

Amtsgericht Bad Liebenwerda  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Burgplatz 4

**04924 Bad Liebenwerda**

## Gutachten

### in der Vollstreckungsversteigerungssache 15 K 21/25

über den Verkehrs-/ Marktwert (i. S. d. § 194 BauGB) des im Grundbuch von Hohenleipisch, Blatt 569 eingetragenen Grundstücks

#### Trift 8, 04934 Hohenleipisch




Der Verkehrs-/ Marktwert beträgt zum Stichtag 13.08.2025

**rd. 115.000,00 Euro**

(i. W. einhundertfünfzehntausend Euro)

#### zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
- ohne Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht (Abt. II/2)

 Dipl.-Ök. Christoph Herzog  
Immobilienbewertungen

von der IHK zu Leipzig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Nordsachsen und Elbe-Elster



Gutachten Nr.:  
T-25/24

Gutachten vom:  
05.09.2025

Auftragserteilung:  
06.06.2025

Wertermittlungs-/  
Qualitätsstichtag:  
13.08.2025

Gutachten bestehend aus:  
▪ Textteil: 49 Seiten  
▪ Anlagen: 39 Seiten

Ausfertigung:  
▪ elektronisch  
signiertes Exemplar  
▪ zzgl. 5 Printversionen



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Auftrag und Vorgang.....</b>	<b>4</b>
2.1	Allgemeines.....	4
2.2	Bewertungsobjekt / Grundbuch .....	5
2.3	Ortstermin .....	6
2.4	weitere Anknüpfungstatsachen.....	7
2.5	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	8
2.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
<b>3</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>10</b>
3.1	öffentlich-rechtliche Gegebenheiten .....	10
3.2	privatrechtliche Gegebenheiten .....	13
<b>4</b>	<b>Tatsächliche Eigenschaften .....</b>	<b>15</b>
4.1	Lage .....	15
4.2	Grundstücksgestalt und Erschließung .....	16
4.3	Nutzung.....	17
4.4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	17
4.5	Zubehör und Scheinbestandteile.....	25
<b>5</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>26</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	26
5.2	Verfahrenswahl.....	26
5.3	Vergleichswertermittlung.....	27
5.4	Sachwertermittlung.....	29
5.5	Ertragswertermittlung .....	40
5.6	Würdigung der Verfahrensergebnisse.....	44
5.7	Verkehrs-/ Marktwert.....	46
<b>6</b>	<b>Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II).....</b>	<b>47</b>
6.1	lfd. Nr. 2 (Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht).....	47
6.2	lfd. Nr. 5 (Vermerk Zwangsversteigerung) .....	48
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung und Unterschrift.....</b>	<b>49</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>49</b>



## 1 Zusammenfassung

### Abschnitt 2: Auftrag und Vorgang (S. 4)

*Bewertungsgegenstand:* Trift 8, 04934 Hohenleipisch  
GBA Bad Liebenwerda, GB von Hohenleipisch, Blatt 569,  
BV-Nr. 3, Gemarkung Hohenleipisch (Flur 1), Flurstück  
337 (1.049 m<sup>2</sup>)

*Ortsbesichtigung / Stichtag:* 13.08.2025

### Abschnitt 3: Rechtliche Gegebenheiten (S. 10)

*öffentlich-rechtlich:* Abrundungssatzung, Naturpark

*privatrechtlich:* dingliche Lasten (Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht, ZV-Vermerk)

### Abschnitt 4: Tatsächliche Eigenschaften (S. 15)

*Grenzverhältnisse:* tw. grenzständige /-nahe Baukörper

*Erschließung:* ortsüblich

*Nutzung:* Wohnnutzung durch Wohnungsberechtigten (EG); Leerstand seit 2024 im DG (zuvor Antragsgegner)

*Kurzbeschreibung:* EFH-Grdst., 1.049 m<sup>2</sup>; EFH, Bj. um 1909, KG/EG/ausgeb. DG, gering Anfang 1990 teilsaniert / Sanierung DG um 2000, einfacher (EG) bis mittlerer (DG) Standard, Baumängel /-schäden, ca. 184 m<sup>2</sup> WFL; Garage und Nebengebäude (ehem. Stall u. ä.); übliche Außenanlagen

*mögl. Zubehör:* ohne

*mögl. Scheinbestandteile:* ohne

### Abschnitt 5: Verkehrswertermittlung (S. 26)

*Blatt 569, BV-Nr. 3:* **rd. 115.000,00 Euro**  
(i. W. einhundertfünfzehntausend Euro)

zur Beachtung:

- Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten
- ohne Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht (Abt. II/2)

GFL [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	VW [Euro]	VW/WFL [Euro/m <sup>2</sup> ]	BW-Anteil [%]
1.049	184	115.000,00	625	15

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

*Abt. II/2:* Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht: **38.000,00 Euro**

*Abt. II/5:* Vermerk Zwangsversteigerung: ohne



## 2 Auftrag und Vorgang

### 2.1 Allgemeines

*Grund der Gutachtenerstellung:*

Es ist der aktuelle Verkehrswert (§ 194 BauGB) im Zwangsversteigerungsverfahren 15 K 21/25 zu ermitteln. Auf die vollständige Wiedergabe des Auftragsinhalts wird hier verzichtet und stattdessen auf den Bestellungsbeschluss vom 02.06.2025 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 Grundstücken

*Datum der Beauftragung:* 06.06.2025 (Posteingang)

*Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:*

Wertermittlungsstichtag (WST, Zeitpunkt allg. Wertverhältnisse)	Qualitätsstichtag (QST, Zeitpunkt maßgeb. Grundstückszustand)
13.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	13.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

*geschlechterspezifischer Hinweis:*

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



## 2.2 Bewertungsobjekt / Grundbuch

*Anschrift:* Trift 8, 04934 Hohenleipisch

<b>Amtsgericht:</b> Bad Liebenwerda	<b>Grundbuch:</b> Hohenleipisch	<b>Blatt:</b> 569
-------------------------------------	---------------------------------	-------------------

### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1 - 2	gelöscht			
3	Hohenleipisch (Flur 1)	337	Gebäude-/ Gebäudenebenfl., Trift 8	1.049 m <sup>2</sup>
4	gelöscht			
Gesamtfläche				1.049 m <sup>2</sup>

### Abteilung I

lfd. Nr.	BV-Nr.	Eigentümer
1 - 2	3	gelöscht
3	3	..., geb. ...; eingetragen am 19.05.1999

### Abteilung II

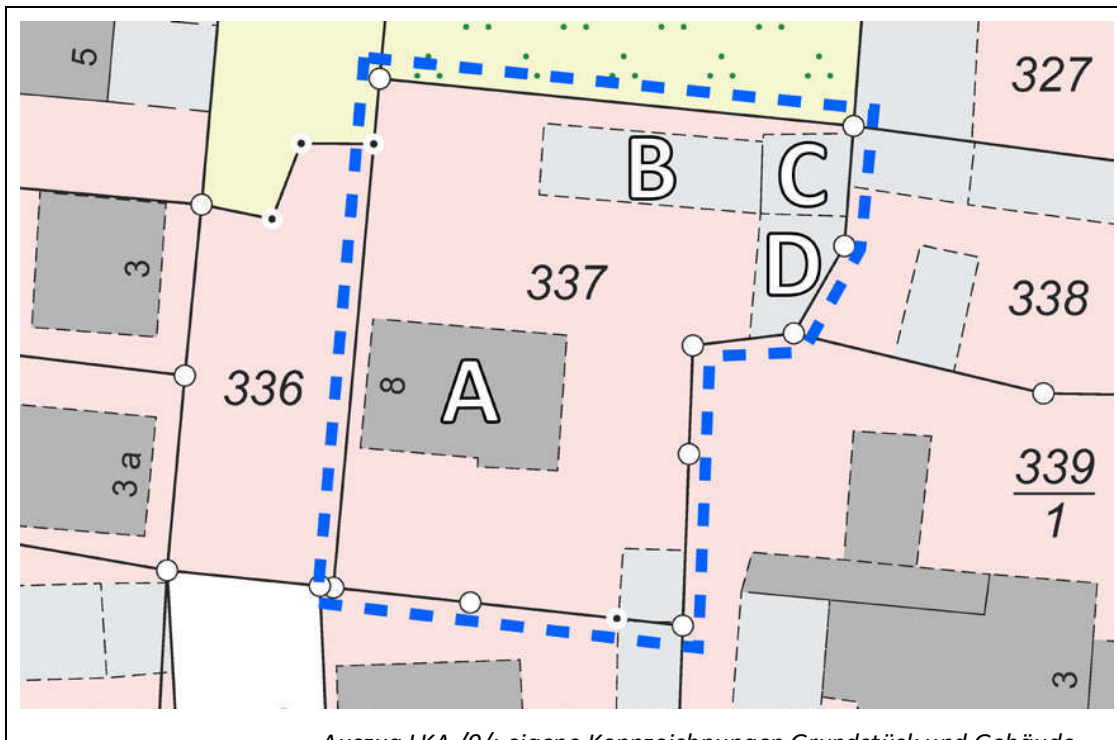
lfd. Nr.	BV-Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	2	gelöscht
2	3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Wohnungsrecht, Mitbenutzungsrecht, für ... geb. ... 1948, ...; mit Bezug auf die Bewilligung vom 8. März 1999 (UR-Nr. 329/99 ...; eingetragen am 19.05.1999.
3	2	gelöscht
4	1, 4	gelöscht
5	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (AG Bad Liebenwerda, AZ.: 15 K 21/25); eingetragen 13.05.2025

### Abteilung III

grds. ohne Beachtung

Hinweis: Der vollständige Grundbuchauszug liegt im Versteigerungstermin vor.

An Gebäuden existieren ein Wohnhaus (Gebäude A), ein ehem. Stall (Gebäude B), ein ehem. Kohleschuppen (Gebäude C) und eine Garage (Gebäude D):



Auszug LKA /9/; eigene Kennzeichnungen Grundstück und Gebäude

### 2.3 Ortstermin

**Durchführung:**

Antragsteller und Antragsgegner wurden mit Schreiben vom 10.06.2025 um Mitteilung zu vorliegenden Grundstücksunterlagen und zu den Besichtigungsmöglichkeiten gebeten.

Daraufhin konnte mit dem Antragsgegner am 20.06.2025 telefonisch der Termin für die Ortsbesichtigung für Mittwoch, den 13.08.2025, 9.00 Uhr vereinbart werden. Die Verfahrensbeteiligten wurden hierzu am 23.06.2025 schriftlich geladen.

**Teilnehmer:**

- Antragsgegner
- Sachverständiger (SV) und Mitarbeiterin des SV

**Besichtigungsumfang:**

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts war mit Ausnahme eines Raums im ehem. Stall (Gebäude B) uneingeschränkt möglich.

*Dokumentation:* Dokumentiert wurde schriftlich, fotografisch und mittels Tonaufnahmegerät; zudem wurden aufgrund der beschränkten Aktenlage 134 Vor-Ort-Maße mittels Handlasergerät aufgenommen.

*Fotoaufnahmen:* Der Antragsgegner wurde zu Beginn des Ortstermins über seine die Besichtigung betreffenden Rechte aufgeklärt. Der Erstellung und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde eingeschränkt zugestimmt (keine Innenaufnahmen bewohnter / möblierter Räume im EG, ausgenommen Hausflur sowie Baumängel /-schäden). Die Erklärung ist u. a. schriftlich dokumentiert.

## 2.4 weitere Anknüpfungstatsachen

*vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:*

/1/ Grundbuchauszug, 28.10.2024

*vom Sachverständigen*

/2/ fernmdl. Mitteilung Antragsgegner, 05./20.06.2025

*eingeholte Informationen:* /3/ schriftl. Leitungsauskunft Strom, 10.06.2025

/4/ schriftl. Auskunft Kreisarchiv Elbe-Elster, 12.06.2025 (keine Bauakte)

/5/ schriftl. Trink-/ Abwasserleitungsauskunft, 12.06.2025

/6/ schriftl. Leitungsauskunft Gas, 12.06.2025

/7/ schriftl. Mitteilung Antragsteller, 13.06.2025 (keine Unterlagen, keine Ortsterminteilnahme)

/8/ schriftl. Baulastenauskunft, 13.06.2025

/9/ Vermessungsamt, 17.06.2025 (LRA Elbe-Elster: Liegenschaftskartenauszug (1:500)

/10/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 18.06.2025 (gewidmete Gemeindestr. "Trift")

/11/ Grundbuchamt, Bewilligung Abt. II/2, 20.06.2025

/12/ schriftl. Altlastenauskunft, Umweltamt, 23.06.2025

/13/ schriftl. Auskunft Kommunalverwaltung, 25.06.2025 und 06.08.2025 (Bauplanungsrecht, Erschließungsbeiträge, keine Bauakte)

/14/ schriftl. Denkmalschutzauskunft, 21.07.2025

/15/ zum Ortstermin vom Antragsgegner übergeben:

- Energieausweis, 17.01.2022

- Bescheinigung Schornsteinfeger, 23.03.2022

- Schreiben Wohngebäudeversicherung, 08.12.2023

/16/ Kaufpreisauskunft Gutachterausschuss, 15.08.2025

Des Weiteren wurde im Internet recherchiert:  
/17/ BrandenburgViewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)<sup>1</sup>  
/18/ Geoportal Brandenburg  
(<https://geoportal.brandenburg.de>)  
/19/ Geoportal Plessa (<https://plessa.gajamatrix.de>)  
/20/ Bodenrichtwertinformationssystem Brandenburg  
(<https://www.boris-brandenburg.de/>)  
/21/ AP Wasser (<https://apw.brandenburg.de>)

## 2.5 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder"**: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2023.
- [2] **Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 Landkreis Elbe-Elster**: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster, Herzberg, Mai 2025.
- [3] **Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg (LGMB) 2024**: Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg, Frankfurt (Oder) Juli 2025.
- [4] **Statistischer Bericht, A I 4 - j/23**: Bevölkerungsentwicklung und Flächen der ... Gemeinden im Land Brandenburg, Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg, Juni 2024.
- [5] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Bauwirtschaft / Verbraucherpreise Dtl. ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_inhalt.html)).
- [6] **Statistisches Bundesamt**: Preisindizes für Wohnimmobilien, Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen ..., 3. VJ 2024, erschienen am 20.12.2024.
- [7] **Kleiber, W./Simon, N.: Verkehrswertermittlung** von Grundstücken, Köln 2020.
- [8] **Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel**: Baukosten 2014/15 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / **Umnutzung**, 22. Auflage, Essen 2015.
- [9] **Sprengnetter, H. O.**: Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020.
- [10] **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).

---

<sup>1</sup> <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?layerIDs=237,9001,9000,159,149,73,74&visibility=true,true,true,true,true,true,true,true&transparency=0,0,0,0,0,0,0&center=400042.66800000065,5706792.899999615&zoomlevel=15>



- 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 19. Dezember 2022).
- 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 /8/:

"Grundstück: Hohenleipisch, Trift 8  
Gemarkung: Hohenleipisch  
Flur: 1  
Flurstück: 337

... bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 10.06.2025 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.

Eine Bauakte konnte bei der Kommunal- und der Kreisverwaltung nicht recherchiert werden /4/, /13/.

Augenscheinlich und laut Antragsgegner wurden nach 1990 keine baugenehmigungspflichtigen Vorhaben durchgeführt. In der Wertermittlung wird ohne Gewähr für die Richtigkeit der Annahme von formeller / materieller Legalität der baulichen Anlagen / Nutzungen ausgegangen.

*Bauplanungsrecht /  
Satzungen:*

Die Auskunft der Kommunalverwaltung lautet /13/:

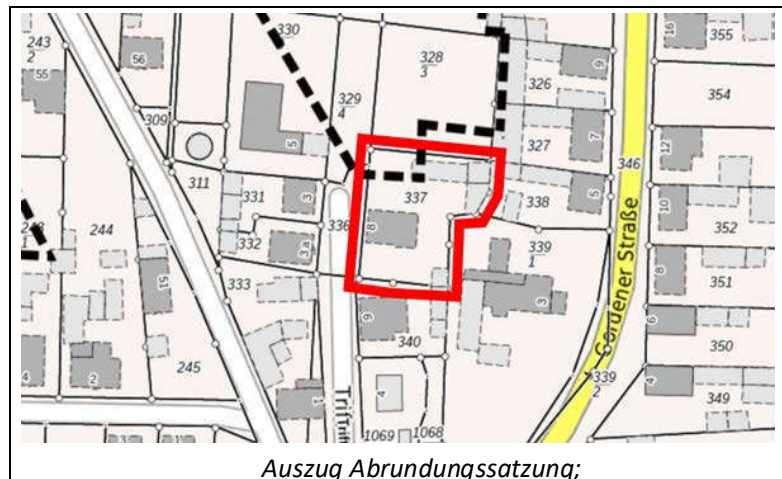
"... Flur 1, Flurstück 337, Gemarkung Hohenleipisch

... dass von Ihnen beantragte Flurstück 337, Flur 1, Gemarkung Hohenleipisch, Lage Trift 8, 04934 Hohenleipisch, ist auf einer Fläche von 918 m<sup>2</sup> gemäß Abrundungssatzung für die Gemeinde Hohenleipisch nach § 34 BauGB bebaubar (Innenbereich). Die verbleibenden 131 m<sup>2</sup> sind nach § 35 BauGB bebaubar (Außenbereich).

Im Flächennutzungsplan des Amtes Plessa ist die Fläche als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Eine Bauakte zum Grundstück liegt uns nicht vor. ..."

Die recherchierte Abrundungssatzung /19/ im Auszug mit zusätzlicher eigener Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (rote Umrandung) stellt sich wie folgt dar:



Auszug Abrundungssatzung;  
eigene Kennzeichnung Bewertungsobjekt

*Denkmalschutz:*

Die Denkmalschutzbehörde teilt mit /14/:

"Grundstück: **Hohenleipisch, Trift 8**

Gemarkung: **Hohenleipisch** Flur: **1** Flurstück: **337**

"... 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" /21/ 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 /18/ 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 /12/:

""Grundstück: **Hohenleipisch, Trift 8**

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

**Gemarkung Hohenleipisch, Flur 1, Flurstück 337**

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 /13/:

"... für das Grundstück Trift 8 in 04934 Hohenleipisch sind keine Erschließungs-/ Ausbaubeiträge mehr offen.  
Zur Information: Erschließungsbeiträge können in Brandenburg noch erhoben werden. Voraussetzung ist, dass die jeweilige Gemeinde eine entsprechende Satzung vorweist und es sich um Erschließungsrecht handelt.  
Nicht mehr erhoben werden Anliegerbeiträge nach KAG."

- Der Abwasserzweckverband teilt mit /5/:

"... Das u.s. Grundstück ist trink- und schmutzwasserseitig **erschlossen** und zudem an die betreffenden öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda **tatsächlich angeschlossen**.  
Neben offenen Gebührenforderungen bestehen **keine offenen Forderungen** mehr zu den Anschlussbeiträgen bzw. Kostenerstattungen."

Andere rückständige öffentliche Lasten, wie am Bewertungsobjekt lastende Steuern, wurden nicht recherchiert.

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

*Sonstiges:*

Nach § 23 (2) BbgVermG sind Grundstückseigentümer verpflichtet, die Aufnahme von Gebäuden in das Liegenschaftskataster zu veranlassen, wenn diese nach dem 12. Dezember 1991 neu errichtet oder in ihren Außenmaßen wesentlich verändert wurden. Hierfür räumt der Gesetzgeber eine Frist von sechs Monaten nach Abschluss der baulichen Maßnahme ein; die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster ist auf Kosten des Grundstückseigentümers zu veranlassen.

Da die Umringe der baulichen Anlagen im Liegenschaftskartenauszug (**Anlage 3**) lediglich gestrichelt dargestellt sind, ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen bislang nicht in das Liegenschaftskataster aufgenommen wurden. Die baulichen Anlagen sind jedoch vor 1990 entstanden, so dass eine Verpflichtung zur Aufnahme in das Kataster nicht anzunehmen ist.

### 3.2 privatrechtliche Gegebenheiten

*grundbuchgesicherte  
Rechte / Lasten:*

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: gelöscht
- lfd. Nr. 2: Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht) vorgetragen. Aus der Eintragungsbewilligung von 1999 wird auszugsweise zitiert /11/:

**"... VI. Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB**

... Der Übernehmer gewährt dem Überlasser in dem ihm übertragenen Wohngrundstück ein lebenslängliches Wohnungsrecht mit dem Inhalt, daß dieser berechtigt ist, das gesamte Obergeschoß des Wohnhauses, mit Ausnahme des Schlafzimmers, gelegen rechts von der Treppe, zu nutzen. ...

**VII. Weitere Vereinbarungen zum Wohnungsrecht**

1. Das vorvereinbarte Wohnungsrecht wird dem Überlasser unentgeltlich gewährt.
2. Das Wohnungsrecht umfaßt das Recht zur Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume, Anlagen und Einrichtungen, des freien Zu- und Umgangs sowie des Aufenthalts auch im Hof und Garten.



3. Zu den Betriebskosten, wie Heizung, Energie und Wasser, vereinbaren die Vertragsparteien, daß 25 % dieser Kosten durch den Überlasser getragen werden. ..."

Das Recht wird laut Antragsgegner derzeit ausgeübt. Allerdings bewohnt der Berechtigte entgegen der Eintragungsbewilligung tatsächlich nicht das Ober- bzw. Dachgeschoss, sondern das Erdgeschoss.

- lfd. Nr. 3-4: gelöscht
- lfd. Nr. 5: Vermerk Zwangsversteigerung

#### Abteilung III

Grds. und auftragsgemäß ohne Beachtung.

#### Fremdgrundstücke

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

*Miet-/ Pachtverträge:* Solche Verträge bestehen offenkundig und lt. Antragsgegner nicht.

## 4 Tatsächliche Eigenschaften

### 4.1 Lage

*Makrolage:*

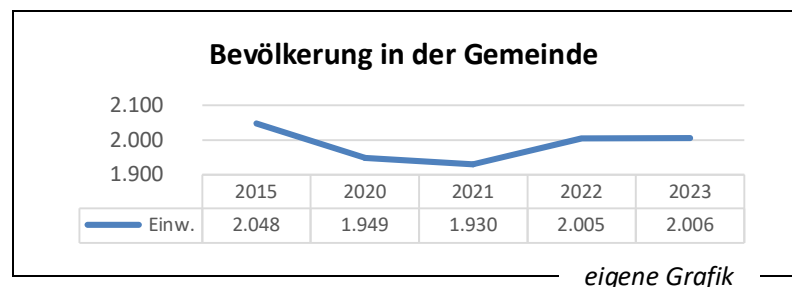
Bundesland: Brandenburg, Landkreis: Elbe-Elster  
 Gemeinde: 04934 Hohenleipisch

Die Gemeinde Hohenleipisch liegt ca. 125 km südlich von Berlin. Die überregionale Anbindung erfolgt über drei wenig entfernte Bundesstraßen, einen Bahnanschluss in Hohenleipisch (Berlin - Elsterwerda) und zwei Bahnhöfen in Elsterwerda (u. a. Dresden, Berlin, Cottbus, Leipzig, Chemnitz).

Wirtschafts- (BIP) und Kaufkraft (VEK, verfügbares Einkommen) sind bundesweit deutlich unterdurchschnittlich<sup>2</sup>:

	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 [4]:



*Mikrolage (Anlage 3):*

Die Gemeinde Hohenleipisch (seit 13.07.1992 Zusammenschluss mit anderen Gemeinden zum Amt Plessa) ist nordöstlich von Elsterwerda und östlich von Bad Liebenwerda gelegen. Beide Städte bilden (in Funktionsteilung) ein Mittelzentrum der Region (Gymnasium, Krankenhaus etc.).

Die Gemeinde Hohenleipisch ist ein sog. Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) und verfügt über entsprechende öffentliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bis Grundschule, Einkaufen, ärztliche Grundversorgung etc.).

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Ortsteil und ca. 800 m (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums mit Kirche, Kindergarten und Grundschule. Die Gebietscharakteristik entspricht einem Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger, offener Bebauung vor 1945. Ein Einfamilienhaus in Nachbar-

<sup>2</sup> [1], BIP, BWS kreisfr. Städte / Landkr., 1994-2022; [1], Einkommen priv. HH, kreisfr. Städte / Landkr., 1995-2022.

lage ist ein Neubau. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar; zum Bahnhof mit RE-Bahn-Anschluss nach u. a. Elsterwerda und Doberlug-Kirchhain benötigt man ca. 20 Minuten zu Fuß (ca. 1,5 km).

Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an eine öffentlich befahrbare Verkehrsfläche als Stichstraße (Trift).

Ortsunübliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkenn-/ wahrnehmbar. Der Antragsgegner berichtet allerdings, dass in der Nachbarschaft ztw. rücksichtslos gelärmt wird.

## 4.2 Grundstücksgestalt und Erschließung

*Grundstücksgestalt (Anlage 3):*

polygonale, im Wesentl. regelmäßige Form, für die bauliche Nutzung zweckmäßig (Straßenfront ca. 37 m × Grundstückstiefe max. 34 m / mind. 25 m);  
ebene Topografie

*Grenzverhältnisse:*

offene Bauweise, grenzständige /-nahe Gebäude

*Baugrund, Grundwasser:*

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund<sup>3</sup>

*Erschließung:*

Straßenart /-ausbau: kommunale Straße, Erschließungsfunktion, Stichstraße, Straße mit Asphalt, Parkmöglichkeiten in der Straße, keine Gehwege, guter Zustand;  
Ver-/ Entsorgungsleitungen: ortsüblich (Trinkwasser, Abwasser zentral, Elektrizität, Erdgas; ohne Inanspruchnahme von Fremdgrundstücken)

Hinweis: Die Kommunalverwaltung teilt mit /10/:

"... das Grundstück Trift 8 in 04934 Hohenleipisch ist über die Trift erschlossen.

Das Flurstück 336 der Flur 1, Gemarkung Hohenleipisch ist Bestandteil der gewidmeten Gemeindestraße "Trift" und befindet sich im Eigentum der Gemeinde ...."

Die im Liegenschaftskartenauszug dargestellte Nutzungsart ist insoweit irreführend.

<sup>3</sup> 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.

### 4.3 Nutzung

*Nutzung:* Das Gebäude befindet sich seit Errichtung um 1909 im Familienbesitz; seit 1999 ist der Antragsgegner Eigentümer.

Das Grundstück wird im Erdgeschoss vom Wohnungsberechtigten bewohnt; das Dachgeschoss steht derzeit leer und wurde zuletzt vom Antragsgegner und Angehörigen bewohnt. Dagegen sind nach Aktenlage die Austragungsräume des Wohnungsrechts im Dachgeschoss belegen (s. Kap. 3.2).

In sich abgeschlossene Wohneinheiten existieren nicht; der Hauseingangsanbau und der Flur im Erdgeschoss sind gleichzeitig Haus- und Wohnungsflur.

### 4.4 Beschreibung der 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 (Gebäude A)

##### Gebäudeart und -konstruktion

*Art / Typ des Gebäudes:* E/ZFH, frei stehend, Teilkeller, EG, ausgeb. DG (Drempel ca. 0,8 m), Dachspitz

*Baujahr:* um 1909 (lt. Antragsgegner)

*Modernisierungen (n. 1990):* Anfang 1990 (1992 - 1995): Sanitär EG, neue Wasser-/ Abwasserleitungen (Anbindung zentrale Abwasserentsorgung), Elt-Sicherungskasten, Heizungsinstallation;

um 2000 (1998 - 2002): Sanierung DG-Wohnung, Hauseingangstür, Dacheindeckung und Dachwärmedämmung (zw. den Sparren)

*Erweiterungsmöglichkeiten:* ohne

*Außenansicht:* Putzfassade um 2000

*Konstruktion:*

Konstruktionsart: massiv / konventionell;

Fundamente: Streifenfundamente;

Außen-/ Innenwände: Ziegelmauerwerk a. d. Bj. (lt. Antragsgegner zweischalig; zahlreiche Lüftungsöffnungen im Sockelbereich); z. T. verblendet mit Holzwoleplatten innen (vor 1990)

Hinweis: Lt. Antragsgegner wurde vor ca. 30 Jahren im Kellergeschoss eine horizontale Mauerwerksabdichtung (in Eigenleistung mit Eisenplatten und Dachpappe) eingebracht.

Geschossdecken: Teilkeller massiv / flache Kappen, sonst Holzbalkendecke;

Dach: Satteldach um 1909, DN ca. 47° (Dachaufbau ca. 39°), Dachziegel um 2000, Zwischensparrendämmung um 2000 (Mineralwolle, nicht oberste Geschossdecke)

*Gebäudemasse:*

Bauzeichnungen liegen nicht vor /4/, /13/. Die Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277, ohne Bereich c) sowie Gebäudehöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Teilkeller	4,2 m × 10,3 m		43,3 m <sup>2</sup>
EG	8,6 m × 14,1 m	+	121,3 m <sup>2</sup>
	1,0 m × 5,4 m	+	5,4 m <sup>2</sup>
DG	8,6 m × 14,1 m	+	121,3 m <sup>2</sup>
	1,0 m × 5,4 m	+	5,4 m <sup>2</sup>
Dachspitz	ohne Beachtung	+	0,0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		=	<b>296,7 m<sup>2</sup></b>
		<b>rd.</b>	<b>297 m<sup>2</sup></b>

Normgeb., Traufhöhe über Gelände, ca.	=	4,2 m
Normgeb., Kellerdecke / Putzkante über Gelände, ca.	=	0,4 m
Normgeb., Firsthöhe über Gelände, ca.	=	8,3 m
Dachaufbau, Traufhöhe über Gelände, ca.	=	6,2 m
Dachaufbau, Firsthöhe über Gelände, ca.	=	8,3 m
HEA, Traufhöhe über Gelände, ca.	=	3,2 m

*Energieeffizienz:*

215 kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergieverbrauch inkl. Warmwasserversorgung (Energieausweis v. 17.01.2022), Empfeh-

lungen zur kostengünstigen Modernisierung: 1. oberste Geschossdecke: Sanierung/Dämmung oberste Geschossdecke; 2. Fenster: Austausch Fenster im EG; 3. Kellerdecke: Dämmung Kellerdecke; 4. Wärmeerzeuger: Austausch durch Brennwertkessel mit EE-Unterstützung; 5. Wärmeverteilung /-abgabe: Dämmung Wärmeverteilungsanlage

### **Ausführung und Ausstattung**

#### *Bodenbeläge:*

KG: einfacher Standard nach 1990 (Fliesen, Laminat auf Betonfußboden);  
EG: einfacher Standard um 1980 / nach 1990 (Holzdielen und Terrazzoplatten a. d. Bj., PVC-, Linoleum-, Teppichböden einfacher Art und Ausführung; Bad/WC gefliest Anfang 1990 (farbig));  
DG: mittlerer Standard um 2000 (Laminat, Teppichböden, Bad/WC gefliest (farbig))

#### *Wand-/ Deckenbekleidungen:*

KG: einfacher Standard vor / nach 1990 (Putz / Anstrich, gering Fliesen nach 1990 (Bereich Heizung), überwiegend Holzvertäfelung);  
EG: überwiegend einfacher Standard um 1980 / gering nach 1990 (einfache (Raufaser-)Tapeten, Bad/WC nach 1990 gefliest (raumhoch), tlw. Deckenpaneele);  
DG: mittlerer Standard um 2000 ((Raufaser-)Tapeten, Fliesen Bad/WC (raumhoch), Deckenpaneele Bad/WC)

#### *Fenster:*

KG: einfacher Standard vor 1990 (Holzverbundfenster mit Einfachverglasung);  
EG: überwiegend einfacher Standard um 1980 (Holzverbundfenster mit Einfachverglasung, bis zweiflügelig, tlw. manuelle Kunststoffrollläden (Aufsatzvariante), Fensterbänke innen (Holzwerkstoff) / außen (Betonwerkstein));  
DG: mittlerer Standard um 2000 (Kunststofffenster, zweifache ISO-Verglasung (DG, Küche: L G 3/98), manuelle Kunststoffrollläden (Vorbauvariante), Fensterbänke innen (Holzwerkstoff) und außen (Betonwerkstein); Dachflächenfenster um 2000 (Velux))

#### *Türen:*

KG: ohne;  
EG, Hauseingangstür: mittlerer Standard um 2000 (Kunststofftür, einflügelig, Glasausschnitte, Blendzarge, mittlerer Sicherheits-/ Wärmestandard);  
EG: einfacher Standard um 1980 und älter (Holz-/ Holzwerkstofftüren, überwiegend nachträglich foliert,

- zum KG Holzfüllungstür a. d. Bj., Futter-/ tlw. Blendzargen);  
DG: mittlerer Standard um 2000 (Holzwerkstofftüren, Futterzargen, Holzwerkstoff-Schiebetür als Wohnungseingangstür (abschließbar) und Glasschiebetür zum Wohnzimmer (jeweils außenlaufend))
- Innentreppen:* einfacher Standard aus dem Bj.;  
KG/EG: steile / massive Treppe a. d. Bj., einfacher Metallhandlauf;  
EG/DG: massive Treppe vor 1990, einläufig, gedreht, Terrazzo, Metallgeländer;  
Dachspitz: Anstellleiter und Dachluke
- Elektrik:* KG: einfacher Standard vor 1990 (Installation auf Putz, Bedienelemente überwiegend Anfang 1990);  
EG: überwiegend einfacher DDR-Standard um 1980 (wenige Abnahmestellen, Installation unter Putz, Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schalter nach 1990);  
DG: mittlerer Standard um 2000 (Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, ein Stromzähler je Einheit (EG und DG), geringe bis normale Anzahl Steckdosen und Lichtauslässe, Installation unter Putz)
- Sanitär:* EG: einfacher bis mittlerer Standard Anfang 1990 (Tageslicht, Badewanne, Waschbecken und Stand-WC, helle Sanitärobjekte, Boden- und Wandfliesen raumhoch, Installation auf Putz), Waschmaschinenanschluss;  
DG: mittlerer Standard um 2000 (Tageslicht, Badewanne, Waschbecken und Wand-WC, helle Sanitärobjekte, Boden- und Wandfliesen raumhoch, Installation unter Putz), Waschmaschinenanschluss
- Heizung / Warmwasser:* mittlerer Standard Anfang 1990;  
Gaszentralheizung;  
Wärmeerzeuger: wandhängender Kessel (Fa. Wolf, Nennwärmeleistung 24 kW, kein Bj. und Typenkennzeichen erkennbar);  
Heizkörper: Flachheizkörper Anfang 1990, Thermostate, Heizungsläufe Anfang 1990 überwiegend auf Putz (EG, tlw. DG), sonst unter Putz; Bad/WC im DG mit elektr. Fußbodenheizung;  
Warmwasser: zentral über Heizung als Durchlauf

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen / Ausbauten**

- Bes. Bauteile / Einrichtungen:* ■ Hauseingangsanbau (HEA, Bj. lt. Antragsgegner um 1909, eingeschossig, massiv (Ziegelmauerwerk), ca.

9,4 m<sup>2</sup> BGF (3,9 m × 2,4 m), Pultdach (Holzkonstruktion, ungedämmt), Eindeckung mit Dachziegeln um 2000, Ausbau wie Normgebäude), Eingangspodest massiv (vor 1990, Betonplatten)

- Dachaufbau (Zwerchhaus, Länge 5,4 m, vordere Ansichtsfäche ca. 16,5 m<sup>2</sup>)
- ein Schornstein (massiv, a. d. Bj.)

*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 wenig zweckmäßig. Das Erdgeschoss bildet keine in sich abgeschlossene Einheit.

*Nutzfläche / Raumhöhe:* Wohn-/ Nutzflächenberechnungen liegen nicht vor. Nach eigenen Vor-Ort-Maßen ergibt sich die Wohn-/ Nutzfläche in etwa wie folgt<sup>4</sup>:

Keller 1 (Treppe)		9,2 m <sup>2</sup>
Keller 2 (mit Heizung)	+	20,8 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	=	<b>30,0 m<sup>2</sup></b>

HEA		4,6 m <sup>2</sup>
Flur (Treppe)	+	12,4 m <sup>2</sup>
Küche	+	11,5 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	+	18,1 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	+	19,6 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	+	10,3 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	+	10,5 m <sup>2</sup>
Flur (vor Bad/WC)	+	1,4 m <sup>2</sup>
Bad/WC	+	4,8 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	+	6,3 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	=	<b>99,5 m<sup>2</sup></b>

Flur		11,5 m <sup>2</sup>
Küche	+	12,3 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	+	21,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	+	16,2 m <sup>2</sup>
Ankleide	+	5,2 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	+	11,8 m <sup>2</sup>
Bad/WC	+	6,3 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	=	<b>84,8 m<sup>2</sup></b>

<sup>4</sup> Eigene Berechnungen (nach WoFlV) ausschließlich für diese Wertermittlung und nicht übertragbar.

Die ggw. Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit:

Erdgeschoss		94,9 m <sup>2</sup>
Hauseingangsfur (HEA)	+	4,6 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	+	84,8 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	=	<b>184,3 m<sup>2</sup></b>
	<b>rd.</b>	<b>184 m<sup>2</sup></b>

Das Verhältnis von Bruttogrund- und Nutzfläche beträgt:

Bruttogrundfläche (BGF, o. Teilkeller), ca.		254 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (WFL; o. HEA), rd.	/	179 m <sup>2</sup>
<b>BGF / WFL</b>	=	<b>1,42</b>

Die Raumhöhen betragen nach eigenen Vor-Ort-Maßen:

Teilkeller	=	1,86 m
Erdgeschoss, Zimmer 1	=	2,80 m
Erdgeschoss, Bad/WC	=	2,39 m
Dachgeschoss, Küche max. / Abseite	=	2,39/0,83 m

### **Wirtschaftliche Wertminderungen, Belichtung / Besonnung**

*Wirtsch. Wertminderungen:* ohne

*Belichtung / Besonnung:* baujahresüblich

### **Baumängel und Bauschäden / Allgemeinbeurteilung**

*erkennbare*

*Baumängel /-schäden<sup>5</sup>:*

#### Außenansicht

- Verunreinigungen Fassade (nach Norden Schimmelpilze)
- Nässeschäden / Ablösungen Kunstharzputz (Sockel)

#### Innenansicht

- Teilkeller: baualtersübliche Mauerwerksfeuchte und Folgeschäden v. a. im Bereich der erdberührenden Außenwände (massive Ausblühungen, Putzabplatzungen, starke Absandungen)
- EG, Sockel v. a. im Bereich der Außenwände überwiegend mit tlw. starken Nässeschäden (Ausblühungen, Absandungen, ablösende Tapeten, Schimmelbildung)
- EG: insgesamt Ausbau unzeitgemäß / überaltert / abgenutzt, tlw. hygienische Mängel (diverse Verunrei-

<sup>5</sup> 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, Witterung etc.) der Sache gewöhnlich eintreten, sind hier nicht aufgeführt.

nigungen / Abnutzungen (z. B. Bodenbeläge, Wandverkleidungen, Bedienelemente), Schimmelbefall / Feuchte-/ Stockflecken an Fenstern und thermischen Schwachstellen (u. a. Wandkehlen ges. Raumhöhen v. a. Küche/Wohnzimmer, Wohnzimmer/ Außenwand), verschimmelte Fensterglasbänder (Bad/WC), verunreinigte Gurtbänder, verunreinigte / abgegriffene Türen u. a. m.), tlw. ästhetische Mängel (Leitungen zur techn. Installation vielfach auf Putz)

- EG, Abstell: augenscheinlich Rollladen defekt (Gurtband vollständig abgerollt, Rollladenkasten ohne Abdeckung)
- DG, Dachflächenfenster: tlw. Ungezieferbefall (Wespen)
- Dachspitz: Unterspannbahn tlw. porös und gerissen, Schornstein mit Putzabplatzungen

*sonstige*

*Baumängel /-schäden:*

*Allgemeinbeurteilung:*

Dem Antragsgegner sind keine verdeckten Baumängel /-schäden bekannt.

Das Gebäude befindet sich in einem einfachen bis guten baulichen Zustand.

Der Ausbau im EG ist vorwiegend einfachen / unzeitgemäßen, im DG davon abweichend mittleren Standards. Die Raumstrukturen sind baujahrestypisch. Der energetische Standard ist einfach. Zudem bestehen Baumängel /-schäden.

Vergleichbare Objekte werden vor Nutzungsaufnahme marktüblich weithin modernisiert.

#### 4.4.2 Nebengebäude

*ehem. Stall (Gebäude B):*

Hinweis: Ein Raum war verschlossen und konnte nicht betreten werden.

Gebäudeart: ehem. Stall, Waschhaus, Heuboden, EG / DG mit Drempel;

Baujahr: um 1909;

Bauweise: massiv / konventionell (Ziegelmauerwerk, Geschossdecke massiv (flache Decke zw. Stahlträgern), holzkonstruiertes Satteldach, Dachsteine vor 1990);

Gebäudemasse: ca. 4,9 m × 15,8 m × 2 Ebenen = ca.

155 m<sup>2</sup> BGF, Höhe über Gelände ca. 3,6 m (Traufe)

und ca. 5,8 m (First);

Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj. / vor 1990 / gering nach 1990 (Betonfußboden / Fliesen vor 1990, ein Raum mit Wand-/ Deckenvertäfelung, ein Kunststofffenster, Holztüren, Holzleiter zum DG, Elt-Installation auf Putz, Trocken-Abort);

Baumängel /-schäden: insges. überaltert / abgenutzt, zahlreiche Putz-/ Mauerwerksschäden (v. a. Innenwand bis in die Außenwand Trocken-Abort mit massiver Rissbreite, Putzabplatzungen);

Allgemeinbeurteilung: einfacher / tlw. geschädigter Bauzustand

*ehem. Kohleschuppen (Gebäude C):*

Gebäudeart: Schuppen, Lager, eingeschossig, angebaut an Gebäude B;

Baujahr: um 1980 (lt. Antragsgegner);

Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, flaches Pultdach (Holzbalken), Dachpappe);

Gebäudemasse: ca. 8,0 m × 7,0 m × 1 Ebene = ca. 56 m<sup>2</sup> BGF, Höhe über Gelände ca. 2,4 m (Traufe) und ca. 3,0 m (First);

Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj. (Holztüren, Elt-Installation auf Putz);

Baumängel /-schäden: Putz-/ Mauerwerksschäden (Risse etc.), Einregnungsschaden (Holzbalken tlw. mit Nässeschäden / Holzschädlings-/ Schimmelbefall);

Allgemeinbeurteilung: einfacher / tlw. geschädigter Bauzustand

*Garage (Gebäude D):*

Gebäudeart: Garage / Schuppen, eingeschossig, angebaut an Gebäude C;

Baujahr: um 1980 (lt. Antragsgegner);

Bauweise: massiv / konventionell (Mauerwerk, flaches Pultdach (Holzbalken), Eindeckung m. Wellasbest-Betontafeln);

Gebäudemasse: trapezförmiger Grundriss, ca. 7,0 m × max. 6,6 m / mind. 3,0 m × 1 Ebene = ca. 34 m<sup>2</sup> BGF, Höhe über Gelände ca. 2,8 m (Traufe) und ca. 3,1 m (First);

Ausbau: einfacher Ausbau a. d. Bj. (Holzfenster / Holztor /-tür, Elt-Installation auf Putz, Decke nach 1990 von unten gedämmt (Styropor));

Baumängel /-schäden: Einregnungsschaden (u. a. maroder Dachbalken zur Anschlussstelle Geb. C), insges. überaltert / abgenutzt, Putz-/ Mauerwerksschäden (Putzabplatzungen, Risse tlw. massiver Breite), etc.);

Allgemeinbeurteilung: einfacher / tlw. geschädigter Bauzustand, unzeitgemäße Baustoffe

#### 4.4.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### *Außenanlagen:*

*Ver-/Entsorgungsleitungen:* Trinkwasser, Abwasser (zentral), Elektrizität, Erdgas

*Hof-/ Wegebefestigungen:* Einfahrt mit Betonkleinpflaster um 2000

*Einfriedungsanlagen:* Gittermattenzaun und Metalldrehtor um 2000, auch abgetrennter Bereich (Anpflanzungen), einfache Stützmauer vor 1990 zum Flst. 328/3

*Sonstiges:* Freisitz (Bj. um 1980, massiv / konventionell, einseitig offen, holzkonstruiertes Pultdach, Wellasbest-Beton tafeln), ca. 23,5 m<sup>2</sup> (ca. 4,6 m × 5,1 m), Höhe über Gelände ca. 2,2 m (Traufe) und ca. 2,7 m (First); ehem. Klärgrube (lt. Antragsgegner 3 Kammern, unversehrt und ungenutzt)

*n. bauliche Außenanlagen:* Erholungsgarten, Ziergehölze /-sträucher, Grundstücksbereich nördlich von Gebäude B stark verwildert

*Allgemeinbeurteilung:* Die sichtbaren Außenanlagen sind normalen Umfangs und vorwiegend normalen baulichen und gepflegten Zustands.

Der Grundstücksbereich nördlich des Gebäudes B ist hingegen außerordentlich stark verwildert.

#### 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.

Im Rahmen der Wertermittlung sind keine solche Sachen bekannt geworden.

*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.

Der Verkehrswert (Marktwert)<sup>6</sup> 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 (Gebäude A) ist im EG vorwiegend einfachen / unzeitgemäßen Ausbaus. Zudem bestehen Baumängel /-schäden und ist die Gebäudeenergetik verbesserungswürdig. Solche Gebäude werden vor Nutzungsaufnahme marktüblich weithin modernisiert. 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.

### 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 gekauft. 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;

---

<sup>6</sup> § 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."

der Ertragswert wird deshalb nur stützend ermittelt. Für die in der Ertragswertermittlung benötigten Daten liegen Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg vor [3].

### 5.3 Vergleichswertermittlung

#### 5.3.1 Vergleichswert aus Kaufpreisen (§ 25 ImmoWertV)

§ 24 (1) Satz 1 ImmoWertV regelt: "Im Vergleichsverfahren 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 Wertermittlungsstichtag stehen. ..."

Die Kaufpreisauskunft des Gutachterausschusses /16/ ergab für die Auswahlkriterien

Lage:	Gemeinde Hohenleipisch und vergleichbare Lagen
Objekt:	<b>101</b> = Einfamilienhaus, <b>102</b> = Siedlungshaus (mit Stallanbau), <b>106</b> = Zweifamilienhaus, einzelstehend, Wiederverkauf, Bj. 1900 bis 1945
Kaufdatum:	ab 01.01.2021

folgende Vergleichspreise (anonymisiert):

Nr.	Datum	Lage	BRW [€/m <sup>2</sup> ]	GFL [m <sup>2</sup> ]	Bj.	Geb.-art / Mod.-grad	KG [%]	KP [€]	WFL [m <sup>2</sup> ]	KP/WFL [€/m <sup>2</sup> ]
1	03/21	Hohenleipisch	16,00	1.323	1918	101 / -	-	75.000	-	-
2	05/21	Plessa	16,00	771	1925	101 / -	100	117.000	-	-
3	07/21	Dreska	8,00	1.075	1930	101 / -	-	80.000	-	-
4	07/21	Rückersdorf	14,00	1.980	1938	101 / 4	25	132.050	125	1.056
5	08/21	Plessa	16,00	2.500	1932	101 / -	100	126.750	131	968
6	11/21	Rückersdorf	14,00	796	-	101 / -	-	40.000	-	-
7	03/22	Hohenleipisch	15,00	1.102	-	101 / -	-	60.000	-	-
8	05/22	Plessa	15,00	949	1920	101 / -	0	145.000	-	-
9	05/22	Hohenleipisch	15,00	1.580	1910	101 / 4	0	128.260	130	987
10	10/22	Plessa	15,00	749	1927	101 / 4	25	120.000	145	828
11	09/22	Gorden	9,00	1.895	-	106 / -	-	89.000	-	-
12	12/22	Plessa	15,00	463	-	101 / -	-	150.000	-	-
13	02/23	Plessa	15,00	824	1920	101 / -	50	148.000	-	-
14	10/24	Plessa	15,00	1.139	1910	101 / 1	70	48.241	101	478
15	03/25	Plessa	16,00	769	-	101 / 1	100	40.000	-	-
16	05/25	Plessa	16,00	452	-	102 / -	-	59.000	-	-
17	05/25	Hohenleipisch	16,00	437	-	102 / -	-	33.000	-	-
18	03/25	Döllingen	11,00	790	-	101 / -	-	38.000	-	-
19	06/25	Hohenleipisch	16,00	2.370	-	101 / -	-	70.419	-	-
20	06/25	Döllingen	11,00	590	-	102 / -	-	70.000	-	-
<b>arithmetisches Mittel <math>\bar{x}</math></b>								<b>88.486</b>	<b>126</b>	<b>863</b>

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.

Es liegen div. Objekttypen vor (Nr. 1 und 18 Reihenhäuser, sonst frei stehende EFH). Bei Kauffall Nr. 6 handelt es sich offenbar um einen DDR-Typenbau.

Vor allem variieren die Sanierungsstände von gering bis komplett saniert, wobei keine verlässlichen Kenntnisse z. B. zum Umfang und Alter von Sanierungsmaßnahmen vorliegen. Die Kaufpreisauskunft gibt nur in 5 von 20 Kauffällen Auskunft zum Modernisierungsstand.

In der Fachliteratur heißt es zum Vergleichswertverfahren ([7], 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. Denn der Gutachterausschuss hat i.d.R. auch kein Betretungsrecht der baulichen Anlage und wäre im Übrigen mit der Erfassung aller baulichen Merkmale personell überfordert. Auch der Sachverständige, der die entsprechenden Vergleichspreise heranziehen möchte, hat kein Betretungsrecht. Es muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Vergleichsobjekte vielfach noch nicht einmal von außen besichtigt werden. 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 Bodenrichtwertzone (BRWZ) /20/:

Hohenleipisch, gesamte Ortslage, 2103104 (01.01.2025, baureifes Land, abgabefrei) .....	16,00 Euro/m <sup>2</sup>
Baufläche / Baugebiet.....	MD - Dorfgebiet
Grundstücksfläche .....	1.000 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe.....	40 m

Das Richtwertniveau entspricht den umliegenden BRWZ; der BRW ist für diese Wertermittlung hinreichend gegliedert und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definiert, weshalb die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage erfolgt.

§ 16 (2) ImmoWertV regelt, dass zum BRW der Entwicklungszustand, die Art der Nutzung und bei baureifem Land der beitragsrechtliche Zustand anzugeben sind; weitere Grundstücksmerkmale sind dann darzustellen "wenn sie wertrelevant sind". Mithin ließe sich schlussfolgern, dass der Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster alle Angaben zum BRW als wertrelevant einschätzt. Diese Argumentation ist jedoch unzutreffend, wie der Ausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht selber angibt ([2], S. 72):

"Für die bei den Bodenrichtwerten angegebenen Grundstücksmerkmale (Tiefe, Fläche, GFZ, GRZ, Geschoszahl) konnten im Landkreis Elbe-Elster keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden. Es handelt sich bei diesen Angaben um Durchschnittswerte bzw. beschreibende typische Merkmale der Grundstücke der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Daher ist der Gutachterausschuss der übereinstimmenden Auffassung, diese Merkmale im Nenner zu belassen, als wichtige Informationen für die Nutzer."

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der BRWZ und aus den sie beschreibenden Attributen nicht abgeleitet werden. Die Darstellung des gesamten Bewertungsobjekts im Bereich einer Baufläche entspricht insoweit nicht den rechtlichen Gegebenheiten, als eine Teilfläche nach Innenbereichssatzung im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen ist (s. Abschnitt 3.1).

Allerdings ist der Anteil der Außenbereichsfläche am Gesamtgrundstück mit 12 % relativ gering. Zudem ist das 1.000 m<sup>2</sup> große Bodenrichtwertgrundstück gewöhnlich nicht über seine gesamte Fläche als einheitliche Baufläche zu beurteilen, auch ohne explizite Abgrenzung des Baufelds. Es entspricht vielmehr der Realität, dass EFH-Grundstücke



zumeist aus einem Bauland- und Gartenlandanteil bestehen. Aus diesen Gründen wird auf die planungsrechtliche Unterscheidung hier nicht näher eingegangen, zumal das Bodenrichtwertniveau gering und mithin mögliche Auswirkungen von Bodenwertanpassungen ohne maßgebliche Bedeutung für den Verkehrs-/ Marktwert sind.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Kennzahlen:

Baufläche / Baugebiet.....	MD - Dorfgebiet
Grundstücksfläche (Flurstück 337).....	1.049 m <sup>2</sup>
davon	
baureifes Land (/13/), ca.....	918 m <sup>2</sup>
Gartenland (Restfläche), ca.....	131 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe, ca.....	max. 34 m

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)		Erläuterung
abgabefreier BRW	=	16,00 €/m <sup>2</sup>

II. Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.		
Stichtag	01.01.2025	13.08.2025	×	1,03
zonale Lage	mittel	mittel	×	1,00
zeit- und lageangepasster abgabefreier BRW			=	16,48 €/m <sup>2</sup>
Art der Nutzung	MD	MD	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	×	1,00
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>	1.049 m <sup>2</sup>	×	1,00
Grdst.-tiefe	35 m	max. 34 m	×	1,00
angepasster abgabefreier BRW			=	16,48 €/m <sup>2</sup>

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
Fläche	×
	1.049 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbodenwert</b>	=
	<b>17.287,52 €</b>

Der Bodenwert beträgt **17.287,52 Euro**.

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### B1: Zeitliche Anpassung

Der BRW ist auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum WST zu beziehen. Im GMB des Landkreises Elbe-Elster sind Bodenrichtwertindexreihen und Bodenpreisindexreihen angegeben; die Bodenpreisindexreihe lautet wie folgt ([2], S. 27 f.):

Lage	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ländliche Gebiete	100	92,1	98,5	94,5	98,2	91,5	87,7	112,2	107,9	114,8	121,0	143,8	169,6	170,4	196,8
		(0,92)	(1,07)	(0,96)	(1,04)	(0,93)	(0,96)	(1,28)	(0,96)	(1,06)	(1,05)	(1,19)	(1,18)	(1,00)	(1,15)

Die Entwicklung ist unterschiedlich, allerdings zuletzt erheblich angestiegen; die durchschnittliche Bodenwertsteigerung seit 2010 beträgt 5,0 % p. a., so dass sich die zeitliche Richtwertanpassung mit  $(1,050^{0,6 \text{ Jahre (13.08.2025 - 01.01.2025)}} = \underline{1,03}$  ergibt.

## B2: zonale Lage

Die Lage des Bewertungsobjekts ist zonentypisch. Der Einfluss geringer Lageunterschiede auf den Bodenwert ist erstens bei geringen Bodenrichtwerten grds. nicht nachweisbar und zweitens ohne maßgebliche Bedeutung für den Verkehrs-/ Marktwert.

### 5.4.2 Sachwertberechnung

In der Sachwertermittlung wird eine weitere Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

		Erläuterung
<b>Berechnungsbasis</b>		
Bruttogrundfläche (BGF) (Hauptgebäude)	297 m <sup>2</sup>	S1
<b>Normalherstellungskosten (m. BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2010 = 100)	× 1.052 €/m <sup>2</sup>	S2
NHK am W-stichtag	× 1,887	S3
<b>Herstellungskosten</b>		
Normgebäude	= 589.581,83 €	
Zu-/ Abschläge	+ 0,00 €	
<b>Gebäudeherst.-kosten (m. BNK)</b>	= <b>589.581,83 €</b>	
<b>Alterswertminderung</b>		
Rest-/ Gesamtnutzungsdauer	45/ 80	S4
gleichmäßig / linear	× 0,563	S5
<b>Zeitwert</b>		
Normgebäude	= 331.934,57 €	
besond. Bauteile / Einrichtungen	+ 19.916,07 €	S6
Nebengebäude	+ 7.847,80 €	S7
<b>Herstellungs-/ Gebäudewerte</b>	= <b>359.698,44 €</b>	
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+ <b>13.277,38 €</b>	S8
<b>Gebäudewert u. Außenanlagen</b>	= <b>372.975,82 €</b>	
<b>Bodenwert</b>	+ <b>17.287,52 €</b>	
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>390.263,34 €</b>	
<b>Sachwert-Marktanpassungsfaktor</b>	× <b>0,85</b>	S9
<b>marktangepasster vorl. Sachwert</b>	= <b>331.723,84 €</b>	
<b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b>		
Sanierung	± -217.000,00 €	S10
<b>Sachwert</b>	= <b>114.723,84 €</b>	

Der Sachwert beträgt **114.723,84 Euro**.

## Erläuterungen zu den Wertansätzen

### S1: Berechnungsbasis

Zur Bruttogrundfläche (BGF, DIN 277) siehe Abschnitt 4.4: 297 m<sup>2</sup>. 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 beigefügten Standardtabelle; diese ist beispielhaft und kann nicht alle in Abschnitt 4.4 aufgenommenen tatsächlichen oder in der Wertermittlung unterstellten Eigenschaften (fiktiv nach weiterer Sanierung, u. a. EG) wiedergeben.

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards (fiktiv nach weiterer Sanierung, u. a. EG)

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			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9
Heizung					1,0	9
sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
insgesamt	0,0 %	11,0 %	32,0 %	48,0 %	9,0 %	100
Standardstufe insges.	3,6					

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); 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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen



<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung)
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Normgebäude "nicht unterkellert"

Gebäudetyp: 1.21 (E/ZFH, freistehend, EG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	11,0	96,25
3	1.005,00	32,0	321,60
4	1.215,00	48,0	583,20
5	1.515,00	9,0	136,35
gewogene, standardbezogene NHK 2010			1.137,40
Korrekturfaktor (ohne), rd.			× 1,00
Regionalfaktor (Nr. 5.3.7 VV EW-SW)			× 1,00
<b>NHK 2010 (Gebäudetyp 1.21)</b>			<b>= 1.137,40</b>

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Normgebäude "unterkellert"

Gebäudetyp: 1.01 (E/ZFH, freistehend, KG/EG/ausgeb. DG)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relat. Geb.-standardanteil [%]	relat. NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	11,0	79,75
3	835,00	32,0	267,20
4	1.005,00	48,0	482,40
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010			942,75
Korrekturfaktor (ohne)			× 1,00
Regionalfaktor (Nr. 5.3.7 VV EW-SW)			× 1,00
<b>NHK 2010 (Gebäudetyp 1.01)</b>			<b>= 942,75</b>

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 - Gesamtgebäude

Gebäudetyp	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		m <sup>2</sup> BGF	[rd. %]	
1.21	1.137,40	166,80	56,2	639,22
1.01	942,75	129,90	43,8	412,92
<b>NHK (Gebäudemix 1.21 / 1.01)</b>				<b>= 1.052,14</b> <b>rd. 1.052,00</b>

### 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 188,7 ([5], Basisjahr 2010)<sup>7</sup>.

### 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 verkürzen<sup>8</sup>.

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	2,00	0,50
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0,50	1,00
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75	0,75
Modernisierung Heizungsanlage	2	0,50	1,50
Wärmedämmung Außenwände	4	0,00	3,00
Modernisierung Bäder	2	0,75	0,75
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75	0,75
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,25	0,25
Summe	20,00	5,50	8,50
		14,00	

RND nach Punktrastermethode (ImmoWertV, Anlage 2) bei	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 14,00 Modernisierungspunkten (überwiegend modernisiert (11 bis 17 Punkte))</li><li>▪ 80 Jahren üblicher Gesamtnutzungsdauer</li><li>▪ rd. 80-jährigem Baualter</li></ul>	46,29 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 45 Jahren anzusetzen.

<sup>7</sup> 133,6 (II/2025; 2021 = 100) / 70,8 (2010; 2021 = 100)

<sup>8</sup> § 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."

### S5: Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

### 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 Dachgaubenzugänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone / Dachterrassen bis ca. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten ..."

Darüber hinaus gehende wertbeeinflussende besondere Bauteile / Einrichtungen werden nach Umfang und Zustand mit 6 % des Zeitwerts vom Normgebäude berücksichtigt:

Zeitwert Normgebäude (EFH)	331.934,57 Euro
prozent. Schätzung: 6 % (HEA üblicher Art und Ausführung; sonst üblich / bereits über NHK erfasst (Dachaufbau Länge 5,4 m))	× 0,06
<b>Zeitwert</b>	<b>= 19.916,07 Euro</b>

### 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 m<sup>2</sup> BGF. Die im Bewertungsfall existierenden Nebengebäude sind insges. deutlich größer.

Da auf E/ZFH-Grundstücken heutzutage lediglich eingeschossige Garagengebäude hergestellt werden, wird in der Wertermittlung für die Gesamtheit der Nebengebäude fiktiv ein Garagengebäude mit zwei Einstellplätzen als marktüblich ersatzweise hergestelltes Substitutionsgebäude (i. S. d. BbgBO i. d. R. genehmigungsfreies Bauvorhaben) angesehen; tatsächlich vorhandene Flächen oder Volumina sind nicht bewertungsrelevant.

Der Wert 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 allgemeinen Bauzustands sowie des Erhaltungsgrads mit rd. 15 Jahren geschätzt.



Bruttogrundfl. (Substitutionsgebäude): ca. 7,0 m × 7,0 m × 1 Ebene =		49 m <sup>2</sup>
NHK 2010, Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4 (konventionell), ca.	×	485,00 Euro/m <sup>2</sup>
Gebäude-/ Standardmerkmale sind nicht mehr zeitgemäß	×	0,70
zeitliche Anpassung (Baupreisindex, s. o.)	×	1,887
Alterswertminderung (15 J. Rest-/ 60 J. Gesamtnutzungsdauer)	×	0,25
<b>Zeitwert</b>	=	<b>7.847,80 Euro</b>

### S8: Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

§ 37 sieht die Wertermittlung von Außenanlagen nach Erfahrungsätzen 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 mit 4 % des Herstellungs-/ Gebäudewertes (ohne Nebengebäude) zu veranschlagen:

übliche Außenanlagen (331.934,57 Euro Herstellungs-/ Gebäudewert Normgebäude × 4 % prozentuale Schätzung)		13.277,38 Euro
<b>Wert der Außenanlagen</b>	=	<b>13.277,38 Euro</b>

### 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. 53 f.):

"... Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 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 Anhang 1 dokumentiert.

Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den gesamten Landkreis, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbe- reich der Stadtlagen oder ländlichen Gebieten. Dabei werden für die aktuellen Auswertungen

ausschließlich Kauffälle aus dem Jahr 2023 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang 47 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang der Stichprobe für den gesamten Landkreis noch 41 Kauffälle."

Für die ländlichen Gebiete ergibt sich demnach folgende Auswertung ([2], S. 52 ff.):

räumlicher Anwendungsbereich	<b>ländliche Gebiete</b>
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	64 (nach Eliminierung der Ausreißer)

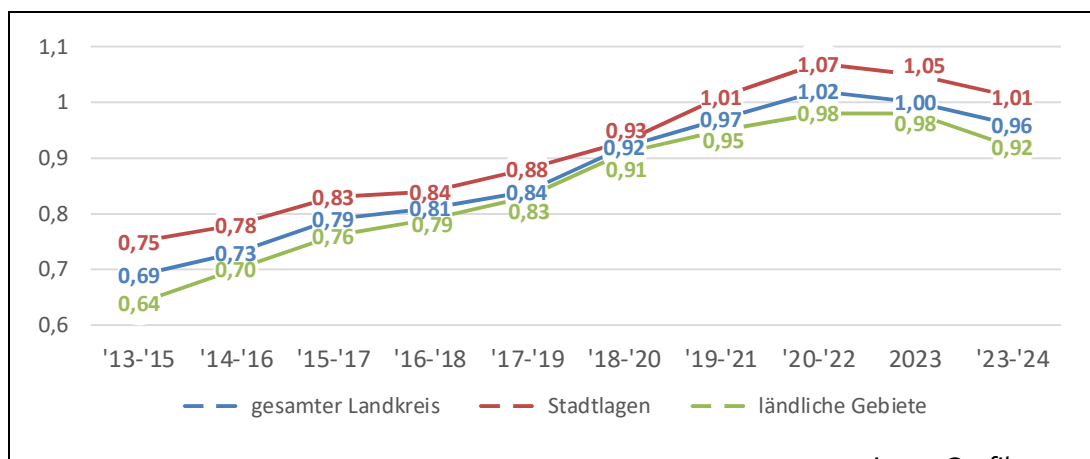
Parameter	Mittelwert	Wert-Spanne	
		von	bis
Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	14	3	25
rentierlicher Flächenanteil [m <sup>2</sup> ]	1.127	159	4.730
rentierlicher Bodenwert [€]	12.893	2.226	38.157
normierter Kaufpreis [€]	140.534	45.983	361.000
Restnutzungsdauer [a]	26	7	68
Standardstufe	2,2	1,3	3,9
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	142	66	377
Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]	303	124	846

<b>Sachwertfaktor</b>	<b>0,92</b>	0,48	1,36
-----------------------	-------------	------	------

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. 54):

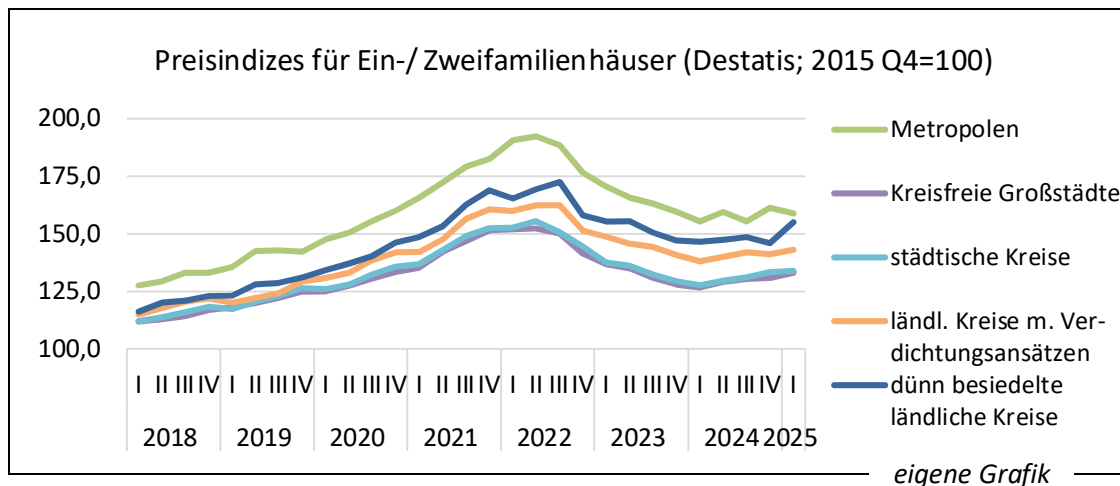
"Die **Entwicklung der Sachwertfaktoren** für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Landkreis und in Abhängigkeit der räumlichen Differenzierung nach Stadtlagen oder ländlichen Gebieten zeigt das nachfolgende Diagramm. ...

Das Diagramm zeigt einen wiederholten Rückgang der Sachwertfaktoren in allen räumlichen Anwendungsbereichen. Jedoch ist zu beachten, dass geänderte Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (VV EW-SW) in 2023 umzusetzen waren und sich somit auch die Datenbasis von 3 Jahrgängen auf ein Jahr bzw. zwei Jahre verringert hat. Vorangegangene Werte sind demnach nicht unmittelbar mit den SW-Faktoren aus 2023 und 2024 vergleichbar."



eigene Grafik

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 [6] verwiesen:



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

SWF gem. Grundstücksmarktbericht (ländl. Gebiet, Ø 140.534 € KP)		0,92
Objektkriterien (fEFH, Bj. um 1909, 184 m <sup>2</sup> WFL, 45 RND, Standardstufe 3,6, 331.723,84 Euro vorl. SW)	+	-0,05
Lagekriterien (ländl. Gebiet, BRW 16,00 Euro/m <sup>2</sup> )	+	0,00
zeitliche Entwicklung ggü. Berichtszeitraum 2024	+	0,00
<b>SWF Bewertungsobjekt</b>	=	<b>0,87</b>
<b>gerundet auf volle 0,05</b>	rd.	<b>0,85</b>

### 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:** In der Wertermittlung wurde mit Auswirkung auf die NHK und die RND von einem instand gesetzten und weiter modernisierten Wohnhaus (u. a. das EG betreffend) mit weithin mittleren bis gehobenem Ausstattungsstandard i. S. d. NHK 2010 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 [8]) und der Werteeinfluss werden wie nachstehend angehalten<sup>9</sup>. Sanierungskosten sind nur in der Höhe anzusetzen,

<sup>9</sup> 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 [10]. Im hochpreisigen Segment (knappe Angebote, große Nachfrage) fließen die Sanierungskosten deutlich vermindert in den Kaufpreis ein, wobei andererseits im niedrigpreisigen Markt häufig weniger aufwändig und auch in Eigenleistung saniert wird. Des Weiteren wird eine Abhängigkeit zwischen den Marktanpassungsfaktoren für die Sanierungskosten und der absoluten Höhe der Sanierungskosten gesehen; bei geringem Sanierungsaufwand fließen die Kosten eher unangepasst ein.

Abbruch-/ Rohbauarbeiten (85 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 40%)		34,00 Euro/m <sup>2</sup>
Zimmererarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Dachdeckerarbeiten (80 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 30%, u. a. Folie)	+	24,00 Euro/m <sup>2</sup>
Putzarbeiten, Trockenbau (160 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 150%; wg. Fassadendämmung)	+	240,00 Euro/m <sup>2</sup>
Fliesenarbeiten (40 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 40%)	+	16,00 Euro/m <sup>2</sup>
Estricharbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 40%)	+	14,00 Euro/m <sup>2</sup>
Schreinerarbeiten (65 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 40%)	+	26,00 Euro/m <sup>2</sup>
Schlosserarbeiten (25 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
Fenster (120 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 60%)	+	72,00 Euro/m <sup>2</sup>
Malerarbeiten (120 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 60%)	+	72,00 Euro/m <sup>2</sup>
Bodenbelagsarbeiten (35 Euro/m <sup>2</sup> NFL 50%)	+	17,50 Euro/m <sup>2</sup>
Heizungsinstallation (89 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 80%)	+	71,20 Euro/m <sup>2</sup>
Sanitärinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 50%)	+	45,00 Euro/m <sup>2</sup>
Elektroinstallation (90 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 40%)	+	36,00 Euro/m <sup>2</sup>
Außenanlagen (50 Euro/m <sup>2</sup> NFL; 0%)	+	0,00 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	=	<b>667,70 Euro/m<sup>2</sup></b>
Nutz-/ Wohnfläche (s. Abschnitt 4.4.1), rd.	×	184 m <sup>2</sup>
Baukosten (Preisstand II/2014 = 109,2; 2010 = 100)	=	122.856,80 Euro
Baunebenkosten (gem. [8])	×	1,20
Baupreisindex (188,7 <sup>10</sup> (13.08.2025) / 109,2 (II/2014))	×	1,728
Marktanpassungsfaktor (i. d. R. unterbewertet)	×	0,85
<b>Werteinfluss</b>	=	<b>216.542,48 Euro</b>
	<b>rd.</b>	<b>217.000,00 Euro</b>
<b>je 184 m<sup>2</sup> WFL ohne Marktanpassung</b>	≙	<b>1.384,54 Euro</b>

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.

<sup>10</sup> s. Erläuterung S3.



## 5.5 Ertragswertermittlung

In der Ertragswertermittlung wird eine weitere Sanierung als bereits durchgeführt unterstellt (s. Abschnitt 5.1); hiermit verbundene Kosten werden als Werteeinfluss im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

Mietobjekt	Anzahl	marktüblich erzielbare Einnahmen			Erläuterung
		[€/Einh.]	[€/mtl.]	[€/jährlich]	
EFH-Grdst.	184 m <sup>2</sup>	8,10	1.490,40	17.884,80	€ E1, E2
fikt. Nebengeb.	1 St.	50,00	50,00	+	600,00 € E1, E2
<b>Rohertrag</b>				= 17.884,80	600,00 € E2
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (Vermieteranteil)				- 3.292,70	118,00 € E3
<b>jährlicher Reinertrag</b>				= 14.592,10	482,00 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>					
3,7% von 16.726,38 € (LZ × BW)				- 618,88	€ E4
561,14 € (LZ × BW)				- 20,76	€ E4
<b>Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>				= 13.973,22	461,24 €
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV)					
bei 3,7% Liegenschaftszinssatz				× 21,758	E5
und 45 Jahren Restnutzungsdauer				× 11,355	E5
15 Jahren Restnutzungsdauer					
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>				= 304.029,32	5.237,38 €
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen insges.</b>				=	309.266,70 €
<b>Bodenwert</b>				+	17.287,52 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				=	326.554,22 €
<b>bes. objektspezifische Grdst.-merkmale</b>					
Sanierung				±	-217.000,00 € E6
<b>Ertragswert</b>				=	109.554,22 €

Der Ertragswert beträgt **109.554,22 Euro**.

### Erläuterungen zu den Wertansätzen

#### E1: Nutzfläche

Zur Wohnfläche s. Abschnitt 4.4.1 (184 m<sup>2</sup>); der Ansatz ist auf volle Quadratmeter gerundet und für die Ertragswertermittlung hinreichend genau. Zudem ist das (fiktive) Nebengebäude (s. Abschnitt 5.4.2, Erläut. 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 Hohenleipisch oder vergleichbare Lagen nicht. Im GMB des Landkreises Elbe-Elster heißt es dazu ([2], S. 81):

"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. 79 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. 81)

"... wurden 454 Mietverträge der Jahre 2021 bis 2024 ausgewertet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist."

Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	ländliche Gebiete und Kleinstädte Netto-Kaltmiete [€/m <sup>2</sup> ]			Anzahl
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
≤ 40	<b>4,81</b>	3,10	6,58	9
41 - 60	<b>4,63</b>	3,08	10,20	145
61 - 80	<b>4,74</b>	2,81	6,50	70
> 80	<b>3,48</b>	2,16	5,82	23

Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen betragen die ortsüblichen Nettokaltmieten für E/ZFH-Grundstücke im ländlichen Bereich (Bj. n. 1990, ca. 130 m<sup>2</sup> WFL, übliche Außenflächen, Terrasse und Pkw-Stellflächen) ca. 6,00 (einfacher Wohnwert) bis 12,00 Euro/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

Daher und unter Beachtung der wohnwertbeeinflussenden Merkmale (EFH, Bj. um 1909, Gebäudestandard (fiktiv nach weiterer Sanierung, u. a. EG) i. S. d. NHK 2010: 3,6, 184 m<sup>2</sup> WFL, Teilkeller, übliche Außenanlagen und großes Grundstück), der Lage und der zeitlichen Entwicklung wird die marktüblich erzielbare NKM für das EFH mit einer WFL von 130 m<sup>2</sup> daher mit ca. 9,00 Euro/m<sup>2</sup> 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 [9], 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 ( $3,6567 \times (184 \text{ m}^2)^{-0,305}$ )		0,75
UK 'Wohnfläche' Vergleichsobjekt ( $3,6567 \times (130 \text{ m}^2)^{-0,305}$ )	/	0,83
marktüblich erzielbare NKM Vergleichsobjekt (je m <sup>2</sup> WFL)	×	9,00 Euro
<b>wohnflächenangepasste erzielbare NKM (je m<sup>2</sup> WFL)</b>	=	<b>8,13 Euro</b>
	rd.	<b>8,10 Euro</b>

Der erzielbare Erlös für das (fiktive) Nebengebäude wird mit 50,00 Euro im Monat angehalten. Nach o. g. Mietübersicht des Gutachterausschusses im Landkreis Elbe-Elster betragen die Garagenmieten in "ländlichen Gebieten" durchschnittlich 23,30 Euro/Einheit ([2], S. 82; durchschnittlich 1,50 Euro/m<sup>2</sup> NFL).

Dies entspricht 1.540,40 Euro/Monat.

Im Umkreis von 10 km konnten

- keine Angebotsmieten für EFH-Grundstücke (Alt-/ Neubau) recherchiert werden.
- fünf Angebotsmieten für Mietwohnungen (Alt-/ Neubau) in Elsterwerda, insgesamt DDR-Geschosswohnungsbau, recherchiert werden. Die Nettokaltmieten betragen 4,62 Euro/ m<sup>2</sup> bis 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (Ø 61 m<sup>2</sup> WFL).

Angebots- und Neuabschlussmieten sind nicht die Basis der Wertermittlung, sondern nur Orientierungswerte.

### 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:

<b>Hauptgebäude</b>	
Instandhaltungskosten: ( $9,00 \text{ Euro/m}^2 \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 14,03 \text{ Euro je m}^2$ , rd. (1. Nachkommast.): $14,00 \text{ Euro/m}^2 \times 184 \text{ m}^2$ ), ca.	2.576,00 Euro
Verwaltungskosten ( $230,00 \text{ Euro/Einh.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 358,57 \text{ Euro/Einh.}$ , rd. (volle Euro): $359,00 \text{ Euro} \times 1 \text{ Einh.}$ ), ca.	+ 359,00 Euro
Mietausfallwagnis (2 % des Rohertrags $\times 17.884,80 \text{ Euro}$ ), ca.	+ 357,70 Euro
<b>Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag</b>	= <b>3.292,70 Euro</b> ≙ 18,4 %

<b>Nebengebäude</b>	
Instandhaltungskosten ( $68,00 \text{ Euro/St.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 106,01 \text{ Euro je m}^2$ , rd. (volle Euro): $106,00 \text{ Euro/m}^2, 1 \text{ St.}$ ), ca.	106,00 Euro
Verwaltungskosten: $30,00 \text{ Euro/St.} \times 120,2/77,1 \text{ VPI (2020 = 100) = 46,77 \text{ Euro/Einh.}$ , rd. (volle Euro): $47,00 \text{ Euro} \times 0 \text{ St.}$ (i. Zshg. m. E/ZFH)	+ 0,00 Euro
Mietausfallwagnis: 2 % des Rohertrags $\times 600,00 \text{ Euro}$	+ 12,00 Euro
<b>Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag</b>	= <b>118,00 Euro</b> ≙ 19,7 %

#### 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 den brandenburgischen LGMB verwiesen [2]. Dieser Marktbericht bildet die Werte für EFH (fEFH, DHH, RMH, REH) "Land Brandenburg" (83 Kauffälle) ab ([3], S. 102, Datenbasis 2023-2024, Stichtag 01.01.2024):

	Spanne	Durchschnitt	Ø LZ (Spanne)
Land Brandenburg (83 Kauffälle, Datenbasis 2023-2024, Stichtag 01.01.2024)			
<b>Bodenwert</b>	10 - 500 €/m <sup>2</sup>	233 €/m <sup>2</sup>	<b>2,5 %</b> (-0,4 % - 7,1 %)
<b>Wohnfläche</b>	60 - 297 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	
<b>RND</b>	24 - 74 Jahre	50 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,9 - 83,3	26,7	
<b>mtl. NKM</b>	3,7 - 16,5 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	
Ø LZ (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 48 Kauffälle)			2,6 %

Liegenschaftszinssätze können in Abhängigkeit lage- und objektbezogener Kriterien mit Ab- oder Zuschlägen versehen werden, und zwar insb. wie folgt (z. B. [7], S. 1701 f.):

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz
Lagekriterien	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gute Lage (hoher Bodenwert)</li> <li>▪ städtisches Gebiet</li> <li>▪ große Nachfrage</li> <li>▪ wachsende Bevölkerung</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ schlechte Lage (niedriger Bodenwert)</li> <li>▪ ländliches Gebiet</li> <li>▪ geringe Nachfrage</li> <li>▪ abnehmende Bevölkerung</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>
Objektkriterien	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ besonders kleine Wohn-/ Nutzfläche</li> <li>▪ geringe Restnutzungsdauer</li> <li>▪ besonders niedrige Nettokaltmiete</li> <li>▪ gute Vermietbarkeit</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ besonders große Wohn-/ Nutzfläche</li> <li>▪ lange Restnutzungsdauer</li> <li>▪ besonders hohe Nettokaltmiete</li> <li>▪ schlechte Vermietbarkeit</li> <li>▪ u. a. m.</li> </ul>

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. Landesgrundstücksmarktbericht Brandenburg [3] (EFH, Land Brandenburg, Ø 233 €/m <sup>2</sup> BRW, Ø 8,20 €/m <sup>2</sup> NKM)	2,5 %
Objektkriterien (fEFH, Bj. um 1909, 184 m <sup>2</sup> WFL, 45 RND, 8,10 €/m <sup>2</sup> NKM)	+ 0,2 %
Lagekriterien (ländl. Gebiet, BRW 16,00 Euro/m <sup>2</sup> )	+ 1,0 %
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

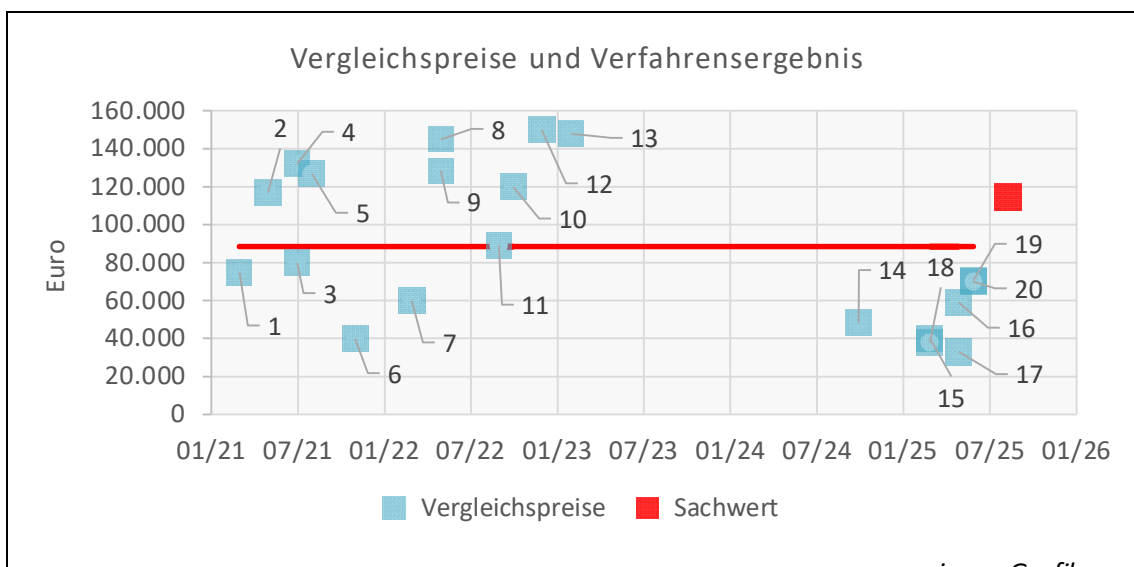
Die Verfahrensergebnisse fallen wie folgt aus:

	Bj.	Grdst.fl. [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	Verfahrensergebnisse		BW-Anteil [%]
				[Euro]	[Euro/m <sup>2</sup> WFL]	
<b>Sachwert</b>	um 1909	1.049	184	114.723,84	623,50	15,07
<b>vorl. Sachwert</b>				331.723,84	1.802,85	5,21
<b>Ertragswert</b>				109.554,22	595,40	15,78
<b>vorl. Ertragswert</b>				326.554,22	1.774,75	5,29

Der Ertragswert stützt den Sachwert.

### 5.6.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Sachwert (114.723,84 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. 4 (132.050 Euro, 14,00 Euro/m<sup>2</sup> BRW) und 5 (126.760 Euro, 16,00 Euro/m<sup>2</sup> BRW) erscheinen am ehesten zum Vergleich geeignet.

### 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. 48 f.):

"Im Jahr 2024 wurden 179 für eine detailliertere Auswertung geeignete Kaufverträge über selbständige, 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 bzw. 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 <sup>2</sup>
Freistehende Einfamilienhäuser	Stadtlage	65	Ø 173.500 (20.000 bis 540.000)	Ø 1.044 (117 - 2.551)
	Ländliche Gebiete	107	Ø 132.300 (20.500 bis 394.000)	Ø 1.690 (205 - 5.440)
...	...	...	...	...

Der Sachwert (114.723,84 Euro, 623,50 Euro/m<sup>2</sup>) fällt in die angegebene Spanne der frei stehenden EFH in ländlicher Lage. Eine differenzierte Kaufpreisauswertung anhand dieser Daten ist nicht möglich.

Des Weiteren ist das Preisniveau von EFH-Grundstücken in Bezug auf die Wohnfläche veröffentlicht ([2], S. 51 f.; hier Berichtszeitraum 2023/2024). Hiernach ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken im Landkreis Elbe-Elster folgendes, auf die Wohnfläche bezogenes Preisniveau in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung:

Moder-nisie-rung	Baujahr	Lage	Anzahl Kauf-fälle	mittlere Grundstücksfl. in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlere WFL in m <sup>2</sup> (Spanne)	mittlerer Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup> (Spanne)
n. 1990 tlw. od. kompl. moder-nisiert	vor 1950	Stadt	23	1.214 (208 - 3.518)	141 (100 - 294)	1.142 (278 - 2.488)
		ländlich	39	1.652 (363 - 5.310)	138 (66 - 377)	792 (299 - 1.457)
	1950 bis 1979	Stadt	27	1.237 (703 - 2.590)	116 (86 - 173)	1.267 (556 - 2.540)
		ländlich	25	1.657 (179 - 3.973)	135 (88 - 242)	1.036 (296 - 2.256)
	1980 bis 1990	Stadt	6	1.063 (526 - 2.117)	147 (70 - 248)	1.157 (675 - 1.481)
		ländlich	11	1.750 (1.082 - 2.787)	125 (75 - 172)	1.549 (948 - 2.527)

Der Sachwert beträgt 623 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und fällt in die Spanne der vor 1950 errichteten Gebäude in ländlicher Lage; das unterdurchschnittliche Ergebnis ist objekt- (teilsaniert, große WFL, geringe GFL), lage- und zeitbezogen begründet.

## 5.7 Verkehrs-/ Marktwert

Der Sachwert beträgt 114.723,84 Euro, der Ertragswert 109.554,22 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:

	<b>Trift 8, 04934 Hohenleipisch</b>
Grundbuchamt:	Bad Liebenwerda
Grundbuch:	Hohenleipisch
Blatt:	569
BV-Nr.:	3
Gemarkung:	Hohenleipisch (Flur 1)
Flurstück:	337 (Gebäude-/ Gebäudenebenfl., Trift 8, 1.049 m <sup>2</sup> )
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	13.08.2025
Verkehrs-/ Marktwert:	<b>rd. 115.000,00 Euro</b> (i. W. einhundertfünfzehntausend Euro)
	<u>zur Beachtung:</u>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Residualwert in Abhängigkeit von Sanierungskosten</li><li>▪ ohne Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht (Abt. II/2)</li></ul>

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 Streuungsbereichs sein. Die Ermittlung einer Verkehrswertspanne ist nicht zugelassen (§ 194 BauGB).

## 6 Mögliche Wertminderungsbeträge (Abteilung II)

### 6.1 lfd. Nr. 2 (Wohnungs-/ Mitbenutzungsrecht)

Unter lfd. Nr. 2 ist seit 1999 ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht vorgetragen; zum Inhalt / Umfang des Rechts s. Abschnitt 3.2:

<b>Wohnungsrecht</b>	
Begünstigte/r:	..., geb. 1948
durchschnittliche Lebenserwartung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sterbetafel 2022/2024</li> <li>▪ ...: 9,73 Jahre</li> </ul>
Dauer:	lebenslänglich
Restnutzungsdauer:	Hauptgebäude 45 Jahre (> ca. 10 Jahre Lebenserwartung Berechtigter)
Austragungsräume:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ausschließlich: "gesamte[s] Obergeschoss des Wohnhauses, mit Ausnahme des Schlafzimmers, gelegen rechts von der Treppe"; nach eigenen Ermittlungen ca. 63 m<sup>2</sup> WFL<sup>11</sup></li> <li>▪ "Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume, Anlagen und Einrichtungen, des freien Zu- und Umgangs sowie des Aufenthalts" (gewöhnlich im Haus, Nebengelass und Garten)</li> </ul>
Entgelt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unentgeltlich</li> <li>▪ verbrauchsabhängige (z. B. Kosten der Beheizung, Energie, Wasser) Nebenkosten hat der Wohnungsberechtigte zu 25 % zu tragen</li> <li>▪ keine Regelung zu verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (z. B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung; i. d. R. vom Verpflichteten zu tragen)</li> </ul>

Der Wertminderungsbetrag für das Recht, der nicht aus Grundstückskaufpreisen des Marktgeschehens ermittelt werden kann, da für Dienstbarkeiten kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert, kann gemäß § 47 (4) ImmoWertV "durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile" ermittelt werden<sup>12</sup>.

Der Wertminderungsbetrag eines mit einem Wohnungsrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks ergibt sich wie folgt:

Gebäudewert einschl. Außenanlagen z. WST (s. Sachwertberechnung)	= 372.975,82 Euro
vom WR erfasster Anteil: rd. 63 m <sup>2</sup> WFL WR (s. o.) / (184 m <sup>2</sup> Gesamt-WFL - 17 m <sup>2</sup> (Hausflur u. HEA)) = 38 %	× 0,38
anteiliger Sachwert	= 141.730,81 Euro
Restwertkürzung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AWM z. WST 45 J. RND / 80 J. GND = 0,563</li> <li>▪ AWM nach Ablauf WR (45 J. RND - ca. 10 J. Lebenserwartung des Wohnungsberechtigten =) 35 / 80 J. GND = 0,441</li> <li>▪ 0,441 / 0,563 = 0,783</li> </ul>	× 0,783
Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR	= 110.975,22 Euro
an das Leben gebundener Diskontfaktor	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ p = 2,0 % (Kapitalzinssatz)</li> <li>▪ Leibrentenbarwertfaktor (LBF) männlicher Berechtigter im Alter von 77 Jahren: a<sub>y</sub> = 8,65 (Sterbetafel 2022/2024, mtl. vorschüssig)</li> <li>▪ an das Leben gebundener Diskontfaktor (1 - (a<sub>y</sub> - 1) × p) = 0,847</li> </ul>	× 0,847

<sup>11</sup> Direkt rechts neben der Treppe kein Zimmer, sondern Flur und Bad; hier das zuletzt als Schlafzimmer genutzte Zimmer einschl. der dahinter gefangenen Ankleide.

<sup>12</sup> Der Betrag ergibt sich aus dem erforderlichen Kapital, das zum Wertermittlungsstichtag angelegt werden muss, um den betreffenden Grundstücksteil nach "Ablauf" der Belastung zu erwerben zzgl. der ggf. zu tragenden und kapitalisierten Nebenkosten.



Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR (heutige Wertverhältnisse)	= 93.996,01 Euro
Gebäudewert einschl. Außenanlagen z. WST (s. Berechnung)	= 141.730,81 Euro
Gebäudewert einschl. Außenanlagen nach Ablauf WR (heutige Wertverhältnisse; s. o.)	- 93.996,01 Euro
Wertminderungsbetrag Gebäudewert einschl. Außenanlagen	= 47.734,80 Euro
Sachwertfaktor (s. Abschn. 5.4, Erläuterung S9)	× 0,85
marktangepasster Wertminderungsbetrag Gebäudewert einschl. Außenanlagen	= 40.574,58 Euro
Barwert für vom Grundstückseigentümer zu tragende Nebenkosten (NK) für das WR <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jährl. Instandhaltungsk.: ca. 63 m<sup>2</sup> WFL × 14,00 €/m<sup>2</sup> (s. Abschnitt 5.5, Erläuterung E3) + psch. 200,00 € (Anteil sonst. Mitbenutzung, Garage, Garten u. a.) = 1.082,00 €</li> <li>▪ jährl. verbrauchsabh. NK: psch. 2,00 €/m<sup>2</sup>/Monat<sup>13</sup> × 0,75 (75% vom Verpflichteten zu tragen; 25 % v. Berechtigten zu tragen) × 63 m<sup>2</sup> × 12 Monate = 1.134,00 €</li> <li>▪ jährl. verbrauchsunabh. NK: psch. 0,75 €/m<sup>2</sup>/Monat (voll vom Verpflichteten zu tragen) × 63 m<sup>2</sup> × 12 Monate = 567,00 €</li> <li>▪ jährl. Verwaltungskosten: 359,00 Euro</li> <li>▪ verbundener LBF a<sub>y</sub> (s. o.): 8,65</li> <li>▪ (1.082,00 € + 1.512,00 € + 567,00 € + 359,00 €) × 8,65</li> </ul>	+ 30.448,00 Euro
Wertminderungsbetrag Wohnungsrecht in Bezug auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert (fiktiv saniertes Gebäude)	= 71.022,58 Euro
abzgl. Differenz von Sanierungskosten und diskontierten Sanierungskosten (Sanierung fiktiv erst nach Ablauf des WR: 217.000,00 Euro (s. Abschnitt 5.4.2, Erläuterung S10) - 217.000,00 Euro × 0,847 (an das Leben des WR-Berechtigten gebundener Diskontfaktor; s. o.) =)	- 33.201,00 Euro
<b>Wertminderungsbetrag Wohnungsrecht (Gebäude-Ist-Zustand)</b>	<b>= 37.821,58 Euro</b>
	<b>rd. 38.000,00 Euro</b>

Der so geminderte Verkehrs-/ Marktwert ergibt sich mit

Verkehrs-/ Marktwert (unbelastet; s. Vorabschnitt 5.7)	115.000,00 Euro
Wertminderungsbetrag Wohnungsrecht	- 38.000,00 Euro
<b>um Wohnungsrecht wertgeminderter Verkehrs-/ Marktwert</b>	<b>= 77.000,00 Euro</b>

## 6.2 lfd. Nr. 5 (Vermerk Zwangsversteigerung)

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.

<sup>13</sup> <https://mieterbund.de/service/checks-formulare/betriebskosten/betriebskostenspiegel/>



## 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 05.09.2025

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 und Verwendung (auch Internet) von Fotoaufnahmen wurde eingeschränkt zugestimmt (keine Innenaufnahmen bewohnter / möblierter Räume im EG, ausgenommen Hausflur sowie Baumängel /-schäden). 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

### Anlage 4 besondere Fragen des Bestellungsbeschlusses

### Anlage 5 Übertragungsvertrag Nr. 329/99 (Bewilligung zum Abt. II lfd. Nr. 2)

### Anlage 6 Leitungsauskunft Trink-/ Abwasserzweckverband

### Anlage 7 zuständiger Schornsteinfeger

### Anlage 8 Nachweis Gebäudeversicherung

### Anlage 9 Energieausweis

# Anlagen

# Anlage 1



Abb. 1: Trift 8, Grundstück- und Gebäudeansicht, Blickrichtung Osten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt



Abb. 2: Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude A, Blickrichtung Nordosten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

# Anlage 1



Abb. 3: Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude A, links Freisitz, Blickrichtung Südwesten, Kennzeichnung Bewertungsobjekt

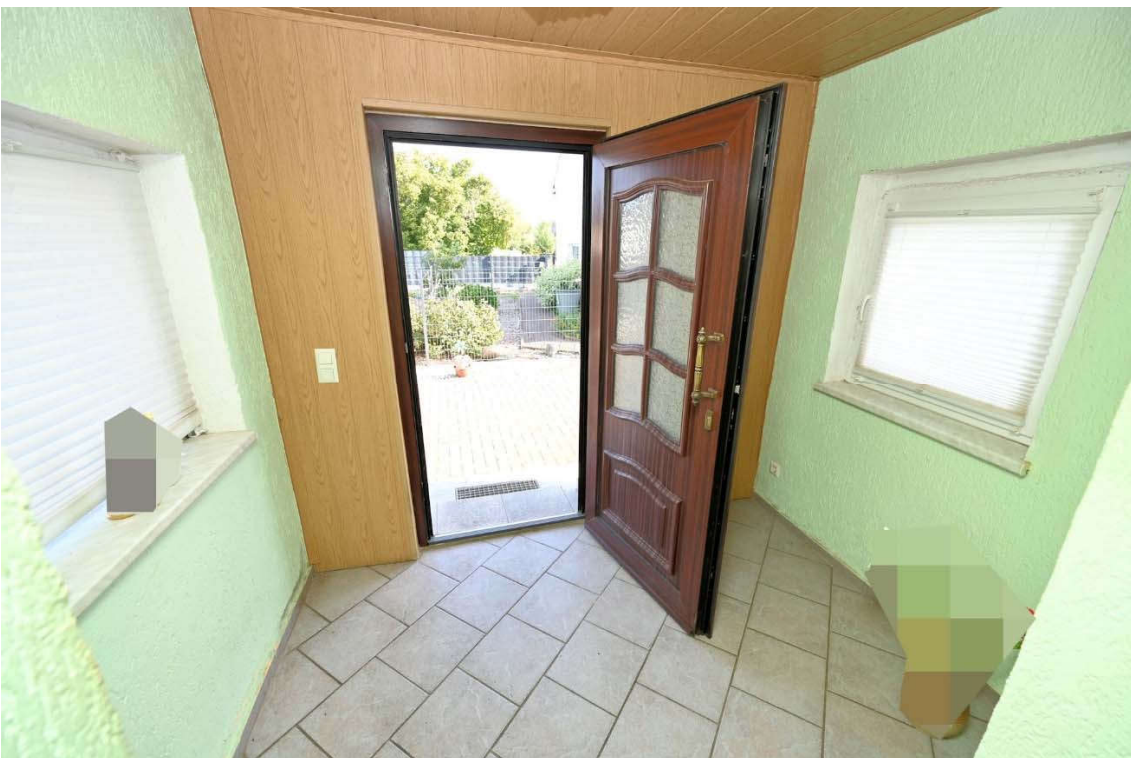


Abb. 4: Gebäude A, Erdgeschoss, Hauseingangsanbau

# Anlage 1

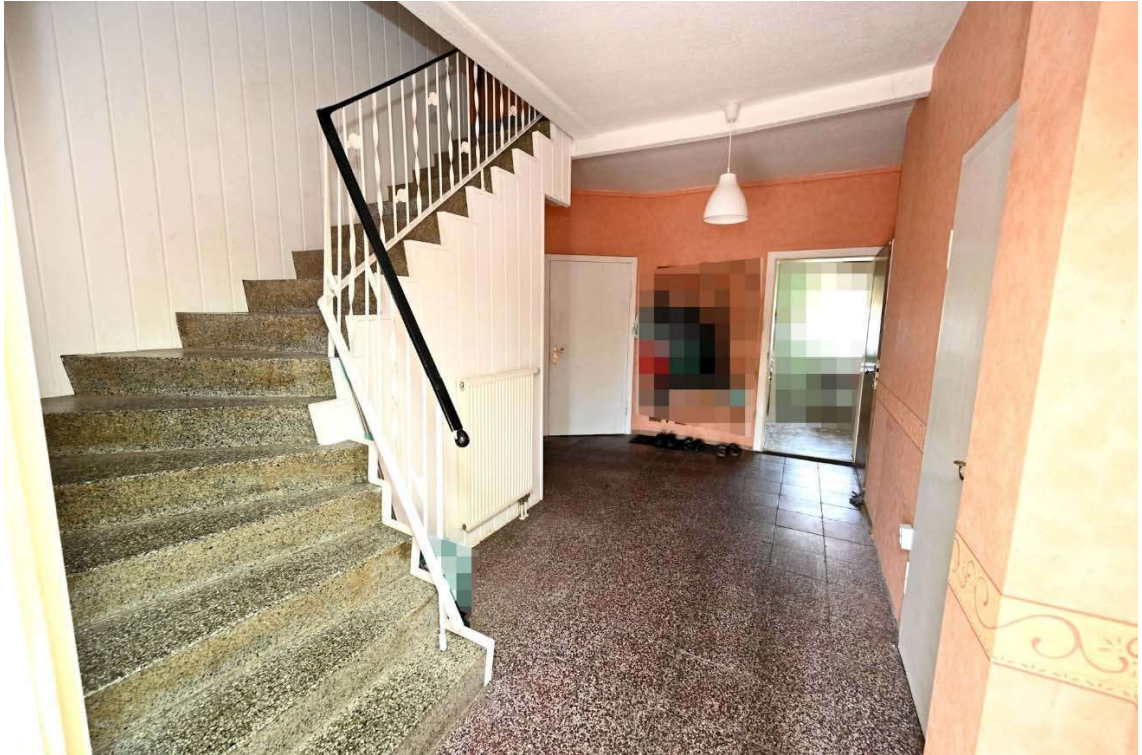


Abb. 5: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur



Abb. 6: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur

# Anlage 1



Abb. 7: Gebäude A, Teilkeller



Abb. 8: Gebäude A, Teilkeller, Detail Mauerwerksfeuchte und Putzschäden

# Anlage 1



Abb. 9: Gebäude A, Teilkeller, Heizung

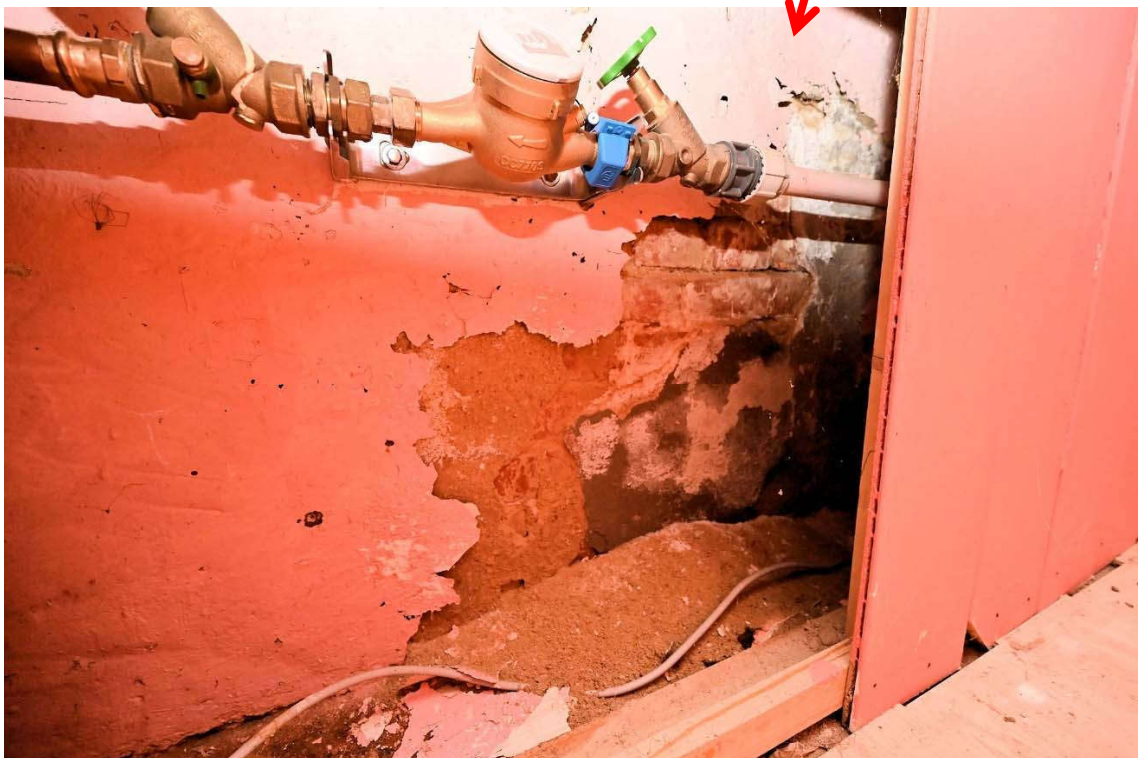


Abb. 10: Gebäude A, Teilkeller, Detail Absandungen

# Anlage 1



Abb. 11: Gebäude A, Erdgeschoss, Flur mit Zugang Zimmer 1

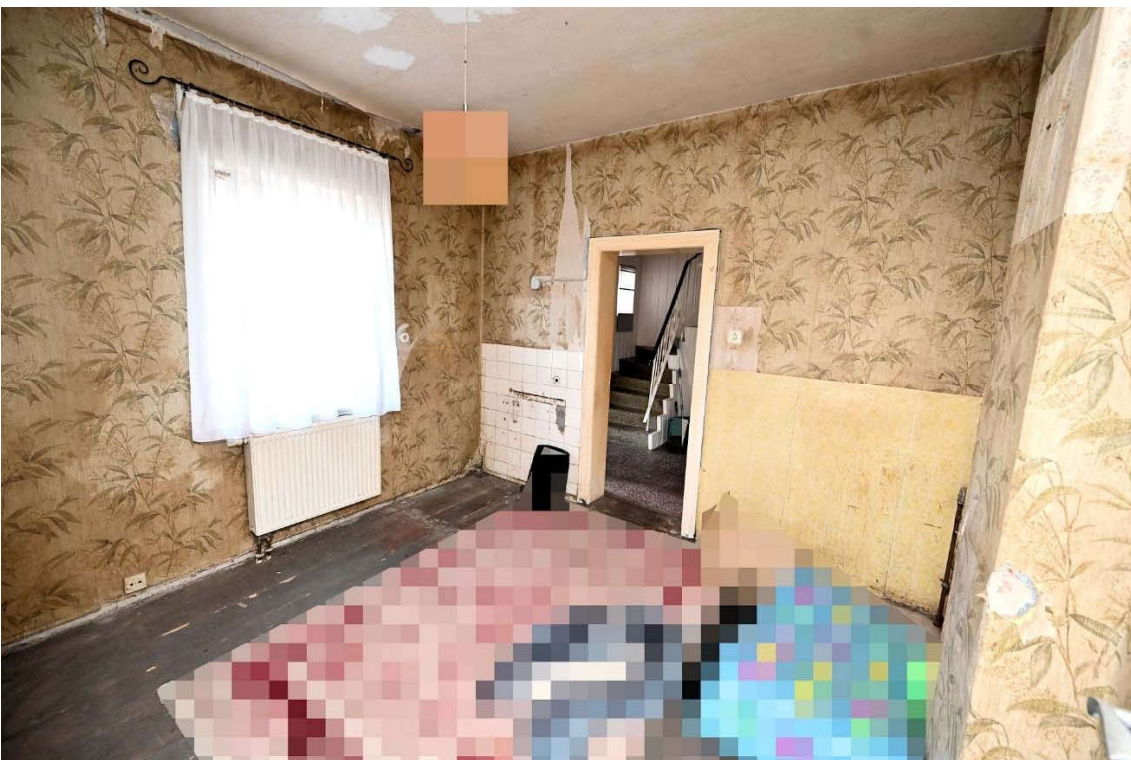


Abb. 12: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 1

## Anlage 1



Abb. 13: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 2, u. a. Leitungsführung auf Putz

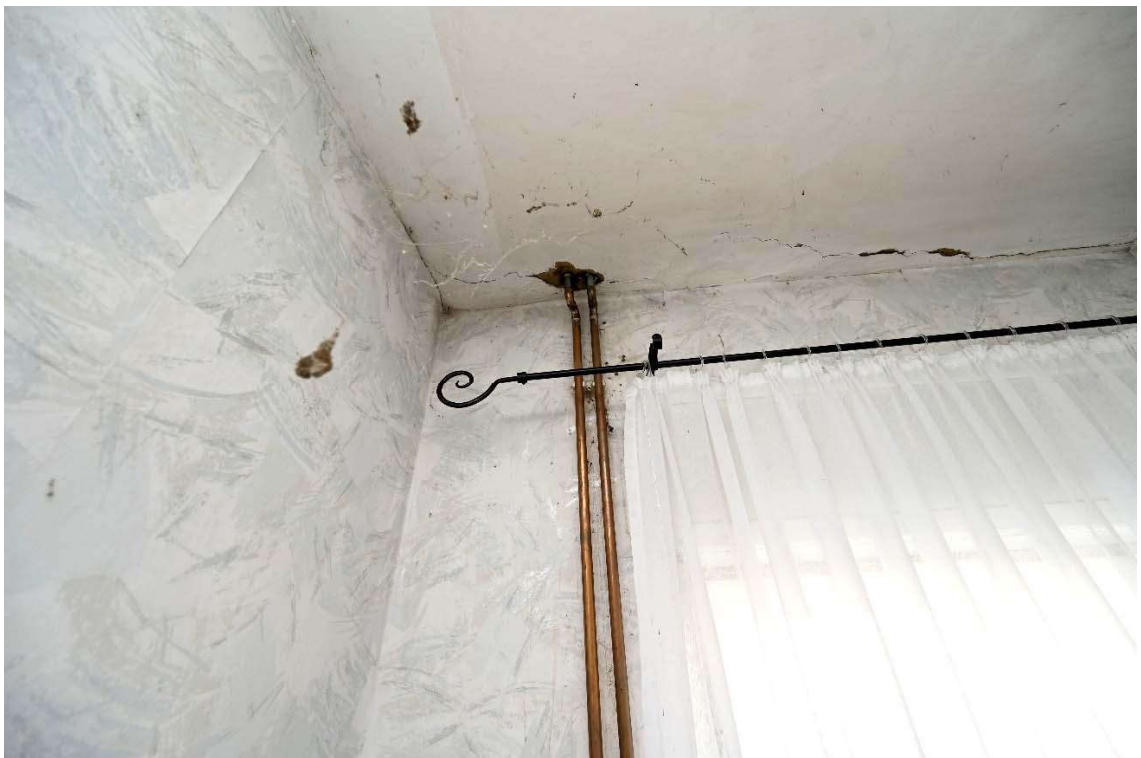


Abb. 14: Gebäude A, Erdgeschoss, Zimmer 2, Detail Leitungsführung und Rissbildung

# Anlage 1



Abb. 15: Gebäude A, Erdgeschoss, Wohnzimmer, Detail Nässeschaden u. a. X-sel Außenwand

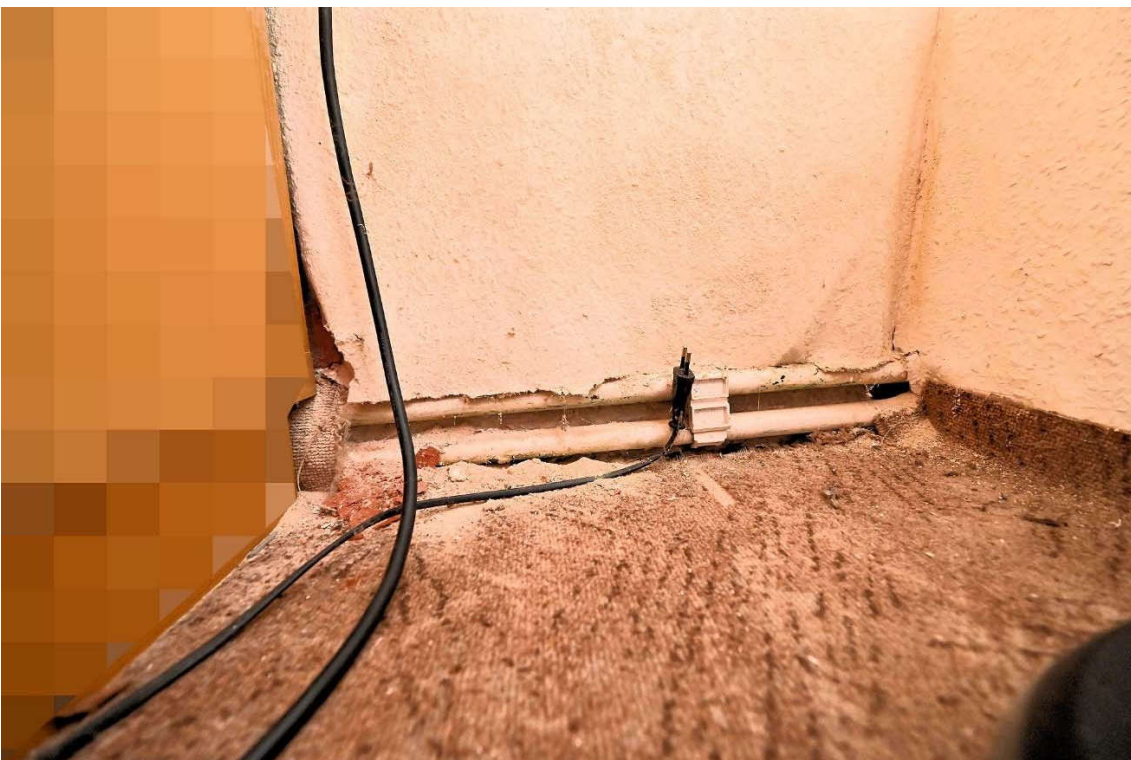


Abb. 16: Gebäude A, Erdgeschoss, Wohnzimmer, Detail Nässeschaden u. a. Außenwand / Zimmer 2

# Anlage 1



Abb. 17: Gebäude A, Dachgeschoss, Flur mit Übergang Küche



Abb. 18: Gebäude A, Dachgeschoss, Flur, links Kinderzimmer, mittig Schlafzimmer, rechts Bad/WC

# Anlage 1



Abb. 19: Gebäude A, Dachgeschoss, Bad/WC



Abb. 20: Gebäude A, Dachgeschoss, Schlafzimmer mit Übergang Ankleide

# Anlage 1



Abb. 21: Gebäude A, Dachgeschoss, Küche mit Übergang Wohnzimmer



Abb. 22: Gebäude A, Dachgeschoss, Wohnzimmer

# Anlage 1



Abb. 23: Gebäude A, Dachspitz



Abb. 24: Gebäude A, Ausblick Dachgeschoss mit Grundstück- und Gebäudeansicht Gebäude B, C und D

# Anlage 1



Abb. 25: Nebengebäude B, C und D, Blickrichtung Nordosten

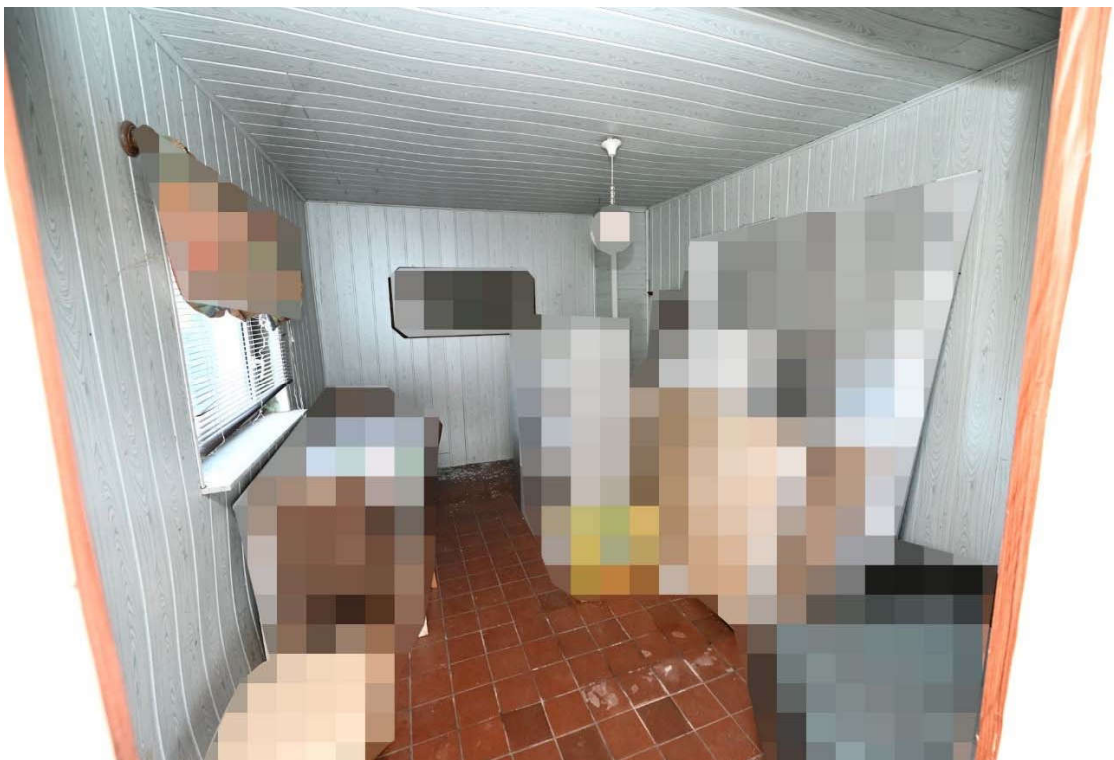


Abb. 26: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Zimmer

# Anlage 1



Abb. 27: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Werkstatt



Abb. 28: Nebengebäude B, Erdgeschoss, Werkstatt, Detail Mauerwerksriss (zu Trocken-WC)

# Anlage 1



Abb. 29: Nebengebäude B, Erdgeschoss, ehem. Stall

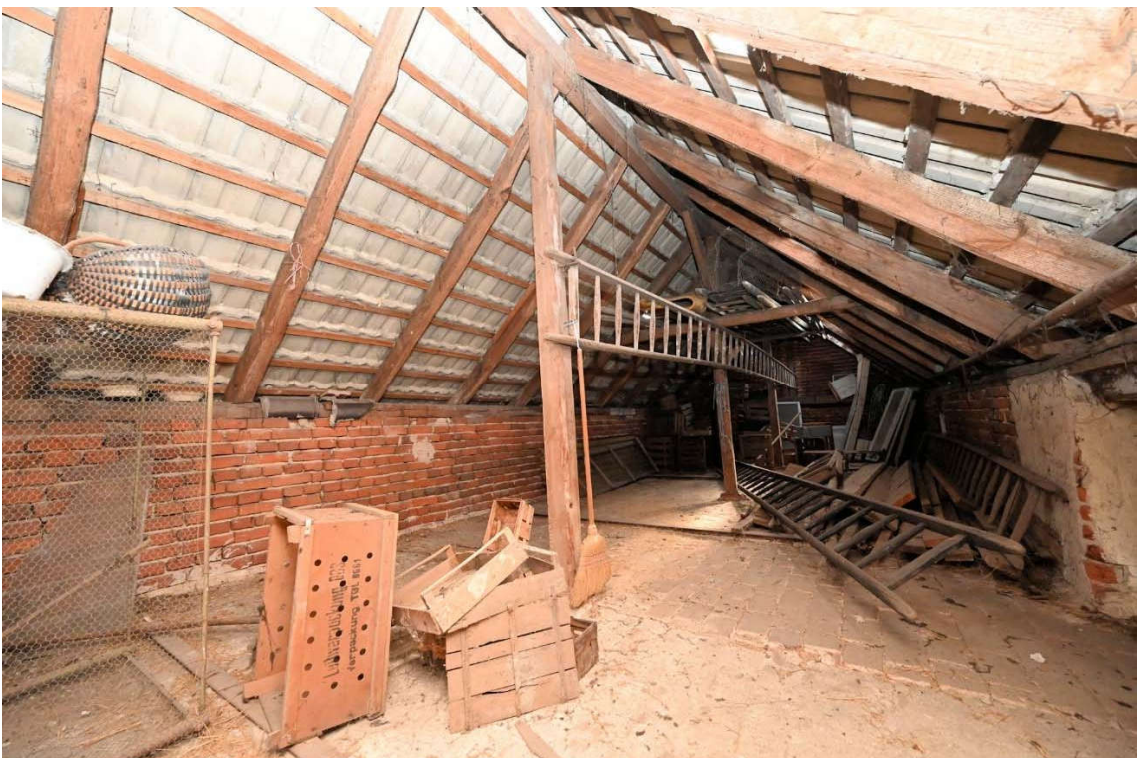


Abb. 30: Nebengebäude B, Dachgeschoss, ehem. Heuboden

# Anlage 1



Abb. 31: Nebengebäude C, Erdgeschoss, rechts Fenster zu Gebäude D

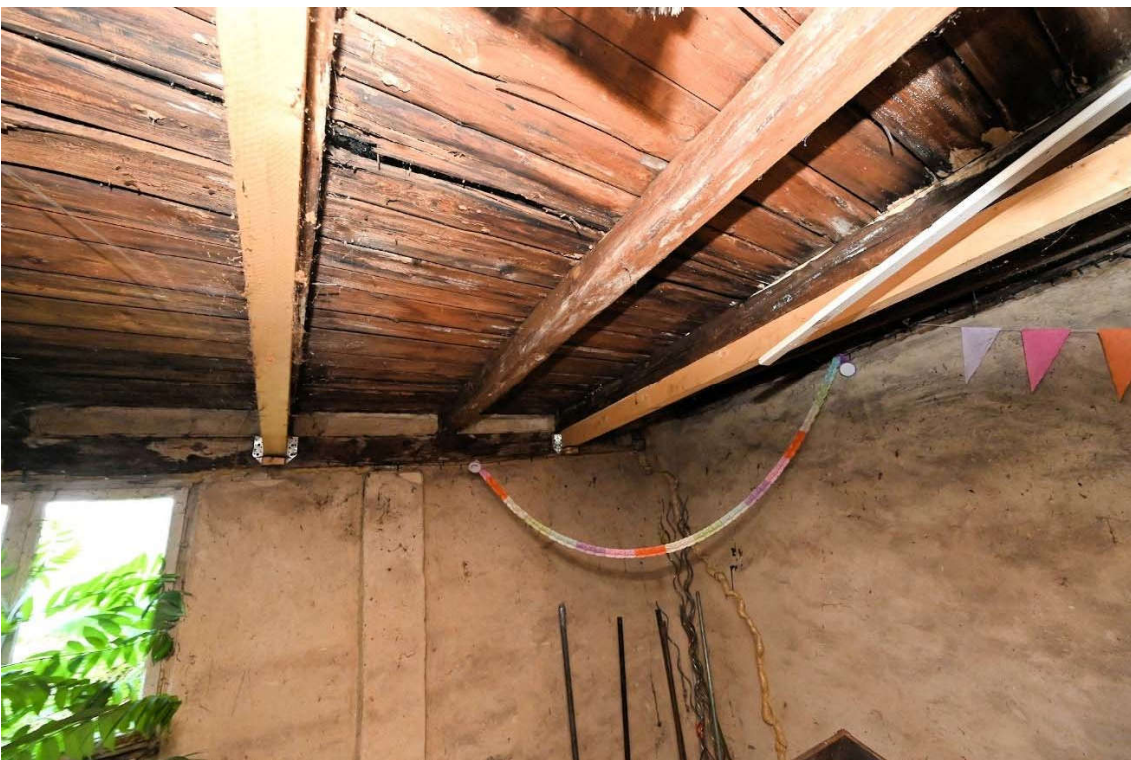


Abb. 32: Nebengebäude C, Erdgeschoss, Detail Nässeschäden

# Anlage 1



Abb. 33: Nebengebäude D, Erdgeschoss



Abb. 34: Nebengebäude D, Erdgeschoss, Fenster zu Gebäude C, Detail Einregnungsschaden und Rissbildung

# Anlage 1

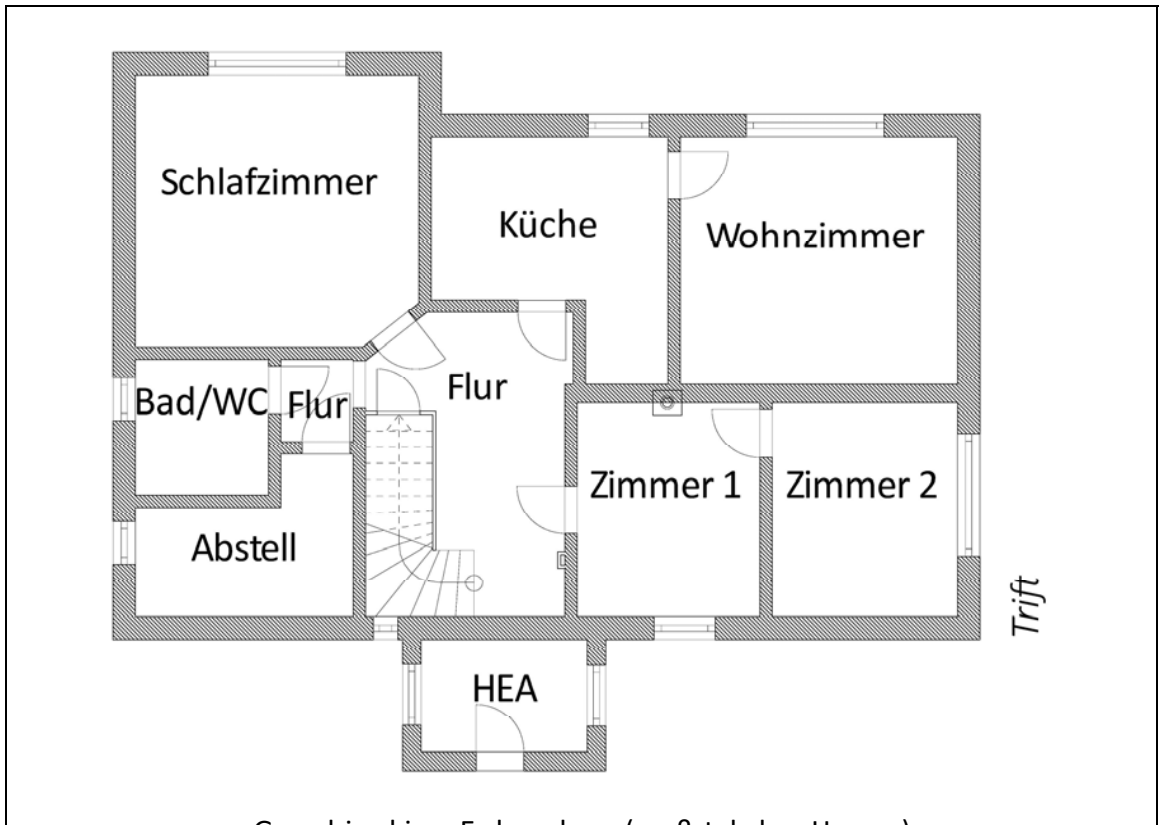


Abb. 35: verwilderter Grundstücksbereich nördlich Gebäude B

## Anlage 2

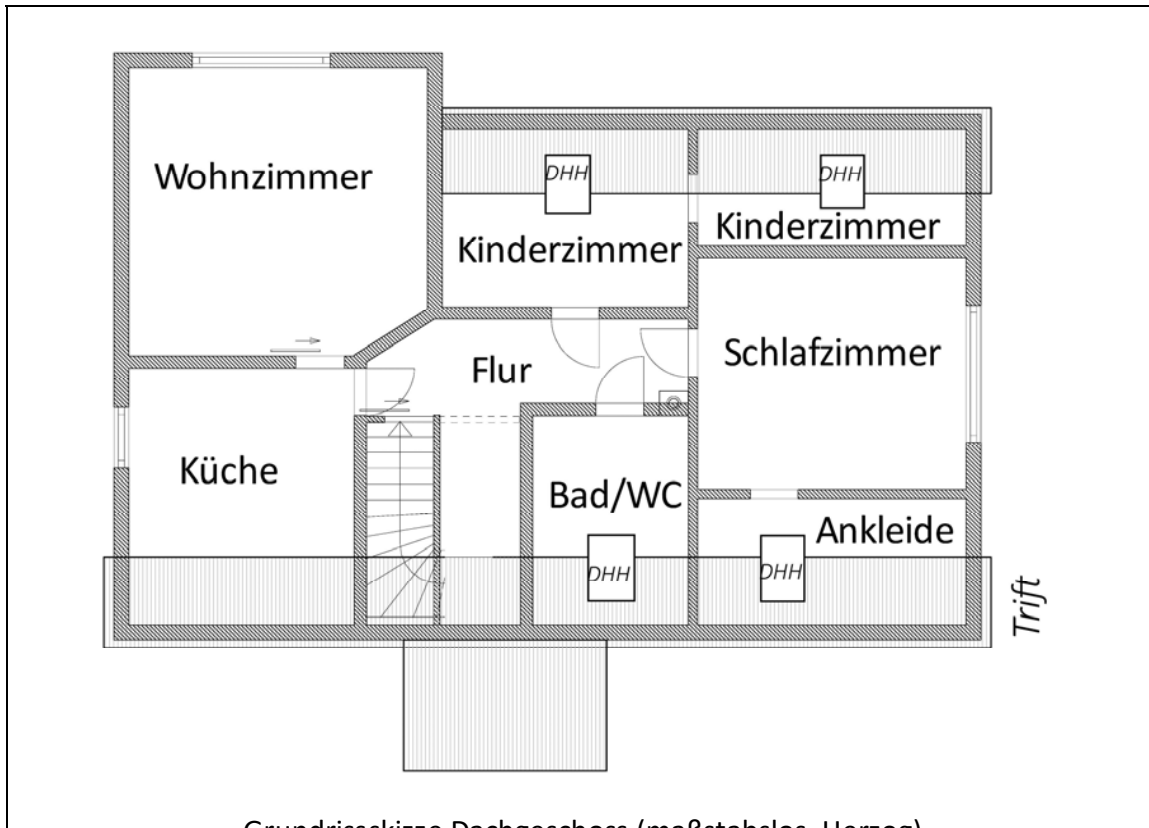


Grundrisskizze Kellergeschoss (maßstabslos, Herzog)



Grundrisskizze Erdgeschoss (maßstabslos, Herzog)

## Anlage 2



Grundrisskizze Dachgeschoss (maßstabslos, Herzog)





## Anlage 4

### besondere Fragen des Bestellungsbeschlusses

-	<p><b><u>Ortsterminteilnehmer</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ (abweichend zum Bestellungsbeschluss 1. neue Wohnanschrift: , 2. abweichendes Geburtsdatum: )</li><li>▪ Herr Herzog (Sachverständiger)</li><li>▪ (Mitarbeiterin des Sachverständigen)</li></ul>
a)	<p><b><u>Altlastenverdacht</u></b> ohne (Gutachten S. 13)</p>
b)	<p><b><u>Bevollmächtigte/r Bezirksschornsteinfeger/in</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ s. Anlage 7</li><li>▪</li></ul> <p>Telefon: , eMail: @web.de</p>
c)	<p><b><u>WEG-Verwaltung</u></b> entfällt</p>
d)	<p><b><u>Mieter / Pächter</u></b> ohne (gem. Antragsgegner)</p>
e)	<p><b><u>Mietpreisbindung</u></b> nicht festgestellt</p>
f)	<p><b><u>Gewerbebetrieb</u></b> ohne (gem. Antragsgegner)</p>
g)	<p><b><u>Maschinen und Betriebseinrichtungen</u></b> entfällt</p>
h)	<p><b><u>Energieausweis i. S. d. GEG</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ s. Anlage 9</li><li>▪ Herr Thomas Herold, Gebäudeenergieberater, vom 17.01.2022</li></ul>
-	<p><b><u>Zubehör</u></b> ohne</p> <p><b><u>Scheinbestandteile</u></b> ohne</p>



**82-HLPS-569**

(Geschäftsnummer bitte bei allen Schreiben angeben!)

Telefon: (03 53 41) 60 4- 126

Telefax: (03 53 41) 60 4- 130

**Herr**  
**Christoph Herzog**  
**Immobilienbewertungen**  
**Markt 5**

**04860 Torgau**



Zutreffendes ist angekreuzt

Zum Geschäftszeichen: T-25/24

In der Sache Grundbuch Hohenleipisch Nr. 569

Ihr Schreiben v. 10.06.2025

- Es wird gebeten um
- Übersendung der Akten.
  - Rücksendung der Akten oder Angabe der Hinderungsgründe.
  - Sachstandsmitteilung.
  - Kenntnisnahme.
  - Stellungnahme gemäß Bl.                    der Akten.
  - weitere Veranlassung gemäß Bl.                    der Akten.

**Grund:** \_\_\_\_\_

- Die angeforderten Akten
- liegen an.
  - Rücksendung bis zum                    erbeten.
  - sind versandt zu
  - sind voraussichtlich bis                    nicht entbehrlich, weil
  - und werden übersandt, sobald dies möglich ist.

- Die dortigen Akten
- sind eingegangen und werden hier unter der angegebenen Geschäftsnummer geführt.
  - werden nach Erledigung zurückgesandt.
  - werden nach Einsichtnahme zurückgesandt.

Bemerkungen siehe umseitig.

Auf Anordnung

Dietrich, Justizbeschäftigte

Anlagen:      Bd.      Heft(e)

**Anlage 5**

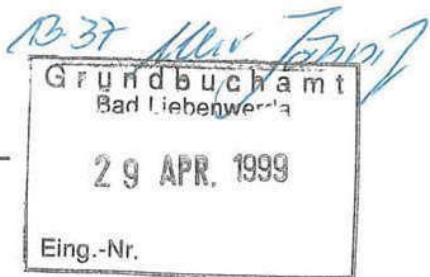
Urkundenrolle Nr. 329 aus dem Jahr 1999

**V e r h a n d e l t**

in Bad Liebenwerda am 8. März 1999

Vor mir, dem Notar Tenner mit Amtssitz in Bad Liebenwerda, sind anwesend

- 1. geb. am , ,  
wohnhaft in , ,  
geschieden , ,  
- nachstehend Überlasser genannt -
- 2. dessen Sohn,  
geb. am , ,  
wohnhaft ebenda , ,  
- nachstehend Übernehmer genannt -



Die Anwesenden wiesen sich durch die Vorlage ihrer amtlichen mit Lichtbild versehenen Personalausweise aus.

Sie erklären zu öffentlicher Urkunde folgenden

**Übertragungsvertrag von Grundbesitz mit Auflassung**

I.

**Vorbemerkungen**

Alleiniger Erbe der am 18. Februar 1979 mit letztem Wohnsitz in Hohenleipisch verstorbenen geb. ,  
geb. am , , ist deren Ehemann, .

Alleiniger Erbe des am 04. März 1998 mit letztem Wohnsitz in Hohenleipisch verstorbenen ,  
geb. am , , ist dessen Sohn, der Überlasser.

Hinsichtlich der Erbfolge wird Bezug genommen auf einen noch zu erteilenden Erbschein des Amtsgerichts Bad Liebenwerda nach und den Erbschein VI 462/98 nach . Dieser Erbschein liegt in Ausfertigung vor und wird in beglaubigter Fotokopie zur Urkunde genommen.

II.

**Vertragsgegenstand**

ist noch eingetragene Eigentümerin des im Grundbuch von Hohenleipisch Blatt 569 verzeichneten Grundbesitzes, Wohngrundstück, gelegen in Hohenleipisch, Trift 8, Flur 1, Flurstück 337, in Größe von 10,49 ar,  
sowie  
Flur 1, Flurstück 336, Weg, in Größe von 3,50 ar,  
Flur 2, Flurstück 114, Acker, in Größe von 45,45 ar.

B ✓ 3  
2  
1

Der vorgenannte Grundbesitz ist seit 1926 ausschließlich im Wege der Erbfolge auf den jeweiligen Eigentümer übergegangen, so daß eine Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsordnung nicht erforderlich ist.

# Anlage 5

## III.

### Grundbuchstand

Der Notar hat das Grundbuch am 04. März 1999 einsehen  
. Folgendes ist eingetragen:

In Abt. II lfd. Nr. 2 ✓ ein Geh- und Fahrrecht, das  
geduldet wird

In Abt. III keine Eintragungen

## IV.

### Übergabe

Der Überlasser überträgt den vorbezeichneten Grundbesitz mit  
den sich darauf befindlichen Baulichkeiten und sonstigen wes-  
entlichen Bestandteilen an den Übernehmer, der die Eigen-  
tumsübertragung hiermit annimmt.

## V.

### Besitzübergang

Die Übergabe des Grundbesitzes erfolgt am heutigen Tag. Ab  
heute gehen der Besitz und die Nutzungen, die Gefahr und die  
Lasten einschließlich aller Verpflichtungen aus den den  
Grundbesitz betreffenden Versicherungen auf den Übernehmer  
über.

## VI.

### Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB

Der Übernehmer gewährt dem Überlasser in dem ihm übertrage-  
nen Wohngrundstück ein lebenslängliches Wohnungsrecht mit  
dem Inhalt, daß dieser berechtig ist, das gesamte Oberge-  
schoß des Wohnhauses, mit Ausnahme des Schlafzimmers, ge-  
legen rechts von der Treppe, zu nutzen.

Der Jahreswert des Wohnungsrechts wird mit ca. 1.800,-- DM  
angegeben.

## VII.

### Weitere Vereinbarungen zum Wohnungsrecht

1. Das vorvereinbarte Wohnungsrecht wird dem Überlasser  
unentgeltlich gewährt.
2. Das Wohnungsrecht umfaßt das Recht zur Mitbenutzung der  
gemeinschaftlich genutzten Räume, Anlagen und Einrichtun-  
gen, des freien Zu- und Umgangs sowie des Aufenthalts  
auch im Hof und Garten.
3. Zu den Betriebskosten, wie Heizung, Energie und Wasser,  
vereinbaren die Vertragsparteien, daß 25 % dieser Kosten  
durch den Überlasser getragen werden.

## VIII.

### Sonstiges

1. Jegliche Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel ist  
ausgeschlossen.
2. Sämtliche mit dieser Urkunde und ihrer Durchführung ver-  
bundenen Kosten sowie etwaige Steuern trägt der Überneh-  
mer.

# Anlage 5

3

20

## IX.

### Vollzugsvollmacht

Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Notar, alle zu diesem Vertrag erforderlichen Nebenerklärungen Dritter einzuholen und in Empfang zu nehmen.

Der Notar wird weiter zur Abgabe, Änderung, Ergänzung und Zurücknahme aller zum Grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen und Anträge, auch einzeln und getrennt, beauftragt und bevollmächtigt.

## X.

### Auflassung und Grundbuchanträge

Die Vertragsparteien erklären nunmehr folgende Auflassung: Wir sind uns darüber einig, daß das Eigentum am vorgenannten Grundbesitz auf den Übernehmer übergeht.

Wir bewilligen und beantragen

- die Eintragung des Wohnungsrechts als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Überlasser gem. Punkt VI. auf dem Flurstück 337 der Flur 1
- die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

II/2  
BV 3

## XI.

### Hinweise

1. Der Notar wies die Vertragsparteien darauf hin, daß
  - die Tochter des Überlassers gegebenenfalls Pflichtteilsergänzungsansprüche hat
  - dieser Vertrag alle Vereinbarungen richtig und vollständig enthalten muß, da er sonst teilweise oder ganz unwirksam sein könnte,
  - das Eigentum erst mit der Eintragung im Grundbuch übergeht,
  - vor der Umschreibung die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen muß.
2. Von diesem Vertrag sollen erhalten:

Abschriften	das zuständige Finanzamt
	die Schenkungssteuerstelle
Ausfertigungen	die Vertragsparteien
	das Grundbuchamt

Vorstehende Niederschrift wurde den Anwesenden vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

## Anlage 6

**Von:** Petra Körner <p.koerner@wav-elsterwerda.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. Juni 2025 11:43  
**An:**  
**Betreff:** AW: ZVS AG Bad Liebenwerda - 15 K 21/25 (Trift 8, 04934 Hohenleipisch) - D 20828  
**Anlagen:** Lageplan zu ZV 15 K 21-25 Hlp. D 20828 - .pdf  
**Priorität:** Hoch

Guten Tag ,

Zu Ihrer u.s. Anfrage wird nachfolgendes mitgeteilt:

Das u.s. Grundstück ist trink- und schmutzwasserseitig **erschlossen** und zudem an die betreffenden öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasserverbandes Elsterwerda **tatsächlich angeschlossen**.

Neben offenen Gebührenforderungen bestehen **keine offenen Forderungen** mehr zu den Anschlussbeiträgen bzw. Kostenerstattungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gern, auch telefonisch, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Körner  
Gruppenleiterin Beiträge / Gebühren / Recht

Tel.: 03533 4894-52

Fax: 03533 4894-55

Mail: [p.koerner@wav-elsterwerda.de](mailto:p.koerner@wav-elsterwerda.de)

Web: <http://www.wav-elsterwerda.de>

**Wasser- und Abwasserverband Elsterwerda**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsvorsteher: Maik Hauptvogel  
Stellv. Verbandsvorsteherin: Petra Körner

Am Klärwerk 8  
04910 Elsterwerda

Steuer-Nr.: 057/149/00287

IHR kompetenter Ansprechpartner  
in allen wasserwirtschaftlichen Angelegenheiten vor ORT!



Wasser und Abwasser - alles in einer Hand!



**Legende**

- Trinkwasser
- Versorgungsleitung
- Versorgungsleitung (Lage unsicher)
- Versorgungsleitung (stillgelegt)
- Transportleitung
- Transportleitung (Lage unsicher)
- Hausanschlußltg.
- Hausanschlußltg. (Lage unsicher)
- Schmutzwasser
- SW-Haltung
- Druckrohrleitung
- Anschlußleitung
- Regenwasser
- RW-Haltung
- Druckrohrleitung
- Anschlußleitung
- Mischwasser
- MW-Haltung
- Anschlußleitung
- Steuerkabel
- Keine Maßentnahme - Maßangaben unverbindlich
- Kein Anspruch auf Vollständigkeit der Bestandsunterlagen



# Anlage 6



Lage- und Anschlussplan zu 15 K 21/25  
 Trift 8, Hohenleipisch Flur 1, Flurstück 337  
 Auszug Bestand, Gültigkeitsdauer: 6 Monate

Höhensystem HN76  
 12.06.2025  
 M 1:378  
 Ort: Hohenleipisch

Datengrundlage:  
 - der Landesvermessung  
 und Geobasisinformation Brandenburg  
 Bei Lageabweichungen der dargestellten Leitungen und Anlagen ist der Zeichnende zu informieren.

Schornsteinfegermeister

04910 Elsterwerda

Fax 03533/ Mobil: @web.de

04910 Elsterwerda

Anlage 7

Datum der Arbeitsausführung: 23. MRZ. 2022

Überprüfung nach § 1 KÜO\*

Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO

Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV

Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV

Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV

Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage: 1430.000 / F-01

Herr

Trift 8  
04934 Hohenleipisch

Gebäudeteil: Wohnhaus, Aufstellraum, Keller

**Bescheinigung** über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Wolf, GU - EK 24, 916796247, 1997	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung	Nennleistung 24 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Brennerart ohne Gebläse	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung 24 kW	Brennstoff Erdgas (öffentliche Gasversorgung)
Feuerstättenart Heizkessel	Art der Anlage Heizung mit BW	

**Überprüfungsergebnis gemäß KÜO ( ✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, -- = nicht zutreffend )**

Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Abgasabzug:	Abgasleitung	✓
Feuerstätte:		- an der Strömungssicherung	O <sub>2</sub> - Gehalt im Abgas	14,4 %
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	unverdünnter CO-Gehalt	66 ppm
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	O <sub>2</sub> - Differenz im Ringspalt	-- %
Brenner / Heizgasweg	✓	Abgasklappe	Lufttemperatur im Ringspalt	-- °C
Flammenbild	✓	Verbindungsstück	Druckdifferenz im Ringspalt	-- Pa

Folgende Mängel wurden festgestellt:  Es wurden keine Mängel festgestellt

Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.

Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum zu beseitigen.

Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

**Messergebnis gemäß 1. BImSchV:**

Wärmeträgertemperatur	60 °C	Verbrennungslufttemperatur	15 °C	Abgastemperatur	25 °C	Grenzwert für Abgasverlust	11 %
Sauerstoffgehalt im Abgas	14,4 %	Druckdifferenz	- 9 Pa	Abgasverlust	2 %		
<input checked="" type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht der Verordnung.				Messunsicherheit	1 %		
<input type="checkbox"/> Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil <input type="checkbox"/> Abgasverluste über 11 %				Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen. Die Messung ist bis zum zu wiederholen.			

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) WMA550004144SN20222

Datum: 23. MRZ, 2022  
Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

\*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

TRITTS **Anlage 8**



DEVK Versicherungen, 50729 Köln  
09 303C AC50 61 8000 0206  
DV 12.23 0,85 Deutsche Post



\*0000100000032\*K-4000\*

**Regionaldirektion Schwerin**

Wismarsche Str. 164, 19053 Schwerin  
Postanschrift:  
DEVK Versicherungen, 50729 Köln  
E-Mail: kkc.schwerin@devk.de  
www.schwerin.devk.de  
www.facebook.com/devk

Beitragszahlungen für SHUR-Versicherungen  
Sparda-Bank West eG  
IBAN: DE74 3706 0590 0000 4051 67  
BIC: GENODED1SPK  
Beitragszahlungen nur für Kfz-Versicherungen  
Sparda-Bank West eG  
IBAN: DE19 3706 0590 0000 4015 01  
BIC: GENODED1SPK

Ihre Zeichen, Nachricht

Ihr Ansprechpartner:

Telefon: 0800 4-757-757 Datum: 08.12.2023

Unsere Zeichen, Nachricht  
SR4211

Tobias Roof  
E-Mail:  
kkc.schwerin@devk.de

Fax: 0385 5577-39388

**Versicherungsschutz für Ihr Gebäude**  
**Wohngebäude - Wohnflächentarif Nr.: 04874967410**  
**Versicherungsbeginn 01.01.2023**  
**Versicherungsgrundstück Trift 8, 04934 Hohenleipisch**

Sehr geehrter

wie wir erfahren haben, wird Ihr Wohngebäude infolge des Wohnungswechsels nicht mehr von Ihnen bewohnt.

Wir möchten nicht versäumen, Sie als DEVK-Kunden auf die Notwendigkeit eines umfassenden Versicherungsschutzes Ihres Gebäudes hinzuweisen. Auch benötigen wir für eine gegebenenfalls erforderliche Vertragsanpassung weitere Informationen.

**Wohngebäudeversicherung**

Sie ist für Hauseigentümer unverzichtbar, deckt sie doch ein sehr hohes Risiko ab. Die DEVK bietet Ihnen weiterhin in der Wohngebäudeversicherung den bekannt günstigen Versicherungsschutz. Dieser besteht **-falls nichts anderes vereinbart wurde-** gegen die Gefahren Brand, Blitzschlag, Explosion, Sturm, Hagel, Leitungswasser und Frostschäden. Wird das Gebäude weiterhin ständig bewohnt, ist keine Vertragsänderung erforderlich.

Ist das Gebäude **unbewohnt**, sind gemäß den Ihrem Vertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Wohngebäudeversicherung folgende Sicherheitsvorschriften zu beachten: Die Wasserleitungsanlagen sind abzusperrern, zu entleeren und entleert zu halten. Das gleiche gilt für vorübergehend außer Betrieb gesetzte Anlagen. Wird diese Sicherheitsvorschrift verletzt, ist eine Gefahrerhöhung eingetreten und der Versicherer kann den Vertrag kündigen und ggf. im Schadenfall von der Verpflichtung zur Leistung frei bleiben.

Sollte das Gebäude bereits veräußert sein oder in naher Zukunft veräußert werden, geben Sie uns bitte Name und Anschrift des Erwerbers bekannt. Wir werden uns dann mit diesem in Verbindung setzen. Veräußert der Versicherungsnehmer die versicherte Sache, so geht der Vertrag gemäß § 95 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) auf den Erwerber über. Zeitpunkt des Eigentumswechsels ist bei Gebäuden die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.



Service Telefon: 0800 4-757-757 gebührenfrei aus dem deutschen Telefonnetz  
Ihre Daten werden auf Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung, des Bundesdatenschutzgesetzes und der Verhaltensregeln der deutschen Versicherungswirtschaft verarbeitet. Weitere Informationen unter [www.devk.de/datenschutz](http://www.devk.de/datenschutz) oder auf Wunsch schriftlich.  
KKCB420271

**DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung**  
**Sach- und HUK-Versicherungsverein a.G.**  
**Betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bahn**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Martin Burkert  
Vorstand: Gotfried Rößmann (V), Annette Hetzenegger,  
Michael Knap, Dietmar Scheel, Bernd Zens, Dr. Michael Zens  
Sitz des Vereins: Köln - Amtsgericht Köln Nr. 42 HRB 8234  
USt IdNr. DE 122 808 937

10292/20/1



## Anlage 8

### Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

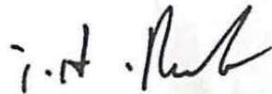
Sie ersetzt Schäden, die sich z. B. als Folge mangelhafter Instandhaltung (herab fallende Dachziegel) oder bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht (nicht genügendes Räumen und Streuen im Winter) ereignen.

Bitte beachten Sie, dass der Versicherungsschutz zur Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht in Ihrer Privathaftpflichtversicherung nur für das selbst genutzte Einfamilienhaus beitragsfrei mitversichert ist. Sofern Sie das versicherte Objekt zukünftig vermieten, ist der Abschluss einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung erforderlich.

Wir empfehlen Ihnen eine Neuordnung der bestehenden Verträge bzw. bei Bedarf neue Verträge abzuschließen. Inzwischen gelten neue Versicherungsbedingungen, die wesentliche Leistungsverbesserungen enthalten. Auch aus diesem Grund legen wir Ihnen eine Vertragsaktualisierung nahe.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein unverbindliches Angebot. Rufen Sie uns hierzu einfach unter der o. a. Telefonnummer an. Sie können sich auch von Ihrem DEVK Vertriebspartner persönlich beraten lassen. Bitte setzen Sie sich hierfür mit Herrn Udo Heinicke (0049-03531-507586) in Verbindung und vereinbaren einen Beratungstermin.

Mit freundlichem Gruß



Tobias Roob

Service Telefon: 0800 4-757-757 gebührenfrei aus dem deutschen Telefonnetz

Ihre Daten werden auf Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung, des Bundesdatenschutzgesetzes und der Verhaltensregeln der deutschen Versicherungswirtschaft verarbeitet. Weitere Informationen unter [www.devk.de/datenschutz](http://www.devk.de/datenschutz) oder auf Wunsch schriftlich.

KKCB420271

**DEVK Deutsche Eisenbahn Versicherung**  
**Sach- und HUK-Versicherungsverein a.G.**  
**Betriebliche Sozialeinrichtung der Deutschen Bahn**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Martin Burkert  
Vorstand: Gottfried Rüßmann (V), Arnette Hetzenegger,  
Michael Kraup, Dietmar Scheel, Bernd Zorn, Dr. Michael Zorn  
Sitz des Vereins: Köln - Amtsgericht Köln Nr. 42 HRB 8234  
UST-MFN DE 122 808 997

# ENERGIEAUSWEIS **Anlage 9** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 17.01.2032

Registriernummer: BB-2022-003922934

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Trift 8 04934 Hohenleipisch		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1909		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1992		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	184	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

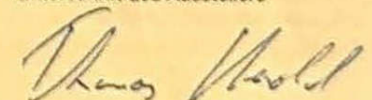
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Thomas Herold  
Gebäudeenergieberater  
Holzenhufen 1a  
04924 Bad Liebenwerda

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.01.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2022

Anlage 9

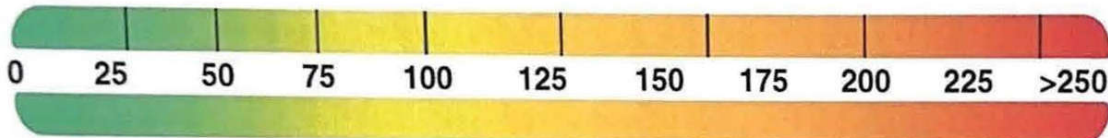
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-003922934

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

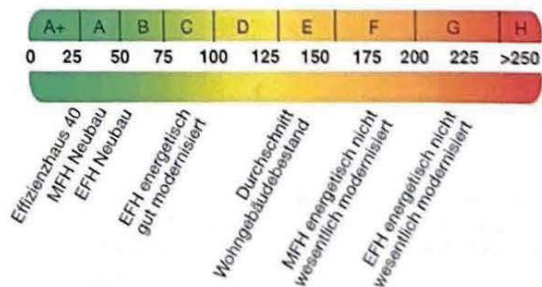
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Anlage 9

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-003922934

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 51,64 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

215 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



237 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

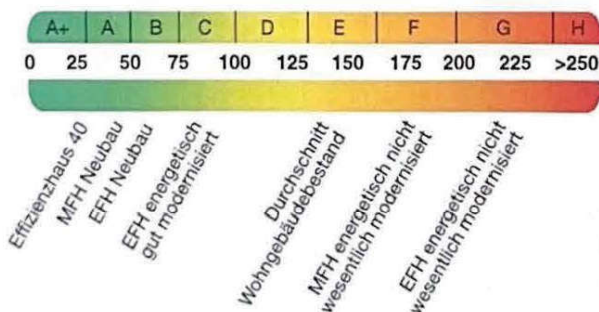
215 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.09.2018	31.08.2019	Erdgas	1,1	34.877	6.277	28.599	1,12
01.09.2019	31.08.2020	Erdgas	1,1	33.017	5.943	27.074	1,12
01.09.2020	31.08.2021	Erdgas	1,1	44.352	7.983	36.369	1,01

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Anlage 9

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2022-003922934

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Sanierung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch Fenster im EG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmung Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeuger	Austausch durch Brennwertkessel mit EE-Unterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	Dämmung Wärmeverteilungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

## Anlage 9

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# Anlage 9

Thomas Herold  
Gebäudeenergieberater  
Holzenhufen 1a  
04924 Bad Liebenwerda  
Tel.: 035341-234669  
Mobil: 01573 1806821  
E-Mail: Eb-Herold@web.de

Thomas Herold – Holzenhufen 1a – 04924 Bad Liebenwerda

Datum: 17.01.2022  
Rechnungs-Nr.: 202201

## Rechnung

Sehr geehrter

vielen Dank für Ihren Auftrag und das damit verbundene Vertrauen.

Für die Erstellung des Energieausweises für das Objekt: 04934 Hohenleipisch, Trift 8, ergibt sich folgende Rechnung:

Anzahl	Einheit	Bezeichnung	Einzelpreis	Gesamtpreis
1	Stck.	Energieverbrauchsausweis	85,00 €	85,00 €
<b>Gesamtbetrag:</b>				<b>85,00 €</b>

Gemäß § 19 Abs. 1 UStG wird keine Umsatzsteuer ausgewiesen.

Bitte überweisen Sie den Betrag von 85,00 €, unter Angabe der Rechnungsnummer, bis zum 31.01.2022 auf das unten genannte Bankkonto.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

  
Thomas Herold

Bankverbindung:  
Sparkasse Elbe-Elster  
BLZ:  
IBAN:

Steuernummer: