weinberger. Die Stadt befindet sich direkt an der Streckenführung des Elberadweges Schmilka-Cuxhaven.

Die zu Mühlberg gehörende etwa 0,5 km<sup>2</sup> große Gemarkung um die Fähranlegestelle an der Mündung der Dahle westlich der Elbe samt einem Teilstück der Bundesstraße 182 ist das einzige linkselbische Gebiet Brandenburgs.

Am 22. Dezember 2008 wurde die Elbebrücke Mühlberg feierlich übergeben und für den Verkehr freigegeben. Der im Jahr 2011 ertüchtigte Industriehafen Mühlberg/Elbe befindet sich am Elbkilometer 124,7 m.

Mühlberg wurde 1230 erstmals urkundlich als Stadt erwähnt. Bereits lange vorher lassen sich durch archäologische Grabungen und Grabfunde seit etwa 600 nach Christus slawische Siedlungen nachweisen. Die Stadt wurde auf einer Talsandinsel am Elbübergang im Schutz einer Wasserburg gegründet. Gräben ist jedoch bis heute sichtbar. Im Stadtgebiet gibt es weitere historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten wie das Rathaus, die Löwenapotheke und die Frauenkirche, Sitznischenportale, Türschlussteine sowie das in der ehemaligen Elbschleife 1545 anstelle der zerstörten Wasserburg erbaute Schloss.

Koßdorf ist ein Ortsteil der amtsfreien Stadt Mühlberg im brandenburgischen Landkreis Elbe-Elster und liegt etwa 8 Kilometer nördlich der Kernstadt. Koßdorf besteht aus den 1937 eingemeindeten, und bis dahin selbstständigen Gemeinden Koßdorf, Lehndorf und Wenzendorf. Der Gemeindeteil Lönnewitz wurde 1950 eingemeindet.



Großräumige Lage:

Bundesland: Brandenburg  
 Kreis: Elbe - Elster  
 Ort: Mühlberg/Elbe  
 OT Koßdorf

Überörtliche  
Anbindung/Entfernung:

Mühlberg liegt an der Landesstraße L 66 nach Bad Liebenwerda. Die L 67 verbindet mehrere Ortsteile miteinander. Am gegenüberliegenden Elbufer verläuft die Bundesstraße 182 zwischen Torgau und Riesa. Die nächstgelegenen Fähren befinden sich in Strehla ca. 15 km flussaufwärts sowie in Belgern ca. 10 km flussabwärts. Der Bahnhof Mühlberg (Elbe) liegt an der Bahnstrecke Neuburxdorf–Mühlberg.

B 87 Torgau, Herzberg, Luckau  
 B 96 Luckau, Finsterwalde, Senftenberg  
 B 101 Herzberg, Bad Liebenwerda, Elsterwerda  
 B 169 Riesa, Elsterwerda, Senftenberg  
 B 182 Riesa, Belgern, Torgau (über Elbebrücke)  
 B 183 Torgau, Bad Liebenwerda

Berlin: Ca. 131 km  
 Dresden: Ca. 90 km  
 Cottbus: Ca. 105 km  
 Mühlberg/Elbe: Ca. 13 km  
 Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 127 km  
 Autobahnzufahrt Ruhland: Ca. 53 km  
 Autobahnzufahrt Döbeln: Ca. 60 km  
 Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 90 km

Infrastruktur:

Eine Grundschule und Kindertageseinrichtungen sind in Mühlberg/Elbe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in Mühlberg/Elbe gegeben. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Umland gedeckt werden. Beschäftigungsmöglichkeiten können selbst im Ort bedingt gewährt werden. Eine medizinische Versorgung ist gegeben.

Lagequalität:

- gute Verkehrsanbindung
- einfache wirtschaftliche Lage
- einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

- wohnbauliche Nutzung in dem Umfeld

Immissionen:

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

## 2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Koßdorf	<u>Blatt</u> 455		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Koßdorf	Flur 1	Flurstück 325	Fläche 2.269 m <sup>2</sup>
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:	Grenzbebauung zum Flurstück 324

## 2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 36,50 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 62,00 m
Bemerkung:	Innen- bzw. Außenbereichsgrundstück

## 2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche ohne Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Nach Angaben der Schuldnerin ist ein Elektroanschluss noch aktiv und ein Schmutzwasseranschluss vorhanden. Der Trinkwasseranschluss ist abgemeldet worden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben (Sukzession)
Spelmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Sind möglich
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde nach Angaben der Schuldnerin nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet 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 01.11.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Koßdorf Blatt 455 vom 01.11.2023.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand verweist nach Angaben der Schuldnerin auf keine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan für Koßdorf wurde nicht aufgestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich überwiegend planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Die Restfläche wurde gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung dem Außenbereich zugeordnet.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Keine Angaben durch die Verbandsgemeinde Liebenwerda  Bauweise: Geschosse: Keine Angaben durch die Verbandsgemeinde Liebenwerda GRZ: Keine Angaben durch die Verbandsgemeinde Liebenwerda GFZ: Keine Angaben durch die Verbandsgemeinde Liebenwerda
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen:	Nicht bekannt
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich) Grünland (§ 35 BauGB – Außenbereich)

### Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nicht an und sind nach der Verbandsgemeinde Liebenwerda nicht veranlagt worden.
Kanalisation:	Ein Kanalanschluss ist vorhanden.
Besondere Umstände für das Grundstück:	Nach Angaben der Verbandsgemeinde Liebenwerda befindet sich das Bewertungsgrundstück in keiner Trinkwasserschutzzone und liegt im Hochwasserrisikogebiet.

### **3.0 Baubeschreibung Wohnhaus**

#### **Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen 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, da kein Zugang gewährt wurde. In welchem Zustand und Umfang diese vorhanden sein könnten, basiert nur auf Vermutungen. Baumängel und –schäden wurden soweit erfaßt, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich von außen 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.

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Nicht erkennbar Erdgeschoss: vermutlich Wohnflächen 1.Obergeschoss: vermutlich Wohnflächen Dachgeschoss: vermutlich Wohnräume
Baujahr:	Nicht bekannt

Allgemeine Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Kellergeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt Erdgeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt 1.Obergeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt Dachgeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Treppen:	Außentreppe: keine Kellertreppen: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt Geschoßtreppe: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung
Dachrinnen:	Kunststoffrinnen und Fallrohre
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung
Elektroinstallation:	Kellergeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt Erdgeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt 1.Obergeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt Dachgeschoss: nicht erkennbar, kein Zugang gewährt



Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	1.Obergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt	
Fußböden:	Kellergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	1.Obergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	Putz (Feuchteschäden, Rissbilder)	
Türen:	Kellergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	1.Obergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt

Fenster:	Kellergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	1.Obergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fensterbänke innen: Fensterbänke außen:	/ Naturstein	
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Erdgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	1.Obergeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
	Dachgeschoss:	nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	keine	
Ausstattung innen/außen:	Innen:	Leerstand
	Außen:	Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Normaler Grundrisszuschnitt bezogen auf das Baujahr	
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belich- tung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster	
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist einfach.  Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhal- tungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.	
Allg. Werterhaltungsmaß- nahmen:	- kann derzeit fachtechnisch nicht eingeschätzt werden	

**Energetische Einschätzung:**

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

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

**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 berichtet. 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 Nebengebäudebestand

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	Vermutlich keine
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Keine Angaben möglich, teilweise keine vorhanden
Treppen:	/
Dach:	Pultdächer
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fußböden:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	Einfacher Putz
Türen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fenster:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Werterhaltungsmaßnahmen:	Kann derzeit fachtechnisch nicht eingeschätzt werden

## 5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

### Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 04895 Koßdorf, Siedlungsstraße 18 zum Wertermittlungstichtag 19.01.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koßdorf	455	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koßdorf	1	325	2.269 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Einfamilienhaus	1.329 m <sup>2</sup>
Grünland	Grünland	940 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.269 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **7,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.269 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.329 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>7,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		19.01.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	7,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	1000	1.329	×	0,93
Tiefe (m)	35		×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	<b>6,51 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>6,51 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.329 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	8.651,79 €
	<b>rd.</b>	<b>8.650,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 insgesamt  
**8.650,00 €.**

E01

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

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

## 7.0 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).



## 7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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, Eingangstreppe 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 Unterhaltungszustands 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.

## **7.2 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.

### 7.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Ein Aufmaß der Wohn- und Nutzflächen sowie der Bruttogrundfläche wurde durch deren Eigentümerin nicht gewährt.

Diesbezüglich erachtete der Sachverständige die Darstellungen der Gebäude in der Flurkarte als Aufmaß zu nutzen. Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Bruttogrundfläche abgeleitet.

#### Wohnhaus

Wohnfläche EG	=	ca. 110,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche 1.OG	=	ca. 72,25 m <sup>2</sup>
Wohnfläche DG	=	ca. 50,00 m <sup>2</sup>

### 7.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000

#### Wohnhaus

$A_1 = 12,50 \text{ m} \times 8,50 \text{ m} \times 3$	=	318,75 m <sup>2</sup>
$A_{2 \text{ Anbau}} = 8,50 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}$	=	34,00 m <sup>2</sup>
$A_{\text{ges.}}$	=	<u>352,75 m<sup>2</sup></u>

#### Nebengebäude 1

$A_1 = 4,00 \text{ m} \times 10,50 \text{ m}$	=	<u>42,00 m<sup>2</sup></u>
---	---	----------------------------

#### Nebengebäude 2

$A_1 = 8,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} + 4,50 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$	=	<u>51,75 m<sup>2</sup></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 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	88,0 %	12,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus</b>	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	88,0	638,00
3	835,00	12,0	100,20
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 738,20 gewogener Standard = 2,1			

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

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		738,20 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• vermutlich Teilunterkellerung	x	1,02
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	752,96 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	753,00 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 1</b>	
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 <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,80
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 2</b>	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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

<b>Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren</b>		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,80
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	280,00 €/m <sup>2</sup> 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](http://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	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

### **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 Unterhaltungszustands 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. 1920 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 „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	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	5,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1920 = 104$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} = 0$  Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwerttrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre} = 56$  Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 56 \text{ Jahre} = 1968$ ).

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

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.
Mietabweichungen		-9.670,00 €
• Wohnung EG	-4.580,00 €	
• Wohnung 1. OG	-3.010,00 €	
• Wohnung DG	-2.080,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-83.600,00 €
• Einfamilienhaus	-83.600,00 €	
Summe		-93.270,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung EG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2\%$	$i_t = 1\%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	4.752,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_m = 2\%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_t = 1\%$ )
= Barwert	= 4.578,18 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -4.578,18 €; **rd. -4.580,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung 1. OG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2\%$	$i_t = 1\%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.121,20 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_m = 2\%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_t = 1\%$ )
= Barwert	= 3.007,09 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -3.007,09 €; **rd. -3.010,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung DG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2 \%$	$i_t = 1 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	2.160,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_m = 2 \%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_t = 1 \%$ )
= Barwert	= 2.080,99 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -2.080,99 €; **rd. -2.080,00 €**



## 8.0 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	753,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	352,75 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	265.620,75 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	475.726,76 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	475.726,76 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	142.718,03 €

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Nebengebäude 1
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	11.760,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	21.062,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	21.062,16 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	5.265,54 €

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Nebengebäude 2
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	280,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	51,75 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	14.490,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.01.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	25.951,59 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	25.951,59 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	6.487,90 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>154.471,47 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>157.471,47 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>8.650,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>166.121,47 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,85</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	=	<b>141.203,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>93.270,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	=	<b>47.933,25 €</b>
<b>rd.</b>		<b>47.900,00 €</b>

## 9.0 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.

## **9.1 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9.2 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 €/m<sup>2</sup> 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### 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.
Mietabweichungen		-9.670,00 €
• Wohnung EG	-4.580,00 €	
• Wohnung 1. OG	-3.010,00 €	
• Wohnung DG	-2.080,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-83.600,00 €
• Einfamilienhaus	-83.600,00 €	
Summe		-93.270,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung EG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2 \%$	$i_t = 1 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	4.752,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_m = 2 \%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_t = 1 \%$ )
= Barwert	= 4.578,18 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -4.578,18 €; **rd. -4.580,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung 1. OG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2 \%$	$i_t = 1 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.121,20 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_m = 2 \%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2 \%$ , $i_t = 1 \%$ )
= Barwert	= 3.007,09 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -3.007,09 €; **rd. -3.010,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Wohnung DG (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 2\%$	$i_t = 1\%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2\%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	2.160,00 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_m = 2\%$ )	$\times 0,990949$ (1,00 Jahre; $k = 2\%$ , $i_t = 1\%$ )
= Barwert	= 2.080,99 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -2.080,99 €; **rd. -2.080,00 €**

**10.0 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	110,00		-	0,00	0,00
		1.OG	72,25		-	0,00	0,00
		DG	50,00		-	0,00	0,00
Nebengebäude 1			35,00		0,60	21,00	252,00
Nebengebäude 2			42,00		0,60	25,20	302,40
Summe			309,25	-		46,20	554,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG	110,00		3,60	396,00	4.752,00
		1.OG	72,25		3,60	260,10	3.121,20
		DG	50,00		3,60	180,00	2.160,00
Nebengebäude 1			35,00		0,60	21,00	252,00
Nebengebäude 2			42,00		0,60	25,20	302,40
Summe			309,25	-		882,30	10.587,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -10.033,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>10.587,60 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.541,02 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.046,58 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 8.650,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 259,50 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.787,08 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,936
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 131.881,99 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 8.650,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 140.531,99 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 140.531,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 93.270,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	<b>= 47.261,99 €</b>
	<b>rd. 47.300,00 €</b>

## 11.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,45 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.269 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 940 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,45 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		19.01.2024	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,45 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>0,45 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>0,45 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	940 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	423,00 €
		<b>rd.</b>	<b><u>423,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 insgesamt **423,00 €**.

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

## 12.0 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Bauland	47.300,00 €	47.900,00 €
Grünland	423,00 €	423,00 €
Summe	47.723,00 €	48.323,00 €

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **48.323,00 €**,  
 der **Ertragswert** mit rd. **47.723,00 €**  
 ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[48.323,00 \text{ €} \times 0,900 + 47.723,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 48.200,00 \text{ €}$ .



### 13.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Ermittelter Wert	48.200,00 €
Merkantiler Minderwert – 10 %	- 4.820,00 €
Wert	43.380,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b><u>43.000,00 €</u></b>

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 04895 Koßdorf, Siedlungsstraße 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koßdorf	455	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Koßdorf	1	325

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 mit rd.

**43.000,00 €**

**in Worten: dreiundvierzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Senftenberg, den 19.01.2024

  
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 2022  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9.Auflage)
- KLEIBER  
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 05.12.2023) erstellt.

## **Fotodokumentation**



**Bild 1**

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



**Bild 2**

Gebäudegiebel- und längsfront der zu bewertenden Immobilie



**Bild 3**

Wohngebäude in deren Bestand



**Bild 4**

Vorgefundene Sukzession



**Bild 5**

Seitlich angrenzendes Nebengebäude





**Bild 6**

Sichtschäden auf den Wandflächen



**Bild 7**

Feuchteschäden, Fehlende Werterhaltung an den Holzfenstern



**Bild 8**

Desolate Fensterscheibe



**Bild 9**

Vermutliches Nebengebäude



**Bild 10**

Übersichtsdarstellung Bebauungen



**Bild 11**

Teilweise offene Bebauung



**Bild 12**

Detaildarstellung



**Bild 13**

Teilfläche Außenbereich



**Bild 14**

Übersichtsdarstellung

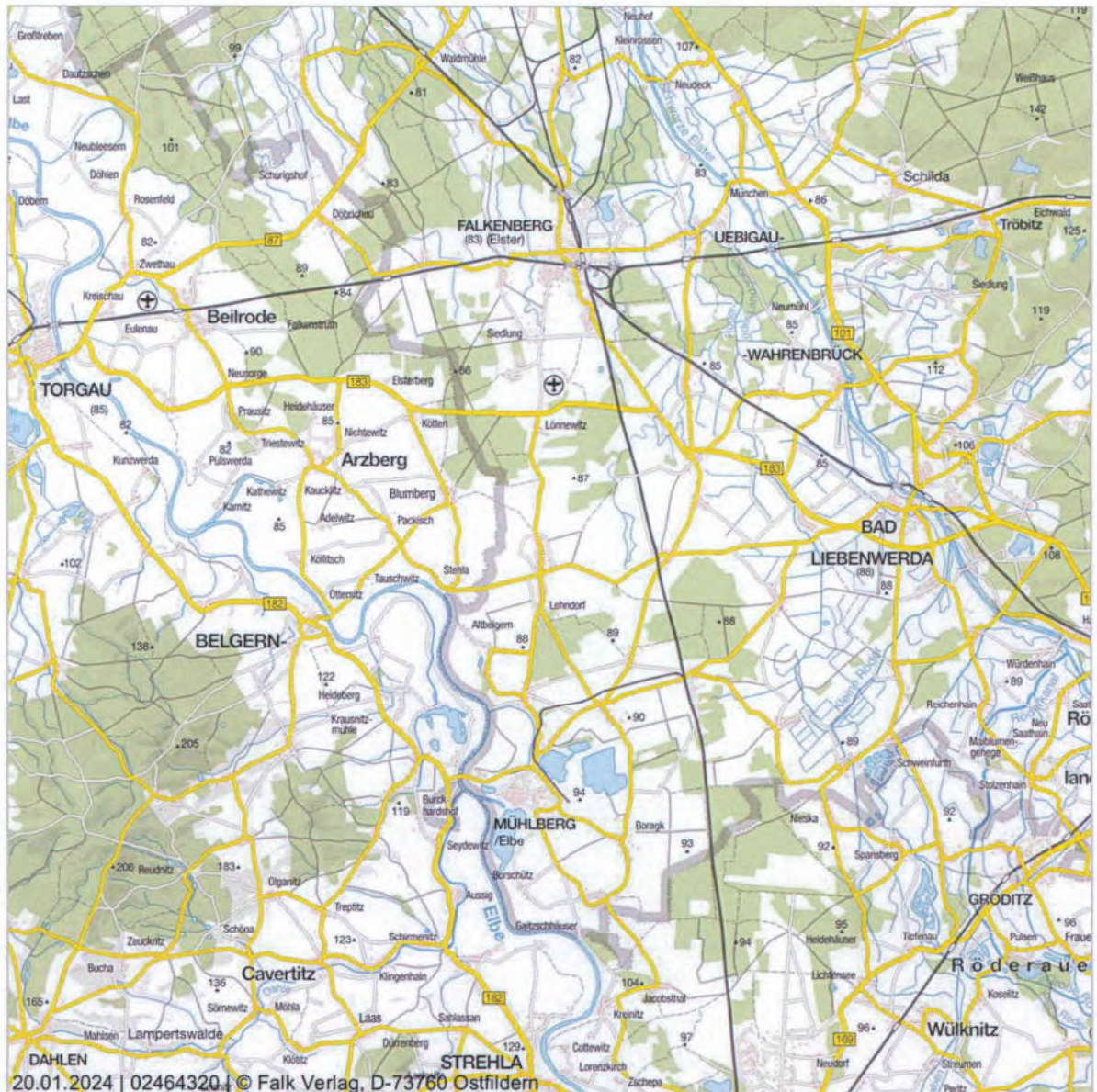
## Übersichtsplan

## Übersichtskarte MairDumont

04895 Koßdorf, Siedlungsstr. 18



geoport



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 Gemeindeflächen, 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

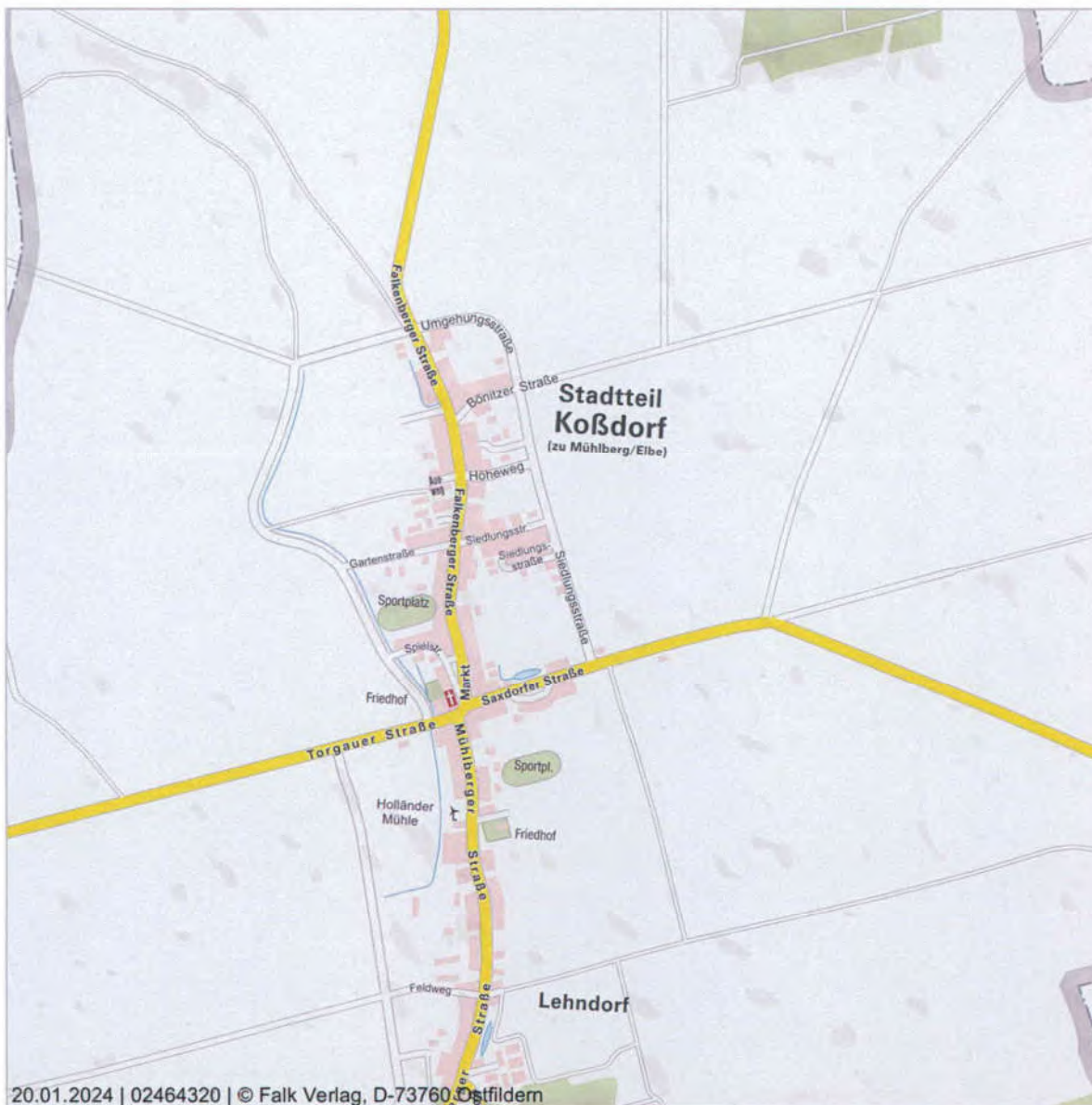
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

## Regionalkarte MairDumont

04895 Koßdorf, Siedlungsstr. 18



geoport



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 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: 2024



## Regionalkarte MairDumont

04895 Koßdorf, Siedlungsstr. 18



geoport



20.01.2024 | 02464320 | © 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: 2024

## Orthophoto/Luftbild Brandenburg

04895 Koßdorf, Siedlungsstr. 18



geoport



20.01.2024 | 02464320 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

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



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)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02464320 vom 20.01.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

**Flurkarte**



Landkreis Elbe-Elster  
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

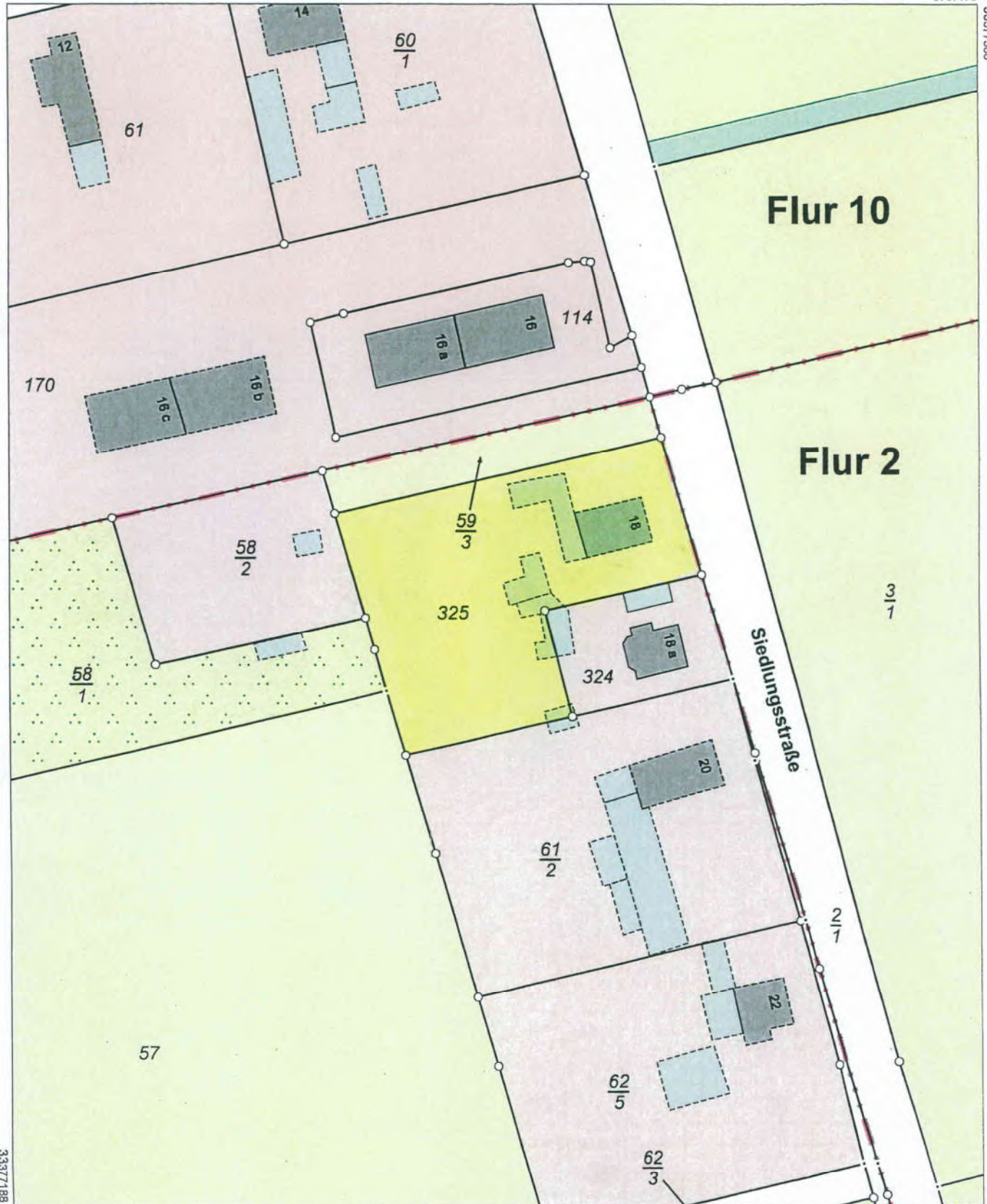
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 07.12.2023  
2023-11-0938

Flurstück: 325                      Gemeinde: Mühlberg/Elbe  
Flur: 1                                Kreis: Elbe-Elster  
Gemarkung: Koßdorf

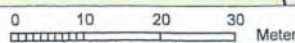
5707178

33377368



33377188

5706958



Maßstab 1:1000

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

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

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

## Planungsrechtliche Angaben

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

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?  ja  nein
- ja, welche
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet?  ja  nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet?  ja  nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?  ja  nein
- 4.10 Baudenkmal?  ja  nein
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
- 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?  
 ggf. Grundlage
- Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit:
8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:  
 Maßnahmen standen/stehen an?  ja  nein  
 Welche?  
 Bereits veranlagt?  ja fällig:  
 nein fällig:
9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?  Strom  Wasser  Gas
- Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

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

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

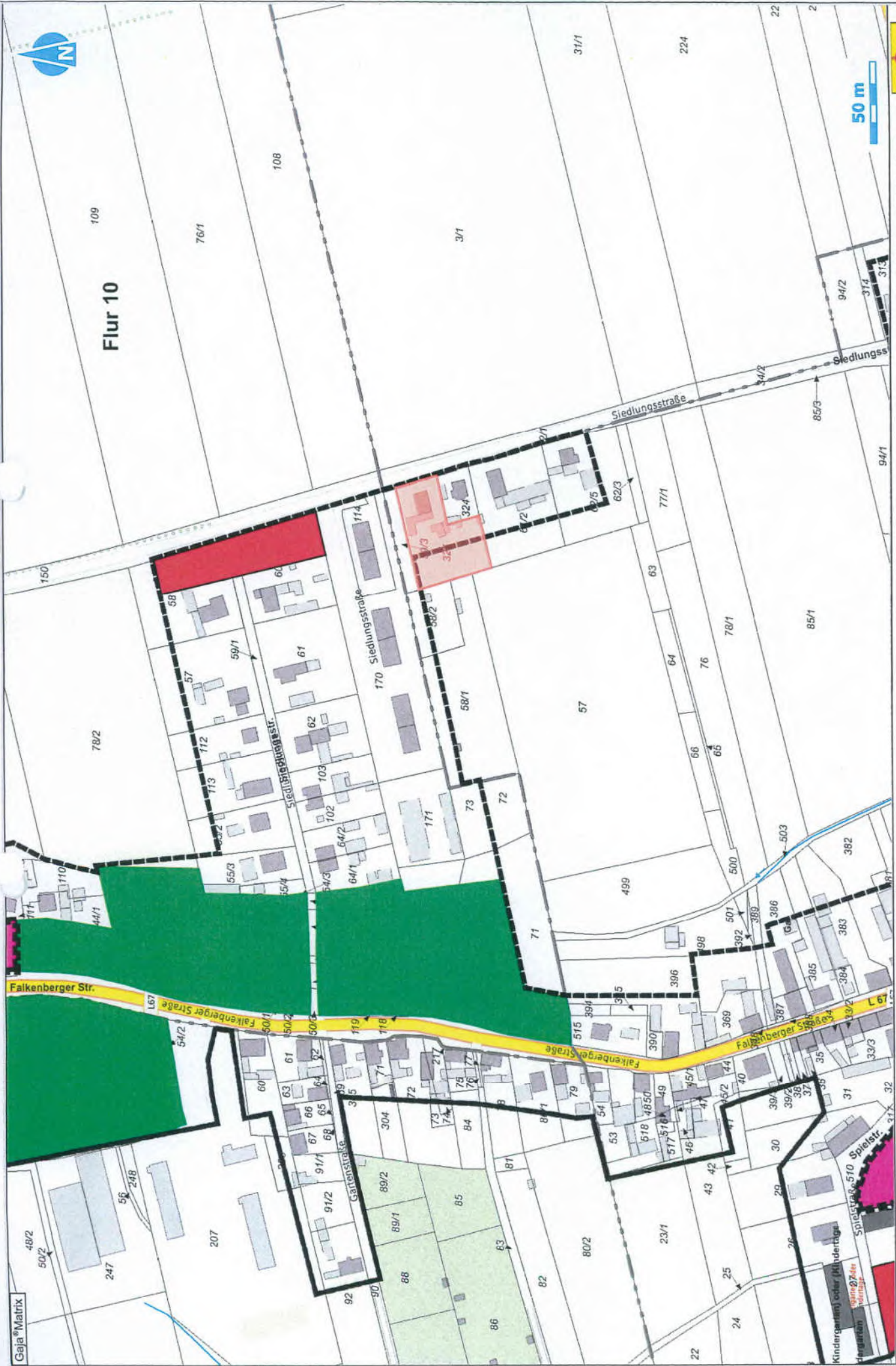
11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.  
Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m<sup>2</sup>)?

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

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



- |      |   |                             |  |
|------|---|-----------------------------|--|
| 14.  | Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.1 | Umfassendes Sanierungsverfahren<br>- Bezeichnung des Sanierungsgebietes<br>- Beschluß SVV<br>- Öffentliche Bekanntmachung     | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.2 | Vereinfachtes Sanierungsverfahren<br>- Bezeichnung des Sanierungsgebietes<br>- Beschluß SVV<br>- Öffentliche Bekanntmachung   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.3 | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme<br>- Bezeichnung des Sanierungsgebietes<br>- Beschluß SVV<br>- 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?<br>Wenn ja, in welcher Höhe?<br>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 |



Bearbeiter: Müller, Jonas  
 06.12.2023 M 1:2000

Projekt: Klarstellungs- und Abrundungssatzung Kobdorf  
 Vermerk: Gemarkung Kobdorf Flur 1, Flurstück 325

Gaja®Matrix

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

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

Sachverständigenbüro UK  
Frau Kerstin Schmidtchen  
Steindamm 35  
01968 Senftenberg**BEZAHLT**  
29. DEZ. 2023

## Bereich

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde

## Unsere Zeichen

AZ:63-01825-23-14

## Ihre Zeichen

15 K 64/23

## 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

15.12.2023

Grundstück: **Mühlberg/Elbe, Koßdorf/Lönnewitz, Siedlungsstraße 18**  
 Gemarkung: Koßdorf  
 Flur: 1  
 Flurstück: 325  
 Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 05.12.2023 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 beigefügt.

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

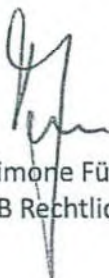
**Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Simone Fürstenberg  
SB Rechtliche Aufsicht

**Anlagen**

Gebührenbescheid  
Information DSGVO