

Amtsgericht Bad Liebenwerda Eingang		
12. Feb. 2024		
fach	EUR	
Anl.	Heft	KM / Scheck / KST

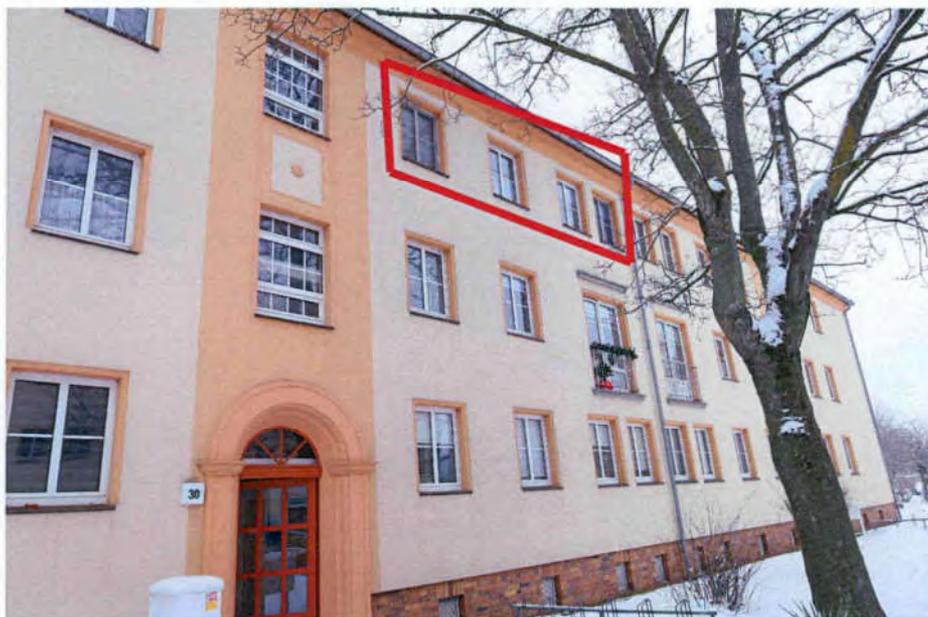
Zertifizierter Sachverständiger (EurAS ltd.)
gem. ISO/IEC EN 17024
Fachgebiet: Immobilienbewertung
(bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zertifizierungsnr.: AT 250902-1064 D

Wertgutachten

*Betreffend den 32,89/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
der Gemarkung Finsterwalde, Flur 11, Flurstück 440*

*Eingetragenes Wohnungseigentum in dem Wohnungsgrundbuch von Finsterwalde
Blatt 8378 (Glasmacherstraße 30 in 03238 Finsterwalde – verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im 2. Obergeschoss rechts
(Nr. 13 des Aufteilungsplanes)*

Aktenzeichen: 15 K 66/23



Der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB für den 32,89/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Finsterwalde, Flur 11, Flurstück 440 (Glasmacherstraße 30) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG nebst Kellerraum (Nr. 13 des Aufteilungsplanes sowie dem Stellplatz wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 ermittelt mit rd. **64.000,00 €**.

Wertgutachten

*Betreffend den 32,89/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
der Gemarkung Finsterwalde, Flur 11, Flurstück 440*

*Eingetragenes Wohnungseigentum in dem Wohnungsgrundbuch von Finsterwalde
Blatt 8378 (Glasmacherstraße 30 in 03238 Finsterwalde – verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts
(Nr. 13 des Aufteilungsplanes)*

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 66/23
Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Finsterwalder Blatt 8378
Gemarkung:	Finsterwalde
Flur:	11
Flurstück:	440
Grundstücksgröße:	3.755 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	18.01.2024
Wertermittlungsstichtag:	22.01.2024
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Verkehrswert:	64.000,00 €

Das Gutachten umfasst:

40 Seiten
7 Anlagen
20 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
3.0	Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte	16
4.0	Beschreibung der Gebäude (Wohnanlage Glasmacherstraße 10 - 50)	17
5.0	Wohnraumbeschreibung Glasmacherstraße 30 (Wohneinheit 2.OG rechts)	20
6.0	Ermittlung des Verkehrswerts	22
7.0	Bodenwertermittlung	24
8.0	Ertragswertermittlung	26
8.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
8.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
9.0	Ertragswertberechnung	33
10.0	Erläuterungen zum Vergleichswert / Plausibilitätskontrolle	34
11.0	Verkehrswert	36
	Fotodokumentation	
	Übersichtsplan	
	Flurkarte	
	Planungsrechtliche Angaben	
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
	Aufteilungsplan	
	Abgeschlossenheitsbescheinigung	

1.0 Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung:

Die Anfertigung des Gutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für die sich auf dem Flurstück 440 der Flur 11 der Gemarkung Finsterwalde befindenden Bebauung mit deren Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss rechts nebst Keller- und einem Stellplatz Nr. 5.

Bei der zu bewertenden Wohneinheit, welche sich in dem 2.Obergeschoss befindet, handelt es sich um eine vollflächig zugeordnete vermietete Wohneinheit mit einer Gesamtgröße von ca. 81,63 m². Ein Mietvertrag besteht. Ein Sondereigentum ist nicht vereinbart worden.

Tag der Ortsbesichtigung:

18.01.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Mieter der Wohneinheit
 Der Sachverständige und
 Eine technische Mitarbeiterin

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz:

Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Auftraggeber 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:

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich in der ca. 1954 errichteten Wohnanlage „Glasmacher Karree“ in Finsterwalde. Die Wohnanlage wurde bereits einmal saniert.

Finsterwalde ist eine Kleinstadt im Landkreis Elbe-Elster im Süden des Bundeslandes Brandenburg, in Deutschland.

Die Wohneinheit befindet sich direkt an der Glasmacherstraße, welche unter anderem zum Altstadtzentrum führt. Der Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von begrünter Wohnbebauung und verschiedenen Einrichtungen des Einzelhandels. Mit dem Gymnasium, dem Krankenhaus und Tierpark und seiner Historie als Sängerstadt ist die 15.569 Einwohner Stadt Finsterwalde ein attraktiver Wohnort im Süden Brandenburgs. Vorhandene PKW-Stellplätze und eine begrünte Freifläche mit Plätzen zum Verweilen und Spielmöglichkeiten tragen zur Attraktivität des Objekts bei.

Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, einen Balkon zum begrünten Innenhof, eine Küche und ein Tageslichtbad. Alle Räume sind über den gemeinsamen Flur zu erreichen und sind zeitgemäß ausgestattet. Massive Geschoßdecken, Isolierverglasung, Gaszentralheizung und ein gefliestes Bad sprechen für die Attraktivität und Langlebigkeit der Immobilie. Ein Keller bietet zudem ausreichend Abstellraum.

Der Eingangsbereich zu den Wohneinheiten befindet sich an der Glasmacherstraße.

Der Gebäudebestand verfügt über eine mittlere Ausstattung.

In dem Gebäudeteil Glasmacherstraße 30 sind weitere Wohneinheiten vermietet.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil in Form eines Wohneigentums im 2. Obergeschoß rechts (Wohnung) zur Straßenfront der Glasmacherstraße. Ein Sondernutzungsrecht ist nicht vereinbart worden.

Grundbuchrechtliche Angaben:

Der vom AG bereitgestellte beglaubigte Wohnungsgrundbuchauszug enthält folgende Angaben.

Amtsgericht: Bad Liebenwerda
 Grundbuch von: Finsterwalde
 Blatt-Nr. 8378

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Wohnungsgrundbuch

32,89/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Finsterwalde
 Flur: 11
 Flurstück: 440
 Grundstücksgröße: 3.755 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13

Eigentümer:

Die Schuldner

WEG-Verwaltung:
 (nach Angaben)

Hausverwaltung:
 (nach Angaben)

Wertermittlungsstichtag:

18.01.2024

(An diesem Tag wurde auch die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts abgeschlossen.)

Vom Eigentümer bereitgestellte Unterlagen:

Mietvertrag
 Wohnungsumriss

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Finsterwalde, Brandenburgs traditionsreiche Sän-gerstadt, mit den Ortsteilen Pechhütte und Sorno ist die zweitgrößte Stadt im Süden des Landes Brandenburg und liegt mitten in der landschaftlich reizvollen Niederlausitz. Das Stadtgebiet ist 76,8 Quadratkilometer groß und derzeit sind hier ca. 15.569 Einwohner zu Hause. 1282 erstmals urkundlich als Vynsterwalde erwähnt, gehört Finsterwalde heute zum Landkreis Elbe – Elster.

Funktionierender Mittelstand (ca. 1100 Gewerbebetriebe)

Betriebe der Schweißtechnik-, Metall- und Elektroindustrie, AKKURAT GmbH, Baustoff-Zentrum GmbH, Lebensmittel-, Bau-, Elektromaschinen und Holzindustrie; eigene Stadtwerke; Industrie- und Gewerbesiedlung

Gewerbegebiet – Nord „Am Holländer“

„An der Schraube“

„Westlich Brandenburger Straße“

„Südlich Brunnenstraße“ (ehemaliges Feintuchgelände)

„Lausitzflugplatz“ Finsterwalde

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Elbe - Elster Ort / Einwohnerzahl: Finsterwalde, 15.569 Einwohner (Stand: 31.12.2022)
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Entfernungangaben sind grob geschätzt Berlin: Ca. 133 km Dresden: Ca. 87 km Cottbus: Ca. 75 km Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 144 km Autobahnzufahrt Bronkow: Ca. 18 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 87 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 113 km Bahnlinie Leipzig-Cottbus-Polen und Berlin-Dresden
Infrastruktur:	Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindertagesstätten sind in Finsterwalde vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Umland gedeckt werden. Beschäftigungsmöglichkeiten können selbst im Ort möglicherweise gewährt werden.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücksfläche liegt in einem östlich gelegenen Gebiet von Finsterwalde. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz gut erschlossen. Finsterwalde ist geprägt durch einen überwiegenden kleinstädtischen Charakter. Der Zustand der umliegenden Bebauungen wurde als normal gepflegt eingeschätzt. Die Entfernung zu dem Zentrum beträgt ca. 2,0 km. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Finsterwalde. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Finsterwalde selbst vorhanden. Grundschule, Gymnasium sind im Radius von 10 km gegeben.
Lagequalität:	- gute Verkehrsanbindung - mittlere wirtschaftliche Lage
Art der Bebauung in der Straße:	Zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutzte Grundstücke
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.
Sonstige Immissionen:	Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Wohnungsgrundbuch von</u> Finsterwalde	<u>Blatt</u> 8378
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Finsterwalde	Flur 11 Flurstück 440 Fläche 3.755 m ²
Eigentümer:	Die Schuldner	

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Entsprechend dem Geländeprofil zur Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung

2.3 Gestalt und Form:

Breite:	Ca.: 70,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 53,50 m

2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Mit Granitsteinpflaster befestigte Verkehrsfläche mit Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie Elektro, Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und ein Kabelanschluß liegen an dem Grundstück an. Die Abwässer werden zentral entsorgt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar soweit ersichtlich keine Grenzbebauung.
Grünbereiche:	Grünbereiche im nahen Umfeld vorhanden.
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Sind auf dem Grundstück nicht vorgefunden worden.
Parkplatz:	Es ist kein Sondernutzungsrecht vereinbart vorhanden.
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 Areal wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können. Hierzu sollte ein Vermessungsbüro den genauen Grenzverlauf dokumentieren und bei Bedarf in der Örtlichkeit abmarken.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Monolithisch errichtete Wohnanlage
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.
Wasserschutz:	Nicht bekannt
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vom 09.11.2023 vor. Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches: Siehe Eintragungen in dem Wohnungsgrundbuch von Finsterwalde Blatt 8378
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht vorhanden.
Vermietungssituation:	Der Mietvertrag lag dem Sachverständigen vor. Der Wohnanlage obliegt eine Vermietung bzw. Bewirtschaftung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

In dem seit dem 14.07.2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Finsterwalde wurde das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan „An der Schraube“ vom 20.07.2001 vor. Planungsrechtlich liegt Bewertungsareal im Bereich eines B-Planes.

Eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht nicht.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art: WA-Allgemeines Wohngebiet
 Bauweise: G – geschlossen
 Geschosse: II – III
 GRZ: 0,4
 GFZ: 1,0

Städtebauliche Maßnahme:

Eine städtebauliche Maßnahme ist nicht vorgesehen.

Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:

ja

Umstände, welche von Bedeutung sind für den Grundstückswert:

Das Grundstück liegt an keiner Anbauverbotsstrecke. Nach Angaben der Stadt Finsterwalde liegt es derzeit noch unmittelbar an der Bundesstraße B96.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei.

Nach Auskunft der Stadt Finsterwalde bestehen zurzeit keine offenen Erschließungs- bzw. Straßenbaubeitragsforderungen.

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Es wurden beitragspflichtige Straßenbaumaßnahmen (Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Glasmacherstraße zum 22.12.2011 veranlagt und sind bezahlt worden.

Beschaffenheit

Architektonische Gestaltung des Gebäudes:	Die architektonische Gestaltung des Gebäudes zeigt ein straßenbezogenes Erscheinungsbild (komplexer Wohnungsbau).
Zugang zum Haus:	Für die Wohneinheit besteht ein straßenseitiger Zugang. Über einen großen Treppenhausbereich erreicht man die Wohneinheit in dem 2. Obergeschoß. Zur Rückfront der Immobilie besteht noch ein weiterer Zugang.
Begehbarkeit und Gestaltung des Treppenhauses:	Ist für Mehrfamilienwohnhäuser dieser Baualtersgruppe durch den Eingangsbereich gegeben.
Geschoßlage:	Die Räumlichkeiten befinden sich in dem 2. Obergeschoß.
Grundrissituation:	Bei der Beurteilung der Grundrissituation unter Berücksichtigung des Baualters zeigt sich ein normal großer Flurbereich auf. Weitergehende Grundrißnachteile konnten für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.
Stellflächen, Bewegungsflächen:	Die Nutzflächen sind weitestgehend rechteckig geschnitten und mit handelsüblichen Möbeln problemlos auszustatten. Bedingt durch die Größe und den Zuschnitt der Sanitärbereiche ist die Bewegungsfläche nicht eingeschränkt. Das Anbringen von Hängeschränken im Küchenbereich ist nicht beeinträchtigt.
Abstellmöglichkeiten in der Wohnung:	vorhanden
Außensitzflächen:	Balkon
Blicksituation:	Eigentumswohnanlage, Freifläche, Begrünung

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundlage der Bewertung ist der vorgelegte Grundbuchauszug. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Die Grundbuchdaten werden für die Bewertung auftragsgemäß übernommen. Hierbei wird unterstellt, dass die Eintragungen im Grundbuch mit den Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Sollten sich im Zeitraum zwischen Abdruckdatum und Wertermittlungsstichtag Grundbucheinträge verändert haben oder hinzugekommen sein, so können diese eventuell wertbeeinflussenden Einträge nicht berücksichtigt werden. Das Gutachten gilt somit nur unter Vorbehalt der Aktualität des vorliegenden Grundbuchauszuges.

Dem Sachverständigen lag ein Wohnungsgrundbuch vom 09.11.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Finsterwalde vom 09.11.2023.

Vermietungssituation:

Aktuelle Mietverhältnisse / Aktuelle Erträge

Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen zum Tag der Vorortbegehung vor. Das Mietverhältnis wurde zum 01.09.2010 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Mietgegenstand ist die Wohnung Nr. 13 bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Flur, Bad mit WC, Balkon, Keller.

Die Grundmiete beträgt monatlich 384,00 € und 30,00 € für den Stellplatz.

Marktübliche Erträge

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Maklerbüros ist ein marktüblicher Mietansatz von 5,00 €/m² als gerechtfertigt anzusehen.

Teilungserklärung:

Der Sachverständige hat die Teilungserklärung vom 18.08.2000 (UR-Nr. 528/2000) gemäß Par. 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung eingesehen.

Wohnungseigentum

Die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung nummerierten Wohnungen (mit Balkon) nebst Nutzung am Kellerraum und Stellplatz sind dem jeweiligen Wohnungseigentümer zugeordnet.

Eine Begründung von Wohnungseigentum nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch den Landkreis Elbe-Elster wurde erteilt.

Ein Aufteilungsplan konnte aus der Urkunde entnommen werden.

Sondereigentums- und Gemeinschaftseigentumsverwalter:

Keine Angaben

3.0 Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte

Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 13 liegt im 2. Obergeschoss rechts des Hausaufganges. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller und ein Stellplatz.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Mietvertrag ca. 81,63 m². Die Angabe wurde anhand des vorliegenden Grundrisses plausibilisiert.

Ein Aufmaß wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Auftragsgemäß wurde die Wohnfläche lt. Mietvertrag und die Zimmergrößen lt. Verwalterangaben übernommen. Die angegebene Fläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Die Wohnung hat folgende Räume und ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- 2. OG: Wohnzimmer
- 2. OG: Balkon
- 2. OG: Gästezimmer
- 2. OG: Schlafzimmer
- 2. OG: Zimmer
- 2. OG: Küche
- 2. OG: Bad
- 2. OG: Flur

4.0 Beschreibung der Gebäude (Wohnanlage Glasmacherstraße 10 - 50)

Allgemeine Vorbemerkungen zu den nachfolgenden Baubeschreibungen

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 nicht 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 sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um in dem Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtetes, mehrgeschossiges Wohnobjekt. Das Gebäude wurde ca. 2000/2001 standardgerecht, mit einer zeitgemäßen Ausstattung saniert. Der Eingangsbereich ist in Teilbereichen neu gestaltet worden. Das Treppenhaus ist in deren Bestand des Gründerjahres belassen worden und wurde in deren Wandoberfläche neu gestaltet. Der Zuschnitt der Wohneinheiten pro Geschoßebene entspricht einem Zweispänner. Der Sanitärbereich in der Wohnung wurde mit einer mittleren Sanitärkeramik ausgestattet.

Art:	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr:	ca. 1954
Modernisierung / Sanierungsleistungen:	- bereits erfolgte Sanierung
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk

Decken:	Kellergeschoß: Massiv, Styroporplatten
	Geschosse: massiv
Treppen:	Außentreppe: Podest
	Kellertreppe: Klinkertreppe
	Geschoßtreppe: Massive Treppenführung mit einem Geländer (Terrazzo, Teppich)
Dach:	Abgewalmtes Dach mit einer vermutlichen Betonstein-eindeckung Zinkrinnen und Fallrohre
Wasser/Abwasser:	zentrale Entsorgung
Elektroinstallation:	Kellergeschoß: einfache Ausstattung
	Geschoß: Neubestand, mittlere Ausstattung, Türwechselsprechanlage, Telekommunikation, Fernsehanschluß
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoß: TW-Anschluß
	Geschoß: Mittlere sanitäre Einrichtungen Warm- und Kaltwassermengenzähler (Vorwandinstallation und Sitz durch Mieter zugezahlt)
Heizung:	Gasheizungsanlage Wandheizflächen mit Thermostatventilen und separaten Wärmemengenzählern
Fußböden:	Kellergeschoß: Beton
	Geschoßebene: Treppenhaus: Terrazzo Wohneinheit: Fliesen, Teppichboden
Fassaden:	Strukturputz, Klinkersockel

Türen:	Kellergeschoß: Holztüren
	Geschoß: Futtertüren mit Vollblatt (Altbestand), Blendrahmentür zur Wohneinheit, Blendrahmentür mit Glasausschnitt als Haustür
Fenster:	Kellergeschoß: Einfache Kunststofffenster
	Geschoß: Holzthermofenster
Fensterbänke innen: Fensterbänke außen:	Fliesen, Naturstein Sohlbanksteine
Wandbehandlung:	Kellergeschoß: Mauerwerk, Farbanstrich (Sichtschäden)
	Geschoß: Tapete, Farbanstrich, Fliesen Türhoch
Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Einrichtungen:	Küche befindet sich im Eigentum des Mieters
Ausstattung innen/außen:	Innen: mittlerer Standard Außen: mittlerer Standard
Belichtungsverhältnisse:	Gute Belichtung durch ausreichend große Fenster in dem Bewertungsobjekt.

5.0 Wohnraumbeschreibung Glasmacherstraße 30 (Wohneinheit 2.OG rechts)

2.Obergeschoß:	Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer
Deckenbekleidung:	2.Obergeschoß: Tapete mit Farbanstrich
Elektroinstallation:	2.Obergeschoß: Paneele, mittlere Ausstattung, Telekommunikation, Türwechselsprechanlage, Kabelfernsehanschluß
Sanitäre Einrichtungen:	2.Obergeschoß: Badewanne (eingefliest), Waschbecken, Waschmaschinenstellplatz in der Küche, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, mittlere Armaturen (Vorwandinstallation und Sitz durch Mieter zugezahlt)
Heizung:	Zentrale Gasheizungsanlage Wandheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden:	2.Obergeschoß: Fliesen, Teppichboden
Türen:	2.Obergeschoß: Futtertüren mit Vollblatt, Futtertür als Wohnungseingangstür
Fenster:	2.Obergeschoß: Kunststoffthermofenster
Fensterbänke innen/außen:	Naturstein, Marmor / Sohlbanksteine
Wandbehandlung:	2.Obergeschoß: Tapete, Farbanstrich, Fliesen türhoch im Bad Fliesenspiegel in der Küche
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Maler- und Tapezierarbeiten

Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Bepflanzungen, Stellplätze

Zum Wohnungseigentum zugeordnet:

Abstellraum im Keller
Stellplatz

Mit Sondernutzungsrecht fremden Grundstückseigentum zugeordnet:

keine

6.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für den 32,890/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 03238 Finsterwalde, Glasmacherstraße 30 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Finsterwalde	8378

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Finsterwalde	11	440	3.755 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

7.0 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.755 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		22.01.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.755	× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 28,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 28,00 €/m²	
Fläche	× 3.755 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 105.140,00 € rd. 105.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 insgesamt
105.000,00 €.

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, seiner eigenen Erfahrung und der Unterstützung des Eigentümers vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Der Bodenwert richtet sich nach dem Marktgeschehen.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 32,890/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	105.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	105.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 32,890/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.453,45 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.453,45 € rd. 3.450,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 **3.450,00 €**.

8.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen wurde aus dem vorliegenden Mietvertrag entnommen. 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 2022 Landkreis Elbe-Elster
- in Abstimmung mit Maklern/Hausverwaltern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Marktübliche Erträge

Nach Rücksprache mit ortsansässigen Maklerbüros ist ein marktüblicher Mietansatz von 5,00 €/m² als gerechtfertigt anzusehen.

Beurteilung der aktuellen Erträge / Mietansatz

Die aktuelle Miete für die Wohnung liegt innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird als marktüblich erzielbar übernommen (Bestandsmieten/Altverträge).

Für den TG-Stellplatz wird die vereinbarte Miete laut Mietvertrag als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Lage, des Zustandes und der Spezifik des Gebäudes, des Bodenwertes und des Mietniveaus wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,7 % für angemessen eingeschätzt.

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)

Für das Gebäude wurde entsprechend Objektart und Bauweise eine übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV2021 und Anlage 3 zur Sachwertrichtlinie von 80 Jahren gewählt.

Restnutzungsdauer

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ermittelt sich aus der unterstellten GND, dem Baujahr und dem Zustand zum Stichtag unter Berücksichtigung zwischenzeitlicher Modernisierungen/Instandhaltungen und wird für das Bewertungsobjekt mit 51 Jahren festgelegt. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

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.

9.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		WE 2.OG	81,63		5,00	408,15	4.897,80
		Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			81,63	1,00		438,15	5.257,80

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		WE 2.OG	81,63		5,00	408,15	4.897,80
		Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			81,63	1,00		438,15	5.257,80

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.257,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (31,28 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.644,45 €
jährlicher Reinertrag	= 3.613,35 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,70 % von 3.450,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 93,15 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.520,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,510
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 65.158,90 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.450,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 68.608,90 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 68.608,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 63.608,90 €
	rd. 63.600,00 €

10.0 Erläuterungen zum Vergleichswert / Plausibilitätskontrolle

Eigentumswohnungen werden in aller Regel je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann zu Vergleichszwecken im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Bei dieser Bewertungsmethode ist es erforderlich, dass Verkaufspreise von annähernd vergleichbaren Eigentumswohnungen zu Verfügung stehen. Eigentumswohnungen sind vergleichbar, wenn sie in allen wesentlichen, den wertbeeinflussenden Merkmalen/Eigenschaften weitgehend, d.h. mit geringen Abweichungen, übereinstimmen.

Für die zu bewertende Einheit wird aufgrund der immobilienpezifischen Eigenschaften (Baujahr 1954) bei der Preisfindung des Marktwertes auf das Preisniveau von Wohnungseigentum im Weiterverkauf abgestellt.

Im Weiterverkauf werden Eigentumswohnungen gegenüber dem Erstverkauf regelmäßig zu niedrigeren Preisen gehandelt. Dies zeigt auch die im aktuellen Grundstücksmarktbericht veröffentlichte, nach Erst- u. Weiterverkauf getrennte Auswertung für das Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Lage/Gemarkungen und Wohnfläche. Die Höhe des jeweiligen Abschlages vom Erst- zum Zweit-/ Weiterverkauf wird insbesondere durch die Lage, die Wohnungseigenschaften (Alter, Ausstattung, Größe, Zustand) und die Marktlage beeinflusst. In Bezug auf die zu bewertende Wohnung sind u.a. nachfolgende Eigenschaften zu berücksichtigen:

- alle Räume natürlich belichtet (+)
- Balkon (+)
- Lage 1. DG/2.DG
- keine/eine Sanierung seit Errichtungsjahr 1954 (+)
- allgemeiner Verschleiß der Wohnräume (-)

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus der Wohnflächenberechnung entnommen und anhand des Grundrisses plausibilisiert. Die Wohnfläche beträgt 81,63 m².

Eine Plausibilitätskontrolle ist über vom Gutachterausschuß ermittelte Kaufpreise für Eigentumswohnungen möglich, welche dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen wurden.

Vergleichskaufpreise (Weiterverkauf)

Für die zu bewertende Einheit wird aufgrund der immobilienpezifischen Eigenschaften bzw. Merkmale bei der Preisfindung des Marktwertes auf das Preisniveau von Wohnungseigentum im Weiterverkauf abgestellt.

Der Grundstücksmarktbericht Elbe-Elster (Stand 2022) weist für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen einen Wohnflächenpreis von durchschnittlich 913 €/m² (Spanne von 340 €/m² - 2.857 m²).

Zu dem Baujahr von 1949 – 1990 wurde der Kaufpreis je m² Wohnfläche im Durchschnitt von 943 €/m² (Spanne 70 €/m² - 1.187 €/m²) angegeben. Die Wohnfläche wurde mit durchschnittlich 59 m² (Spanne 30 m² - 95 m²) angegeben.

Wertableitung

Der ermittelte Wohnflächenpreis für die zu bewertende Wohneinheit von 784,03 €/m² Wfl. liegt innerhalb der angegebenen Spannen der Vergleichswerte.

11.0 Verkehrswert

Das Grundstück (Flur 11, Flurstück 440 der Gemarkung Finsterwalde) ist mit ca. 1954 errichteten Mehrfamilienwohnhäusern Glasmacherstraße 10 – 50 und Cottbuser Straße 35 - 39 bebaut. Die massiv errichteten Gebäude mit Keller und Satteldach liegen in einer mittleren Wohnlage von Finsterwalde. Die Aufteilung nach § 8 WEG ist erfolgt.

Bewertungsgegenstand ist die im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum gelegene Eigentumswohnung Nr. 13 lt. Aufteilungsplan mit Flur, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Zimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Zimmer. Zudem gehört zum Objekt ein Stellplatz mit Nr. 5 bezeichnet. Der bauliche Zustand wird durch den Eigentümer mit gut eingeschätzt. Die Wohnung verfügt über einen guten Ausstattungsstandard mit einer zeitgemäßen und zweckmäßigen Grundrissgestaltung. Die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 81,63 m². Die Wohnung inkl. Stellplatz ist zu ortsüblicher Miete vermietet.

Die Wohnung ist sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung geeignet. Aufgrund der derzeitigen Vermietung ist der ermittelte Ertragswert wertbestimmend für den Marktwert. Der Vergleichswert wird zur Plausibilisierung angeführt.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für den 32,89/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Finsterwalde, Flur 11, Flurstück 440 (Glasmacherstraße 30) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss nebst Kellerraum (Nr. 13 des Aufteilungsplanes) sowie dem Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Finsterwalde	8378	

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Finsterwalde	11	440

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 mit rd.

64.000,00 €

in Worten: vierundsechzigtausend 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 22.01.2024

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 der Landeshauptstadt Dresden
- Online Mietspiegel 2021 der Landeshauptstadt Dresden
- 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

Teilgebäudekomplex Glasmacherstraße 30



Bild 2

Zu bewertende Wohneinheit



Bild 3

Gebäuderückfront



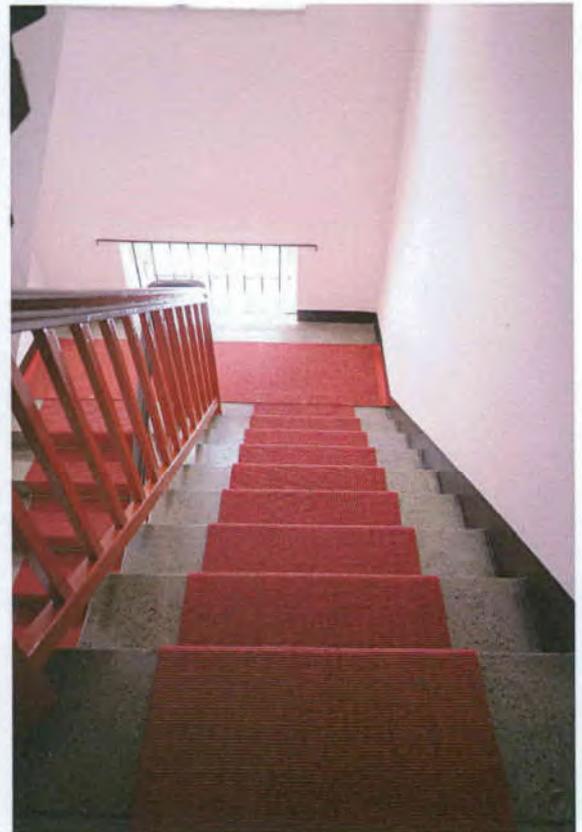
Bild 4

Zur Rückfront gelegene Wohneinheit (2.OG)

Bild 5



Bild 6



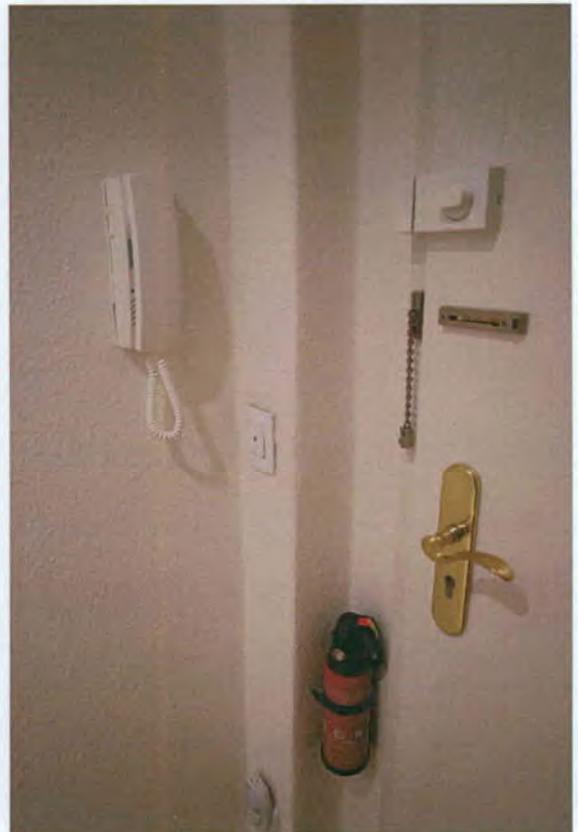
Treppenhauseanlage (Gemeinschaftseigentum)

Bild 7



Wohnungseingangstür

Bild 8



Wechselsprechanlage

Bild 9



Flur der Wohneinheit

Bild 10



Wohnzimmer

Bild 11



Zugang zum Balkon

Bild 12



Balkon

Bild 13



Flurbereich mit Zugang zum
Schlafzimmer und zur Küche

Bild 14



Küche (Teilansicht)

Bild 15



Bad

Bild 16



Sanitäre Ausstattung

Bild 17

Sicherungskasten



Bild 18



Kellertreppe

Bild 19



Kellerflur



Bild 20

Stellplatz

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

03238 Finsterwalde, Glasmacherstr. 30



geoport



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Regionalkarte MairDumont

03238 Finsterwalde, Glasmacherstr. 30



geoport



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



0

2.000 m

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

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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02475906 vom 25.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 2

Regionalkarte MairDumont

03238 Finsterwalde, Glasmacherstr. 30



geoport



25.01.2024 | 02475906 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

1.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02475906 vom 25.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Selte3

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03238 Finsterwalde, Glasmacherstr. 30



geoport



25.01.2024 | 02475906 | © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2.0

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



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

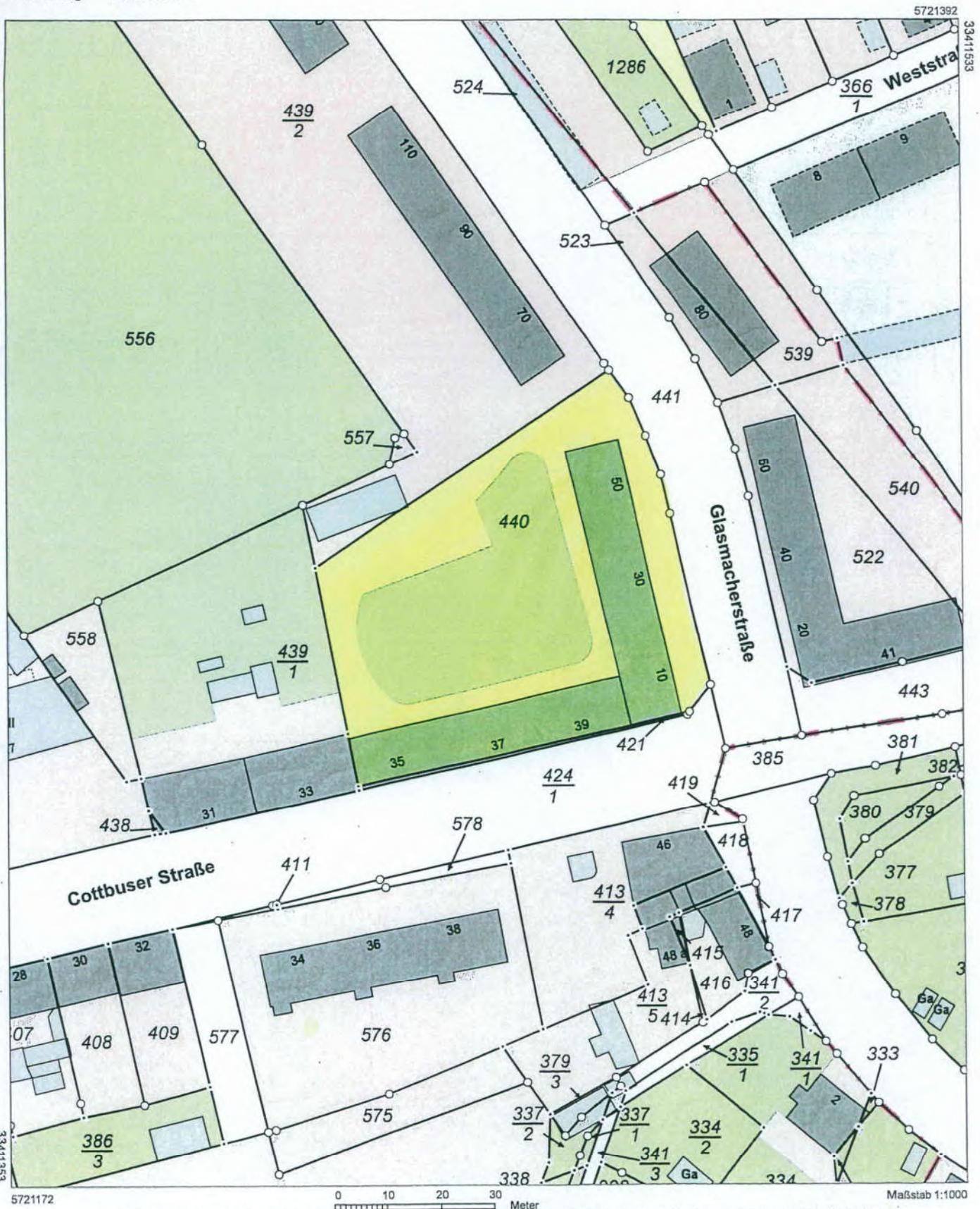
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 440 Gemeinde: Finsterwalde
Flur: 11 Kreis: Elbe-Elster
Gemarkung: Finsterwalde

Erstellt am 07.12.2023
2023-11-0939



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 – BvgVermG – 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 ? 14.07.2006
.....
- 1.2 mit welcher Darstellung für das
Grundstück ? W - Wohnbauflächen
.....
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ? ja nein Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich? 20.07.2001
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-
legen mit ausgefüllter Legende) Bebauungsplan "An der Schraube"
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes) ja nein

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

ja nein

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ?

ja, welche

4.8 Im Naturschutzgebiet ?

ja nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ?

ja nein

4.10 Baudenkmal ?

ja nein

ja nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

5.1 Art

5.2 Bauweise

5.3 Geschosse

5.4 GRZ

5.5 GFZ

WA - Allgemeines Wohngebiet

.....
g - geschlossen

.....
II - III

.....
0,4

.....
1,0

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB?

ja, seit wann ?

nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:

ja nein

wann ?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben ?

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

ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/~~stehen~~ an?

ja nein

Welche?

Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Glasmacherstraße 22.12.2011

Bereits veranlagt? und bezahlt 103,83 Euro

ja

nein

fällig:

fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?

Strom Wasser Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Stadwerke Finsterwalde
Langer Damm 14 in 03238 Finsterwalde
Tel. 03531 - 670-0

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- ja nein
 Mischsystem Dreikammerausfallgrube
 Trennsystem Sammelkläranlage
 nur Regenwasser Verrieselung
 Ausfallgrube

- keine Abwasserbeiträge offen

Anschlußbeitrag entrichtet?

- ja 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.

nein

Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?

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)?

kein Überschwemmungsgebiet

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

Finsterwalde, den 11.12.2023

Zimmermann
Leiter Fachbereich
Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr


Stadt Finsterwalde
Fachbereich Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Teil B: Text

Textliche Festsetzungen

L. Art der beruflichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) mit der BauNVO

Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, Mischgebiete nach § 8 BauNVO, Gewerbegebiete nach § 9 BauNVO und Industriegebiete nach § 9 BauNVO festgesetzt.

- Im Allgemeinen Wohngebiet (AW) sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gaströ- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise sind Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Anlagen für Veranstaltungen zulässig.
Nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind festgesetzt, daß sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

- Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird das Mischgebiet nach der Art der zünftigen Nutzung flächennutzungsähnlich gegliedert.
Im Mischgebiet 1 (M 1) sind nur zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Dienstgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Im Mischgebiet 2 (M 2) sind nur zulässig:
 - Geschäfts- und Dienstgebäude,
 - Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe außer Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbetriebe
 - Vorgangsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind festgesetzt, daß Tankstellen im gesamten Mischgebiet nicht zulässig sind.

- Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird der Gewerbegebiet nach der Art der zünftigen Nutzung flächennutzungsähnlich gegliedert.

- In den Gewerbegebieten 1 bis 4 (GE 1 bis GE 4) sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- In den Gewerbegebieten 5 und 6 (GE 5 und GE 6) sind nur zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke

- Im gesamten Gewerbegebiet sind nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufwachen- und Betriebszwecke sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet sind und gegenüber in Grundstücke und Baumaas untergeordnet sind,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vorgangsanlagen

- Im Industriegebiet (IG) sind zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen
- Im Industriegebiet sind nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufwachen- und Betriebszwecke sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetriebe zugeordnet sind und gegenüber in Grundstücke und Baumaas untergeordnet sind,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 und das Industriegebiet nach der Art der Betriber und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und im Industriegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Betriebszwecke flächenspezifische Regeln (§ 9) nachstehende Werte für den Tages- oder Nachtstrom nicht überschreiten:

GE 1 bis GE 4	60 / 37 kW
IG	60 / 35 kW
IG	60 / 47 kW

Die Schallleistungspegel beziehen sich auf nachfolgende Nachbarnpunkte:

- An der Straße Nr. 24, Hofseite, Nachbarnhöhe 8,5 m (RP 1)
- Mischgebiete:
 - Orientierungsweg Tag L = 60 dB
 - Orientierungsweg Nacht L = 45 dB
 - Götterstraße Nr. 170, Hofseite, Nachbarnhöhe 8,5 m (RP 1)
- Allgemeine Wohngebiete:
 - Orientierungsweg Tag L = 55 dB
 - Orientierungsweg Nacht L = 40 dB

- 8. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Für die Gewerbegebiete 1 bis 4 sowie für das Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO von der offenen Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude an einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

III. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Flächen für Stellplätze sind - zusätzlich zu den festgelegten Gemeinschaftsstellplätzen außerhalb des Industriegebietes - auch innerhalb des Industriegebietes zulässig.

IV. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Staubgrenzwerte
Die Vorgaben sind nur zu beachten bei Neuplanungen und einer Konsolidierung, für bestehende Konstruktionen gilt diese Regelung nicht.
Nach Nachweis der Luftschadstoffbelastung sind Ausdehnungsschadstoffmaßnahmen anzusetzen, wenn der Staubgrenzwert mit der Zuordnung der Luftschadstoffbelastung nicht eingehalten werden kann.

maßgebliche Außenluftkonzentration in µg/m³ (A)	Lärmgrenzwert nach DIN 4100
Dünnschichtstraße	30
Ordnungsweg Straße	U
An der Straße	65/68

V. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

- 1. Die in Punkt VI Nr. 5 und 6 aufgeführten Flächen mit Pflanzanlagen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- 2. Die in Punkt VI Nr. 7 aufgeführten Flächen mit Pflanzanlagen werden als private Grünflächen festgesetzt und dem Industriegebiet zugeordnet.
- 3. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind zweckgerechte bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

VI. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

- Die Flächen für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten in das Mischgebiet, im Allgemeinen Wohngebiet, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Fuß- und Radweg, die Stellplätze der öffentlichen Parkierung, die Zufahrten zu den Verkehrsflächen sowie die Stellplätze, die dem IG zugeordnet werden, sind als landschaftliche Flächen (Grünflächen, Schutzstreifen, Streifenflächen, Rasenflächen, wasserführende Strukturen) auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.1994.
Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Finstewaldor Stadtanzeiger am 18.12.1994 erfolgt.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist am 20.11.1994 beteiligt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.1995 und 10.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.05.1995 die Änderung des Flächennutzungsbeschlusses beschlossen.
Die endgültige Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Finstewaldor Stadtanzeiger am 19.06.1995 erfolgt.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von 02.07.1998 bis einschließlich 08.08.1998 während folgender Zeiten:

montags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
dienstags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
mittwochs	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
donnerstags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
freitags	7:30 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Antragen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.08.1998 im Finstewaldor Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.1998 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Dabei hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit von 29.10.1999 bis einschließlich 12.11.1999 während folgender Zeiten:

montags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
dienstags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
mittwochs	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
donnerstags	7:30 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
freitags	7:30 - 12:00 Uhr

ernst öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Antragen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Antragen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.1999 im Finstewaldor Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

12. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

13. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

14. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

15. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

16. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

17. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Dabei hat der 3. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 02.10.2000 bis einschließlich 03.11.2000 während der Öffnungszeiten ernst öffentlich ausgestellt. Dabei ist bestimmt worden, daß Antragen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Antragen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.09.2000 im Finstewaldor Stadtanzeiger öffentlich bekannt gemacht worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

18. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

19. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

20. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

21. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

22. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

23. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

24. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

25. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

26. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

27. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

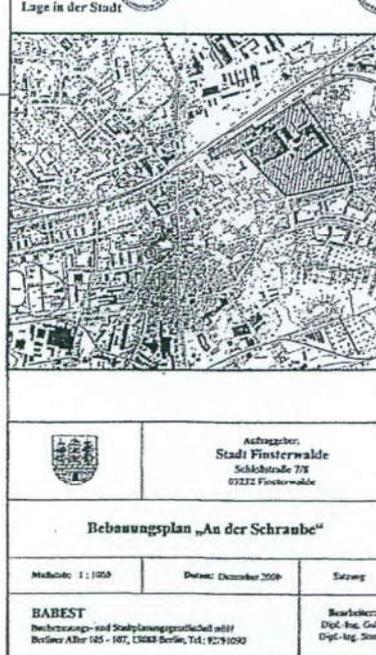
28. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

29. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

30. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

31. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister

32. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2003 geprüft und abgelehnt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Finstewald, den 23.03.2004
Der Bürgermeister



Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.2003 (BGBl. I S. 2177)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1999 (BGBl. I Seite 406)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Baugrenze und die Verbindung des Planbereichs (Planbereichsverordnung 1980 - PlanV 80) vom 08. Dezember 1991 (BGBl. I S. 24)
- Bundesleitlinien für die Raumordnung (BfL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1990 (BGBl. I S. 82)

Ausgeber: Stadt Finstewald Schichtstraße 7/8 03272 Finstewald		
Bebauungsplan „An der Schraube“		
Maßstab: 1:1000	Datum: Dezember 2009	Stempel
HABEST Bauleitungs- und Stadtplanungsgesellschaft mbH Breitenweg 105 - 107, 03272 Berlin, Tel.: 929 1092		Bearbeiter: Dipl.-Ing. GdH Dipl.-Ing. Sauer

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

DER LANDRAT

BEZAHLT

7.9. DEZ. 2023

Landkreis
Elbe-Elster 

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

Sachverständigenbüro UK
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-01826-23-14
Ihre Zeichen
15 K 66/23
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: **Finsterwalde, Glasmacherstraße 10, 30, 50, Cottbuser Straße 35, 37, 39**
Gemarkung: Finsterwalde
Flur: 11
Flurstück: 440
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



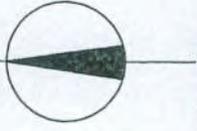
Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid
Information DSGVO

Aufteilungsplan

N



BAUVORHABEN :

MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUORT :

GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUHERR :

ARCHITEKT :

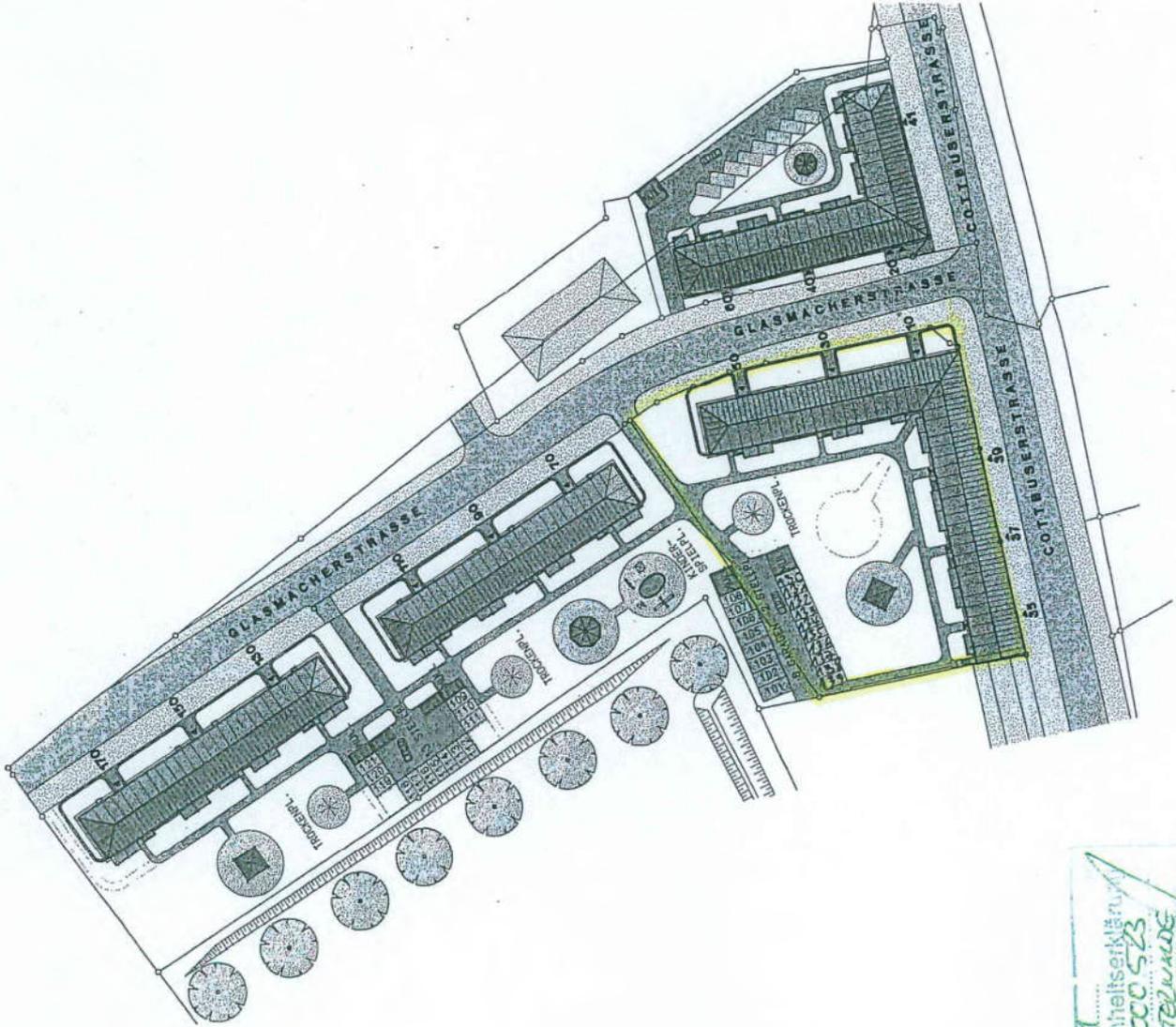
Architekt/ Dipl.-Ing.



GENEHMIGUNGSPLANUNG

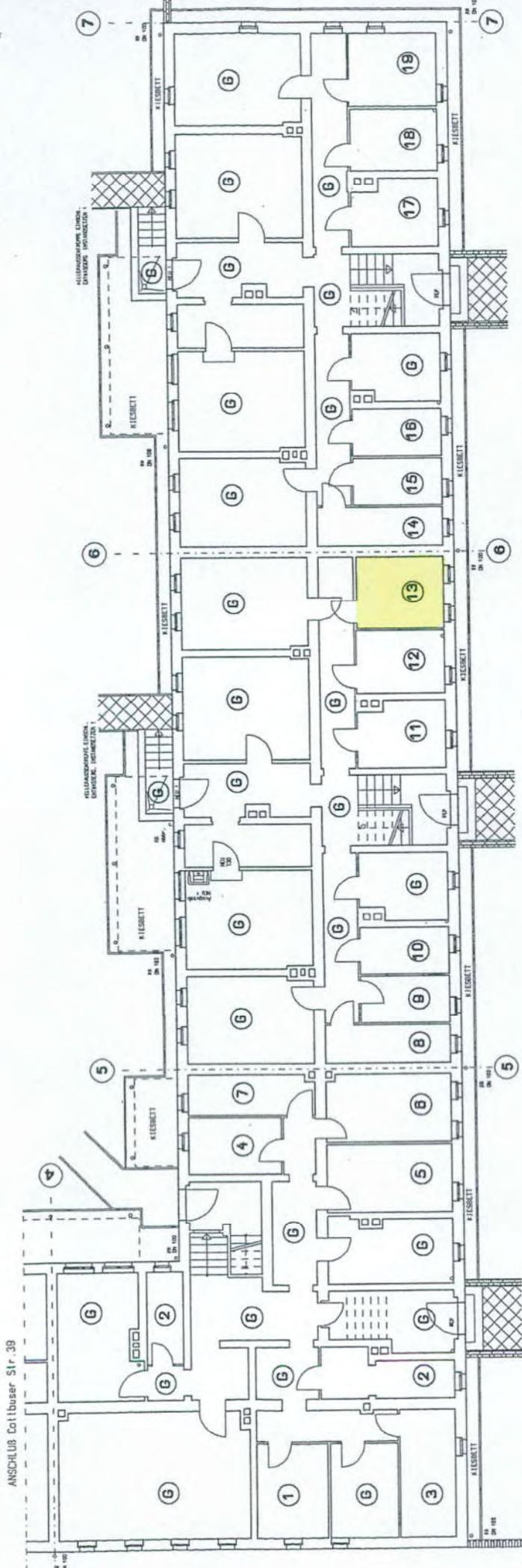
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 1000	A 3	0.10
Bearbeiter	Balok	20.04.2000

LAGEPLAN FREIFLÄCHENGEST.



Antrag Nr. 1
 Ausgabegenehmigung
 Nr. 21000 523
 Gemeinde FINSTERWALDE
 Flurst. 440
 Landkreis Lüneburg
 14. Aug. 2000
 G. S. S. (Signature)
 G. S. S. (Signature)

12



Anlage Nr. 2
 Abgeschlossenheitserklärung
 Aktenzeichen 21000523
 Gemarkung FINSTERWALDE
 Flur M Flurst. 440
 Landkreis Elbe-Fläster
 Datum 14. Aug. 2000
 UWA-SCHRIE



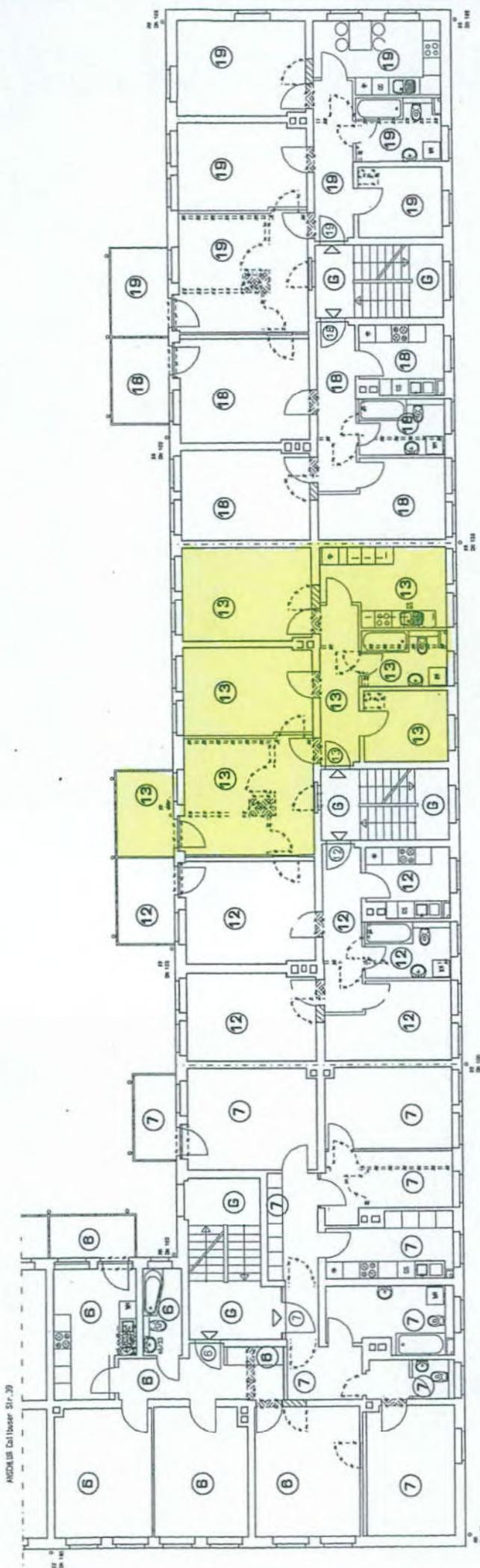
BAUVORHABEN :
 MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE

BAUORT :
 GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
 03238 FINSTERWALDE

BAUHERR :

ARCHITEKT:

ABGESCHLOSSENHEIT		
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	10.1
Bearbeiter	Balok	22.04.2000
GRUNDRISS KG		



GLASMACHERSTR.50

GLASMACHERSTR.30

GLASMACHERSTR.10

Anlage Nr. 5
Abgeschlossenheitserklärung
 Aktenzeichen 21000-523
 Gemarkung FINSTERWALDE
 Flur M Flurstk 440
 Landkreis Elbe-Elster
 Datum 4. Aug. 2000



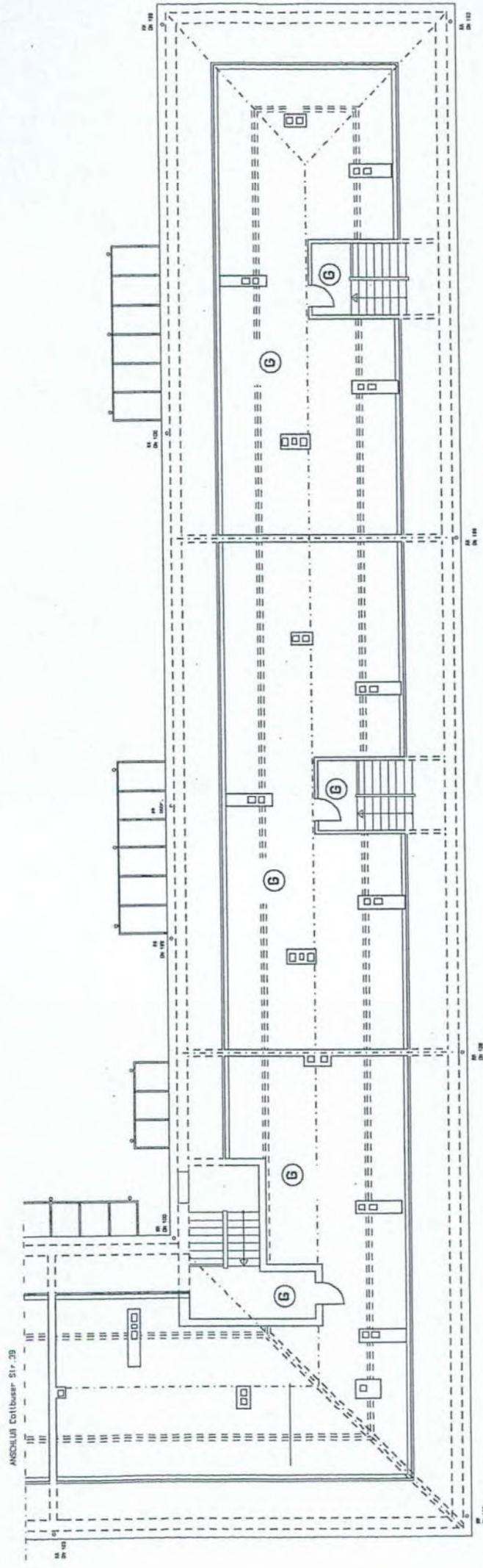
BALIVORHABEN :
 MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE

BAUORT :
 GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
 03238 FINSTERWALDE

BAUHERR :

ARCHITEKT:

ABGESCHLOSSENHEIT		
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	40.1
Bearbeiter	Balk	22.04.2000
GRUNDRISS 2.OG		



GLASMACHERSTR. 50

GLASMACHERSTR. 30

GLASMACHERSTR. 10

Anlage Nr. 6
 Abgeschlossenheitserklärung
 Aktenzeichen 21000523
 Gemarkung Finsterwalde
 Flur 17 Flurstück 440
 Landkreis Elbe-Elster
 Datum 14. Aug. 2008
 Unterschrift



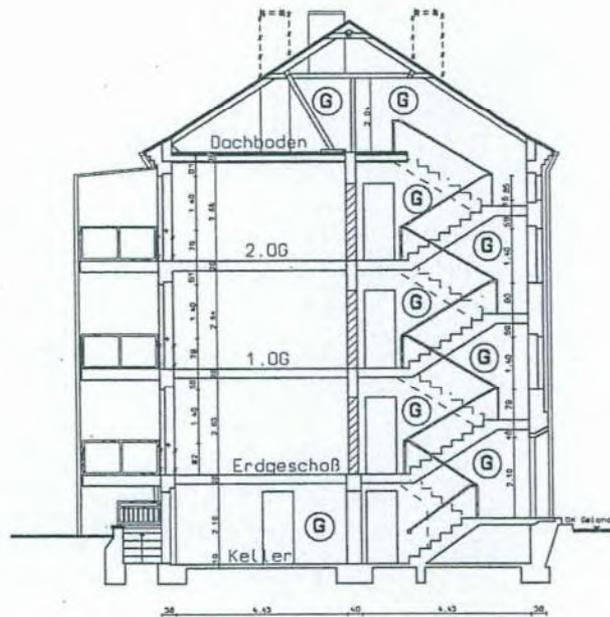
BAUVORHABEN :
**MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 O3238 FINSTERWALDE**

BAUORT :
**GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
 O3238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

ARCHITEKT:

ABGESCHLOSSENHEIT		
Mastab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	50.1
Bearbeiter	Ballot	22.04.2000
GRUNDRISS DG		



SCHNITT A - A GLASMACHERSTRASSE 30 (50 + 10)

Anlage Nr. 7
 Abgeschlossenheit Abgeschlossenheit
 Aktenzeichen 21000 523
 Gemarkung FINSTERWALDE
 Flur 11 Flurstück 440
 Landkreis Elbe-Ämter
 Datum 14. Aug. 2000

BAUVORHABEN :
**MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 O3238 FINSTERWALDE**

BAUORT :
**GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
 O3238 FINSTERWALDE**

BAUHERR :

ARCHITEKT :

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	60.1
Bearbeiter	Bollot	25.04.2000

SCHNITT A - A



12

Anlage Nr. 8
 Abgeschlossenheitserklärung
 Aktenzeichen 21000523
 Gemarkung FINSTERWALDE
 Flur 17 Flurstk. 440
 Landkreis Eibe-Elsaß
 Datum 14. Aug. 2000

BAUVORHABEN :
MODERNISIERUNGSMASSN.
GLASMACHER - KARREE
03238 FINSTERWALDE

BAUORT :
GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
03238 FINSTERWALDE

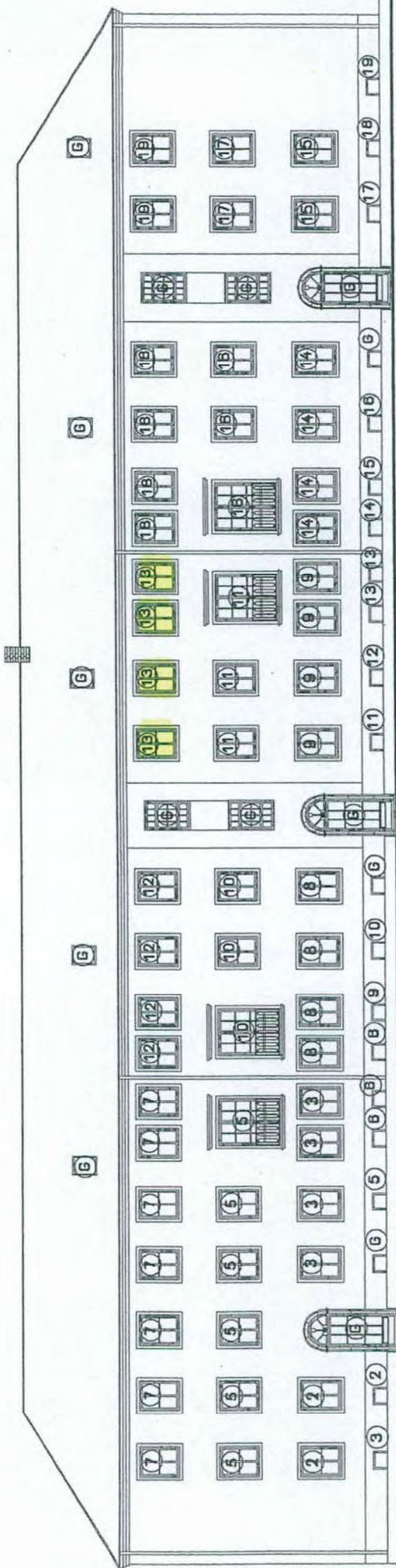
BAUHERR :

ARCHITEKT:

ABGESCHLOSSENHEIT

Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	70.1
Bearbeiter	Blattk.	25.04.2000

WEST - ANSICHT



GLASMACHERSTRASSE 30

GLASMACHERSTRASSE 30

GLASMACHERSTRASSE 10

Anlage Nr. 10
 Abgeschlossenheitsklärung
 Aktenzeichen 81000523
 Genmarkung FINSTERWALDE
 Flur 11 Flurstk. 14/10
 Landkreis Elbe-Elster
 Datum 14. Aug. 2000

BALIVORHABEN :

**MODERNISIERUNGSMASSN.
 GLASMACHER - KARREE
 03238 FINSTERWALDE**

BALIORT :

**GLASMACHERSTR. 10, 30, 50
 03238 FINSTERWALDE**

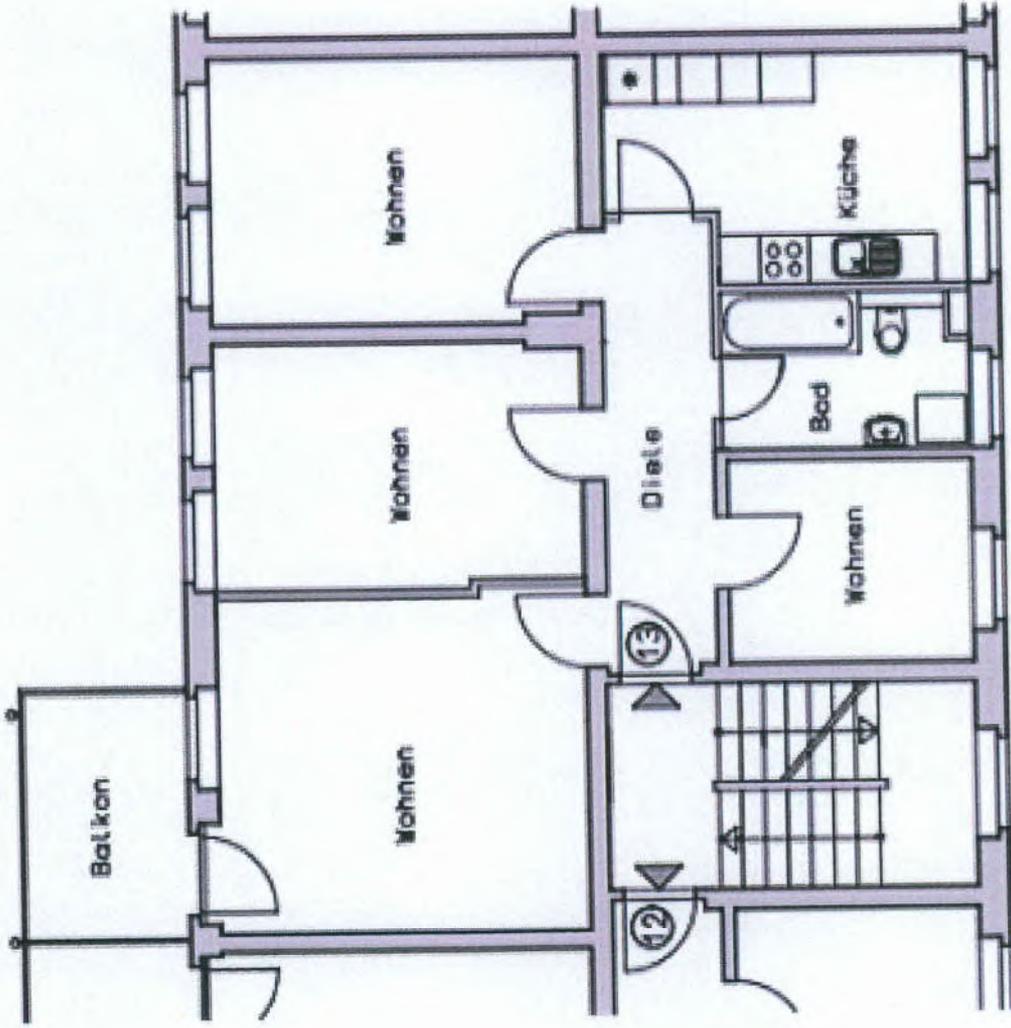
BAUHERR :

ARCHITEKT :

ABGESCHLOSSENHEIT

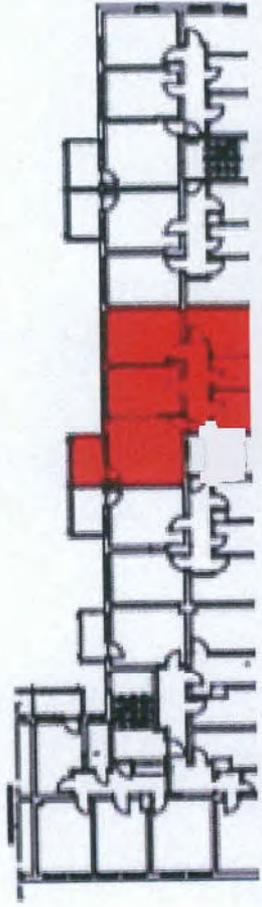
Maßstab	Blatt-Gr.	Blatt-Nr.
1 : 200	A4	72.1
Bearbeiter	Balk	25.04.2000

OST - ANSICHT



GLASMACHER STR. 30

Glasmacher Strasse 30 WE 13 2.0G rechts
 4-Zimmer Wohnung ca. 81,63 m² Wohnfläche



Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in den Bestimmungen des § 10 Abs. 3 für die Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit vorsieht, Beschlüsse zu fassen, die auch ohne Eintragung in das Grundbuch gegen den Sonderrechtsnachfolger Wirksamkeit entfalten. Das gleiche gilt für gerichtliche Entscheidungen gemäß § 43 WEG.

Teil B Kaufvertrag über Wohnungseigentum

Mit der Annahme des Angebots kommt der folgende Kaufvertrag zustande:

§ 1 Kaufgegenstand

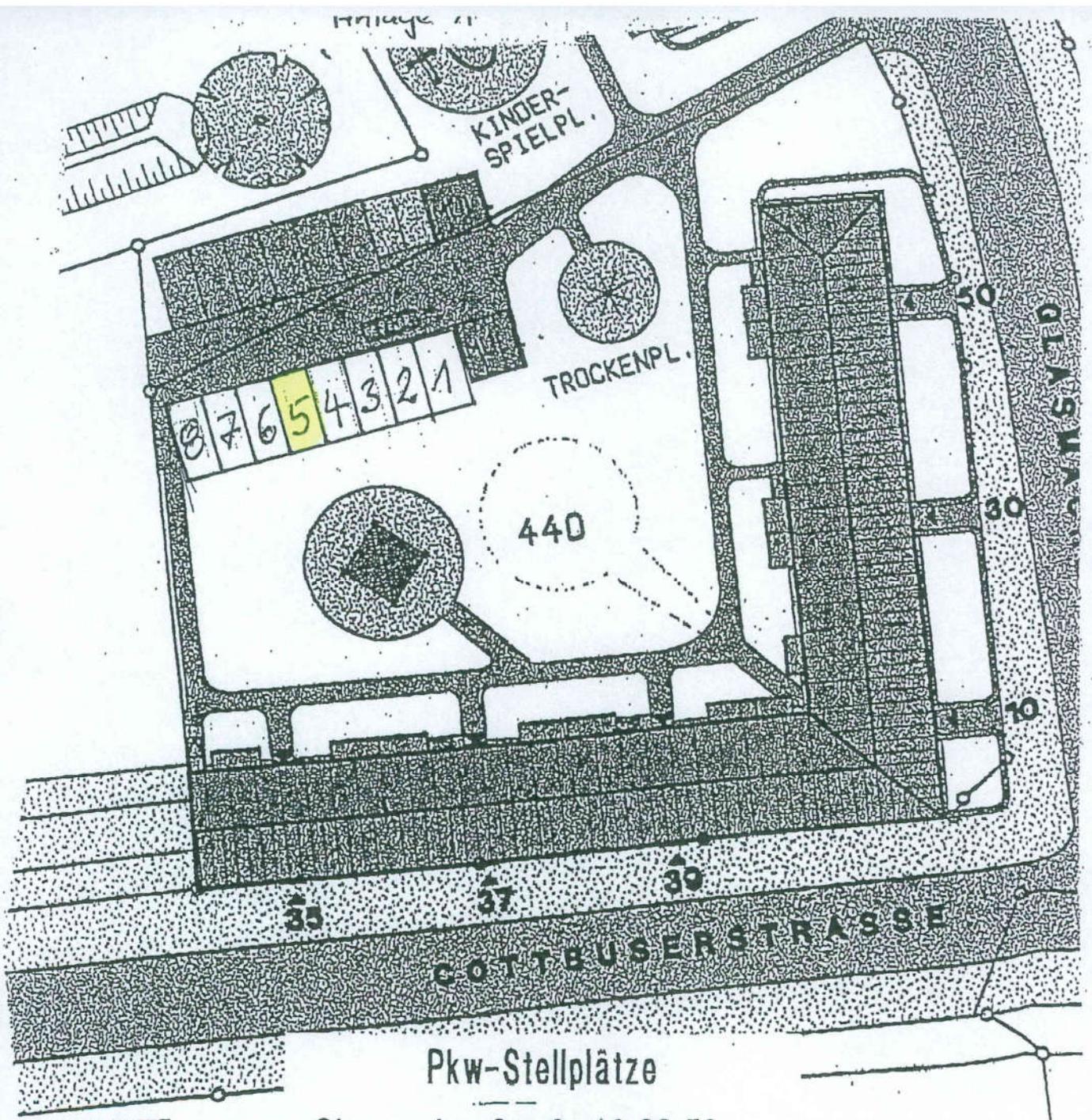
Der Verkäufer verkauft an den Käufer - bei mehreren zu gleichen ideellen Anteilen - einen

32,89/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Finsterwalde
Gebäude und Freifläche, Glasmacher Straße 10, 30, 50 sowie
Cottbusser Straße 35, 37 und 39 mit einer Größe von 3.755 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** gekennzeichneten Wohnung, gelegen in 03238 Finsterwalde, Glasmacherstraße 30 im 2. OG rechts mit einer Wohnfläche von ca. 81,63 m² sowie mit dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 13, insgesamt eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Liebenwerda von **Finsterwalde Blatt 8378**.

Die genannte Wohnfläche ist nicht Geschäftsgrundlage. Eine eventuelle Abweichung nach oben oder unten führt zu keiner Anpassung des Kaufpreises.

Mitveräußert wird das Sondernutzungsrecht an dem **Kfz-Stellplatz mit der Nr. 5** auf dem Grundstück



Pkw-Stellplätze

Glasmacher Straße 10,30,50

Cottbuser Straße 35,37,39

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Landkreis Elbe-Elster
Der Landrat
Untere Bauaufsichtsbehörde
Postfach 17

Bauordnungsamt
Außenstelle
03238 Finsterwalde
Kirchhainer Str. 38 a

49

04912 Herzberg/E.

Datum	Aktenkennzeichen	Sachbearbeiter	Telefon
14.08.2000	63/21000523	Herr Palitzsch/Mü.	03531 5026236

**Bescheinigung auf Grund des § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2
Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEGs) vom 15. März 1951**

Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan
mit Nummer 1 bis 37 bezeichneten Wohnungen,
mit Nummer 1 bis 37 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienen-
den, Räume

in dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück in

Finsterwalde, Glasmacherstraße 10, 30, 50
Cottbuser Straße 35, 37, 39

Gemarkung : Finsterwalde

Grundbuch von: Finsterwalde

Band : Blatt: 7 729

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des WEGs.

Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrecht-
liche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichten-
den oder errichteten Räume und ihre Nutzung von Rechts wegen
nicht zu prüfen.

Für Amtshandlungen werden lt. Baugebührenordnung (BauGebO)
vom 24. Februar 1998 (GVBl. Teil II Nr. 9 S. 237 vom
2. April 1998) Verwaltungsgebühren erhoben; hierüber ergeht
ein gesonderter Kostenbescheid.

Im Auftrag

M. Blüthgen

Hinweise:

Die mit "G" gekennzeichneten Räume gelten als Gemeinschaftseigentum.

Zu dieser Bescheinigung gehören die Anlagen 1 bis 24.