

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Zwangsversteigerungsgericht -
Burgplatz 4

04924 Bad Liebenwerda



Gutachten

in der Vollstreckungsversteigerungssache 15 K 11/26

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im
Grundbuch von Finsterwalde, Blatt 4289 eingetragenen Grundstücks

Hauptstraße 34a, 03238 Finsterwalde / Pechhütte



Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 16.06.2026

rd. 45.000,00 Euro

(i. W. fünfundvierzigtausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Gutachten Nr.:

T-26/25

Gutachten vom:

16.07.2026

Auftragserteilung:

08.04.2026

Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:

16.06.2026

Gutachten bestehend aus:

- Textteil: 47 Seiten
- Anlagen: 15 Seiten

Ausfertigung:

Nr. 2 von 6

(fünf Printexemplare, ein elek-
tronisch signiertes Exemplar)



Inhalt

1	Zusammenfassung.....	3
2	Auftrag und Vorgang	4
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch	5
2.3	Ortstermin	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	6
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur	7
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	9
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten	13
4	Tatsächliche Eigenschaften	14
4.1	Lage.....	14
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung	15
4.3	Nutzung.....	15
4.4	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	16
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	24
5	Verkehrswertermittlung	25
5.1	Vorbemerkungen	25
5.2	Verfahrenswahl.....	25
5.3	Vergleichswertermittlung.....	26
5.4	Sachwertermittlung	28
5.5	Ertragswertermittlung	39
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	46
6	Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)	47
7	Schlussbemerkung und Unterschrift	47
8	Anlagen.....	47



1 Zusammenfassung

Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

Bewertungsgegenstand: Hauptstraße 34a, 03238 Finsterwalde / Pechhütte
GBA Bad Liebenwerda, GB von Finsterwalde, Blatt 4289,
BV-Nr. 1, Gem. Finsterwalde (Flur 48), Flst. 38 (2.680 m²)
Ortsbesichtigung / Stichtag: 16.06.2026

Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 9)

öffentlich-rechtlich: Naturpark
privatrechtlich: ZV-Vermerk, Pachtvertrag Landwirtschaft

Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 14)

Grenzverhältnisse: ohne Besonderheiten
Erschließung: ortsüblich
Nutzung:

- Wohnnutzung durch Antragsgegner
- Landwirtschaftsfläche verpachtet

Kurzbeschreibung:

- EFH-Grdst., ca. 1.100 m²; fEFH, Bj. um 1939, KG/EG/ausgeb. DG, gering san., einfacher Ausbau, umfassender Sanierungsbedarf, 87 m² WFL; einfache Nebengeb.; zahlr. / einfache / tw. verunstaltende Außenanlagen
- Grünland, ca. 1.580 m²

mögl. Zubehör: ohne
mögl. Scheinbestandteile: ohne

Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 25)

Blatt 4289, BV-Nr. 1: **rd. 45.000,00 Euro** (i. W. fünfundvierzigtausend Euro)
zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

GFL [m ²]	WFL [m ²]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m ²]	BW-Anteil [%]
2.680	87	45.000,00	517	26

Abschnitt 6: Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II) (S. 47)

Abt. II/7: Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



2 Auftrag und Vorgang

2.1 Allgemeines

*Grund der
Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 15 K 11/26 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 02.04.2026 verwiesen. U. a. ist zu berücksichtigen, dass die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu beachten, jedoch die Beträge, um den sich der Verkehrswert bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen mindern würde, anzugeben sind.

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung im Rahmen des gen. Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens - auch auszugsweise - bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Verfasser.

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Zwangsversteigerungsgericht -
Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda

Auftragnehmer:

Herr Christoph Herzog, Markt 5, 04860 Torgau / Elbe
von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter
SV für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grund-
stücken

Datum der Beauftragung: 08.04.2026 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
16.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)	16.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer
Hinweis:*

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit gelten sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter.

2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

Anschrift: Hauptstraße 34a, 03238 Finsterwalde / Pechhütte

Amtsgericht: Bad Liebenwerda	Grundbuch: Finsterwalde	Blatt: 4289
-------------------------------------	--------------------------------	--------------------

Bestandsverzeichnis				
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Finsterwalde (Flur 48)	38	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts-/ Erholungsfläche, Hauptstraße 34a	2.680 m ²
Gesamtfläche				2.680 m ²

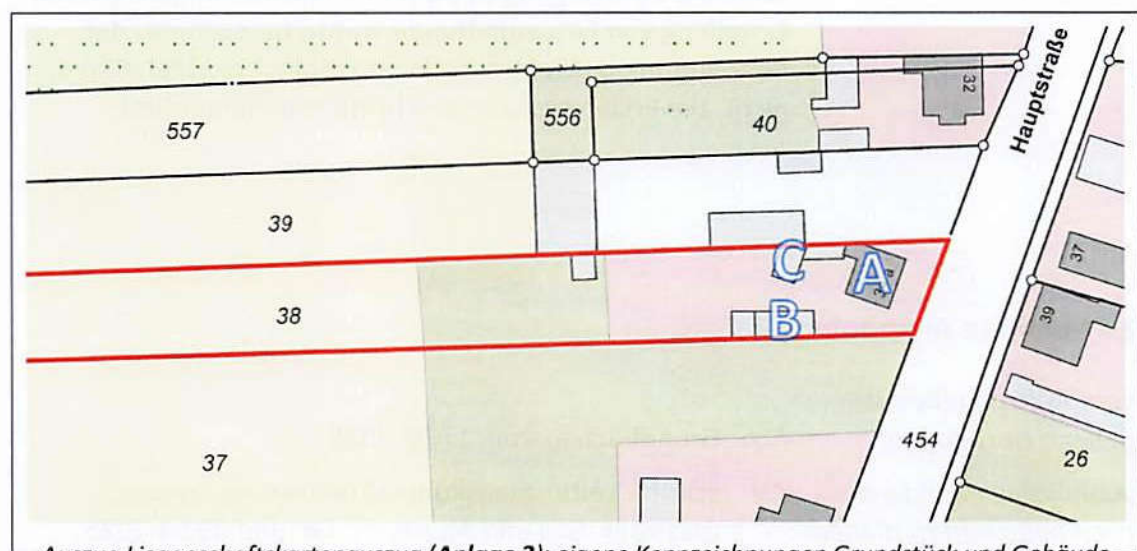
Abteilung I		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1 - 4	1	gelöscht
5	1	..., geb. ...; eingetragen am 30.11.2010

Abteilung II		
Ifd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1 - 6	1	gelöscht
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Bad Liebenwerda, AZ.: 15 K 11/26); eingetragen 17.03.2026

Abteilung III
grds. ohne Beachtung

Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

An Gebäuden existieren ein Wohnhaus (A), eine eh. Garage (B) und eine eh. Waschküche (C):



— Auszug Liegenschaftskartenauszug (Anlage 3); eigene Kennzeichnungen Grundstück und Gebäude —

2.3 Ortstermin

- Durchführung:** Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 08.04.2026 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.
- Daraufhin konnte mit dem Antragsgegner der Termin für die Ortsbesichtigung für Dienstag, den 16.06.2026, 15.30 Uhr vereinbart werden /7/. Die Verfahrensbeteiligten wurden hierzu am 22.04.2026 schriftlich geladen.
- Teilnehmer:**
- Antragsgegner
 - Sachverständiger (SV) nebst Mitarbeiterin
- Besichtigungsumfang:** Die Besichtigung des Bewertungsobjekts war vorwiegend möglich. Beschränkungen waren:
- Wohnhaus (A): Der Zutritt zum Schlafzimmer im EG wurde verwehrt. Zudem war die Inaugenscheinnahme durch die Möblierung und der sonstigen Einrichtungen / Gegenstände beschränkt.
 - eh. Waschküche (C): Das Nebengebäude wurde lediglich durch zwei Türen eingesehen, da ein Beschreiten durch Unrat u. ä. behindert wurde. Auf die Besichtigung des Dachgeschosses wurde vollständig verzichtet.
 - Außenfläche: Die Freifläche ist teils mit Unrat verstellt und verwildert; die Besichtigung erfolgte nur bedingt.
- Dokumentation:** Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden aufgrund der beschränkten Aktenlage 77 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.
- Fotoaufnahmen:** Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, der Verwendung (auch Internet) von Fotoinnenaufnahmen dg. nicht. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

- vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:** /1/ Grundbuchauszug, 17.03.2026
- vom Sachverständigen eingeholte Informationen:** /2/ schriftl. Leitungsauskünfte Trinkwasser, Strom, Glasfaser, Gas und Abwasser, 08. und 09.04.2026

- /3/ schriftl. Baulastenauskunft, 08.04.2026
- /4/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 13.04.2026
- /5/ schriftl. Auskunft Kreisarchiv Elbe-Elster, 13.04.2026 (keine Bauakte)
- /6/ Vermessungsamt, 15.04.2026 (LRA Elbe-Elster: Liegenschaftskartenauszug (1:1.000))
- /7/ fernmdl. Mitteilung Antragsgegner, 21.04.2026, 08./16.06.2026 (Ortstermin, Bauzeichnung)
- /8/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 23.04.2026
- /9/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 16.06.2026 (Bauplanungsrecht, Beiträge, Wärmeplan, Bauakte)
- /10/ Bauakteneinsicht Kommunalverwaltung, 01.07.2026
- /11/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 07.07.2026
- /12/ vom Antragsgegner übergebene Unterlagen:
 - zum Ortstermin: Bauzeichnung "Herstellung des Wohnhaus und Stallgeb. für ...", undatiert
 - 09.07.2026: Foto Schornsteinfeger, Foto Wohngebäudeversicherung

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:

- /13/ BrandenburgViewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)¹
- /14/ Geoportal BB (<https://geoportal.brandenburg.de>)
- /15/ Geoportal Stadt (<https://geoportal.finsterwalde.de/>)
- /16/ BORIS BB (<https://www.boris-brandenburg.de/>)
- /17/ AP Wasser (<https://apw.brandenburg.de>)
- /18/ Digitales Feldblockkataster (DFBK) (<https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?layers=79881015893b49e5a4b258deaa015f1a>)

2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder":** Statistisches Landesamt Baden- Württemberg, Fellbach 2025.
- [2] **Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 Landkreis Elbe-Elster:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster, Herzberg, Mai 2026.
- [3] **Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg (LGMB) 2024:** Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg, Frankfurt (Oder) Juli 2025.
- [4] **Liegenschaftszinssätze 2025 Land Brandenburg:** Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg, Frankfurt (Oder) April 2026.

¹ <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?layerIDs=237,0001,149,74,159,9002&visibility=true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0¢er=410020.4010000004,5715765.651999629&zoomlevel=14>

- [5] **Statistischer Bericht, A I 4 - j/25:** Bevölkerungsentwicklung und Flächen der ... Gemeinden im Land Brandenburg, Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, Juni 2026.
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. (https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html).
- [7] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 1. VJ 2026, erschienen am 25.06.2026.
- [8] **Kleiber, W./Simon, N.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2020.
- [9] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel:** Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Essen 2015.
- [10] **Sprengnetter, H. O.:** Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [11] **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013:** Wertauswirkungen von Schadens- und Modernisierungskosten, Oberer Gutachterausschuss.

2.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch (i. d. F. vom 03. November 2017).

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (i. d. F. vom 14. Juni 2021).

BbgBO: Brandenburgische Bauordnung (Stand vom 15. November 2018; GVBl. 1/18).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (i. d. F. vom 02. Januar 2002).

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Feb. 2005.

DIN 283: DIN 283 Bl. 2, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, Ausgabe Feb. 1962.

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme-/ Kälteerzeugung in Gebäuden (i. d. F. vom 08. August 2020).

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 20.09.2023.

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte v. Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (14. Juli 2021).

VV BRW: Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Stand vom 31.01.2023).

VV EW-SW: Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Stand vom 03.05.2023).

WärmeschutzV: Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (vom 16.08.1994).

WoFIV: Wohnflächenverordnung (i. d. F. vom 25. November 2003).

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (Stand vom 24. Oktober 2024).

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung (i. d. F. vom 12. Oktober 1990).

3 Rechtliche Gegebenheiten

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, sind entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich zu werten. Für die Richtigkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewährleistung übernommen werden.

Die für die Bewertung notwendigen Einschätzungen der rechtlichen Gegebenheiten kann der Sachverständige i. d. R. nicht abschließend leisten. Bei abweichenden Beurteilungen der Rechtsfragen ist ggf. die Modifizierung der Wertermittlung nötig.

3.1 öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Baulasten:

Die Bauaufsichtsbehörde teilt mit /3/:

"Grundstück: Finsterwalde, Hauptstraße 34a
Gemarkung: Finsterwalde
Flur: 48
Flurstück: 38

... beziehend auf Ihre Anfrage ... 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. ..."

Begünstigende Baulasten sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Bauordnungsrecht:

Das Bewertungsobjekt betreffende bauordnungsrechtliche Auflagen wurden nicht offenkundig / mitgeteilt.

In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme grds. von formeller / materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

Die bei der Kommune eingesehene Bauakte enthält v. a. /10/:

- Baugenehmigung (Bauschein) "Neubau eines Wohnhauses, Stallgebäudes und Schuppens" vom 09.08.1938
- Baugenehmigung (Bauschein) "Anbau eines Backofens an das Stallgebäude" vom 13.07.1943

- betrifft eh. Garage (B): Baugenehmigung (Bauschein)
"Neubau eines Stallgebäudes" vom 17.07.1952
- Bauanzeige "Aufstellung einer Badanlage" vom 15.11.1963

Die vom Antragsgegner zum Ortstermin vorgelegte undatierte Zeichnung "zur Herstellung des Wohnhaus und Stallgeb." ist ohne behördlichen Eingangs-/ Prüfvermerk o. ä..

Die eh. Garage (B) wurde lt. Antragsgegner um 2017 als Hobbyraum umgenutzt. Der Vorgang ist gewöhnlich genehmigungspflichtig, jedoch nicht bauaktenkundig; vermutlich besteht insoweit formelle Illegalität der baulichen Nutzung. In der Wertermittlung wird hierauf nicht explizit eingegangen, da marktüblich Garagen und nicht Hobbyräume als Nebengebäude hergestellt werden, m. a. W. die Nutzung als Hobbyraum nicht bewertungsgegenständlich ist.

Bauplanungsrecht / Satzungen:

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /9/:

"... Planungsrechtliche Angaben zu Hauptstraße 34a in 03238 Finsterwalde, OT Pechhütte
Gemarkung Finsterwalde, Flur 48, Flurstück 38

1. Besteht für das Gebiet ein
Flächennutzungsplan? ☒ ja ☐ nein
1.1 ab wann wirksam? Juli 2006
1.2 mit welcher Darstellung
für das Grundstück? teilweise W -Wohnbaufläche und teilweise Fläche für die Landwirtschaft
2. Besteht für das Gebiet ein
Bebauungsplan? ☐ ja ☒ nein ☐ Entwurf
...
3. Ausweisung bzw. Darstellung
als Fläche f. d. Gemeinbedarf: ☐ ja ☒ nein
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
(s. lfd. Nr. 2.3)? ☐
4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)? ☐
4.5 im Bereich einer Abrundungs-
satzung (Auszug mit Darstellung
Innenbereichsgrenze und
Angabe des Maßstabes) ☒ ja ☐ nein
19.12.2003 Klarstellungs-
satzung nach § 34 Abs. 4
BauGB
- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem

- Grundstück bekannt, die gem.
§ 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ☐ ja ☒ nein
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück
ein Naturdenkmal? ☐ ja ☐ nein
- 4.10 Baudenkmal? ☐ ja ☐ nein
5. Wie ist die zulässige bauliche
Nutzung? gemäß § 34 BauGB
...
6. Besteht für das Grundstück eine
Veränderungssperre nach
§ 14 BauGB? ☒ nein
...
12. Liegt das Grundstück an einer
Anbauverbotsstrecke (StrG)? ☐ ja ☒ nein
13. Welche Umstände sind sonst
noch von Bedeutung für den
Grundstückswert (z. B.
Überschwemmungsgebiet,
Baudenkmal)?
14. Ist eine städtebauliche Maß-
nahmevorgesehen bzw. in Kraft? ☐ ja ☒ nein
...

Die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Finsterwalde kann
unter [https://www.finsterwalde.de/Wirtschaft-
Bauen/Stadtentwicklung/Kommunale-Wärmeplanung/](https://www.finsterwalde.de/Wirtschaft-Bauen/Stadtentwicklung/Kommunale-Wärmeplanung/)
eingesehen werden."

Die Klarstellungssatzung /9/ im betreffenden Bereich stellt
sich wie folgt dar:



Auszug aus der Klarstellungssatzung; eigene
Kennzeichnung Bewertungsobjekt rot schraffiert

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /4/:

"Grundstück: **Finsterwalde, Hauptstraße 34a**

Gemarkung: Finsterwalde Flur: 48 Flurstück: **38**

"... das in Rede stehende Flurstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange."

Wasserrecht:

Wasserrechtliche Belange sind nicht offenkundig; hierzu wurde auf der "Auskunftsplattform Wasser" /17/ recherchiert; weitere konkrete Überprüfungen wurden nicht vorgenommen. Laut Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) ist das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet gelegen. Es wird unterstellt, dass keine wasserrechtlichen Beschränkungen bestehen.

Naturschutzrecht:

Das Bewertungsobjekt befindet sich nach eigenen Recherchen im Geoportal /14/ im Naturpark "Niederlausitzer Heidelandschaft" (§ 27 BNatSchG). Es liegt damit in einem großräumigen Schutzgebiet, das sich wegen seiner landschaftlichen Voraussetzungen besonders zur Erholung eignet.

Altlasten:

Die Auskunft des Umweltamtes lautet /8/:

"Grundstück: **Finsterwalde, Hauptstraße 34a**

... nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Einsichtnahme in das Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts-/ Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück der

Gemarkung Finsterwalde, Flur 48, Flurstücke 38

keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand. ..."

Abgabensituation:

Rückständige oder konkret absehbare Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB), Beiträge und Abgaben für die Herstellung oder den Ausbau sonstiger Erschließungsanlagen (Hausanschlusskosten, Baukostenzuschüsse) sowie sonstige Beiträge und Abgaben sind im Rahmen der Wertermittlung nicht bekannt geworden.

Dem Antragsgegner sind solche Abgaben nicht bekannt.

- Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /9/:

" ...

7. Erschließungsbeiträge für das

Grundstück nach BauGB:

☐ ja ☒ nein

...

8. Maßnahmen, die nach KAG
abgerechnet werden: Maß-
nahmen standen/~~stehen~~ an? ☒ ja ☐ nein
Welche? Straßenbeleuchtung
Bereits veranlagt? ☒ ja ☐ nein
30,17 €, 2006
..."

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungs-
objekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

Für diese Wertermittlung wird von einem abgabefreien Zu-
stand ausgegangen; mögliche Abgaben sind daher zusätzlich
zu beachten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben
zur Abgabensituation wird nicht übernommen.

3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

Keine wertrelevanten Eintragungen (s. Abschnitt 2.2).

Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

Fremdgrundstücke

Dingliche Rechte an Nachbargrundstücken sind nicht evident
und dem Antragsgegner nicht bekannt; konkrete Überprü-
fungen wurden nicht angestellt.

Miet-/ Pachtverträge:

Für die landwirtschaftliche Grundstücksteilfläche (Grünland)
existiert dem Antragsgegner zufolge ein Pachtvertrag, wel-
cher dem Sachverständigen bis zum 16.07.2026 nicht vorge-
legt wurde. Zum Ortstermin gibt der Antragsgegner an, dass
der Beginn des Pachtverhältnisses ca. 1995 gewesen sei und
der Vertrag sich jeweils automatisch um 5 Jahre verlängere.
Dies sei zuletzt vor ca. 2 bis 3 Jahren geschehen. Der Pacht-
zins betrage jährlich 2,75 Euro. Zur Bodengüte liegen keine
Angaben vor.

Im Übrigen ist das Grundstück laut Antragsgegner vertrags-
los.

4 Tatsächliche Eigenschaften

4.1 Lage

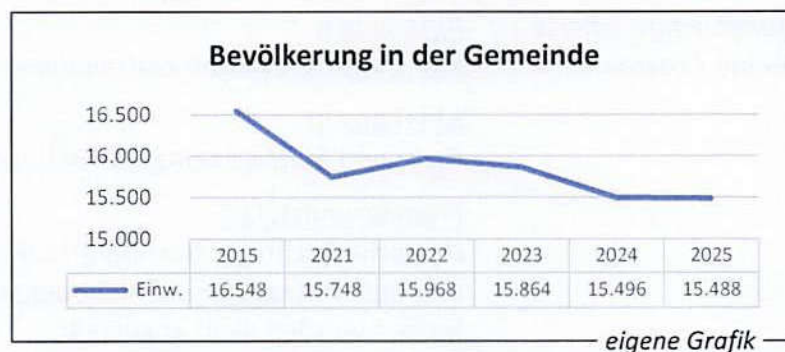
Makrolage:

Bundesland: Brandenburg, Landkreis: Elbe-Elster
Gemeinde: 03238 Finsterwalde, Ortsteil Pechhütte

Die Stadt Finsterwalde liegt ca. 90 km südlich von Berlin. Die überregionale Anbindung erfolgt v. a. automobil über die B 96 und die ca. 15 km entfernte A 13 (Dresden / Berlin). Zudem existiert in Finsterwalde ein Anschluss an das Bahnnetz; der nächste IC-Einstiegspunkt ist allerdings ca. 30 km entfernt (Elsterwerda); in Doberlug-Kirchhain halten seit dem Fahrplanwechsel 2025/2026 keine Intercity-Züge mehr. Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügb. Einkommen) sind bundesweit deutlich unterdurchschnittlich²:

	Elbe-Elster, Landkreis	Brandenburg	Deutschland
BIP je EW	29.264 €	34.720 €	46.264 €
VEK je EW	22.675 €	24.050 €	25.830 €

Die Einwohnerentwicklung stellt sich wie folgt dar [5]:



Mikrolage (Anlage 3):

Die Stadt Finsterwalde stellt nach Landesentwicklungsplan ein eigenständiges Mittelzentrum dar und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Gymnasium, Einkaufen, Krankenhaus etc.). Finsterwalde ist die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Elbe-Elster.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Pechhütte und somit ca. 3 km (Luftlinie) südlich von Finsterwalde. Außer einer Bushaltestelle bestehen keine öffentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in dem ca. 174 Einwohner (2016) zählenden Ortsteil.

² [1], BIP, BWS kreisfreie Städte / Landkr., 1994-2023; [1], Einkommen priv. HH, kreisfreie Städte / Landkr., 1995-2023.

Das Bewertungsobjekt ist unmittelbar an der den Ort durchquerenden Landesstraße 62 zwischen Finsterwalde und Elsterwerda gelegen. Das bauliche Umfeld besteht vorrangig aus individuell genutzten Wohngrundstücken in offener Bauweise vor 1945, zum Teil als ehem. Dreiseitenhöfe. Die Gebäude sind nach äußerem Anschein überwiegend saniert. Eine Bushaltestelle ist vorhanden.

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche (Hauptstraße). Mit der Lage an einer Landesstraße sind Verkehrsimmissionen verbunden. Ortsunübliche / richtwertuntypische Immissionen waren zum Ortstermin allerdings nicht erkenn-/ wahrnehmbar.

4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

Grundstücksgestalt

(Anlage 3): viereckig (ca. $\varnothing$ 195 m $\times$ 13 m); ebene Topografie

Grenzverhältnisse: offene Bauweise, grenznahe /-ständige Gebäude

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normal tragfähiger Baugrund³

Erschließung:

Straßenart /-ausbau: Landesstraße, Erschließungs- und Verbindungsfunktion, Straße mit Asphalt, keine ausgewiesenen Parkmöglichkeiten, einseitiger Gehweg mit Betonkleinpflaster, augenscheinlich guter Zustand;
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser dezentral, Elektrizität, Erdgas (in der Straße), Telefonleitung als Freileitung, Glasfaser (in der Straße); ohne Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken)

4.3 Nutzung

Nutzung:

Das Grundstück wird seit 2007 vom Antragsgegner und dessen Angehörigen zu eigenen Wohnzwecken genutzt; zuvor hat es lange Zeit ein Familienmitglied bewohnt.

Das Grünland ist seit 1995 verpachtet (s. Abschnitt 3.2).

³ Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt; in der Wertermittlung werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne (besondere) Grundwassereinflüsse unterstellt. Aufgrund mehrjährig vorhandener Bebauung kann von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen werden.

4.4 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist; in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilbeschädigende Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z. B. der Heizung und der Fenster) sowie bauphysikalische, chemische u. ä. Untersuchungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) oder energetische Untersuchungen (z. B. gemäß § 10 (2) GEG) wurden nicht durchgeführt.

Baumängel /-schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenso wenig durchgeführt, wie Überprüfungen der bautechnischen Anforderungen (Statik, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz). Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen allgemein anerkannten Regeln der Technik und sonstigen Vorschriften (DIN etc.) entsprechen.

4.4.1 Wohnhaus (A)

Gebäudeart und -konstruktion

<i>Art / Typ des Gebäudes:</i>	E/ZFH, frei stehend, KG, EG, ausgeb. DG (Drempel ca. 1,4 m), Dachspitz; Hauseingangsanbau (HEA), EG, flach geneigtes Pultdach
<i>Baujahr:</i>	um 1939 (gem. Bauakte, gem. Antragsgegner 1936)
<i>Modernisierungen (n. 1990):</i>	um 2005: Elt-/ Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger Holzkohle); um 2007: Fenster (EG, DG), Hauseingangstür, tw. einfache Innentüren (EG), Sanitärinstallation (Eigenleistung), Wärmeerzeuger (Pelletheizung); um 2025: elektrischer Warmwasserspeicher
<i>Erweiterungsmöglichkeiten:</i>	ohne
<i>Außenansicht:</i>	einfache Putzfassade um 1984, Sockel Klinker a. d. Bj.
<i>Konstruktion:</i>	Konstruktionsart: massiv / konventionell; Fundamente: Streifenfundamente; Außen-/ Innenwände: Ziegelmauerwerk a. d. Bj. (lt. Antragsgegner zweischalig, 32 cm); Geschossdecken: KG massiv, sonst Holzbalkendecken; Dach Normgebäude: Satteldach (Holzdachstuhl a. d. Bj., DN ca. 45°, Dachsteine vor 1990, keine aktuelle Dachwärmedämmung);

Dach, HEA: flach geneigtes Pultdach (Holzdachstuhl a. d. Bj., Eindeckung mit Trapezblech (um 2025) auf älteren Bitumenbahnen, unzeitgemäße Dachwärmeeinsparung)

Gebäudefläche:

Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) sowie Gebäudehöhen betragen nach vor Ort überprüfter Aktenlage /10/:

KG - Wohnhaus	8,0 m × 7,0 m	56,0 m ²
EG - Wohnhaus	8,0 m × 7,0 m	+ 56,0 m ²
- HEA	2,3 m × i. M. 2,1 m	+ 4,8 m ²
DG - Wohnhaus	8,0 m × 7,0 m	+ 56,0 m ²
Summe		= 172,8 m² rd. 173 m²

Traufhöhe über Gelände, ca.	= 5,0 m
Firsthöhe über Gelände, ca.	= 8,5 m
KG-Decke / Putzkante über Gelände, ca.	= 0,9 m
HEA, Traufhöhe über Gelände, ca.	= 3,7 m

Energieeffizienz:

kein Energieausweis vorhanden; Standard offenkundig einfach / vor 1990, neuere Fenster und Außentür

Ausführung und Ausstattung

Der Ausbau ist einfachen Standards und teils einfacher Ausführung; zudem befindet sich das Objekt überwiegend in einem einfachen hygienischen Zustand. Daher ist der Ausbau für eine fortwährende Nutzung weitgehend unbedeutend; marktüblich werden vergleichbare Gebäude vollständig saniert bevor sie bewohnt werden.

Bodenbeläge:

KG: einfacher Standard vor 1990 (Betonfußboden);
sonst: Beläge einfacher Art und Ausführung (Linoleum, Teppich, Flur EG gefliest, Bad mit PVC)

**Wand-/
Deckenbekleidungen:**

KG: vorwiegend ohne, tw. Anstrich;
sonst: einfacher Standard ((Raufaser-) Tapeten, Fliesen Bad/WC (türhoch), Fliesenspiegel Küche, Fliesensockel Zimmer 4 (ca. 1,40 m), Deckenpaneele Bad/WC)

Fenster:

KG: einfacher Standard vor 1990 (Stahl-Kellerfenster mit Schutzgitter);
sonst: mittlerer Standard um 2007 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung, im EG manuelle Kunststoffrollläden (Aufsatzvariante), Fensterbänke innen (Holzwerkstoff) und außen (Betonwerkstein), HEA mit Holzfenster vor 1990 (Einfachverglasung);
zwei Dachausstiegfenster vor 1990

Türen:

KG: ohne;

Hauseingangstür: keine typische Hauseingangstür, eher verglaste Außentür auf Fensterprofilbasis (Kunststoff, Isolierverglasung, einflügelig, abschließbar);

Zimmertüren: einfacher Standard a. d. Bj. und gering um 2007 (Holzfüllungstüren / drei Kunststofffalttüren im EG, Futterzargen a. d. Bj.)

Innentreppen:

einfacher Standard a. d. Bj.;

steile / massive Kellertreppe (Ziegel, einläufig, gedreht);

EG/DG mit Holzwagentreppe a. d. Bj. (einläufig, Holzgeländer, einfacher PVC-Belag nach 1990);

Dachspitz mit Anstellleiter

Elektrik:

KG: einfacher Standard vor 1990 und später (Installation auf Putz);

sonst: überwiegend mittlerer Standard um 2007 (geringe bis normale Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, Installation auf / unter Putz, Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter um 2007)

Sanitär:

einfacher bis mittlerer Standard um 2007 (Tageslicht, Badewanne, Waschbecken und Stand-WC, helle Sanitäröbekte, Boden PVC, Wandfliesen (ca. türhoch), Installation unter / auf Putz / Vorwand), Waschmaschinenanschluss

Heizung / Warmwasser:

Zentralheizung auf der Basis von Holzpellets;

Wärmeerzeuger: bodenstehender Kessel (*Vera EuroGas*, 10 - 20 kW, Bj. lt. Kennzeichnung 2006) mit Pufferspeicher (*Thermic Energy RZ GmbH, EPS 500*, 2014);

Heizkörper: Flachheizkörper um 2007, Thermostate, Heizungsläufe auf Putz;

Warmwasser: elektr. Boiler um 2025 (*Electrical water heater, DSZF*, 2000 W)

Hinweis: Der Antragsgegner benennt den Einbau des Wärmeerzeugers mit 2013/14, gemäß Typenkennzeichen wird das Baujahr dagegen mit 2006 angegeben.

Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:**
- Hauseingangstreppe (Bj. vor 1990, massiv, fünf Stufen, Ziegel / Beton, massive Brüstung) und einfache Hauseingangsüberdachung (Bj. nach 1990, Holzkonstruktion in Verlängerung des Hautdachs, PVC-Wellplatten, ca. 1,4 m × 1,9 m)
 - Dachaufbau / Hochmauerung zum Hof (Bj. um 1939, ca. 3,5 m breit)

- Schornstein (massiv, a. d. Bj., mehrzünftig, jedoch nur ein Zug über Dach geführt und nach 1990 über Dach erneuert)

Bes. Ausbauten: ohne

Raumaufteilung / Nutzfläche

Raumaufteilung: Der Sachverständige hat die Raumaufteilung anhand der eigenen Vor-Ort-Kenntnisse in **Anlage 2** skizziert; hierauf wird verwiesen. Die Aufteilung ist unzeitgemäß (u. a. Durchgangszimmer).

Nutzfläche / Raumhöhe: Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Nach Auskunft des Antragsgegners beträgt die Gesamtwohnfläche ca. 85 m².

Nach eigenen Vor-Ort-Maßen und eigenen Ableitungen hieraus (Schlafzimmer im EG durfte nicht betreten werden) ergibt sich die Wohn-/ Nutzfläche wie folgt⁴:

Flur		3,1 m ²
Heizung	+	8,2 m ²
Keller	+	12,1 m ²
Keller	+	12,7 m ²
Keller	+	6,5 m ²
Kellergeschoss	=	42,6 m²

HEA, Flur (anteilig)		2,8 m ²
Flur (anteilig)	+	4,9 m ²
Küche	+	8,5 m ²
Wohnzimmer	+	13,5 m ²
Bad/WC	+	6,4 m ²
Schlafzimmer	+	11,9 m ²
Erdgeschoss	=	48,0 m²

Zimmer 1		8,3 m ²
Zimmer 2	+	8,2 m ²
Zimmer 3	+	15,9 m ²
Zimmer 4 (Flur)	+	6,3 m ²
Dachgeschoss	=	38,7 m²

Die ggw. Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss		48,0 m ²
Dachgeschoss	+	38,7 m ²
Summe	=	86,7 m²
	rd.	87 m²

⁴ Eigene Berechnungen (nach WoFIV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfl. (BGF; ohne HEA), ca.		168 m ²
Wohnfläche (WFL; ohne HEA), rd.	/	84 m ²
BGF / WFL	=	2,00

Die Verhältniszahl fällt hier unüblich gering aus (üblich ca. 2,14), was jedoch mit dem außergewöhnlich hohen DREMPel begründet ist.

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

KG, Flur	=	1,95 m
EG, Wohnzimmer	=	2,42 m
DG, Zimmer 1	=	2,52 m
DG, Zimmer 1, DREMPel	=	1,44 m
Dachspitz (UK First)	=	2,18 m

Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung

Wirtsch. Wertminderungen: ohne

Belichtung / Besonnung: baujahresüblich

Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung

erkennbare
Baumängel /-schäden⁵: Es existieren zahlreiche Baumängel /-schäden; die Aufzählung hierzu ist nicht abschließend.

Außenansicht

- Fassadenschäden (Putzrisse, gering Putzfehlstellen, Putzabweichungen (v. a. Hauseingangstür, Fensterlaibungen), Farbabplatzungen, Verschmutzungen, Anschlüsse verwittert (v. a. Dachaufbau))
- südlicher Giebel (s. auch weiter unten): ausgeprägter, richtungsändernder, überwiegend vertikal verlaufender Putz-/ Mauerwerksriss über die gesamte Gebäudehöhe, beginnend über Fenstersturz Keller zur Fensterbank im DG und von dort aus dem Fenstersturz zum Ortgang)
- eigenkonstruierte Hauseingangsüberdachung (unfachmännische / uneinheitliche Ausführung, verunstaltend)
- großflächige Nässestelle unterhalb Hauseingangsüberdachung (deutliche Verfärbung und biologischer

⁵ Baumängel /-schäden sind insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren und einen Instandhaltungsrückstau darstellen. Gegebenenfalls verdeckte / nicht überprüfbare Mängel und Schäden sind zusätzlich zu beachten. Schäden im geringen Ausmaß, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch (Abnutzung, Alterung, Witte- rung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

Bewuchs, vermutlich durch oberflächliche Ableitung Regenwasser vom Hauptdach auf Eingangsüberdachung, ggfl. zusätzlich Spritzwasserbelastung)

Innenansicht

- insges.: Ausbau umfassend (ästhetisch) mangelhaft / Kosten sparend und unkonventionell hergestellt / abgenutzt / hygienisch mangelhaft (z. B. Bodenbeläge, Fliesenarbeiten /-risse, Innentüren, technische Installationen, Heizkörper tw. mit Lackschäden / Roststellen / Verschmutzungen, diverse Verunreinigungen, Fliesenfugen vergilbt / tw. schwarzer Schimmel)
- KG: baualtersübliche Mauerwerksfeuchte und Folgeschäden (z. T. Ausblühungen, Absandungen, schwarzer Schimmelbefall), gering feucht-muffiger Geruch, teils korrodierte Stahlträger
- KG: unübliche / nachträglich modifizierte Abwasserinstallation (u. a. quer durch den Kellerraum)
- EG, HEA: Verfärbungen / Feuchteflecke / schwarzer Schimmelbefall in den oberen Raumecken / Decke (s. u.)
- DG, Zi. 2: schwarzer Schimmelbefall an thermischen Schwachstellen (Dachaufbau)
- DG, über Treppe: Verfärbungen / Feuchteflecke / schwarzer Schimmelbefall (u. a. Einregnungsschaden Dachausstiegfenster), Rissbildung
- Dachspitz: Schornstein versotten / teils starke Nässe-schäden (Verfärbungen, Putzabplatzungen)

sonstige

Baumängel /-schäden:

Der Antragsgegner weist darauf hin, dass

- die Wände im Kellergeschoss feucht bzw. nass seien und führt dies auf Erdfeuchte zurück. Im Winter verstärkte sich die Feuchtigkeit.
- das Dach sanierungsbedürftig sei.
- der Einregnungsschaden im HEA seit 2023/24 bestand, der Mangel aber um 2025 behoben wurde (Trapezblecheindeckung).
- die Giebelrisse schon länger bestehen, als Ursache führt er v. a. die täglich vorbeifahrenden LKW an. Laut ihm handele es sich um Mauerwerksrisse; das Rissbild hätte sich seit 2007 verändert, u. a. Verbreiterung um einige Millimeter und Verlängerung.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude vermittelt einen einfachen baulichen Eindruck, obgleich es teilsaniert wurde.

Der Ausbau wurde um 2005 durch den Voreigentümer und hauptsächlich um 2007 durch den Antragsgegner

anspruchslos und in einfacher Ausführung teilmodernisiert. Es bestehen umfassende Baumängel /-schäden, auch hygienischer und ästhetischer Art. Reinigung und Instandhaltung wurden vernachlässigt.

Das Kellergeschoss ist baujahresüblich feuchtigkeitsbelastet.

Der energetische Standard erscheint sehr einfach.

4.4.2 Nebengebäude

eh. Garage (B):

Gebäudeart: ehem. Stall / Schuppen / Garage, akt. so gen. Hobbyraum, zwei Bauabschnitte, eingeschossig (DG offen), Satteldach;

Baujahr: um 1952;

Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, Satteldach, Holzkonstruktion, Betondachsteine);

Gebäudemaße: ca. 9,2 m × 4,2 m × 1 Ebene = ca. 39 m² BGF, Höhe über Gelände ca. 2,1 m (Traufe) und 4,0 m (First);

Ausbau: einfacher Ausbau vorw. in Eigenleistung um 2017 (Kunststoff-/ Metallfenster /-tür, Verkleidung Dachschrägen mit Grobspanplatten, Elt-/ Heizungsinstallation auf Putz (ältere Gussradiatoren);

Baumängel /-schäden: gering Feuchteschäden im Sockelbereich (Ausblühungen etc.), partiell Dacheindeckung mit Flechten, Moose etc.;

Allgemeinbeurteilung: einfacher Bauzustand

eh. Waschküche (C):

Hinweis: Das Gebäude wurde wg. Unrat nicht betreten.

Gebäudeart: ehem. Waschküche, akt. Werkstatt / Lager u. a., EG, Satteldach;

Baujahr: um 1939;

Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, Geschossdecke massiv, Satteldach (Holzkonstruktion, Dachsteine a. d. Bj.));

Gebäudemaße: ca. 4,7 bis 6,1 m (trapezförmig) × 3,7 m × 2 Ebenen = ca. 40 m² BGF, Höhe über Gelände ca. 2,4 m (Traufe) und 3,7 m (First);

Ausbau: einfacher Ausbau vor 1990, Schornstein, Ofen;

Baumängel /-schäden: überaltert / abgenutzt, Putz-/ Mauerwerksschäden (Putzabplatzungen, div. Risse

etc.), tw. Dacheindeckung lose / fehlend, Dachrinne defekt;

Allgemeinbeurteilung: überalterter / abgenutzter Bauzustand, mit Unrat verstellt

4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen:

Ver-/ Entsorgungsleitungen: Trinkwasser, Abwasser (dezentral über abflusslose Sammelgrube), Elektrizität, Erdgas

Hof-/ Wegebefestigungen: nicht nennenswert

Einfriedungsanlagen: Bj. vor 1990, zur Straße Holzzaun und einfaches Metalldrehtor (zweiflügelig), sonst Gitter-/ Maschendrahtzaun, innerhalb des Grundstücks mehrere Zäune

Sonstiges: Überdachung so gen. Freisitz zw. Wohnhaus (A) und eh. Waschküche (C) (urspr. Schweinestall, tw. massiv / tw. holzkonstruiert, Betonfußboden, flach gen. Pultdach, Eindeckung mit Bitumen-Wellplatten, ca. 5,7 m × 3,0 m, ca. 2,3 m hoch);

Zwinger (Bj. vor 1990 (DDR), Eigenkonstruktion, Anbau an eh. Garage (B), Ziegelmauerwerk (einseitig offen), flaches Pultdach (Metallkonstruktion, Wellasbest-Betontafeln), ca. 3,3 m × 4,2 m, i. M. ca. 1,9 m hoch);

Unterstand / Lager (Bj. vor 1990 (DDR), Eigenkonstruktion, Anbau an eh. Waschküche (C), Holzkonstruktion, flach gen. Pultdach, Bitumenbahneindeckung, ca. 4,7 m × 4,0 m, i. M. ca. 1,9 m hoch);

Carport / Unterstand an benachbarter Scheune (Mischkonstruktion vor und nach 1990, Eigenkonstruktion, div. Baumaterialien (massiv / Holzkonstruktion, flach gen. Pultdach (Bitumenbahneindeckung, Wellasbest-Betontafeln), ca. 4,0 m × 5,0 m, i. M. ca. 2,3 m hoch);

Einzelcarport (Bj. nach 1990, Fertigteil, PVC-Wellplatten);

Gewächshaus (Bj. nach 1990, Eigenkonstruktion, Holzkonstruktion, PVC-Wellplatten);

Blockbohlenhaus (Bj. 2004, kein Zutritt, da Eingangstür verstellt);

Schuppen (Bj. vor 1990, holzkonstruiert, Wellasbest-Betontafeln);

ehem. Sickerschacht (um 1987) als Sammelgrube;

Zierteich (Wildwuchs)

n. bauliche Außenanlagen: Vorgarten, Wiese, umfangreicher Wildwuchs, teils Ziergehölze / Laub-/ Nadelbäume / Sträucher;
Wiese: verpachtetes Grünland (Darstellung als Grünland, Feldblock-ID: DE-BBLI0362012692)

Allgemeinbeurteilung: Die sichtbaren Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind umfangreich und vermitteln einen einfachen baulichen und ungepflegten / verunstaltenden / verwilderten Eindruck.

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich auch Ablagerungen von Unrat.

Das Grünland ist verpachtet (Wiese).

4.5 Zubehör und Scheinbestandteile

mögliches Zubehör: Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen (§ 97 BGB). Sie stehen in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Mögliches Zubehör wurde nicht gesichtet.

mögliche Scheinbestandteile: Scheinbestandteile (§ 95 BGB) sind zu vorübergehendem Zweck eingefügt und gehören nicht zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes / Grundstücks.

Laut Antragsgegner sind keine solchen Bestandteile vorhanden.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Vorbemerkungen

Die Bewertung erfolgt dem Bewertungsanlass entsprechend ohne Beachtung möglicher Rechte / Lasten aus Abteilung II (s. Abschnitt 2.1), möglichen Zubehörs und möglicher Scheinbestandteile (s. Abschnitt 4.5).

Der Verkehrswert (Marktwert)⁶ ist der wahrscheinlichste Kaufpreis im nächst möglichen Kaufvertragstermin. Es handelt sich um einen zukunftsorientierten Wert, d. h. der Wert ergibt sich aus dem zukünftigen Nutzen des Bewertungsobjekts. Die ImmoWertV fordert daher, die Verkehrswertermittlung auf nutzbare bauliche Anlagen, nicht z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen zu beziehen. Wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlagen weisen eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer auf; sie werden marktüblich ersatzweise hergestellt (Substitutionsgebäude).

Das Wohnhaus (A) ist einfachen Ausbaus, vielfach bauschad-/ mangelhaft und hygienisch mangelhaft. Im derzeitigen Bauzustand besteht keine maßgebliche Restnutzungsdauer; vergleichbare Gebäude werden vor Nutzungsaufnahme marktüblich vollsaniert. Diese Sanierungsmaßnahmen werden aus bewertungstheoretischen Gründen als bereits durchgeführt unterstellt; hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mit der eh. Garage (B), der eh. Waschküche (C) und den als Außenanlagen erfassten Baukörpern existieren zahlreiche unübliche, streitbare und teils verunstaltende Baukörper, die auf EFH-Grundstücken heutzutage so nicht hergestellt werden. Diese baulichen Anlagen werden nicht explizit beachtet; die Wertermittlung beschränkt sich vielmehr auf das Wohnhaus (A), ein fiktives Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7) und Außenanlagen im marktüblichen Umfang (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S8).

5.2 Verfahrenswahl

Zur Wertermittlung sind das Vergleichs- (§§ 24 - 26), das Ertrags- (§§ 27 - 34) das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbes. der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Dem Vergleichswertverfahren wird eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit gegenüber anderen Verfahren eingeräumt. Der Verkehrs-/ Marktwert ist deshalb vorrangig im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bestimmen.

Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke werden gewöhnlich zur renditeunabhängigen, persönlichen und zweckgebundenen Eigennutzung verwendet oder ge-

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

kauft. Die Verkehrswertermittlung solcher Grundstücke erfolgt nach dem Sachwertverfahren, welches ausgehend vom Herstellungsaufwand den Zeitwert der Substanz bestimmt. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten liegen in hinreichender Qualität vor [2].

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung) im Vordergrund, so ist das Ertragswertverfahren vorrangig anzuwenden. Bei E/ZFH-Grundstücken ist dies nicht der Fall; der Ertragswert wird deshalb nur stützend ermittelt. Für die in der Ertragswertermittlung benötigten Daten liegen Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg vor [3].

Für die Belange der Sach- und Ertragswertermittlung gilt: Bei wirtschaftlich und rechtlich nutzbaren Gebäuden ohne wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ist-Zustand sind aus bewertungstheoretischen Gründen die Wertermittlungsverfahren nur anwendbar, wenn notwendige Sanierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt werden; diesbzgl. Kosten sind dann ein besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmal.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt." § 25 fordert: "Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. ..."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /10/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Stadt Finsterwalde und vergleichbare Lagen, BRW $\leq$ 20,00 Euro/m ²
Objekt:	101 = EFH, 102 = Siedlungshaus (mit Stallanbau), Wiederverkauf, Bj. 1910 bis 1955
Kaufdatum:	ab 01.01.2023

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m ²]	GFL [m ²]	Bj.	Geb.-art / Mod.-grad	KG [%]	KP [€]	WFL [m ²]	KP/WFL [€/m ²]
1	05/23	Finsterwalde	9	1.328	1950	101 / -	50	77.500	-	-
2	10/23	Finsterwalde	9	1.266	-	101 / -	-	80.000	-	-
3	12/23	Oppelhain	10	2.851	-	101 / -	-	70.000	-	-
4	11/23	Staupitz	9	1.568	-	102 / -	-	75.000	-	-
5	10/23	Sallgast	10	650	1934	101 / 2	50	56.800	110	516
6	11/23	Gorden	9	1.250	-	102 / -	-	95.000	-	-
7	09/23	Sorno	9	1.255	1933	102 / 0	20	65.000	70	929
8	11/23	Sallgast	10	1.170	1934	102 / 4	100	140.000	115	1.217
9	06/23	Göllnitz	7	3.283	-	102 / -	-	22.981	-	-

10	12/23	Hennersdorf	15	1.350	-	102 / -	-	29.000	-	-
11	02/24	Rückersdorf	14	3.650	-	102 / -	-	100.000	-	-
12	05/24	Doberlug-Kirchh.	18	954	-	101 / -	-	79.000	-	-
13	05/24	Lugau	12	640	-	101 / -	0	35.000	120	292
14	07/24	Lugau	12	1.164	1954	102 / -	-	120.000	-	-
15	07/24	Sallgast	10	1.121	-	101 / -	0	100.000	125	800
16	07/24	Ossak	10	1.845	-	101 / -	-	32.000	-	-
17	03/25	Finsterwalde	12	462	1938	101 / 4	100	90.000	95	947
18	04/25	Doberlug-Kirchh.	18	1.082	1910	101 / -	50	77.000	-	-
19	06/25	Sallgast	12	836	-	102 / -	-	50.000	-	-
20	07/25	Lugau	15	1.149	-	102 / -	-	95.000	-	-
21	02/26	Rückersdorf	15	1.003	-	101 / -	-	36.000	-	-
arithmetisches Mittel $\bar{x}$								72.632	108	751

Der Sachverständige hat zu den Kauffällen im Internet recherchiert (Luftbild, Straßensichtansichten etc.), wobei ausführliche eigene Erhebungen zu den Grundstücksmerkmalen mit vertretbarem Aufwand nicht möglich sind.

Die Objekttypen sind weitgehend vergleichbar (frei stehende EFH, tw. KG, EG, ausgebaute DG). Bei Nr. 21 handelt es sich augenscheinlich um ein Mehrfamilienhaus.

Die Sanierungsstände variieren stark (z. B. Nr. 3, 8, 9, 12 und 16 gering saniert und Nr. 4 und 19 weitgehend saniert), wobei keine verlässlichen Kenntnisse z. B. zum Umfang und Alter von Sanierungsmaßnahmen vorliegen. Die Kaufpreisauskunft gibt nur in 4 von 21 Kauffällen Auskunft zum Modernisierungsstand.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([8], S. 1406):

"Die für die Ermittlung von Bodenwerten allgemein gegebene Vorrangigkeit des Vergleichswertverfahrens (vgl. Rn. 3 ff.) ist bei **bebauten Grundstücken** i.d.R. nicht gegeben, weil diese zumindest bei individueller Bauweise eine im Verhältnis zu unbebauten Grundstücken geringere Vergleichbarkeit untereinander aufweisen. ...

Das **Dilemma des direkten Preisvergleichs für die Vergleichswertermittlung bebauter Grundstücke** besteht nun darin, dass das (zum jeweiligen Kaufzeitpunkt) im Einzelfall gegebene „Innenleben“ der bebauten Vergleichsobjekte mit der Kaufpreissammlung für einen fundierten Preisvergleich nicht hinreichend erfassbar ist. ... Wird der Marktwert eines bebauten Grundstücks im Wege des direkten Preisvergleichs ohne sachkundige Erfassung des Innenlebens der Vergleichsobjekte bestimmt, läuft das Vergleichswertverfahren auf einen Preisvergleich mit Unbekannten hinaus und kommt einer Fahrt ins Blaue gleich. ..."

Die Grundstücksmerkmale der vorliegenden Vergleichsobjekte sind nicht hinreichend bekannt, bspw. den Ausbauzustand, die Wohnflächen und das Baujahr betreffend. Das Vergleichswertverfahren anhand von Kaufpreisen ist hier i. S. belastbarer Wertermittlungsergebnisse nicht anwendbar.

5.3.2 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren (§ 26 ImmoWertV)

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichsfaktoren für den regionalen und sachlichen Teilmarkt liegen nicht vor.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Bodenwertberechnung

Der Bodenwert ist grundsätzlich für das fiktiv unbebaute Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Die Eignung setzt voraus, dass i. W. gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Vergleichs- bzw. Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sowie zeitliche Abweichungen bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (BRW; § 9 (1) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb folgender Bodenrichtwertzonen (BRWZ) /16/:

Innenbereich / baureifes Land

Pechhütte, gesamte Ortslage, 2103174

(01.01.2026, baureifes Land, abgabefrei)11,00 Euro/m²

Baufläche / BaugebietMD - Dorfgebiet

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Altkreis Finsterwalde Acker, Zone 8003

(01.01.2026, Acker, Acker-/ Grünlandzahl 30-40)0,55 Euro/m²

Altkreis Finsterwalde Forst, Zone 7503

(01.01.2026, forstwirtschaftliche Fläche)0,22 Euro/m²

Altkreis Finsterwalde Grünland, Zone 9003

(01.01.2026, Grünland, Acker-/ Grünlandzahl 30-40)0,47 Euro/m²

Die Grenzen der BRWZ für baureifes Land entsprechen (im Wesentlichen) der Abgrenzung zw. Innen- und Außenbereich gemäß Klarstellungssatzung (s. Abschnitt 3.1).

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden BRWZ; die Richtwerte sind für diese Wertermittlung hinreichend gegliedert und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definiert, weshalb die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage erfolgt.

BRW haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können aus BRW, den Abgrenzungen der BRWZ und aus den sie beschreibenden Attributen nicht abgeleitet werden. Die Darstellung der im Außenbereich gelegenen Teilfläche des Bewertungsobjekts als Fläche der Landwirtschaft entspricht insoweit nicht den tatsächlichen Eigenschaften, als es sich hierbei anteilig auch um eine Fläche i. S. d. § 3 (5) ImmoWertV, und zwar um Gartenland handelt. Im GMB des Landkreises Elbe-Elster ist das Preisniveau von Gartenland wie folgt angegeben ([2], S. 44 f.):

Landkreis Elbe-Elster, ländliche Gebiete, Hausgärten und Kleingärten

(2024-2025, Grundstücksgröße Ø 700 m² (13 m² - 2.015 m²))Ø 5,47 Euro/m²

Verhältnis der KP zum jeweils angrenz. BRWØ 43 % (3 % - 125 %)

Das Preisniveau für Gartenland wird im Bewertungsfall mit rd. 5,00 Euro/m² (≅ 45 % des Werts von baureifem Land) angehalten.



Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet	MD - Dorfgebiet
Grundstücksfläche (insges.)	2.680 m ²
davon nach eigenen Ableitungen	
baureifes Land (Innenbereich)	900 m ²
Gartenland, ca.	200 m ²
Grünland, ca.	1.580 m ²

Richtwert- und Bewertungsobjekt weisen im Wesentlichen gleiche Nutzungs-/ Wertverhältnisse auf (u. a. Naturpark). Die Angaben des Liegenschaftskatasters (und Grundbuchs) zu den Bodennutzungsarten treffen häufig nicht zu und sind bewertungstheoretisch unmaßgeblich.

I. Bodenrichtwert (BRW)	baureif	Garten	Grünland	Erläut.
abgabefreier BRW	= 11,00	5,00	0,47 €/m ²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts						
	BRW-Grdst.	BO				
Stichtag	01.01.2026	16.06.2026	x	1,00	1,00	1,00
zonale Lage	mittel	mittel	x	1,00	1,00	1,00
zeit- und lageangep. abgabefreier BRW			=	11,00	5,00	0,47 €/m ²
Art der Nutz.	MD	MD	x	1,00		
Entw.-zust.	baureif	baureif	x	1,00		
	Garten	Garten	x		1,00	
	Grünland	Grünland	x			1,00
Grdst.-fläche	-	900 m ²	x	1,00		
	-	200 m ²	x		1,00	
	-	1.580 m ²	x			1,00
Grdst.-gest.	regelmäßig	regelmäßig	x	1,00	1,00	1,00
angepasster abgabefreier BRW			=	11,00	5,00	0,47 €/m ²

III. Ermittlung des Bodenwerts				
Fläche	x	900	200	1.580 m ²
Bodenwert	=	9.900,00	1.000,00	742,60 €
Gesamtbodenwert	=	10.900,00	742,60 €	

Der Bodenwert des baureifen Landes zzgl. Garten beträgt **10.900,00 Euro**, der für das Grünland **742,60 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Zeitliche Anpassungen sind hier aber wg. der kurzen Zeitspanne zwischen BRW-Stichtag und Wertermittlungstichtag bei relativ konstantem BRW in den letzten Jahren und dem ohnehin geringen Bodenwertniveau nicht angebracht.

5.4.2 Sachwertberechnung

Aus bewertungstheoretischen Gründen (im ggw. Bauzustand keine nennenswerte RND) ist die Sachwertermittlung im konkreten Fall nur anwendbar, wenn eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt wird; hiermit verbundene Kosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

		Erläuterung
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)	173 m ²	S1
Normalherstellungskosten (m. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 1.011 €/m ²	S2
NHK am W-stichtag	× 1,935	S3
Herstellungskosten		
Normgebäude	= 338.437,31 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)	= 338.437,31 €	
Alterswertminderung		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	55/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,688	S5
Zeitwert		
Normgebäude	= 232.844,87 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 0,00 €	S6
Nebengebäude	+ 4.355,46 €	S7
Herstellungs-/ Gebäudewerte	= 237.200,33 €	
Wert der Außenanlagen	+ 9.313,79 €	S8
Gebäudewert u. Außenanlagen	= 246.514,12 €	
Bodenwert	+ 10.900,00 €	
vorläufiger Sachwert	= 257.414,12 €	
Sachwert-Marktanpassungsfaktor	× 0,95	S9
marktangepasster vorl. Sachwert	= 244.543,41 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale		
Sanierung	± -200.000,00 €	S10
Grünland	± 742,60 €	S10
Sachwert	= 45.286,01 €	

Der Sachwert beträgt **45.286,01 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4.1: 173 m². Die Berechnungen wurden nur für diese Wertermittlung angestellt und sind nicht übertragbar; der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Wertermittlung hinreichend genau.

S2: Normalherstellungskosten (NHK, § 36 (2) ImmoWertV, Anlage 4)

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen soll gemäß § 36 (2) ImmoWertV von den Herstellungskosten ausgegangen werden, die unter Beachtung wirtschaftlicher

Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am WST unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden entsprechend der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegebenen ImmoWertV, Anlage 4, angehalten. Die Klassifizierung der Ausstattungsmerkmale erfolgt sachverständig nach der den NHK 2010 beigelegten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 4.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften (fiktiv nach Sanierung) wiedergeben.

Die NHK 2010 verstehen sich ausweislich der ImmoWertV inkl. Baunebenkosten (BNK).

Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach Sanierung)

Bauteil	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung				1,0		6
insgesamt	0,0 %	0,0 %	16,5 %	74,5 %	9,0 %	100
Standardstufe insges.	3,9					

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dächer	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Außentüren und Fenster	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (el.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besond. Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität



Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "Normgebäude"

Gebäudetyp: 1.01 (E/ZFH, freistehend, KG/EG/ausgeb. DG) (Drempel ca. 1,4 m)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	16,5	137,78
4	1.005,00	74,5	748,73
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010			999,91
Korrekturfaktor (ohne)			× 1,00
Regionalfaktor (Nr. 5.3.7 VV EW-SW)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.01)			= 999,91

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gebäudeteil "Hauseingangsanbau"

Gebäudetyp: 1.23 (E/ZFH, freistehend, EG/FD oder flach geneigtes Dach)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	16,5	194,70
4	1.420,00	74,5	1.057,90
5	1.775,00	9,0	159,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010			1.412,35
Korrekturfaktor (ohne)			× 1,00
Regionalfaktor (Nr. 5.3.7 VV EW-SW)			× 1,00
NHK 2010 (Gebäudetyp 1.23)			= 1.412,35

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gesamtgebäude

Gebäudetyp	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gebäude m² BGF [rd. %]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1.01	999,91	168,00	97,22	972,11
1.23	1.412,35	4,80	2,78	39,26
NHK (Gebäudemix 1.01 / 1.23)				1.011,37
				rd. 1.011,00

S3: Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am WST erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am WST und im Basisjahr (100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für konventionell gefertigte Wohngebäude im Neubau beträgt zum WST 193,5 ([6], Basisjahr 2010)⁷.

⁷ 137,0 (I/2026; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

S4: Gesamt-/ Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Mit Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die wirtschaftliche GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Sie ergibt sich nach Maßgabe von § 12 (5) Satz 1 ImmoWertV entsprechend Anlage 1 ImmoWertV mit 80 Jahren (E/ZFH).

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung vorauss. noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes abhängig. Durchgeführte Instandsetzungen / Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen⁸.

Die rechnerische Ermittlung der RND ist infolge des Baualters und der durchgeführten oder als bereits durchgeführt unterstellten Modernisierungen nicht sachgemäß. Stattdessen wird die RND nach der Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) ermittelt. Zur Ermittlung der RND werden die wesentlichen Modernisierungen bzw. die historisch bereits gegebenen, zeitgemäßen Ausstattungen in ein Punktraster eingeordnet.

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte		
	max.	vorh.	unterst.
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00	4,00
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,00	2,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00	2,00
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,00	2,00
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	3,00
Modernisierung Bäder	2	0,00	2,00
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00	2,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00	1,00
Summe	20,00	0,00	18,00
			18,00

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
▪ 18,00 Modernisierungspunkten (umfassend modernisiert (18 bis 20 Punkte))	
▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer	
▪ über -jährigem Baualter	56,16 Jahre

Die RND ist letztlich am Grundstücksmarkt auszurichten; auch aus diesem Grund ist es sachgemäß, die RND auf volle fünf Jahre gerundet, d. h. mit 55 Jahren anzusetzen.

S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der RND zur GND gleichmäßig / linear vorzunehmen.

⁸ § 6 (6) ImmoWertV: "... durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken."

S6: Besondere Bauteile / Einrichtungen (§ 36 (2) ImmoWertV)

Besondere Bauteile / Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen (s. Abschnitt 4.4.1) sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Besondere Bauteile / Einrichtungen sind ggfl. bereits im Rahmen der NHK erfasst.

Nr. 5.3.2 VV EW-SW regelt:

"Folgende bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile gelten als üblich; für sie erfolgt kein gesonderter Wertansatz:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten ..."

Wesentlich wertbeeinflussende besondere Bauteile / Einrichtungen sind daher nicht zu beachten; der Dachaufbau hat eine Länge von ca. 3,5 m.

S7: Nebengebäude

Nr. 5.3.4 VV EW-SW regelt:

"Als Nebengebäude sind in der Regel Garagen und Carports bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zu berücksichtigen. Der vorläufige Sachwert von Garagen wird nach der folgenden Tabelle oder den NHK 2010 ermittelt. Carports werden mit dem Zeitwert berücksichtigt. Weitere Nebengebäude sind mit dem Zeitwert zu berücksichtigen, sofern sie für das Einfamilienhausgrundstück marktüblich sind. ..."

Die dort gen. pauschalen Wertansätze für Garagen gelten für Gebäude mit 18 bis 24 m² BGF. Die im Bewertungsfall existierenden Nebengebäude sind insgesamt größer und werden nur insoweit bewertungsrelevant beachtet, wie sie marktüblich groß sind bzw. im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hergestellt / angeschafft werden. Aus diesem Grunde wird für die tatsächlichen Nebengebäude nur ein marktüblich ersatzweise hergestelltes eingeschossiges Substitutionsgebäude angehalten; tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind nicht bewertungsrelevant.

Dieses wird mittels Herstellungs-/ Zeitwertzuschlag nach den in der ImmoWertV angegebenen Herstellungskosten (NHK 2010) für Garagengebäude veranschlagt; es handelt sich um neuzeitliche Baukosten. Die RND wird ungeachtet des tatsächlichen Baualters, aufgrund des allgem. Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit 10 Jahren geschätzt:

Bruttogrundfl. (Substitutionsgebäude, nur eh. Garage (B)):	
ca. 9,2 m × 4,2 m × 1 Ebene =	39 m ²
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	× 485,00 Euro/m ²
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	× 0,70
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	× 1,935
Alterswertminderung (10 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	× 0,17
Zeitwert	= 4.355,46 Euro

S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

§ 37 sieht die Wertermittlung von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten vor. Außenanlagen sind nur explizit zu berücksichtigen, "soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden".

Nr. 5.3.6 VV EW-SW regelt zur Berücksichtigung von Außenanlagen:

"Für übliche Außenanlagen erfolgt ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 4 % des vorläufigen Sachwerts des Gebäudes (ohne Nebengebäude)."

Das nach ImmoWertV normierte Sachwertverfahren kennt keinen vorläufigen Sachwert eines Gebäudes; systematisch wird der Wert der Außenanlagen zur Summe der Herstellungs-/ Gebäudewerte addiert, so dass dieser Wert gemeint sein muss.

Dementsprechend sind für die Außenanlagen aufgrund ihres Umfangs und Zustands (fiktiv nach Sanierung) mit 4 % des Herstellungs-/ Gebäudewertes (ohne Nebengebäude) zu veranschlagen:

übliche Außenanlagen (232.844,87 Euro Herstellungs-/ Gebäudewert (ohne Nebengebäude) × 4 % prozentuale Schätzung)	9.313,79 Euro
Wert der Außenanlagen	= 9.313,79 Euro

S9: Sachwert-Marktanpassungsfaktor (SWF, §§ 21 (3) und 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor (§ 193 (5) BauGB).

Der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster legt in seinem GMB Sachwert-Marktanpassungsfaktoren vor. Es heißt zu EFH-Grundstücken (frei stehend) ([2], S. 54):

"... Die Sachwertfaktoren wurden dabei nach den Bestimmungen der ImmoWertV in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt.

Die Modellbeschreibung bzw. die Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV sind im Anlage 1 dokumentiert.

Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den „gesamten Landkreis“, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der „Stadtlage“ oder dem „ländlichen Gebiet“. Die Eliminierung der Ausreißer erfolgt separat für jede Stichprobe. Es werden für die aktuellen Auswertungen ausschließlich Kauffälle aus den Jahren 2023 bis 2025 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang für den gesamten Landkreis 168 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang dieser Stichprobe noch 154 Kauffälle."

Für die ländliche Gebiete ergibt sich demnach folgende Auswertung ([2], S. 56):

räumlicher Anwendungsbereich	ländliche Gebiete
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2025
Anzahl Kauffälle	90 (nach Eliminierung der Ausreißer)

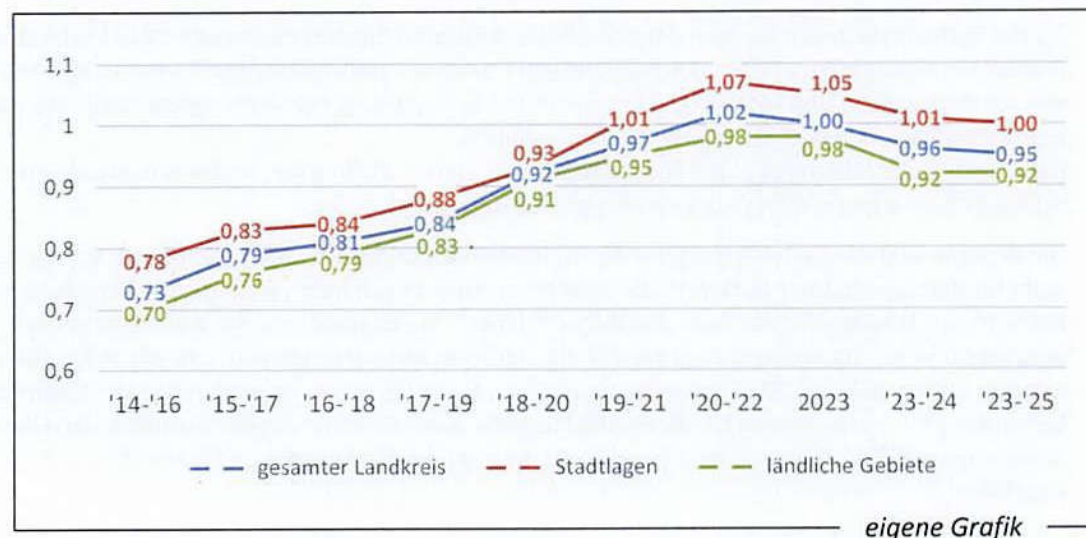
Parameter		Mittelwert	Wert-Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m ²]	14	3	26
rentierlicher Flächenanteil	[m ²]	1.047	159	4.730
rentierlicher Bodenwert	[€]	12.292	2.226	38.157
normierter Kaufpreis	[€]	140.457	30.000	361.000
Restnutzungsdauer	[a]	26	7	76
Baujahr		1948	1800	2021
Standardstufe		2,3	1,3	3,9
Wohnfläche	[m ²]	139	66	377
Bruttogrundfläche	[m ²]	288	100	846

Sachwertfaktor	0,92	0,63	1,25
-----------------------	-------------	------	------

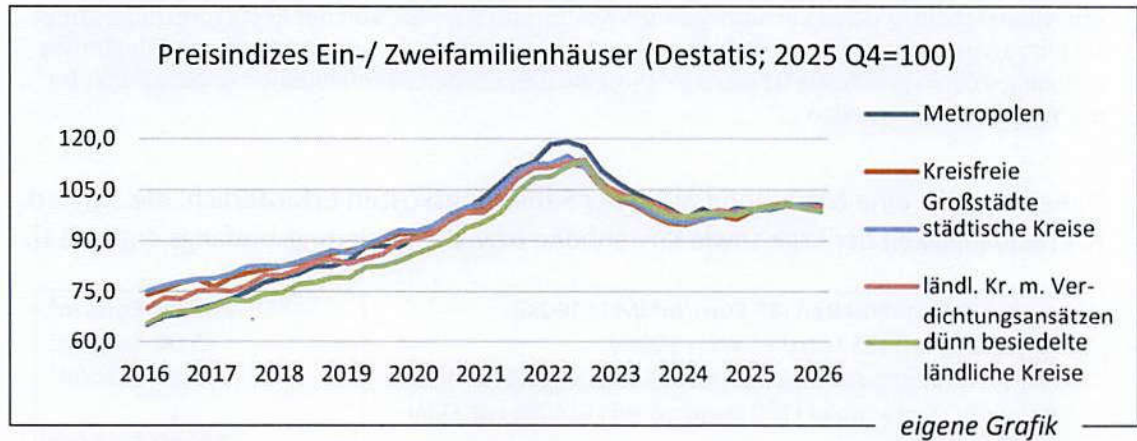
Die zeitliche Entwicklung der Faktoren ist ebenfalls angegeben, wobei zu beachten ist, dass die Faktoren alleine wenig aussagefähig sind, sondern i. Zshg. m. den übrigen Bewertungsparametern zu sehen sind (z. B. Zusammensetzung Stichprobe; [2], S. 56 f.):

"Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Landkreis und in Abhängigkeit der räumlichen Differenzierung nach Stadtlagen oder ländlichen Gebieten zeigt das nachfolgende Diagramm. ...

Das Diagramm zeigt einen wiederholten Rückgang der Sachwertfaktoren in gesamten Landkreis sowie in den Stadtlagen. Lediglich in den ländlichen Gebieten ist eine Stagnation zu verzeichnen. Jedoch ist zu beachten, dass geänderte Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (VV EW-SW) im Jahr 2023 umzusetzen waren und sich somit die diesjährigen Sachwertfaktoren erst wieder auf die Datenbasis von 3 Jahrgängen beziehen. Die vorangegangene Werte sind demnach nicht unmittelbar mit den aktuellen SW-Faktoren aus 2025 vergleichbar."



Der Immobilienmarkt hat mit Beginn des Ukrainekriegs einen Einbruch erlebt, stabilisiert sich jedoch seit 2024 wieder. Für den örtlichen und sachlichen Grundstücksmarkt liegen hierzu keine empirischen Daten vor; exemplarisch wird daher auf den Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser Deutschland [7] verwiesen:



Deshalb wird der SWF auf volle fünf Prozentpunkte i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV zum WST wie folgt geschätzt:

SWF gem. GMB (ländliche Lage, BRW $\varnothing$ 14,00 Euro/m ² , Bj. $\varnothing$ 1948, $\varnothing$ Kaufpreis 140.457 €)		0,92
Objektkriterien (fEFH, Bj. um 1939, geringe WFL, geringer Grundstückswert)	+	0,05
Lagekriterien (ländliche Lage, BRW 11,00 Euro/m ²)	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2025	+	0,00
SWF Bewertungsobjekt	=	0,97
gerundet auf volle 0,05	rd.	0,95

S10: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der marktüblich erzielbaren Miete) sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- **Sanierung:** Mit Auswirkung auf die NHK und die RND wurde von einem vollsanierten Wohngebäude mit NHK 2010-Standardgesamtnote 3,9 ausgegangen. Baualtersübliche Baumängel /-schäden, verdeckte Baumängel /-schäden oder Baumängel /-schäden deren Beseitigung technisch nicht mehr möglich ist bzw. aus technischer Sicht unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern, sind hier nicht erfasst (z. B. übliche Mauerwerksfeuchte im KG).

Die hierfür erforderlichen Kosten (orientierend an [9]) und der Werteinfluss werden wie nachstehend angehalten⁹. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen,

⁹ Die Kosten werden allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und ohne differenzierte Vorplanung / Kostenschätzung angesetzt. Der Bewertungssachverständige kann die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur

wie sie bei der Kaufpreisbildung durchsetzbar sind, d. h. Sanierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Sanierungsbedarf bedingten Wertminderung (Kosten $\neq$ Wert). Bspw. urteilt das Finanzgericht Berlin-Brandenburg (Urteile vom 10.06.2015, Az. 3 K 3151/13 und 3248/11):

"5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ..."

Daher ist grds. eine Marktanpassung der Sanierungskosten erforderlich, die sich i. d. R. in Abhängigkeit der Lage sowie Kostenhöhe bzw. des Sanierungsumfangs ergibt [11].

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m ² WFL; 100%)		85,00 Euro/m ²
Zimmererarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m ² WFL; 140%, wg. Dämmung)	+	112,00 Euro/m ²
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m ² WFL; 140%; wg. Dämmung)	+	224,00 Euro/m ²
Fliesenarbeiten (40 Euro/m ² WFL; 100%)	+	40,00 Euro/m ²
Estricharbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Schreinerarbeiten (65 Euro/m ² WFL; 100%)	+	65,00 Euro/m ²
Schlosserarbeiten (25 Euro/m ² WFL; 100%)	+	25,00 Euro/m ²
Fenster (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Malerarbeiten (120 Euro/m ² WFL; 100%)	+	120,00 Euro/m ²
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m ² WFL; 100%)	+	35,00 Euro/m ²
Heizungsinstallation (75 Euro/m ² WFL; 100%)	+	75,00 Euro/m ²
Sanitärinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Elektroinstallation (90 Euro/m ² WFL; 100%)	+	90,00 Euro/m ²
Außenanlagen (50 Euro/m ² WFL; 100%)	+	50,00 Euro/m ²
Summe	=	1.201,00 Euro/m ²
WFL (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E1), rd.	×	87 m ²
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	104.487,00 Euro
Baunebenkosten (gem. [9])	×	1,20
Baupreisindex (193,5 ¹⁰ (16.06.2026) / 109,2 (II/2014))	×	1,772
Marktanpassungsfaktor (Kosten i. d. R. unterbewertet; umfangreiche Sanierung / hohe Kosten)	×	0,90
Werteinfluss	=	199.963,04 Euro
	rd.	200.000,00 Euro
je 87 m ² WFL ohne Marktanpassung	≙	2.553,81 Euro

- Grünland: Der die Bebauung nicht unmittelbar betreffende Bodenwert (Grünland, 742,60 Euro; s. Abschnitt 5.4.1) ist zusätzlich zu beachten.

Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei / augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadens-/mängelbegutachtung erfolgt. Im Rahmen dieses Gutachtens können keine für eine detaillierte Kostenzusammenstellung der erforderlichen Arbeiten notwendigen Planungsleistungen erbracht werden. Es wird empfohlen ggfl. vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

¹⁰ s. Erläuterung O.



5.5 Ertragswertermittlung

Aus bewertungstheoretischen Gründen (im ggw. Bauzustand keine nennenswerte RND) ist die Ertragswertermittlung im konkreten Fall nur anwendbar, wenn eine umfassende Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt wird; hiermit verbundene Kosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung		
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]			
EFH-Grdst.	87 m ²	11,30	983,10	11.797,20	€	E1, E2	
fikt. Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+	600,00 €	E1, E2	
Rohertrag				=	11.797,20	600,00 €	E2
Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil)				-	1.855,74	120,00 €	E3
jährlicher Reinertrag				=	9.941,46	480,00 €	
Reinertragsanteil des Bodens							
3,7% von 10.372,46 € (LZ × BW)				-	383,78	€	E4
527,54 € (LZ × BW)				-		19,52 €	E4
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				=	9.557,68	460,48 €	
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV)							
bei 3,7% Liegenschaftszinssatz							
und 55 Jahren Restnutzungsdauer				×	23,363		E5
10 Jahren Restnutzungsdauer				×		8,233	E5
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	223.296,08	3.791,13 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen insges.				=		227.087,21 €	
Bodenwert				+		10.900,00 €	
vorläufiger Ertragswert				=		237.987,21 €	
bes. objektspezifische Grdst.-merkmale							
Sanierung				±		-200.000,00 €	E6
Grünland				±		742,60 €	E6
Ertragswert				=		38.729,81 €	

Der Ertragswert beträgt **38.729,81 Euro**.

Erläuterungen zu den Wertansätzen

E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (87 m²); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau. Zudem ist das (fiktive) Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S7) zu beachten, und zwar wg. abweichender RND separat.

E2: Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (NKM); bei den marktüblichen Erträgen handelt es sich um das dem Grundstück auf Grundlage der tatsächlichen Verhältnisse innewohnende, rechtmäßig erzielbare Ertragspotential. Diese Erträge entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie

wird insbesondere in Abhängigkeit von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte bestimmt.

Nach Nr. 4.2.1 VV EW-SW sind die

"marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Dabei sind vorrangig die tatsächlichen Nettokaltmieten heranzuziehen, wenn sie mit den marktüblich erzielbaren Mieten (z.B. aus Mietspiegeln, Mietpreissammlungen) hinreichend übereinstimmen. Sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich, sind die marktüblich erzielbaren Mieten anzusetzen. Die marktüblich erzielbare Miete ist auch für selbst genutzte Einheiten oder zum Zeitpunkt des Verkaufs leerstehende Einheiten anzusetzen."

Mietspiegel o. ä. existieren jedoch für die Gemeinde Finsterwalde oder vergleichbare Lagen nicht. Im GMB des Landkreises Elbe-Elster heißt es dazu ([2], S. 87):

"Zudem existiert im Landkreis Elbe-Elster nach Kenntnisstand des Gutachterausschusses kein gültiger Mietspiegel."

Im GMB des Landkreises Elbe-Elster ist eine Mietübersicht enthalten. Einschränkend wird ausgeführt ([2], S. 86 f.):

"Hiernach führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, da lediglich jene Mieten erfasst werden, die dem Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufverträgen bekannt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um eine Mietensammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB)."

Für die Veröffentlichung von Wohnraummierten ([2], S. 87)

"... wurden 195 Mietverträge der Jahre 2022 bis 2025 ausgewertet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist."

ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Wohnfläche [m ²]	Netto-Kaltmiete [€/m ²]			Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
≤ 40	6,48	k. A.	k. A.	≤ 3
41 - 60	4,80	3,13	5,86	30
61 - 80	4,98	3,40	6,86	27
> 80	4,24	2,83	5,99	9

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke in ländlichen Bereichen der Region (Bj. n. 1990, ca. 130 m² WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 12,00 Euro/m² (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der wohnwertbeeinflussenden Merkmale (EFH, Bj. um 1939, Gebäudestandard (fiktiv nach Sanierung) i. S. d. NHK 2010: 3,9, KG (feucht), übliche Außenanlagen (fiktiv nach Sanierung)), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für das EFH mit einer WFL von 130 m² daher mit ca. 10,00 Euro/m² WFL/Monat geschätzt. Infolge der abweichenden Wohnfläche ist dieser Ertrag zu modifizieren. Denn i. d. R. fällt die Quadratmetermiete mit steigender Wohnfläche. Für den örtlichen Grundstücksmarkt hat der Sachverständige festgestellt, dass

die Abhängigkeit der Miethöhe von der Wohnfläche im Wesentlichen der in [10], S. 3.25 angegebenen Umrechnungsgleichung entspricht: $UK = 3,6567 \times \text{Wohnfläche}^{-0,305}$. Demzufolge wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete hier wie folgt geschätzt:

UK 'Wohnfläche' Bewertungsobjekt ($3,6567 \times (87 \text{ m}^2)^{-0,305}$)		0,94
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ($3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$)	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m ² WFL)	×	10,00 Euro
wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m² WFL)	=	11,33 Euro
	rd.	11,30 Euro

Der erzielbare Erlös für das (fiktive) Nebengebäude wird mit 50,00 Euro im Monat gehalten. Nach o. g. Mietübersicht des Gutachterausschusses im Landkreis Elbe-Elster betragen die Garagenmieten in "ländlichen Gebieten" durchschnittlich 13,00 Euro/Einheit ([2], S. 88; durchschnittlich 0,72 Euro/m² NFL).

Dies entspricht einer Miete i. H. v. insgesamt 1.033,10 Euro/Monat.

Im Umkreis von 5 km konnten folgende Angebotsmieten recherchiert werden; diese sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte:

- EFH-Grundstücke: keine.
- Mietwohnungen: neun Stück in Finsterwalde, DDR-Geschosswohnungsbau, Nettokaltmieten 5,27 Euro/ m² bis 8,09 Euro/m² (Ø 58 m² WFL).

E3: Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Betriebskosten) laufend erforderlich sind. Vom Vermieter zu tragende BWK sind nach der Wertermittlungsmethodik des Landesgrundstücksmarktberichts (LGMB) entsprechend Anlage 3 ImmoWertV und Nr. 4.2.3 VV EW-SW wie folgt anzuhalten:

Hauptgebäude	
Instandhaltungskosten: $(9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)}) = 14,36 \text{ Euro je m}^2$, rd. (1. Nachkommast.): $14,40 \text{ Euro/m}^2 \times 87 \text{ m}^2$, ca.	1.252,80 Euro
Verwaltungskosten $(230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)}) = 366,93 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $367,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$, ca.	+ 367,00 Euro
Mietausfallwagnis $(2 \% \text{ des Rohertrags} \times 11.797,20 \text{ Euro})$, ca.	+ 235,94 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 1.855,74 Euro ≙ 15,7 %

Nebengebäude	
Instandhaltungskosten $(68,00 \text{ Euro/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)}) = 108,48 \text{ Euro je m}^2$, rd. (volle Euro): $108,00 \text{ Euro/m}^2$, 1 St.), ca.	108,00 Euro
Verwaltungskosten: $30,00 \text{ Euro/St.} \times 123,0/77,1 \text{ VPI (2020 = 100)} = 47,86 \text{ Euro/Einh.}$, rd. (volle Euro): $48,00 \text{ Euro} \times 0 \text{ St. (i. Zshg. m. E/ZFH)}$	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: $2 \% \text{ des Rohertrags} \times 600,00 \text{ Euro}$	+ 12,00 Euro
Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag	= 120,00 Euro ≙ 20,0 %

E4: Reinertragsspaltung (§ 28 ImmoWertV) / LZ (§ 21 (2) ImmoWertV)

Der Reinertrag ist in einen Boden- und Gebäudeanteil aufzuspalten. Bei der Bestimmung des Bodenverzinsungsbetrages ist nur die der Bebauung zuzurechnende Teilfläche (gewichtet nach den anteiligen Roherträgen) maßgebend.

Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Objekte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Nach GMB Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet werden; stattdessen wird auf die vom Oberen Gutachterausschuss separat veröffentlichte Dokumentation zum Liegenschaftszinssatz 2025 Land Brandenburg verwiesen [4]. Dieser Bericht bildet die Werte für den individuellen Wohnungsbau (fE/ZFH, DHH, RMH, REH) "Weiterer Metropolitanraum" (64 Kauffälle) ab ([4], S. 21 ff):

	Spanne	Durchschnitt	Ø LZ (Spanne)
Land Brandenburg (64 Kauffälle, Datenbasis 2023-2025, Stichtag 01.07.2024)			
Bodenwert	9 - 400 €/m ²	129 €/m ²	2,9 % (-0,4 % - 10,0 %)
Wohnfläche	66 - 297 m ²	140 m ²	
RND	24 - 71 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 - 16,7	22,8	
mtl. NKM	3,7 - 16,7 €/m ²	7,5 €/m ²	
Ø LZ (Datenbasis 2025, Stichtag 01.07.2025, 20 Kauffälle)			3,7 %

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [8], S. 1701 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
- gute Lage (hoher Bodenwert) - städtisches Gebiet - große Nachfrage - wachsende Bevölkerung u. a. m.	- schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - ländliches Gebiet - geringe Nachfrage - abnehmende Bevölkerung u. a. m.
Objektkriterien	
- besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche - geringe Restnutzungsdauer - besonders niedrige Nettokaltmiete - gute Vermietbarkeit u. a. m.	- besonders große Wohn-/ Nutzfläche - lange Restnutzungsdauer - besonders hohe Nettokaltmiete - schlechte Vermietbarkeit u. a. m.

Zur zeitlichen Preisentwicklung im Immobiliensektor siehe die Ausführungen zum Sachwertfaktor (s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S9).

Der LZ wird i. S. d. § 7 (2) ImmoWertV in diesem Fall objekt-, lage- und zeitbezogen wie folgt geschätzt; diese Kriterien sind auch mietwertrelevant:

LZ gem. Dokumentation LZS 2025 Land Brandenburg [4] (E/ZFH, Land Brandenburg, Ø 129 €/m ² BRW, Ø 140 m ² WFL, Ø 7,50 €/m ² NKM (≙ 1.050 €/Mon.))	2,9 %
Objektkriterien (fEFH, Bj. um 1939, geringe WFL, geringer Grundstückswert, 11,30 €/m ² NKM (≙ 983,10 €/Mon.), 55 J. RND)	+ 0,0 %



Lagekriterien (ländliche Lage, BRW 11,00 Euro/m ²)	+	0,8 %
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum	+	0,0 %
angepasster Liegenschaftszinssatz	=	3,7 %

E5: Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) / Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S4.

Der Ertrag der baulichen Anlagen ist mit dem sich aus der ImmoWertV ergebenden Barwertfaktor (in Abhängigkeit des LZ und der RND) zu kapitalisieren.

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Aufgrund der Verfahrenskonformität s. Abschnitt 5.4, Erläuterung S10.

5.6 Würdigung der Verfahrensergebnisse

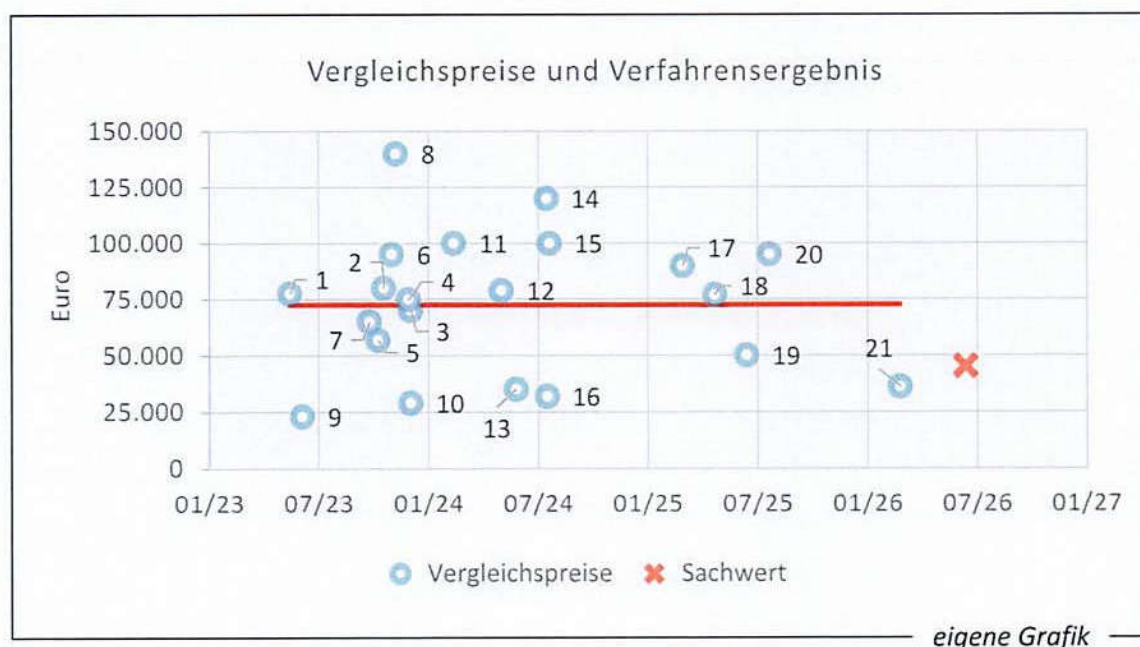
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m ²]	WFL [m ²]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m ² WFL]	
Sachwert	um 1939	2.680	87	45.286,01	520,53	25,71
vorl. Sachwert				244.543,41	2.810,84	4,76
Ertragswert				38.729,81	445,17	30,06
vorl. Ertragswert				237.987,21	2.735,49	4,89

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (45.286,01 Euro, Ist-Zustand) ordnet sich in das vom Gutachterausschuss in der betreffenden Lage registrierte Kaufgeschehen (s. Abschnitt 5.3.1) ein; das ist objekt- (teilsaniert), lage- und zeitbezogen plausibel:



Ein belastbarer Vergleich der Kaufpreise mit dem Bewertungsobjekt ist nicht möglich, da die Kaufpreise nicht hinreichend differenziert bekannt sind und vielfach wesentliche Objektparameter fehlen. Die Kauffälle Nr. 2, 3, 7, 12 und 16 erscheinen nach Straßenbildansichten am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, allerdings sind bspw. teils neue Dacheindeckungen und keine Kellergeschosse vorhanden oder die Grundstückszustände gepflegter; die Kaufpreise dieser Objekte betragen 32.000,00 bis 80.000,00 Euro (Ø 65.200,00 Euro).

5.6.2 Grundstücksmarktbericht

Im aktuellen GMB sind Faktoren zum Preisniveau für frei stehende Ein-/ Zweifamilienhäuser im Berichtszeitraum 2024 veröffentlicht. Einführend heißt es ([2], S. 50 f.):

"Im Jahr 2025 wurden 228 für eine detailliertere Auswertung geeignete Kaufverträge über selbstständige, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke, ab 20.000 € Gesamtkaufpreis, abgeschlossen.

... Das Preisniveau und die Grundstücksgrößen in Abhängigkeit von der Lage in den ländlichen Gebieten und in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) sind aus nachfolgender Tabelle ersichtlich."

Hiernach ergeben sich folgende Gesamtkaufpreise:

Gebäudeart	Lage	Anzahl der Kauffälle	Gesamtkaufpreise in €	Grundstücksgröße in m ²
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	77	Ø 149.500 (25.000 bis 370.000)	Ø 1.151 (180 - 5.715)
	Ländliche Gebiete	147	Ø 135.700 (20.000 bis 600.000)	Ø 1.480 (201 - 7.076)
...	...	...	...	...

Des Weiteren ist das Preisniveau von EFH-Grundstücken in Bezug auf die Wohnfläche veröffentlicht ([2], S. 53 f.; hier Berichtszeitraum 2023 bis 2025). Hiernach ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Elbe-Elster folgendes Preisniveau in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung:

Modernisierung	Baujahr	Lage	Anzahl	mittlere GFL in m ² (Spanne)	mittlere WFL in m ² (Spanne)	mittlerer WFL-Preis in €/m ² (Spanne)
keine	vor 1950	Stadt	6	1.439 (544 - 2.031)	148 (104 - 202)	602 (382 - 935)
		ländlich	20	2.156 (159 - 6.150)	137 (70 - 2240)	440 (25 - 1.019)
	1950 bis 1979	Stadt	6	1.246 (772 - 1.854)	94 (73 - 120)	878 (488 - 1.623)
		ländlich	3	1.867 (k. A.)	119 (k. A.)	1.137 (k. A.)
	1980 bis 1990	Stadt	2	829 (k. A.)	75 (k. A.)	1.282 (k. A.)
		ländlich	1	k. A.	k. A.	k. A.
n. 1990 tlw. od. kompl. modernisiert	vor 1950	Stadt	21	1.067 (180 - 2.554)	132 (77 - 234)	1.140 (608 - 2.488)
		ländlich	40	1.667 (403 - 5.310)	137 (66 - 377)	778 (184 - 1.950)
	1950 bis 1979	Stadt	22	1.149 (481 - 2.337)	116 (80 - 173)	1.080 (569 - 1.813)
		ländlich	27	1.536 (179 - 3.590)	135 (91 - 242)	977 (296 - 2.046)
	1980 bis 1990	Stadt	5	937 (733 - 1.226)	139 (70 - 248)	1.185 (675 - 1.796)
		ländlich	9	1.453 (630 - 2.787)	135 (79 - 172)	1.164 (395 - 1.898)

Der Sachwert beträgt 521 Euro/m² WFL und fällt in die Spanne der vor 1950 errichteten Gebäude in ländlichen Gebieten; das Ergebnis ist insoweit objekt- (gering teilsaniert / Vollsanierungsbedarf, geringe WFL), lage- und zeitbezogen begründet.

5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 45.286,01 Euro, der Ertragswert 38.729,81 Euro. Die Verkehrswertableitung erfolgt entsprechend der gewöhnlichen Preisbildungsmechanismen und der zur Verfügung stehenden Daten anhand des Sachwerts (s. Abschnitt 5.1).

Der Verkehrs-/ Marktwert (ohne dingliche Lasten aus Abt. II, ohne mögliches Zubehör und ohne mögliche Scheinbestandteile) wird daher wie folgt geschätzt:

Hauptstraße 34a, 03238 Finsterwalde / Pechhütte

Grundbuchamt:	Bad Liebenwerda
Grundbuch:	Finsterwalde
Blatt:	4289
BV-Nr.:	1
Gemarkung:	Finsterwalde (Flur 48)
Flurstück:	38 (Gebäude- und Freifläche, Landwirtschafts-/ Erholungsfläche, Hauptstraße 34a, 2.680 m ²)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	16.06.2026
Verkehrs-/ Marktwert:	rd. 45.000,00 Euro (i. W. fünfundvierzigtausend Euro) <u>zur Beachtung:</u> ▪ Residualwert in Abhängigkeit der Sanierungskosten

Der Verkehrswert unterliegt einer marktüblichen Streuung, ohne dass dies auf bestimmte Einflüsse zurückzuführen ist. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr spielen regelmäßig Zufälligkeiten eine Rolle (z. B. subjektive Betrachtungen, Verhandlungsgeschick). Maßstab der Verkehrswertermittlung kann demnach nicht der höchste und auch nicht der niedrigste Preis innerhalb dieses Streubereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

Zwangsvollstreckungsvermerke sind Sicherungsmittel eigener Art und keine Dienstbarkeiten. Sie beschränken die Verfügungsgewalt des Eigentümers über sein Grundstück und werden in der Wertermittlung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Bei Eigentumserwerb des Erstehers mit Zuschlag werden ZV-Vermerke gelöscht.

7 Schlussbemerkung und Unterschrift

Ich versichere das Gutachten unabhängig, ohne eigenes Interesse am Ergebnis und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben.

Torgau, den 16.07.2026

Christoph Herzog



Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte nur mit schriftlicher Genehmigung.

8 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Hinweis: Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung von Fotoaufnahmen wurde zugestimmt, der Verwendung (auch Internet) von Fotoinnenaufnahmen dg. nicht. Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

Anlage 2 Grundrisskizzen (maßstabslos, Herzog)

Anlage 3 Vermessungsverwaltung des Landes Brandenburg, LRA Elbe-Elster: Liegenschaftskartenauszug, eigene Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlagen

Anlage 1



Abb. 1: Hauptstraße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt, Blickrichtung Südwesten



Abb. 2: Hauptstraße, Kennzeichnung Bewertungsobjekt, Blickrichtung Norden

Anlage 1



Abb. 3: Gebäudeansicht Wohnhaus (A) von der Straße



Abb. 4: Grundstücks- und Gebäudeansicht von der Straße

Anlage 1



Abb. 5: südlicher Giebel Wohnhaus (A), Risse

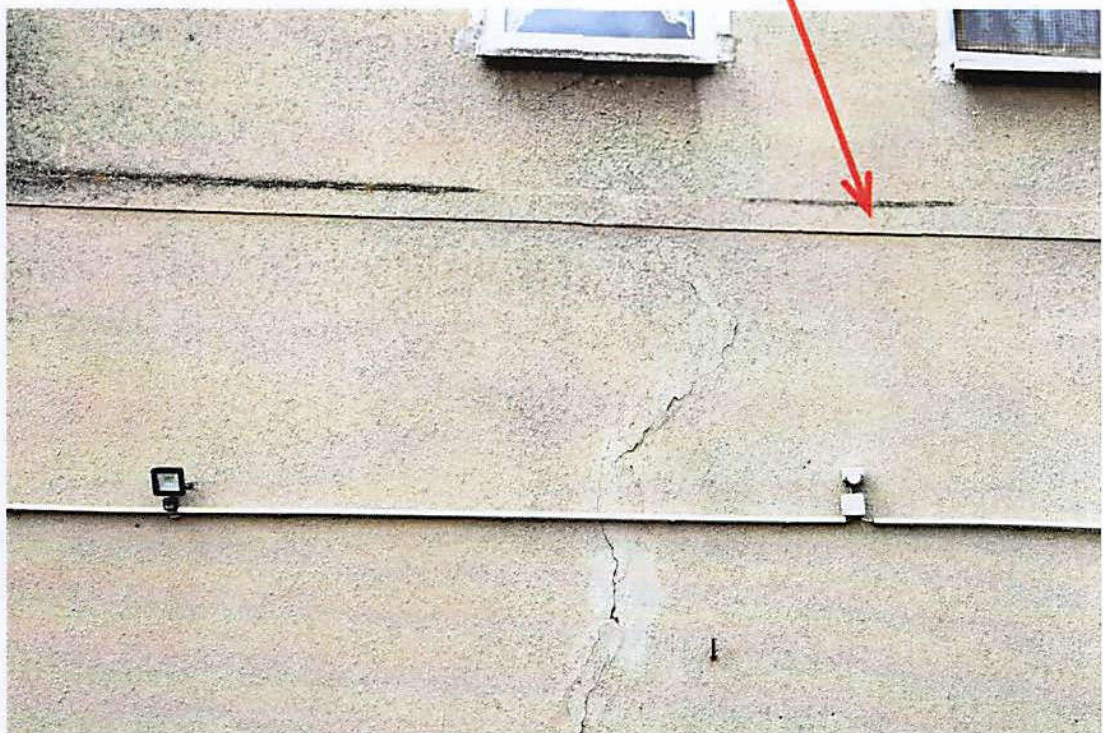


Abb. 6: südlicher Giebel Wohnhaus (A), Detailansicht EG (Abb. kontrastverstärkt)

Anlage 1



Abb. 7: südlicher Giebel Wohnhaus (A), Detailansicht DG (Abb. kontrastverstärkt)



Abb. 8: Grundstücksansicht (rechts Wohnhaus (A))

Anlage 1



Abb. 9: Hofansicht



Abb. 10: Hofansicht aus dem Wohnhaus (A), DG

Anlage 1



Abb. 11: Hofansicht



Abb. 12: Nebengebäude (C)

Anlage 1



Abb. 13: Grundstücksansicht Richtung Garten



Abb. 14: Grundstücksansicht Richtung Wohnhaus (A)

Anlage 1



Abb. 15: Grundstücksansicht aus dem Garten Richtung Wohnhaus (A)



Abb. 16: Carport / Unterstand

Anlage 1



Abb. 17: Garten



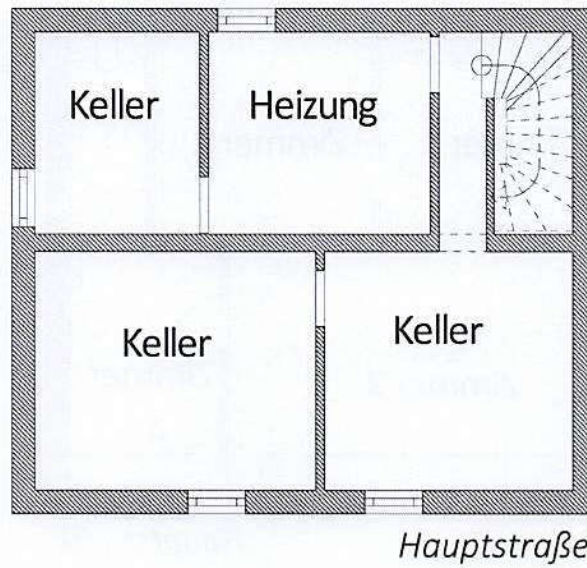
Abb. 18: Garten

Anlage 1



Abb. 19: Ausblick aus dem Garten auf das Grünland (verpachtet)

Anlage 2

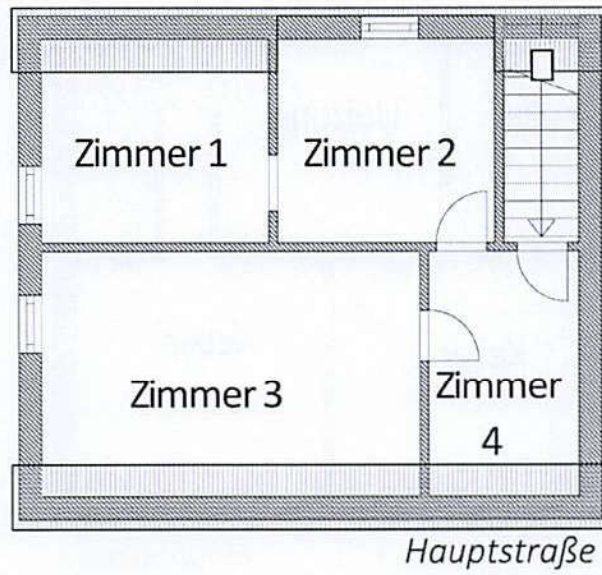


Grundrisssskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)

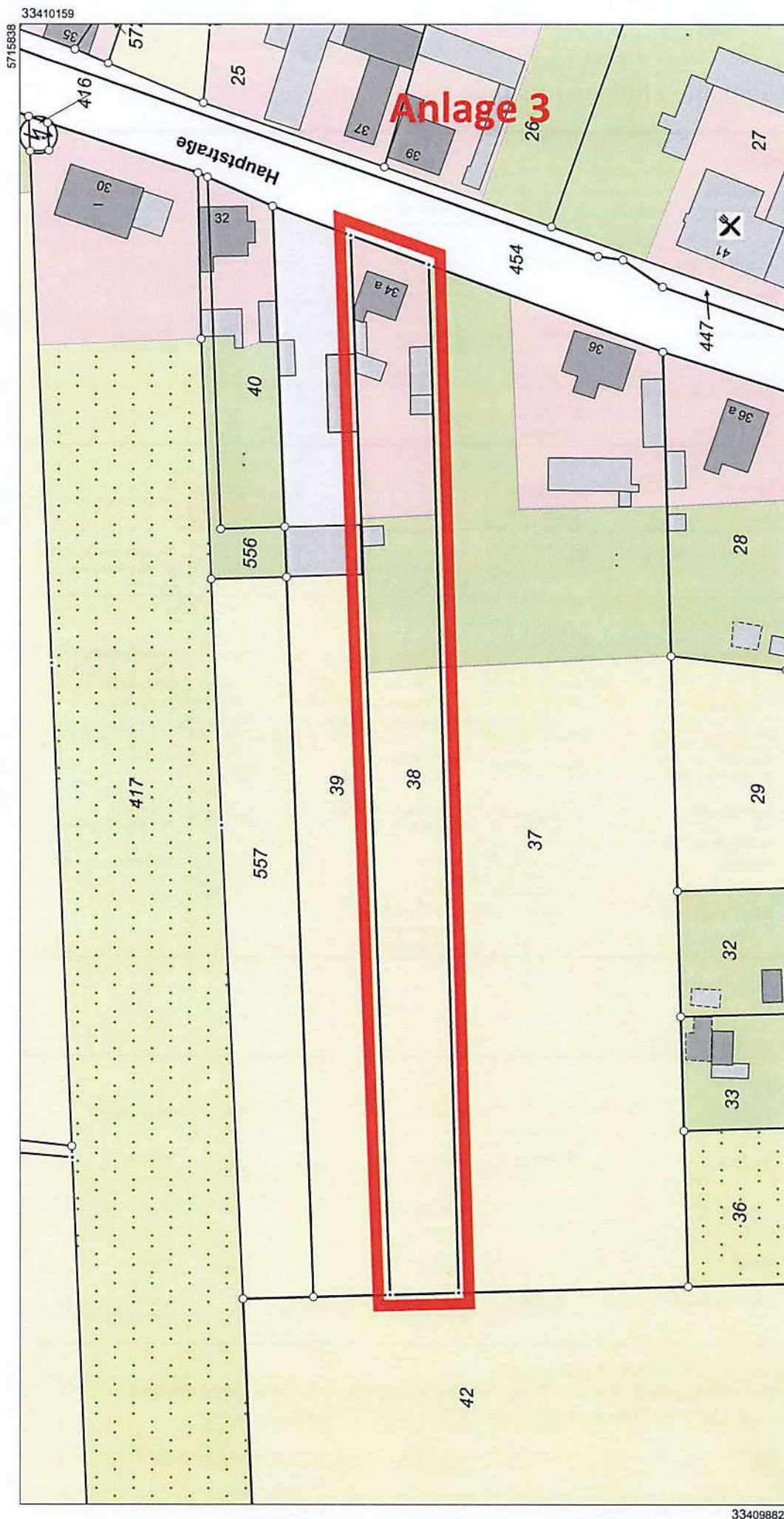


Grundrisssskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

Anlage 2



Grundrisssskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)



**Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde**

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Gemeinde: Finsterwalde
Kreis: Elbe-Elster

Flurstück: 38
Flur: 48
Gemarkung: Finsterwalde

Erstellt am 15.04.2026

2026-11-0205

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

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

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

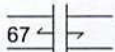
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Legende

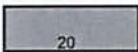
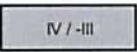
Liegenschaftskarte - farbige Ausgabe

Anlage 3

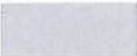
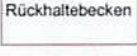
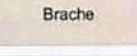
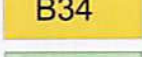
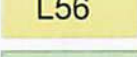
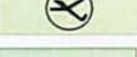
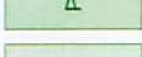
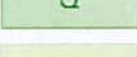
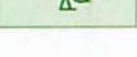
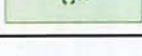
Grenzen und Punkte

 Flurstück mit Flurstücksnummer	 Flurstück mit Flurstücksnummer, abweichender Rechtszustand	 Zugehörigkeitshaken
 Abgemerkter Grenzpunkt	 Grenzpunkt, nicht abgemerkt oder Art der Abmarkung nicht bekannt	 Streitige Grenze
 abweichender Rechtszustand	 abweichender Rechtszustand	
 Staatsgrenze	 Landesgrenze (Bundesland)	 Kreisgrenze, Grenze Kreisfreier Stadt
 Grenze der Verwaltungsgemeinschaft	 Gemeindegrenze	
 Gemarkungsgrenze	 Flurgrenze	

Gebäude

 Wohnen (hier mit Hausnummer)	 Wirtschaft oder Gewerbe (hier mit Anzahl der ober- und unterirdischen Geschosse)	 Öffentliche Gebäude
 Unterirdisches Gebäude	 In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude (hier Wohnen)	 Gebäude mit Durchfahrt (hier Wirtschaft oder Gewerbe)

Nutzungsarten und Flächen

 Siedlungsfläche	 Industrie- und Gewerbefläche	 Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr
 Landwirtschaft	 Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof	 Fließgewässer
 Stehendes Gewässer, Hafenbecken, Meer	 Rückhaltebecken	 Brache
 Bundesautobahn, Bundesstraße (hier Bundesstr. 34)	 Landes- oder Staatsstraße (hier Landesstr. 56)	 Flugverkehr (hier Segelfluggelände)
 Nadelwald	 Laubwald	 Mischwald
 Gehölz, Windschutz	 Gartenland, Grünland, Gewässer- oder Verkehrsbeigefläche	

Gesetzliche Festlegungen

	Bodenordnungsverfahren (Umliegung, Flurbereinigung, Sanierung usw.)
---	---

Zeichen und Symbole

 Campingplatz	 Brücke	 Bergbaubetrieb
 Böschung	 Mauer	 Windrad
 Gebüsch	 Gras, Grünanlage	 Mast
 Sumpf	 Heide	 Moor
 Obstbauplantage	 Tagebau, Grube, Steinbruch	 Unland, Vegetationslose Fläche

Erläuterungen zum Koordinatenbezugssystem:

ETRS89_UTM33: UTM-Koordinaten in (m), Zonenkennung = vergrößerte Ziffern vor dem Eastwert, GRS80-Erdellipsoid, European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS 89)