

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

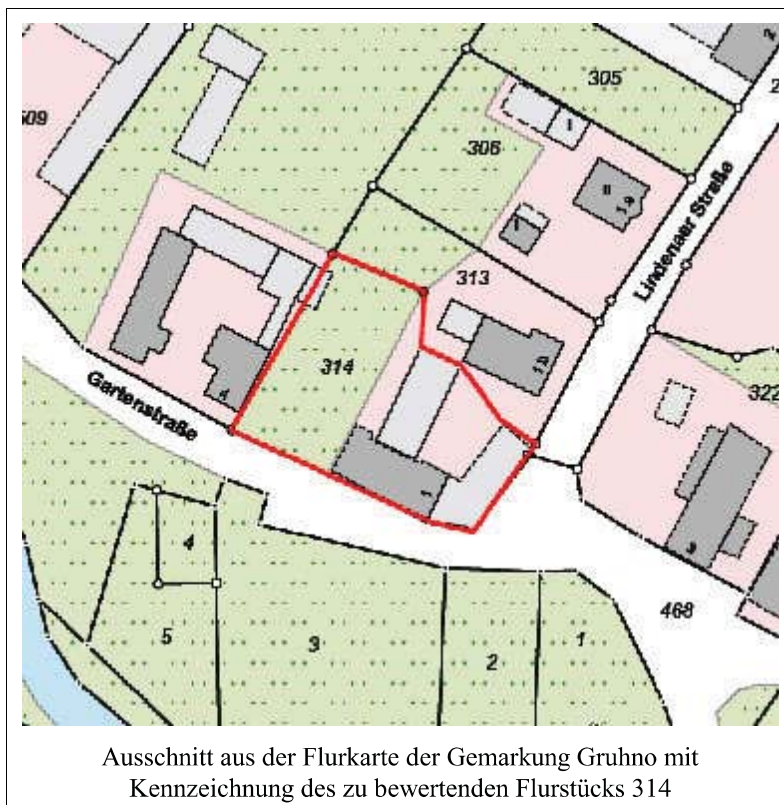
VOM 14. AUGUST 2024

**für das mit einer Hofstelle  
bebaute Grundstück**

**in Schönborn OT Gruhno,  
Lindenaer Straße 1**

*(Gemarkung Gruhno, Flur 2, Flurstück 314)*

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24



Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

## **Inhaltsverzeichnis:**

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	3
2.	Allgemeines.....	4
3.	Zustandsmerkmale .....	9
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit .....	10
4.	Wertermittlung .....	15
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	15
4.2	Bodenwert.....	16
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung .....	18
4.4	Sachwertermittlung.....	19
4.4.1	Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt.....	20
4.4.1.1	Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) .....	20
4.4.1.2	Ableitung der Wertminderung wegen Alters.....	23
4.4.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .	28
4.4.2.1	Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten.....	28
4.4.3	Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen .....	30
4.4.3.1	Marktanpassungsfaktoren .....	30
4.4.3.2	Ableitung des Sachwertes .....	32
4.5	Ertragswertermittlung .....	32
4.5.1	Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude .....	33
4.5.2	Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen .....	40
4.6	Vergleichswertverfahren.....	42
4.7	Abbruchs- und Entsorgungskosten .....	44
5.	Verkehrswertermittlung .....	44
6.	Literaturangaben .....	46
7.	Anlagen.....	46

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

<b>Aktenzeichen</b>	15 K 22/24
<b>Anschrift</b>	03253 Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1
<b>Bemerkung</b>	Grundstück mit einem Wohnstallhaus und einer Scheune bebaut (Hofstelle)
<b>Vermietung/Verpachtung</b>	zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und leerstehend
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>21. Juni 2024</b>
<b>Flurstück</b>	<b>314</b>
<b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	1.341
<b>Erschließung</b>	vollständig erschlossen
<b>Zustands- und Entwicklungsstufe</b>	baureifes Land
<b>Bodenwert in €</b>	9.400
<b>Reparaturstau in €</b>	66.000
<b>Grundstückssachwert in €</b>	<b>51.000</b>
<b>Grundstücksertragswert in €</b>	<b>52.000</b>
<b>Vergleichswert in €</b>	<b>55.000</b>
<b>Verkehrswert in €</b>	<b>46.000</b>

## 2. Allgemeines

### Einführung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Schönborn OT Gruhno** gelegene Grundstück **Lindenaer Straße 1**. Das Grundstück befindet sich auf dem **Flurstück 314**, wird seit einiger Zeit nicht mehr genutzt und ist mit einem Wohnstallhaus sowie einer Scheune (Hofstelle) bebaut.

Das **Wohnstallhaus (Ifd. Nr. 1)** besteht aus dem Wohnbereich sowie aus den Nebenflächen, die als Ställe, Lager und Abstellflächen dienen. Der Wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss und setzt sich aus mehreren Wohnräumen, Küche, Badezimmer und Fluren zusammen. Das gesamte Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und dient als Dachboden. Das Gebäude ist zum Teil saniert worden. In diesem Zusammenhang sind das Dach erneuert, die straßenseitigen Fassaden neu verputzt und auch ein modernes Badezimmer einbaut worden. Bei den Fenstern handelt es sich im Wohnbereich um Kunststofffenster, die durch Rollläden verschlossen werden können. Die Elektrik liegt teils noch im veralteten Standard vor. Vermutlich wurde nur in einigen Teilen des Wohnbereichs die Elektrik erneuert. Der Wohnbereich wird durch eine Ölheizung beheizt. Die dazugehörige Anlage sowie der Öltank sind im Heizungsraum aufgestellt worden. Der Heizungsraum sowie auch der Flur 2, das Wohnzimmer sowie der Durchgangsraum befinden sich im früheren Stallbereich. Diese Räume sind neu ausgebaut worden. Der Flur 1, der Abstellraum, das ehemalige Badezimmer, der Wohnraum, das Schlafzimmer sowie die Küche befinden sich im früheren Wohngebäude, das mit dem Stallgebäude verbunden ist. Das Badezimmer ist in einem Anbau neu eingebaut worden. Die Aufteilung der Räume wurde an die Gegebenheiten angepasst. Allerdings sind in mehreren Räumen die Wände teils sehr stark durchfeuchtet und es kommt zu Schimmelbildung. Auf Grund des derzeitigen baulichen Zustandes ist das Gebäude als meist unsaniert zu bezeichnen.

Das Wohnstallhaus besitzt eine Gesamtnutzfläche von etwa 169,4 m<sup>2</sup>, die sich in den ca. 102,9 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und in 66,5 m<sup>2</sup> Nebenfläche aufteilt.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine **Scheune (Ifd. Nr. 2)**, die im unsanierten Zustand vorliegt. Das massiv erbaute Gebäude setzt sich aus einem Scheunenraum sowie aus einer Werkstatt zusammen. Zwischen dem Wohnstallhaus und der Scheune ist eine Hausdurchfahrt vorhanden. Dieser Teil verbindet die Gebäude im Bereich des Dachgeschosses miteinander. Im Bereich der Durchfahrt gibt es ein großes Einfahrtstor.

Des Weiteren gibt es im nordwestlichen Bereich des Grundstücks noch mehrere ältere Schuppen. Diese sind meist in Leichtbauweise errichtet worden. Auf Grund des Zustandes sind diese Schuppen abzubauen.

In den aufstehenden Gebäuden sowie auch auf dem Grundstück lagern Müll und Unrat, der zu entsorgen ist.

Das Grundstück weist eine Fläche von 1.341 m<sup>2</sup> auf, die auf der östlichen Seite mit der Hofstelle bebaut ist und auf der westlichen Seite als Grünfläche vorliegt.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an die Gartenstraße, über die auch die Zufahrt erfolgt, und im Westen an die Lindenaer Straße. Das Grundstück befindet sich im mittleren Bereich des Ortes Gruhno, der einen Ortsteil der Gemeinde Schönborn darstellt. Die Umgebung wird überwiegend durch Wohngrundstücke geprägt. In südlicher Richtung schließen sich Freiflächen an.

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 5 VON 46

<b>Besonderheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Das Grundstück ist mit dem Wohnstallhaus und der Scheune bebaut. Die dazwischen befindliche Durchfahrt wird auf Grund des baulichen Zustandes der Scheune zugeordnet, auch wenn die Dacheindeckung im Zusammenhang mit dem Wohnstallhaus erneuert wurde.</li> <li>▶ Ein geringer Teil der Scheune steht auf dem Nachbarflurstück 468 (Gartenstraße), was auf der Liegenschaftskarte erkennbar ist. Allerdings ist das Gebäude nicht genau eingemessen worden, so dass die genauen Grenzen dadurch nicht festzustellen sind. Zudem handelt es sich um eine sehr geringe Fläche, so dass der Überbau nicht berechnet wird. Zudem würde sich der daraus ergebene Wert im Rundungsbereich liegen.</li> <li>▶ Ein Teil eines Schuppens des Nachbargrundstücks (Flurstück 17) steht zu einem geringen Teil auf dem Flurstück 314. Da aber auch dieses Gebäude nicht genau in die Liegenschaftskarte eingemessen wurde, wird dieser Überbau nicht berücksichtigt.</li> <li>▶ Die aufstehenden Schuppen des Bewertungsgrundstücks werden seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegen in einem schlechten baulichen Zustand vor. Auf Grund des Zustandes sollten diese abgebrochen werden. Zudem lagern in den Gebäuden und auf dem Grundstück zahlreiche Gegenstände, sowie Unrat und Müll. Aus diesem Grund werden bei der Wertermittlung pauschale Abbruch- und Entsorgungskosten abgezogen.</li> </ul> <p style="text-align: center;">Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind gesondert zu betrachten.</p>
---------------------	--

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
<b>Aktenzeichen</b>	15 K 22/24
<b>Auftragsdatum</b>	7. Juni 2024 mit Beschluss vom 6. Juni 2024

<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am <b>Amtsgericht Bad Liebenwerda</b> ausgewiesene Flurstück.
-----------------------------	--

<b>Nähere Bezeichnung des Objektes</b>	
Grundbuch von	Gruhno
Blatt Nr.	239
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung - Flur	Gruhno - 2
Flurstück	314
Lage	Lindenaer Straße 1
Größe in m <sup>2</sup>	1.341
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 6 VON 46

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	13.06.2024	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Amt Elsterland, Bau- und Gemeindeservice	26.06.2024	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz	01.08.2024	Erschließungsauskunft bezüglich Wasser- und Abwasser
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2024 31.12.2022	Bodenrichtwertkarte Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2023 08.05.2024	Grundstücksmarktbericht 2023 Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	11.06.2024	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	12.06.2024	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	12.06.2024	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Landkreis Elbe-Elster, Kreisarchiv	12.06.2024	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	23.04.2024	Grundbuchabschrift

<b>Ortsbesichtigung</b>	am 21. Juni 2024, 14:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr und von 15:30 Uhr bis ca. 16:00 Uhr
<b>Bemerkung</b>	Bei der ersten Besichtigung ab 14:00 Uhr, war es leider nicht möglich, die Gebäude von innen zu besichtigen. Nach der Kontaktaufnahme mit dem Schuldner, war es aber ab 15:30 Uhr möglich die Gebäude zu besichtigen.

<b>Wertermittlungstichtag</b>	21. Juni 2024
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
<b>Qualitätsstichtag</b>	21. Juni 2024
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

<b>Beschreibung Makrolage und Allgemeines</b>	Die Gemeinde Schönborn liegt im Südosten des Landes Brandenburg in der Niederlausitz. Die Gemeinde ist 1998 aus den vier Orten Schönborn, Lindena, Schadewitz und Gruhno entstanden. Schönborn ist eine Gemeinde mit ca. 1.483 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:		
	<b>Stichtag</b>	<b>Gemeinde Schönborn</b>	<b>Veränderung in % (Basis 2010)</b>
	31.12.2010	1.647	0,00
	31.12.2011	1.606	-2,49
	31.12.2012	1.579	-4,13
	31.12.2013	1.593	-3,28
	31.12.2014	1.546	-6,13

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 7 VON 46

31.12.2015	1.565	-4,98
31.12.2016	1.553	-5,71
31.12.2017	1.551	-5,83
31.12.2018	1.524	-7,47
31.12.2019	1.514	-8,08
31.12.2020	1.515	-8,01
31.12.2021	1.490	-9,53
31.12.2022	1.483	-9,96

Seit dem Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl um 164 gesunken, was innerhalb dieser Zwölf-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von etwa 10 % entspricht. Die Bevölkerungszahl ist dabei nahezu stetig gesunken. Lediglich im Jahr 2014 war ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl wieder.

Die Gemeinde Schönborn liegt etwa 10 km von der Bundesstraße 101 entfernt. Über diese gelangt man in das etwa 27,5 km entfernte Herzberg (Elster). Bad Liebenwerda, das ebenfalls über die B 101 zu erreichen ist, liegt etwa 14,5 km entfernt. Nordöstlich grenzt die Stadt Doberlug-Kirchhain an die Gemeinde Schönborn an. Die nächste Bahnstation befindet sich im Ort Schönborn. Von hier verkehren die Züge nach Cottbus und nach Falkenberg. Der nächstgrößere Bahnhof in Doberlug-Kirchhain ist nach etwa 7 km erreichbar.

Die Autobahn 13 (Dresden - Berlin) ist relativ weit entfernt. Die Anschlussstellen Bronkow und Großräschen sind jeweils nach etwa 36 km zu erreichen.

## Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück Lindenaer Straße 1 liegt in Gruhno, einem Ortsteil der Gemeinde Schönborn. Nach Auskunft des Amtes Elsterland wohnen zum Stand 25.06.2024 91 Einwohner in Gruhno.

Das Grundstück befindet sich direkt an der Kreuzung Lindenaer Straße/Gartenstraße. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Hofstellen und Wohngrundstücke geprägt. In südlicher Richtung schließen sich zwischen der Gartenstraße und der Gruhnoer Hauptstraße Grünflächen an. In diesem Bereich fließt die Flösse.

Die Lindenaer Straße mündet in der Gartenstraße und geht in die Gruhnoer Hauptstraße über, die als Hauptstraße durch den Ort führt. An der Gruhnoer Hauptstraße befindet sich die Dorfkirche Gruhno, die nur etwa 150 m vom Bewertungsgrundstück entfernt ist. Ebenfalls an der Gruhnoer Hauptstraße gibt es eine Bushaltestelle, die nach etwa 350 m vom zu bewertenden Grundstück aus zu erreichen ist. Dadurch ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Dennoch ist der Ort Gruhno infrastrukturell kaum erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der Stadt Doberlug-Kirchhain sowie in der Stadt Finsterwalde. Die Städte liegen etwa 7,5 km und 19 km entfernt. In Doberlug-Kirchhain gibt es auch den nächsten Bahnanschluss, der vom Bewertungsgrundstück nach etwa 7,2 km zu erreichen ist.

Kindertagesstätten sind in Rückersdorf, Schönborn und Tröbitz ansässig, die in etwa 4,5 km, 7,3 km und 8,8 km Entfernung zum zu bewertenden Grundstück liegen. Die nächstgelegenen Grundschulen befindet sich in Rückersdorf und in Tröbitz und sind ca. 4,5 km und ca. 9,3 km entfernt. Weiterführende Schulen sind in Doberlug-Kirchhain und in Finsterwalde zu finden.

Die Umgebung ist sehr landwirtschaftlich geprägt. Der Ort ist etwas abgelegen, so dass man als Familie stets auf mehrere Fahrzeuge angewiesen ist.

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 8 VON 46

<b>Beispielfotos für die Umgebung</b>		
	Blick in nordwestliche Richtung entlang der Gartenstraße	Blick von der Gartenstraße in südliche Richtung auf die Kirche des Ortes
		
	Blick in südöstliche Richtung entlang der Gartenstraße	Blick in nördliche Richtung entlang der Lindenaer Straße

<b>Demographische Situation</b>	<b>Landkreis Elbe-Elster (LK EE)</b>	<b>Gemeinde Schönborn</b>
<b>Bevölkerungszahl</b>	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 100.902.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Gemeinde eine Bevölkerungszahl von 1.483.
<b>Fläche</b>	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km <sup>2</sup> .	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Gemeinde eine Gebietsfläche von 38,83 km <sup>2</sup> .
<b>Bevölkerungsdichte</b>	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2022 insgesamt 53 Einwohner/km <sup>2</sup> .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt ca. 38 Einwohner/km <sup>2</sup> .
<b>Ausländeranteil *</b>	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 3.030 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 3,0 %.	Keine Angaben
<b>Arbeitslosigkeit</b>	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 3.256. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,2 %.	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte die Gemeinde bei einer Bevölkerungszahl von 1.483 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 50. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,4 %.
<b>Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort</b>	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 32.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,6 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Gemeinde bei einer Bevölkerungszahl von 1.483 (Stand 31.12.2022) insgesamt 216 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,6 %.
<b>Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort</b>	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 39.122 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,8 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Gemeinde bei einer Bevölkerungszahl von 1.483 (Stand 31.12.2022) insgesamt 613 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 41,3 %.
<b>Kinder und Jugendliche</b>	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 14.932 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,8 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Gemeinde bei einer Bevölkerungszahl von 1.483 insgesamt 221 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,9 %.

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 9 VON 46

<b>Bevölkerung über 65 Jahre</b>	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 29.829 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,6 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Gemeinde bei einer Bevölkerungszahl von 1.483 insgesamt 425 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 28,7 %.
<b>Wanderungssaldo der Bevölkerung</b>	1.775 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	6 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 78, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 272)
<b>Wanderungsvolumen der Bevölkerung</b>	15.173 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	150 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 78, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 72)
<b>Quellen</b>	<a href="https://www.regionalstatistik.de">https://www.regionalstatistik.de</a> ; <a href="https://www.wegweiser-kommune.de">https://www.wegweiser-kommune.de</a> *	

### 3. Zustandsmerkmale

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragen	
Grundbuch	Grundbuch von Gruhno, Blatt 239
Zweite Abteilung	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Über das Vermögen des [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Cottbus, 64 IK 348/23) eingetragen am 14.09.2023.</li> <li>2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 22/24), eingetragen am 23.04.2024.</li> </ol>
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Die vorhandenen Eintragungen werden in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten	
<b>Miet- und Pachtverträge</b>	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück 314 und die aufstehenden Gebäude nicht vor.
<b>Gewerbebetrieb</b>	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Grundstück geführt.
<b>Zubehör</b>	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück.
<b>Baulasten</b>	<b>Baulasten liegen</b> nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde <b>nicht vor</b> .
<b>Rechtmäßigkeit der Bebauung</b>	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
<b>Altlasten</b>	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das zu bewertende Flurstück <i>“keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.”</i>
<b>Denkmalschutz</b>	Das zu bewertende Flurstück 314 berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde <b>keine baudenkmalpflegerischen</b> Belange. Das Flurstück befindet sich laut Aussage des Landkreises im Bereich des ortsfesten <b>Bodendenkmals 20191 (Gruhno, Dorfkern, Kirche, Friedhof des deutschen Mittelalters und der Neuzeit)</b> .

<p><b>Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 314</b></p>	
<p><b>Baugrund</b></p>	<p>Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.</p>
<p><b>Statik</b></p>	<p>Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.</p>
<p><b>Hausschwamm- und Hausbockbefall</b></p>	<p>Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind. Bei der Besichtigung konnten im Bereich vom Dachboden vereinzelt beschädigte Dachbalken festgestellt werden. Hier sollte gegebenenfalls ein Holzschutzfachmann prüfen, ob der Schädling noch aktiv ist.</p>
<p><b>Bodenschätze</b></p>	<p>Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze berücksichtigt.</p>
<p><b>Bemerkungen</b></p>	<p>Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.</p>

### 3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

<p><b>Grundstückszuschnitt</b></p>	<p>Das Flurstück 314 besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 36,1 m : 46,2 m (ca. 1,48 : 1). Die östliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an die Lindenaer Straße und die südliche Seite grenzt an die Gartenstraße.</p>
------------------------------------	--

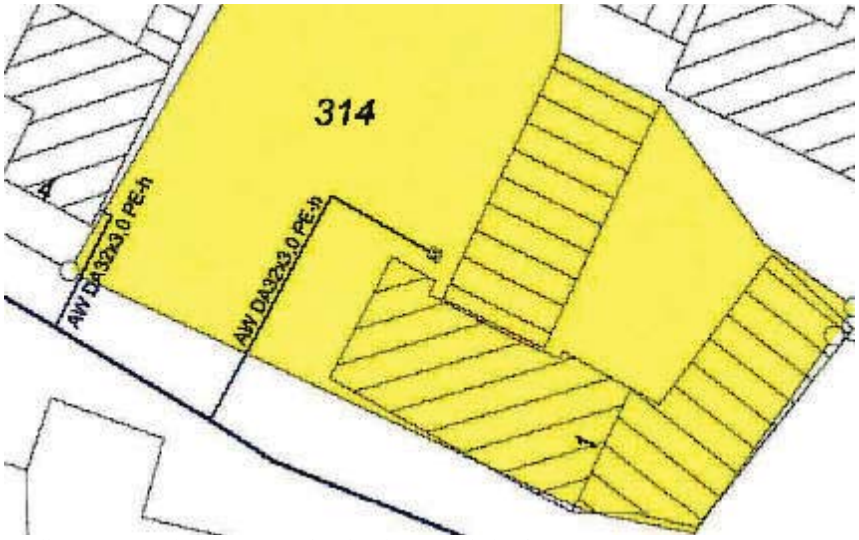
<p><b>Bauplanungsrechtliche Grundlagen</b></p>	
<p><b>Auskunft von</b></p>	<p>Amt Elsterland, Bau- und Gemeindeservice am 26.06.2024</p>
<p><b>Art des FNP</b></p>	<p>Es liegt ein Flächennutzungsplan mit 1. Änderung vom 19.10.2005 vor. Das zu bewertende Flurstück wird im FNP als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Bezogen auf das Flurstück und entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Elsterland - Teilflächennutzungsplan Gemeinde Schönborn Ortsteil (OT) Gruhno - ist die Fläche mit nachfolgender Erläuterung dargestellt:</p>

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
 Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

	Gemar- kung	Flur	Flst.	Kennzeichnung lt. 1. Änderung des FNP
	Gruhno	2	314	- die gesamte Flurstücksfläche ist als bestehendes Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO (Baunutzungsverordnung) definiert - weiterhin liegt das gesamte Flurstück einer Gesamtanlage (Ensemble), welches nach §5 (4) BauGB (Baugesetzbuch) der Regelung für die Stadterhaltung und dem Denkmalschutz unterliegt
<p>Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des zu bewertenden <b>Flurstücks 314</b></p>	 <p>Quelle: Amt Elsterland</p>			
<p>Zulässigk. von Bauvorhaben</p> <p>Ausschnitt aus einem Luftbild mit Kennzeichnung des Innen- und Außenbereichs sowie des zu bewertenden <b>Flurstücks 314</b></p>	<p>entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich</p>  <p>Quelle: Amt Elsterland</p>			
<p>Bebauungsplan</p> <p>Weitere Satzungen/ besondere Gebiete</p> <p>Ausschnitt aus der Themenkarte Schutzgebiete des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des <b>Flurstücks 314</b></p>	<p>Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Das Flurstück liegt laut Auskunft des Amtes Elsterland im Naturpark <b>“Niederlausitzer Heidelandschaft”</b>.</p>  <p>Quelle: Geoportal Brandenburg</p>			
<p>Art der Nutzung</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Dorfgebiet (MD)</p> <p>keine Aussage</p>			

<b>Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe</b>	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Das Flurstück 314 liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.
Zustands- und Entwicklungsstufe	<b>Baureifes Land</b>
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	<b>Baureifes Land</b> sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Erläuterung nach ImmoWertA	<b>Baureifes Land:</b> Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und</li> <li>- sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.</li> </ul>

<b>Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse</b>	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	<p>Nach Auskunft des Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz sowie nach Einschätzung des Unterzeichners ist das zu bewertende Grundstück mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die auf dem Grundstück befindliche Grubenentwässerungsanlage (abflusslose Sammelgrube). Der Ortsteil Gruhno soll auch künftig nicht zentral an das Abwasser angeschlossen werden.</p> <p>Es sind laut Auskunft des Amtes Elsterland für das zu bewertende Flurstück aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.</p> <p>Nach Auskunft des Amtes Elsterland sind keine Erschließungsbeiträge offen.</p>
Flurkartenauszug mit Trinkwasserbestand	 <p>Quelle: Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz</p>
Straßenausbaubeitrag	<p>Nach Auskunft des Amtes Elsterland sind aktuell keine Ausbauabsichten für die angrenzenden Straßen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass <b>zum Wertermittlungstichtag keine Kosten</b> aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.</p>

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 17 VON 46

Energetische Eigenschaften Berücksichtigung	Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor. Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.
---	---

<b>Zufahrt</b>	Die Zufahrt zum Flurstück 314 ist über die öffentlich gewidmete Gartenstraße möglich.
----------------	---

<b>Außenanlagen</b>	Das Flurstück 314 ist kaum mit Außenanlagen ausgestattet. Es gibt eine meist unbefestigte Hoffläche, die meist mit Wiese bewachsen ist. Vereinzelt gibt es Sträucher und kleinere Bäumen. Der westliche Grundstücksbereich liegt als Grünfläche vor. Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Einfriedung. Das Grundstück Lindenaer Straße 1 wird seit einiger Zeit nicht mehr genutzt, so dass es verwildert ist.
---------------------	---

<b>Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Wohnstallhaus</b>	
Art der Baulichkeit	Wohnstallhaus
Zweckbestimmung	wohnliche Nutzung und frühere Nutzung als Stall
Baujahr	Baujahr nicht bekannt, geringe Sanierungsmaßnahmen sind erfolgt
<b>Rohbau</b>	nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente	vermutlich massive Streifenfundamente
Außenwände	massive Außenwände, vermutlich aus Ziegelmauerwerk
Innenwände	überwiegend massive Innenwände
Decken	Holzbalkendecke und massive Decken meist als Gewölbe ausgeführt
Treppen	Treppenstufen (Eingangsbereich) massiv, Treppe zum Dachboden im Stallbereich als Holzleitertreppe, Zugang zum Dachboden (Wohnbereich) über Leiter
Wärmedämmung	kaum vorhanden
Dach	Satteldächer und Pultdach mit Dachziegeleindeckung; Dacheindeckung etwa 1996 erneuert
<b>Ausbau</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Stand-WC und Waschtisch; gefliest; ehemaliges Badezimmer mit Ausguss, Stand-WC und Waschmaschinenanschluss
elektrische Leitungen	Elektrik überwiegend im alten Bestand, teilweise neue Leitungen vorhanden
Heizung	Heizungsanlage auf Heizölbasis mit zugehörigem Öltank im Heizungsraum, in den Wohnräumen Plattenheizkörper; Nebenflächen im Stallbereich nicht beheizbar
Fußböden	massiver Fußboden im Erdgeschoss, Fußboden im Dachgeschoss teils als Holzdielung, teils massiv
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden verputzt und gestrichen
Türen	Eingangstür Wohnbereich als Kunststofftür mit Lichtausschnitt, Innentüren aus Holzmaterial teilweise im DDR-Standard; Türen im Stallbereich als einfache Holztüren
Fenster	im Wohnbereich Kunststofffenster mit Außenrollläden, im Stallbereich ursprüngliche Fenster aus Holz und aus Metall
Wandbehandlung	tapeziert, gestrichen, teilweise gefliest; Wände zum Teil stark durchfeuchtet

Sonstige technische Anlagen	nicht bekannt
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren
Barrierefreiheit	Zugang nur über Stufen und Treppen erreichbar, Innentüren und Durchgänge meist nur in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

**allgemeine Beschreibung des Bau- und Unterhaltungszustands vom Wohnstallhaus  
(nicht vollständig)**

Bei dem Gebäude Lindenaer Straße 1 auf dem Flurstück 314 in Gruhno handelt es sich um ein **Wohnstallhaus (lfd. Nr. 1)**. Das Gebäude ist in massiver Bauweise erbaut worden und setzt sich aus einem Wohnbereich und einem Stallbereich zusammen. Das Baujahr ist nicht bekannt. Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag einen meist unsanierten Zustand auf. Es sind zwar Sanierungsarbeiten durchgeführt worden und das Gebäude wurde auch bis vor einiger Zeit wohnlich genutzt, aber dennoch liegt das Gebäude in einem eher schlechten baulichen Zustand vor. Die Wände des Gebäudes sind teils stark durchfeuchtet, so dass sich Schimmel gebildet hat. Durch diese Feuchtigkeit, den Leerstand und die verschlossenen Fenster gibt es im Gebäude einen stechenden Geruch. Für eine erneute wohnliche Nutzung sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das Haus ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss und ein unausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude wurde vorwiegend aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Decken des Gebäudes liegen im Wohnbereich als Holzbalkendecken vor und im Stallbereich sind sie massiv als Gewölbe ausgeführt. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und liegt als Satteldach vor. Die Dacheindeckung wurde mit Dachpfannen realisiert, die etwa im Jahr 1996 erneuert wurden. Die Dachentwässerung erfolgt mit Regenrinnen und Fallrohren. Die Fassaden des Gebäudes wurden verputzt und gestrichen. Vereinzelt lösen sich Putz und Farbe auf Grund der Feuchtigkeitseinwirkung ab. Die Fenster des Hauses bestehen im Wohnbereich aus Kunststoff und lassen sich durch Außenrollläden verschließen. In den Ställen und Lagerräumen sind die Fenster im ursprünglichen Zustand vorhanden.

Der Wohnbereich wird durch eine Heizungsanlage beheizt, die auf Ölbasis funktioniert. Die Anlage sowie der zugehörige Öltank sind im Heizungsraum aufgestellt worden. Der Öltank besitzt ein Fassungsvermögen von etwa 2.500 Litern. In den Wohnräumen dienen Plattenheizkörper zum Beheizen. Die Elektrik wurde zum Teil erneuert. In vielen Bereichen liegt diese aber in einem unsanierten Zustand vor. Die Leitungen wurden teils auf Putz verlegt und auch die ursprünglichen Schalter sind noch vorhanden.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss besteht aus zwei Flurbereichen, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, ehemaligem Badezimmer, Durchgangsraum und Wohnzimmer. Das Badezimmer befindet sich in einem nachträglich angebauten Bereich und ist mit Badewanne, Waschtisch, Dusche und Stand-WC mit sichtbaren Spülkasten ausgestattet. Der Fußboden und die Wände sind gefliest. Das ehemalige Badezimmer ist ebenfalls zum Teil gefliest. Hierin sind ein Ausguss, ein Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten und der Waschmaschinenanschluss vorhanden. Die vorhandenen Wohnräume sind meist tapeziert und die Fußböden mit unterschiedlichen Belägen ausgelegt. Wie bereits erwähnt, sind die Wände teils stark durchfeuchtet.

Das Dachgeschoss ist weder im Wohnbereich noch im Stallbereich ausgebaut. Der gesamte Bereich liegt als Dachboden vor. Der Fußboden besteht teils aus einer Holzdielung, wobei diese aber auch nicht mehr vollständig vorhanden ist. Im Stallbereich liegt der Fußboden massiv vor. Die Wände sind meist unverputzt verblieben, so dass das Mauerwerk sichtbar ist. Die Holzbalken der Dachkonstruktion sind zum Teil von tierischen Schaderregern befallen, was bei der Besichtigung erkennbar war. Dennoch liegt die Dacheindeckung in einem guten Zustand vor.

Das Wohnstallhaus besitzt eine Gesamtnutzfläche von etwa 169,4 m<sup>2</sup>, die sich in den ca. 102,9 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und in 66,5 m<sup>2</sup> Nebenfläche aufteilt. Nach einer grundlegenden Sanierung und einer Trockenlegung der Außenwände ist das Gebäude wieder wohnlich nutzbar.

**weitere bauliche Anlagen**

Das Flurstück 314 ist neben dem Wohnstallhaus zusätzlich mit einer **Scheune (Ifd. Nr. 2)** bebaut. In der Scheune sind ein Scheunenraum und eine Werkstatt vorhanden. Im Scheunenraum wurde noch ein Lagerraum abgetrennt, der durch eine Metalltür verschlossen wird. Die Scheune ist bis in das Dach offen gestaltet und besitzt auf der westlichen Seite ein großes Holztor mit einer Schlupftür. Die Werkstatt wird durch ein kleineres Holztor verschlossen. Die Decke der Werkstatt ist als Gewölbe gestaltet und darüber gibt es einen Dachboden. Dieser ist von der Durchfahrt aus und über eine Leiter von außen zu erreichen. Die massiven Wände des Gebäudes sind innen nur teilweise verputzt. Die Fassaden sind verputzt und ohne Anstrich verblieben. Das Dach liegt als Satteldach vor, das mit Platten aus Bitumen eingedeckt wurde. An das Gebäude grenzt die Hausdurchfahrt, die den Wohnbereich mit der Scheune verbindet. Die Durchfahrt ist überdacht und das Dach wurde im Zusammenhang mit der Dacheindeckung des Wohnstallhauses erneuert.

Die Scheune liegt in einem sehr einfachen und unsanierten Zustand vor. Dennoch ist das Gebäude auch weiterhin als großzügige Abstell- und Lagerfläche nutzbar.

Im westlichen Teil des Grundstücks stehen noch mehrere kleinere **Schuppen und Überdächer**, die in Leichtbauweise errichtet wurden. Die Schuppen werden nicht mehr genutzt und liegen in einem schlechten baulichen Zustand vor. Es wird davon ausgegangen, dass diese Bauten abzureißen sind.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21 vom 14.07.2021) ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

- 1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
- 2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen

anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,

8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
  - a) die Art der baulichen Anlagen,
  - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
  - c) die Größe der baulichen Anlagen,
  - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
  - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
  - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

## 4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

*“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 in objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*


*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.“*

In der ImmoWertA zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung) heißt es ergänzend:

*“40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.“*

**4.2.1 Bodenwertermittlung**

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2024 für Schönborn OT Gruhno entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 314 geschätzt werden.

Nutzungsart	Bauland
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Gemeinde	Schönborn
BRW-Name	Gruhno MD
Zonenummer	3165
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	MD - Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	45 m
Erschließung	1 = beitragsfrei
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	7,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 314	

**Bodenwertableitung für das Flurstück 314:**

Das zu bewertende Flurstück 314 ist mit einem Wohnstallhaus und einer Scheune bebaut, die zusammen als Hofstelle dienen. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 1.341 m<sup>2</sup> auf. Der unbebaute Bereich dient als Hoffläche und liegt zum Teil unbefestigt vor. Auf der westlichen Seite besitzt das Grundstück eine Grünfläche.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten an die Lindenaer Straße an und im Süden an die Gartenstraße, über die auch die Zufahrt erfolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser (Entsorgung in abflussloser Sammelgrube), Strom und Telekommunikation gesichert, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist.

Das Grundstück liegt im mittleren Bereich des Ortes Gruhno, der einen Ortsteil der Gemeinde Schönborn darstellt. Die Umgebung wird durch Hofstellen und Wohngrundstücke geprägt.

Gruhno ist infrastrukturell kaum erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der etwa 7,5 km entfernten Stadt Doberlug-Kirchhain.

Das Flurstück 314 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "Gruhno MD". Die Zone wird als Dorfgebiet (MD) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> aus. Der Unterzeichner orientiert sich an diesem Ausgangswert und schätzt den Bodenwert auf

7,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in	Bodenwert in	Bodenwert
			€	€	gerundet in €
314	bebaute Fläche	1.341 x	7,00 €/m <sup>2</sup> =	9.387,00	9.400,00

Der Bodenwert des **Flurstücks 314**, Lindenaer Straße 1 in Schönborn OT Gruhno wird vom Unterzeichner gerundet auf

9.400 € geschätzt.

### 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

Nach § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) der ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der ImmoWertA, Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts) heißt es ergänzend:

- “6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteeinflüsse nicht sachgerecht erfassen).*
- 6.(1).2 Das Vergleichswertverfahrens kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.*
- 6.(1).3 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.*
- 6.(1).4 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.”*

**Im vorliegenden Fall werden die zu bewertenden Gebäude auf dem Grundstück Lindenaer Straße 1 in Gruhno (Flurstück 314) nach dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Objekt handelt, das nach Einschätzung des Unterzeichners vorwiegend für eine Eigennutzung zur Verfügung steht und nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet wird.**

**Gleichzeitig wird das Ertragswertverfahren angewendet, um die mögliche Vermietung und dem daraus zu ziehenden Ertrag mit dem entsprechenden Ertragswert als Kalkulationsgröße in die Wertermittlung einzubeziehen.**

**Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein Vergleichswert abgeleitet werden.**

**Aus den drei Verfahren wird der Bedeutung entsprechend gewichtet und der Verkehrswert geschätzt.**

#### **4.4 Sachwertermittlung**

In § 35 (Grundlagen des Sachwertverfahrens) der ImmoWertV21 heißt es zum Sachwertverfahren wie folgt:

*“(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.”*

Die Normalherstellungskosten sind in möglichst aktueller Höhe für unterschiedliche Gebäudearten getrennt anzusetzen (mit Quellenangabe).

Als Baupreisindizes kommen insbesondere die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Indizes in Betracht; insbesondere in Berlin sind die vom Statistischen Landesamt Berlin herausgegebenen Baupreisindizes zu verwenden. In Übergangsbereichen sind, entsprechend der vorhandenen Bebauungsdichte und Infrastruktur, die jeweiligen Landesindizes angemessen zu berücksichtigen. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgeblich ist. Die Art der Abschreibung ist anzugeben und zu begründen.

Baumängel und Bauschäden sind nach Art und Schadensbeseitigungskosten darzulegen und angemessen zu berücksichtigen.

#### 4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt

##### 4.4.1.1 Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

In § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) der ImmoWertV21 heißt zu Herstellungskosten wie folgt:

*“(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

*(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

*(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.”*

#### 1. Einteilung des Gebäudebestandes

lfd. Nr.	Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1	Wohnstallhaus, massiv	Wohnstallhaus
2	Scheune, massiv sowie Durchfahrt	Scheune

#### 2. Darstellung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (1987)

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772) anzuwenden. (ImmoWertV21, Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche für die Gebäude ist in einer Tabelle dargestellt, welche als Anlage dem Gutachten beigelegt wurde. Folgende Werte werden aus dieser Tabelle in diese Berechnung übernommen:

lfd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
1	Wohnstallhaus	397,03
2	Scheune	422,68

### 3. Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für den Gebäudetyp

Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind gemäß ImmoWertV21 der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

Die Normalherstellungskosten werden anhand der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) ermittelt, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 veröffentlicht wurde. Gemäß SW-RL ist das Gebäude in den jeweiligen Gebäudetyp einzuordnen. Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sind gemäß SW-RL zunächst die jeweiligen Standardmerkmale (Außenwände, Dächer usw.) zu unterscheiden. Die Wägungsanteile des jeweiligen Merkmals an den Herstellungskosten wird der SW-RL entnommen. Die fünf Standardstufen der SW-RL beschreiben die Ausstattungen der verschiedenen Standardmerkmale. Die detaillierte Beschreibung der Merkmale in den jeweiligen Stufen ist der SW-RL zu entnehmen. Die geschätzte Einordnung der Merkmale in die jeweilige Stufe erfolgt durch den Unterzeichner anhand dieser Beschreibungen.

**Für das zu bewertende Wohnstallhaus wird der Gebäudetyp 1.22 für freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss gemäß NHK 2010 gewählt.** Da es sich im vorliegenden Fall nicht um ein gewöhnliches Einfamilienhaus handelt, sondern um ein Wohnstallhaus mit einem Wohn- und einem Lager- oder Abstellbereich, wird vom Ausgangswert hier ein **Abschlag von 15 %** vorgenommen. Damit sollen die unterschiedlichen Ausstattungsvarianten berücksichtigt werden.

Gebäudetyp 1.22 (NHK 2010)	Wägungsanteil in %	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
<b>Standardmerkmal</b>		<i>(geschätzte Einordnung in die Standardstufen)</i>				
Außenwände	23		1,0			
Dach	15			1,0		
Fenster und Außentüren	11		1,0			
Innenwände und -türen	11		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		1,0			
Fußböden	5		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9		0,5	0,5		
Heizung	9			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6		1,0			
<b>Kostenkennwerte für die Gebäudeart 1.22 in €/m<sup>2</sup></b>		<b>585</b>	<b>650</b>	<b>745</b>	<b>900</b>	<b>1.125</b>

In nachfolgender Tabelle werden die Kostenkennwerte für das jeweilige Standardmerkmal anhand der vorstehenden Einordnung in die jeweilige Standardstufe ermittelt. Die Summe der jeweiligen Kostenkennwerte ergibt die Normalherstellungskosten für das zu bewertende Gebäude.

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 22 VON 46

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						150
Dächer	15 % x (( 0,0 x 585 )+( 0,0 x 650 )+( 1,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						112
Außentüren und Fenster	11 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						72
Innenwände und Türen	11 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						72
Deckenkonstruktion/Treppen	11 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						72
Fußböden	5 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						33
Sanitäreinrichtungen	9 % x (( 0,0 x 585 )+( 0,5 x 650 )+( 0,5 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						63
Heizung	9 % x (( 0,0 x 585 )+( 0,0 x 650 )+( 1,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						67
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x (( 0,0 x 585 )+( 1,0 x 650 )+( 0,0 x 745 )+( 0,0 x 900 )+( 0,0 x 1.125 )) =						39
<b>Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF</b>							<b>680</b>
<b>15 % Abschlag</b>							<b>-102</b>
<b>Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF abzüglich des Abschlages</b>							<b>578</b>

Weiterhin gibt es auf dem Grundstück noch die Scheune, die massiv errichtet wurde. Für dieses Gebäude gibt es eine Vorgabe in den NHK 2010. Es wird der Gebäudetyp 16.1 für Lagergebäude (ohne Mischnutzung, Kaltlager) genutzt. Hier wird die Standardstufe 3 bis 4 gewählt.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Typ lt. NHK 2010	Art lt. NHK 2010	Standardstufen		
				3	4	5
2	Scheune	16.1	Lagergebäude, Kaltlager	350	490	640

#### 4. Außenanlagen

Laut ImmoWertA zählen zu den baulichen Außenanlagen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen.

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Flurstücks 314** pauschal auf

3 %.
------

#### 5. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV21 ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird.

Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

<b>Durchschnitt 2010 (2015 = 100)</b>	90,1
<b>Index I. Quartal 2024 (Wohngebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	163,3

<b>Durchschnitt 2010 (2015 = 100)</b>	89,7
<b>Index I. Quartal 2024 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	165,6

Der Baupreisindex, der sich aus dem Verhältnis der beiden oben beschriebenen Eingangswerte ergibt, wird bei der Ableitung des Korrekturfaktors im Folgenden berücksichtigt.

#### 6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

Folgende Korrekturfaktoren in Abhängigkeit von den Baunebenkosten und dem prozentualen Anteil der Außenanlagen werden berücksichtigt. Dabei werden die Korrekturfaktoren miteinander multipliziert, so dass ein kombinierter Korrekturfaktor entsteht, der im weiteren Verfahren angewendet wird.

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf	Wohnstallhaus (Ifd. Nr. 1)	Scheune (Ifd. Nr. 2)
Faktor für Gebäudeart	EFH = 1,00; ZFH = 1,05	1,0000	-
Faktor für Außenanlagen	3 %	1,0300	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag	1,8124	1,8462
<b>kombinierter Korrekturfaktor</b>		<b>1,8668</b>	<b>1,9016</b>

Es ergeben sich aus dem abgeleiteten Korrekturfaktor und aus den Normalherstellungskosten folgende korrigierte Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:

Ifd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m <sup>2</sup>	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
1	Wohnstallhaus	1.22	397,03	578,00 €/m <sup>2</sup>	1,8668	<b>428.399,50 €</b>
2	Scheune	16.1	422,68	420,00 €/m <sup>2</sup>	1,9016	<b>337.582,68 €</b>

#### 4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters

##### Restnutzungsdauer

In § 4 ImmoWertV21 heißt es zu Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer wie folgt:

*“Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

*Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

*Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle*

*Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“*

Nach § 38 ImmoWertV21 entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

In ImmoWertA § 38 (Alterswertminderungsfaktor) heißt es ergänzend:

*“38.1) Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ist linear nach folgender Formel zu ermitteln:*

$$\text{AWMF} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

”

#### Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist der ImmoWertV21, Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer wie folgt entnommen.

Bezeichnung des Gebäudes	Wohnstallhaus	Nebengebäude
lfd. Nr.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80,00	60,00

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

In der ImmoWertV 2021 heißt es in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wie folgt:

*“Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.*

*Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.*

#### Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

*Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.*

##### *1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente*

*Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.*

*Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.“*

Hier ist es nur möglich auf der Grundlage des geschätzten Standards die Modernisierungspunkte zu vergeben.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
 Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 25 VON 46

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				Punkte für das Bewertungsobjekt
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	3,0	2,0	1,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	2,0	1,0	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	2,0	1,0	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	3,0	2,0	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	1,0	0,0	0,0	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	2,0	2,0	1,0	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		1,0 bis 2,0			0,0
<b>Summen Modernisierungspunkte</b>		<b>19,0 bis 20,0</b>			<b>3,0</b>
<b>Quelle:</b> ImmoWertA, für Anlage 2 Tabelle 1					

Für das bedeutend einfacher ausgestattete Nebengebäude ist eine Wichtung nach vorangegangenem Schema nicht möglich. Hier wird eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades durchgeführt. Dazu heißt es in der ImmoWertV 2021 in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) wie folgt:

“Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

*Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.*

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte
<b>Quelle:</b> ImmoWertV21 Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades	

Entsprechend der vorstehenden Orientierungswerte werden die Modernisierungspunkte für die Nebengebäude auf Grund des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustandes und der Ausstattung durch den Sachverständigen wie folgt geschätzt.

Gebäude	Modernisierungspunktzahl
Scheune	0,0

In der ImmoWertV21 heißt es weiter:

*“Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.*

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
 Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 26 VON 46

*Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.*

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

*Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird*

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

*Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 der ImmoWertV21 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:*

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,0000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

**Quelle:** ImmoWertV21 Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

„

Die Baujahre für das Wohnstallhaus und die Scheune können vom Unterzeichner nur geschätzt werden.

Gebäude	Baujahr	Abschlag von der GND	fiktives Baujahr
Wohnstallhaus	1920	-	= 1920
Scheune	1920	-	= 1920

Entsprechend ergibt sich folgendes fiktives Alter:

Gebäude	aktuelles Jahr	-	fiktives Baujahr	=	fiktives Alter
Wohnstallhaus	2024	-	1920	=	104 Jahre
Scheune	2024	-	1920	=	104 Jahre

Laut ImmoWertA ist zu Anlage 2 unter II.5 Folgendes ergänzt worden:

*“Es ist zu beachten, dass bei Anwendung der Formel als Alter der baulichen Anlagen höchstens die jeweilige Gesamtnutzungsdauer anzusetzen ist.”*

Entsprechend ergibt sich folgendes anzuwendendes Gebäudealter:

80 Jahre für das Wohnstallhaus bzw. 60 Jahre für das Nebengebäude.
---

Nach der Formel für die Restnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer für die zu bewertenden Objekte:

<b>Wohnstallhaus</b>	<b>RND =</b>	$0,9033 \times \frac{80^2}{80} - 1,9263 \times 80 + 1,2505 \times 80 =$	<b>18,2 Jahre</b>
----------------------	--------------	---	-------------------

<b>Scheune</b>	<b>RND =</b>	$1,2500 \times \frac{60^2}{60} - 2,6250 \times 60 + 1,5250 \times 60 =$	<b>9,0 Jahre</b>
----------------	--------------	---	------------------

### Ermittlung der linearen Alterswertminderung

Der lineare Alterswertminderungsfaktor kann auch dem Anhang 8 der ImmoWertV21 entnommen werden. Der Faktor ist nachfolgend nach der Formel für die Alterswertminderung berechnet worden. Daraus ergibt sich der lineare Alterswertminderungsfaktor von

Bezeichnung der Gebäude	Wohnstallhaus	Scheune
lfd. Nrn.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	60
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	18	9
theoretisches Alter zum Wertermittlungsstichtag	62	51
<b>lineare Alterswertminderung in %</b>	<b>77,50</b>	<b>85,00</b>
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,2250</b>	<b>0,1500</b>

#### 4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21§35 (4))

Nach § 8 ImmoWertV21, Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *“wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.”*

##### 4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten

Die sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren, d. h. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, werden im vorliegenden Fall in Form der Reparatur-/Sanierungskosten berücksichtigt. Auf der Grundlage der im vorherigen Abschnitt geschätzten Herstellungskosten werden die anteiligen (prozentualen) Kosten für die Reparatur- bzw. Sanierungsaufwendungen geschätzt. Diese Wertanteile werden aus vorhandenen bzw. empfohlenen Baupreistabellen abgeleitet. Die folgende Tabelle geht von der Baukostenverteilung aus, wie sie im Statistischen Bericht *“Preisindizes für die Bauwirtschaft”* vom November 2022 vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wurde.

Im vorliegenden Fall liegt das Wohnstall in einem meist unsanierten Zustand vor. Es wird davon ausgegangen, dass umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig sind.

Eine Gewähr für die tatsächliche Höhe der Kosten kann nicht gegeben werden, weil sich die tatsächlichen Kosten erst im Laufe der Durchführung der Arbeiten herausstellen werden und weil dabei möglicherweise weitere, jetzt noch versteckte Schäden festgestellt werden, die ohne zerstörende Bauteilsöffnung nicht erkennbar sind oder bei den stichprobenartigen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt wurden. Die nachstehende Auflistung stellt daher keine Zusicherung im Sinne des Gesetzes dar, sondern ist nur als überschlägige Kostenprognose für den Zweck einer Verkehrswertermittlung, nicht aber als Kostenschätzung für eine Sanierung zu verstehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 29 VON 46

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
Wohnstallhaus (Ifd. Nr. 1)		nicht ausgebaut	1		428.399,50
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft November 2022)		Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungsbedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €
R O H B A U	Erdarbeiten	3,756	16.090,69	0	0,00
	Verbauarbeiten	0,036	154,22	0	0,00
	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,212	908,21	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	1,042	4.463,92	0	0,00
	Mauerarbeiten	10,466	44.836,29	5	2.241,81
	Betonarbeiten	17,397	74.528,66	5	3.726,43
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,874	12.312,20	0	0,00
	Stahlbauarbeiten	0,632	2.707,48	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	1,263	5.410,69	70	3.787,48
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,193	17.962,79	5	898,14
	Klempnerarbeiten	1,739	7.449,87	20	1.489,97
Gerüstarbeiten	0,859	3.679,95	20	735,99	
A U S B A U A R B E I T E N	Naturwerksteinarbeiten	0,475	2.034,90	0	0,00
	Betonwerksteinarbeiten	0,212	908,21	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	3,588	15.370,97	20	3.074,19
	Wärmedämm-Verbundsysteme	4,296	18.404,04	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	2,537	10.868,50	10	1.086,85
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	0,142	608,33	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,300	9.853,19	30	2.955,96
	Estricharbeiten	1,812	7.762,60	20	1.552,52
	Tischlerarbeiten	8,746	37.467,82	20	7.493,56
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	2,565	10.988,45	0	0,00
	Rollladenarbeiten	1,578	6.760,14	10	676,01
	Metallbauarbeiten	4,630	19.834,90	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	0,939	4.022,67	30	1.206,80
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	2,316	9.921,73	60	5.953,04
	Bodenbelagarbeiten	0,528	2.261,95	80	1.809,56
	Tapezierarbeiten	0,243	1.041,01	80	832,81
	raumlufttechnische Anlagen	1,185	5.076,53	0	0,00
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bis 36 kV	6,782	29.054,05	20	5.810,81	
Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	4,241	18.168,42	20	3.633,68	
Nieder- u. Mittelspannungsanl.	4,681	20.053,38	10	2.005,34	
Gebäudeautomation	0,486	2.082,02	0	0,00	
Blitzschutzanlagen	0,211	903,92	20	180,78	
Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,581	2.489,00	0	0,00	
Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,457	1.957,79	0	0,00	
<b>Gesamt</b>	<b>100,000</b>	<b>428.399,50</b>		<b>51.151,76</b>	
Sicherheitszuschlag in %			10	5.115,18	
<b>Reparatur-/Sanierungsstau</b>				<b>56.266,93</b>	

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Wohnstallhaus** auf dem Flurstück 314 werden vom Unterzeichner auf der Grundlage der oberen Übersicht gerundet auf

**56.000 € geschätzt.**

Die abschließenden Instandsetzungskosten für die **Scheune** werden vom Unterzeichner pauschal auf

**10.000 € geschätzt.**

#### 4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

Bezeichnung der Gebäude	Wohnstallhaus	Scheune
lfd. Nrn.	1	2
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €	428.399,50	337.582,68
Anpassung mit Regionalfaktor	1,0000	1,0000
Alterswertminderungsfaktor	0,2250	0,1500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €	96.389,89	50.637,40
<b>gerundeter vorläufiger Sachwert in €</b>	<b>96.000,00</b>	<b>51.000,00</b>

#### Zusammenstellung der Werte für die Sachwertermittlung:

Flurstück	314	
Gebäudesachwert des Wohnstallhauses	96.000	€
Gebäudesachwert der Scheune	51.000	€
Bodenwert des Flurstücks 314 in Gruhno	9.400	€
<b>vorläufiger Sachwert der zu bewertenden Teilfläche 1 in Gruhno</b>	<b>156.400</b>	<b>€</b>

##### 4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren

In § 7 Absatz 1 und 2 der ImmoWertV21 ist zum Thema Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Folgendes ausgesagt:

*“(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt [...]*

*2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, [...].*

*(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.”*

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:

*“7.(1) Im Regelfall werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolgt beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert.*

*7.(2) Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Absatz 1 ausreichend berücksichtigt worden sind. Wird dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.”*

**Erläuterung zur notwendigen Marktanpassung:**

Bei dem hier ermittelten Ergebnis handelt es sich um einen Sachwert, der auf der Grundlage der aufgewendeten Kosten für dieses Bauwerk und dem Grund und Boden **keinen Marktwert** widerspiegelt. Es ist hinlänglich bekannt, dass auf dem Grundstücksmarkt nicht die aufgewendeten Kosten für ein solches Grundstück bezahlt werden, sondern nur ein Anteil davon. Diese Marktmechanismen werden durch Marktanpassungsfaktoren ausgedrückt, die eigentlich von allen Gutachterausschüssen für die jeweilige Region abgeleitet werden sollten. Insgesamt ist es so, dass die Abschläge von der Höhe des vorläufigen Sachwertes und vom Bodenwertniveau abhängig sind. So ist in einer Region mit geringem Preisniveau der Abschlag für einen hohen vorläufigen Sachwert bedeutend höher als in Gebieten mit höherem Bodenwertniveau. Anders ausgedrückt: Ein Villengrundstück mit einem vorläufigen Sachwert von 750.000 € wird in den Regionen Frankfurt/München/Hamburg bedeutend teurer verkauft werden können, als im Landkreis Elbe-Elster.

Der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert des zu bewertenden Grundstücks ist vom Unterzeichner mit einem Marktanpassungsfaktor an die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Elbe-Elster sind Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

*“Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den gesamten Landkreis, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich 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.”*

Somit ergab sich laut Grundstücksmarktbericht 2023 die folgende Übersicht für ländliche Lagen:

<b>Stichprobenumfang</b>	
<b>räumlicher Anwendungsbereich</b>	ländliche Gebiete
<b>sachlicher Anwendungsbereich</b>	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
<b>Zeitraum</b>	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Anzahl Kauffälle</b>	21 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter	Mittelwert	Wert-Spanne	
		von	bis
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	14	7	22
rentierlicher Flächenanteil in m <sup>2</sup>	1.207	159	2.646
rentierlicher Bodenwert in m <sup>2</sup>	16.021	2.226	38.156
normierter Kaufpreis in €	115.500	50.000	318.500
Restnutzungsdauer in a	21	11	47
Standardstufe	2,0	1,0	3,0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	134	70	240
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	277	124	616
<b>Sachwert-Faktor</b>	<b>0,95</b>	0,66	1,32

Es wird von einem Marktanpassungsfaktor unterhalb des Durchschnittswertes ausgegangen, da auch beim Bewertungsobjekt der Bodenrichtwert bei 7,00 €/m<sup>2</sup> am unteren Rand der Spanne liegt und auch die Restnutzungsdauer unterhalb vom Durchschnitt eingeschätzt wird.

#### 4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich die folgende Ableitung.

Flurstück		314	
Vorläufiger Sachwert des Flurstücks 314 in Gruhno		156.400	€
<b>Marktanpassungsfaktor: Grundstücksmarktbericht (interpoliert)</b>		0,75	
marktangepasster Sachwert des Grundstücks		117.300	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in	Instandsetzungskosten der Gebäude	-66.000	€
Sachwert des Grundstücks		51.300	€
<b>Sachwert des Grundstücks (Flurstück 314) gerundet</b>		<b>51.000</b>	<b>€</b>

#### 4.5 Ertragswertermittlung

In der ImmoWertV21 heißt es im § 27 zu den Grundlagen der Ertragswertermittlung wie folgt:

*“(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 (ImmoWertV21) zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 (ImmoWertV21) dem vorläufigen Ertragswert.*

*(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.*

*(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.”*

In den §§ 28, 29 und 30 ImmoWertV21 werden die drei Verfahrensvarianten wie folgt dargestellt:

##### **“§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren**

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

### **§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren**

*Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
- 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

*Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

### **§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren**

*(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus*

- 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*
- 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

*(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.*

*(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und*
- 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.*

*Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.”*

Zur Ermittlung des Reinertrags und Rohertrags heißt es in § 31 ImmoWertV21 wie folgt:

*“(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*

*(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.”*

#### **4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude**

Um eine bessere Absicherung der zuvor ermittelten Werte aus dem Sachwertverfahren zu erlangen, wird zur Stützung der Ertragswert der zu bewertenden Immobilie berechnet.

#### ***Wahl des Ertragswertverfahrens:***

Im vorliegenden Fall ist ein weitestgehend unsaniertes Wohnstallhaus mit Scheune (Hofstelle) zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

#### ***Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Wohnen***

Die folgende Übersicht für Wohnraummieten wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Für die folgenden Zusammenstellungen wurden 917 Mietverträge der Jahre 2020 bis 2023 ausgewertet, bei denen auch die Wohnfläche bekannt ist.

<b>Stadtlagen</b>				
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Netto-Kaltmiete [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Anzahl Kauffälle</b>
	<b>Mittelwert</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	
<= 40	<b>5,65</b>	4,17	6,94	25
41-60	<b>5,05</b>	2,90	6,80	128
61-80	<b>4,99</b>	3,04	7,33	140
> 80	<b>4,80</b>	2,87	7,26	81

<b>ländliche Gebiete und Kleinstädte</b>				
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Netto-Kaltmiete [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Anzahl Kauffälle</b>
	<b>Mittelwert</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>	
<= 40	<b>4,34</b>	3,10	5,71	20
41-60	<b>4,49</b>	2,91	10,20	322
61-80	<b>4,37</b>	2,21	6,50	159
> 80	<b>3,39</b>	2,16	5,22	40

**Mietpreisableitung für den Wohnbereich des Wohnstallhauses (ca. 102,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Hier handelt es sich um den Wohnbereich im Wohnstallhaus des Grundstücks Lindenaer Straße 1 in Schönborn. Der Wohnbereich bzw. das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über das Erdgeschoss und ein unausgebautes Dachgeschoss. Der Wohnbereich unterteilt sich in zwei Flure, Wohnraum, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum, ehemaliges Badezimmer, Durchgangsraum und Wohnzimmer. Die Räume befinden sich im Erdgeschoss des ursprünglichen Wohngebäudes und in neu ausgebauten Räumen im ehemaligen Stallgebäude.

Die Wohnräume weisen Größen zwischen ca. 14 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup> auf und sind den Gegebenheiten des Gebäudes angepasst worden. Der Wohnbereich weist eine Nutzfläche von etwa 103 m<sup>2</sup> auf.

Nach einer grundlegenden Sanierung wäre es gut möglich, den Wohnbereich wieder als solchen zu nutzen. Neben dem Wohnbereich gibt es noch die zahlreichen Nebenflächen, die relativ hohe Nutzflächen aufweisen. Vermutlich ist es nicht einfach, für eine solche Hofstelle Mieter bzw. neue Eigentümer zu finden.

Das Grundstück liegt an der Lindenaer Straße im mittleren Bereich von Gruhno. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Wohngrundstücke und Hofstellen geprägt. Südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster werden für sanierte Wohnungen in ländlichen Lagen mit mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche Mieten zwischen 2,16 und 5,22 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Mietpreisen und schätzt einen Mietzins von

**5,50 €/m<sup>2</sup>**

als marktüblich erzielbar ein. In diesem etwas höheren Mietpreis wird von der Sanierung des Gebäudes ausgegangen und es ist weiterhin zu beachten, dass auch Hof und Garten vollständig mitgenutzt werden können.

**Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe**

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster die folgenden Bandbreiten der Nettokaltmieten veröffentlicht:

Stadtlagen				
Gewerbeart	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	8,65	3,20	20,35	31
Büro, Praxis	6,12	3,00	9,12	32
Gastronomie	5,80	1,20	10,64	4
Werkstätten, Lager	k.A.	k.A.	k.A.	1

ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Gewerbeart	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Kauffälle
	Mittelwert	Minimum	Maximum	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	4,42	1,11	10,94	5
Büro, Praxis	5,12	3,00	7,76	12
Gastronomie	k.A.	k.A.	k.A.	0
Werkstätten, Lager	k.A.	k.A.	k.A.	0

*“Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume in den Städten und ländlichen Gebiete des Landkreises Elbe-Elster. Die dargestellten Mietpreisspannen haben eine große Streubreite und tragen keinen rechtsverbindlichen Charakter”*

**Lagerflächen im Wohnstallhaus sowie in der Scheune:**

Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Wohnstallhaus sowie in der Scheune. Das Wohnstallhaus unterteilt sich neben dem Wohnbereich in mehrere Lager-, Abstell- und Stallflächen, die vom Hof zu betreten sind. Die Lagerräume liegen in einem unsanierten und einfachen Zustand vor.

In der Scheune gibt es einen großen Scheunenraum, einen Lagerraum sowie eine Werkstatt. Die Scheune und die Werkstatt können jeweils durch ein Holztor verschlossen werden. Das Gebäude weist einen sehr einfachen baulichen Zustand auf. Dennoch ist das Gebäude noch weiterhin nutzbar.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 sind für das ländliche Umfeld und auch in den städtischen Lagen keine Angaben zu Mietpreisen für Lager- und Werkstattflächen gemacht worden. Nach Einschätzung des Unterzeichners sollte ein Mietzins von

**2,00 €/m²**

für diese Flächen marktüblich erzielbar sein.

**Zusammenfassung der Einzelergebnisse und Ableitung vom Rohertrag:**

Nutzung	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen in €
wohlich	Wohnbereich im Wohnstallhaus	102,90	5,50	565,95
gewerblich	Lagerflächen im Wohnstallhaus	66,53	2,00	133,06
	Lagerflächen in der Scheune	119,94	2,00	239,88
<b>Summen</b>		<b>289,37</b>		<b>938,89</b>

**Bewirtschaftungskosten**

In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:

*“(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören*

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten,*
- 3. das Mietausfallwagnis und*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

*(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.*

*(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.*

*(4) Das Mietausfallwagnis umfasst*

- 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
- 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
- 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.”*

Vom Unterzeichner werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV21 genutzt. Die in der ImmoWertV21 angegebenen Beträge für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jährlich wie folgt anzupassen:

*“Die Anpassung der Werte [...] erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Scheune oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.”*

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 37 VON 46

Art der Kosten		Höhe	Erläuterung
Verwaltungskosten	Wohnnutzung (Basis Oktober 2001) in €	230,00	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
		275,00	jährlich je Eigentumswohnung
		30,00	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
	gewerbliche Nutzung in %	3	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten	Wohnnutzung (Basis Oktober 2001) in €	9,00	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
		68,00	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen
	gewerbliche Nutzung in %	100	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		50	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
		3	für gewerbliche Nutzungen wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für "Dach und Fach" trägt
Mietausfallwagnis (%)	Wohnnutzung	2	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
	gewerbliche Nutzung	4	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Aus den genannten Basiswerten ergeben sich durch die jährliche Anpassung für die **Wohnnutzung** folgende Werte:

Verwaltungskosten 2022	=	Verwaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	230,00 €	x	$\frac{117,8}{77,1}$	=	351,41 €
Instandhaltungskosten 2022	=	Instandhaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	9,00 €	x	$\frac{117,8}{77,1}$	=	13,75 €

Hierbei ist zu beachten, dass laut ImmoWertA die Verbraucherpreisindizes mit Stand 2020 = 100 % anzuwenden sind.

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

### Liegenschaftszins

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

*“(1) Liegenschaftzinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.*

*(2) Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27*

bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagetypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht 2022 wurden aus den Daten der Jahre 2020 bis 2022 die Werte aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

**Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg aus dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2020 - 2022)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (187 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	81 €/m <sup>2</sup> - 680 €/m <sup>2</sup>	283 €/m <sup>2</sup>	<b>1,9 % (-0,1 % - 6,1 %)</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 246 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 70 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,3 - 66,6	30,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m <sup>2</sup> - 16,7 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			1,8 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (90 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	8 €/m <sup>2</sup> - 400 €/m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>	<b>2,2 % (-3,2 % - 6,8 %)</b>
Wohnfläche	67 m <sup>2</sup> - 269 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 71 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,5 - 75,8	22,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m <sup>2</sup> - 14,9 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			1,3 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Diese Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf das Land Brandenburg. Hier sind Daten aus Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 berücksichtigt worden.

Nach dieser Übersicht ist das zu bewertende Wohnstallhaus in die Kategorie “Einfamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum” einzuordnen. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze liegt zwischen -3,2 % bis 6,8 % mit einem Durchschnittswert von 2,2 %.

Mit dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird hier ein etwas höheres Risiko als im Durchschnitt unterstellt, was eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge hat.

Für die weitere Wertermittlung nutzt der Unterzeichner daher für das Wohnstallhaus sowie auch die zugehörigen Nebengebäude einen Liegenschaftszins in Höhe von

<b>2,50 %.</b>
----------------

**Barwertfaktor**

In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:

“(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$	$LZ = \frac{p}{100}$ <p style="font-size: small; margin: 0;">LZ = Liegenschaftszinssatz                  p = Zinsfuß                  n = Restnutzungsdauer</p>
---	---

(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$	$LZ = \frac{p}{100}$ <p style="font-size: small; margin: 0;">LZ = Liegenschaftszinssatz                  p = Zinsfuß                  n = Restnutzungsdauer</p>
--	---

„

Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung finden sich auch in Anhang 6 der ImmoWertV21. Die sich unter Anwendung der Formel ergebenden Barwertfaktoren für die Abzinsung finden sich in Anhang 7 der ImmoWertV21.

An dieser Stelle werden die bereits im Zuge der Sachwertermittlung geschätzten Restnutzungsdauern in die Ertragswertberechnung eingebracht. Unter den beschriebenen Bedingungen ergibt sich für die zu bewertenden Objekte Barwertfaktoren in Höhe von

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Wohnstallhaus	18 Jahre	14,3534
Scheune	9 Jahre	7,9709

**Marktanpassung**

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist die Marktanpassung durch die zu Grunde gelegten Daten hinreichend durchgeführt, so dass keine weitere Marktanpassung erfolgt.

**Sanierungskosten/Reparaturstau**

An dieser Stelle werden die bereits im Zuge der Sachwertermittlung geschätzten Kosten für die fehlende abschließende Sanierung in die Ertragswertberechnung übernommen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 40 VON 46

**4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen**

Ertragswertermittlung		Flurstück 314			
				Wohnstallhaus	
Nutzung				Wohnbereich	Lagerflächen
Nutzfläche in m <sup>2</sup>				102,90	66,53
Mieteinnahmen im Monat in €				565,95	133,06
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €				6.791,40	1.596,72
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten/Einheit (€)	351,41	3	351,41	47,90
	Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> NF)	13,75	3	1.414,88	47,90
	Mietausfallwagnis (%/€)	2	4	135,83	63,87
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		28,01	10		
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €				4.889,28	1.437,05
Reinertrag in €				6.326,33	
Liegenschaftszinssatz in %		2,50			
Bodenwertverzinsungsbetrag in €				-188,00	
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €				6.138,33	
Kapitalisierung (Barwertfaktor)		14,3534			
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €				88.105,91	
Bodenwert in € (anteilig 80 % Wohnstallhaus)		9.400		7.520,00	
vorläufiger Ertragswert in €				95.625,91	
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €				0,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €				95.625,91	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten		-56.000,00	
Ertragswert in €				39.625,91	
<b>gerundeter Ertragswert in €</b>				<b>40.000,00</b>	

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
 Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 41 VON 46

Ertragswertermittlung		Flurstück 314	
Nutzung			<b>Scheune</b>
Nutzfläche in m <sup>2</sup>			119,94
Mieteinnahmen im Monat in €			239,88
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			2.878,56
Bewirtschaftungs- kosten	Verwaltungskosten (%)	3	86,36
	Instandhaltungskosten (%)	3	86,36
	Mietausfallwagnis (%)	4	115,14
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		10	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzügl. Bewirtschaftungskosten) in €			2.590,70
Reinertrag der Gebäude zusammen in €			2.590,70
Liegenschaftszinssatz in %		2,50	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-47,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €			2.543,70
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			7,9709
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			20.275,58
Bodenwert in € (anteilig 20 % Scheune)		9.400	1.880,00
vorläufiger Ertragswert in €			22.155,58
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			22.155,58
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungs- kosten	-10.000,00
Ertragswert in €			12.155,58
<b>gerundeter Ertragswert in €</b>			<b>12.000,00</b>

Der Ertragswert des **Flurstücks 314** mit den aufstehenden Gebäuden wird vom Unterzeichner zusammen auf gerundet

**52.000 € geschätzt.**

#### **4.6 Vergleichswertverfahren**

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

*“Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.”*

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

*“Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.”*

#### **Vorgehensweise im vorliegenden Fall**

Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von Einfamilienhäusern (EFH), Siedlungshäusern (SH) und Hofstellen (Hof) im Landkreis Elbe-Elster mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 5,00 bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 22.500 bis 75.000 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) diese Grundstücke in die folgende Vergleichswertermittlung.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise wurde eine Trennung nach Bodenwert und Gebäudewert vorgenommen. Der Bodenwert ist überschlägig mit Hilfe der Bodenrichtwerte abgeleitet worden, die vom Gutachterausschuss bereit gestellt wurden.

Es bleibt der Gebäudewert übrig. Bezüglich der Gebäudesubstanz wurde geschätzt, welcher prozentuale Sanierungsgrad vorhanden ist. Die 100 %-Marke bezieht sich hier auf das zu bewertende Objekt im fertigen Zustand.

Weiterhin wurde die Nutzfläche auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses übernommen. Bei den Vergleichswerten wurden auch die Terrassen nicht betrachtet.

Da das zu bewertende Objekt nicht zu 100 % saniert ist, werden die oben abgeleiteten Sanierungskosten abgezogen, um zu Vergleichszwecken einen vergleichbaren Zustand des Grundstücks darzustellen.

Nebengebäude wurden nicht extra berücksichtigt, da beinahe alle Vergleichsobjekte irgendeine Garage o.ä. aufzuweisen haben. Nach Einschätzung des Unterzeichners ist nicht das Nebengebäude ausschlaggebend für den Kaufpreis, sondern das eigentliche Wohnhaus im Zusammenhang mit der Lage.

In der folgenden Tabelle werden alle zur Verfügung gestellten Kauffälle zusammengefasst.

VERKEHRSWERTQUOTIENTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Grubno, Lindenaer Straße 1  
 Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 43 VON 46

lfd. Nr.	Verkaufs-jahr	Gemeinde	Typ	Kaufpreis in €	Baujahr	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Bodenwertanteil in €	Gebäudewert in €	Bauzustand/Sanierungsgrad in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (geschätzt)	Gebäudewert in €/m <sup>2</sup> Wfl.	m <sup>2</sup> -Preis für Sanierungsgrad 100 %
1	05.21	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	32.000	1935	5.948	8,00	7.000	25.000	30	166	150,60	502,01
2	05.21	Mühlberg/Elbe	EFH	75.000	1975	924	7,00	6.468	68.532	90	85	806,26	895,84
3	05.21	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	40.000	1935	1.313	8,00	10.504	29.496	40	145	203,42	508,55
4	08.21	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	32.000	1900	970	7,00	6.790	25.210	40	128	196,95	492,38
5	10.21	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	25.000	1920	4.869		5.000	20.000	30	113	176,99	589,97
6	11.21	Mühlberg/Elbe	EFH	50.000	1963	970	6,00	5.820	44.180	80	80	552,25	690,31
7	02.22	Bad Liebenwerda	Hof	35.000	1920	1.740	8,00	13.920	21.080	40	120	175,67	439,17
8	01.22	Falkenberg/Elster	EFH	47.841	1900	1.797	16,00	17.000	30.841	60	100	308,41	514,02
9	04.22	Uebigau-Wahrenbrück	Hof	30.000	1900	4.145	7,00	5.000	25.000	40	105	238,10	595,24
10	09.22	Bad Liebenwerda	EFH	75.000	1960	1.802	20,00	20.000	55.000	70	100	550,00	785,71
11	11.22	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	70.000	1920	4.869	3,00	14.607	55.393	50	113	490,20	980,41
12	02.23	Bad Liebenwerda	EFH	39.500	1930	3.128	9,00	9.000	30.500	50	83	367,47	734,94
13	05.23	Uebigau-Wahrenbrück	Hof	50.000	1930	6.130	5,00	10.000	40.000	70	130	307,69	439,56
14	04.23	Bad Liebenwerda	SH	22.500	1920	6.150	9,00	9.000	13.500	30	99	136,36	454,55
15	05.23	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	75.000	1920	2.709	7,00	18.963	56.037	80	88	636,78	795,98
16	05.23	Bad Liebenwerda	EFH	50.000	1930	1.653	7,00	11.571	38.429	60	78	492,68	821,13
17	06.23	Uebigau-Wahrenbrück	EFH	69.500	1914	2.027	7,00	14.189	55.311	70	87	635,76	908,23
18	06.23	Bad Liebenwerda	Hof	65.000	1920	1.318	7,00	9.226	55.774	70	126	442,65	632,36
19	09.23	Falkenberg/Elster	EFH	59.000	1927	1.277	16,00	20.432	38.568	50	121	318,74	637,49
20	10.23	Uebigau-Wahrenbrück	SH	25.000	1930	3.750	11,00	10.000	15.000	30	70	214,29	714,29
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % im Landkreis Elbe-Elster. Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.													
<b>Schönborn OT Grubno</b>			<b>Hof</b>			<b>1.341</b>		<b>9.400</b>		<b>100</b>	<b>169,43</b>	<b>Gesamtfläche Wohnstallhaus</b>	<b>111.249,43</b>

Der Vergleichswert des **Flurstücks 314** ergibt sich aus dem **Bodenwert und dem Gebäudevergleichswert** und wird auf

<b>120.649 € bzw. gerundet auf</b>
<b>121.000 € geschätzt.</b>

Von diesem Vergleichswert werden noch die oben geschätzten Sanierungskosten für die Gebäude in Höhe von

<b>66.000 € abgezogen.</b>
----------------------------

Daraus ergibt sich der um die Sanierungskosten bereinigte Vergleichswert in Höhe von

<b>55.000 €.</b>
------------------

#### 4.7 Abbruchs- und Entsorgungskosten

Wie bereits erwähnt, stehen im westlichen Bereich des zu bewertenden Grundstücks mehrere Schuppen und Überdächer, die in Leichtbauweise erbaut wurden. Die aufstehenden Schuppen werden seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegen in einem schlechten baulichen Zustand vor. Auf Grund des Zustandes sollten diese abgebrochen werden. Zudem lagern in den Gebäuden und auf dem Grundstück zahlreiche Gegenstände, sowie Unrat und Müll. Aus diesem Grund werden pauschal Abbruch- und Entsorgungskosten in Höhe von.

<b>7.000 € geschätzt.</b>
---------------------------

### 5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	Flurstück 314
Sachwert des Flurstücks 314 in Gruhno	<b>51.000 €</b>
Ertragswert des Flurstücks 314 in Gruhno	<b>52.000 €</b>
Vergleichswert des Flurstücks 314 in Gruhno	<b>55.000 €</b>

Der Verkehrswert des mit einem Wohnstallhaus und einer Scheune bebauten Flurstücks 314 in Schönborn OT Gruhno wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des errechneten Ertragswertes sowie des Vergleichswertes geschätzt.

Dabei werden der Sach- und Vergleichswert mit jeweils zwei Fünfteln berücksichtigt, während der Ertragswert mit einem Fünftel Berücksichtigung findet. Sach- und Vergleichswert sind hier die typischen Verfahren für ein solches Grundstück, so dass diese stärker gewichtet werden.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Hofstelle bebaute Grundstück in Schönborn OT Gruhno, Lindenaer Straße 1  
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 22/24

SEITE 45 VON 46

Art des Wertes	Wert in €	Wichtungsfaktor			gewichteter Wert in €
Sachwert	51.000	x	2	=	102.000
Ertragswert	52.000	x	1	=	52.000
Vergleichswert	55.000	x	2	=	110.000
<b>gewichteter Wert für das Flurstück 314</b>					<b>= 52.800</b>
<b>Abbruch- und Entsorgungskosten</b>					<b>= -7.000</b>
<b>Wert abzüglich der Abbruch- und Entsorgungskosten</b>					<b>= 45.800</b>
<b>gerundeter Wert für das Flurstück 314</b>					<b>= 46.000</b>

Es handelt sich bei dem Grundstück Lindenaer Straße 1 (**Flurstück 314**) um eine Hofstelle in Schönborn im Ortsteil Gruhno. Das Grundstück ist mit einem Wohnstallhaus und einer Scheune bebaut. Das Wohnstallhaus setzt sich aus einem etwa 102,9 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich und ca. 66,5 m<sup>2</sup> Nebenfläche zusammen. Das Gebäude bzw. der Wohnbereich muss für eine erneute Nutzung umfangreich saniert werden. Die Nebenflächen und die Scheune sind auch weiterhin nutzbar.

Bei einer Sanierung ist hier zu beachten, dass die Wände in einigen Teilen des Gebäudes stark durchfeuchtet sind. Hier müssten sehr umfangreiche Arbeiten zum Trocknen dieser Bereiche durchgeführt werden.

Das Flurstück 314 ist ca. 1.341 m<sup>2</sup> groß befindet sich im Innenbereich. Es ist auf der östlichen Seite mit der Hofstelle bebaut und der westliche Bereich ist begrünt. Da das Grundstück seit einiger Zeit leer steht und nicht genutzt wird, sind die begrünt Bereiche verwildert. Da das gesamte Flurstück im Innenbereich liegt, könnte die unbebaute Fläche zusätzlich bebaut werden.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Lindenaer Straße 1 in Schönborn OT Gruhno (Gemarkung Gruhno, Flur 2, Flurstück 314)** zum **Wertermittlungstichtag 21. Juni 2024** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Sach-, Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

**46.000 € geschätzt.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 21. Juni 2024 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 14. August 2024

## 6. Literaturangaben

BISCHOFF: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV OLZOG Verlag 2009

BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA); 20.09.2023

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1995

GOTTSCHALK: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung; Verlag C.H. Beck München, 1999

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag Köln; 6. Auflage 2010

KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV; Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. Auflage 2007

KLEIBER: WertR 06, Wertermittlungs-Richtlinien 2006 und Normalherstellungskosten 2000; Bundesanzeiger Verlag Köln; 9. Auflage, 2006

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln; 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, Dezember 2016

KNEES: Immobiliarzwangsvollstreckung; Luchterhand Verlag Neuwied; 3. Auflage, 2000

KRÖLL: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag Neuwied, 2000

PALANT: BGB Bürgerliches Gesetzbuch; Verlag C.H. Beck München, 60. Auflage, 2001

PETERSEN: Marktorientierte Immobilienbewertung; Richard Boorberg Verlag; 5. Auflage 2001

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1995

RUNKEL (Herausgeber): Baugesetzbuch 1998, Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. bearbeitete Auflage, Rechtsstand 1. Januar 1998

SIMON: Wertermittlung einer Eigentumswohnung, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Nr. 3/97, Seiten 178 bis 180, Luchterhand Verlag Neuwied

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1995

SIMON/KLEIBER: Schätzung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. bearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Amtliche Texte; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022)

ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

## 7. Anlagen

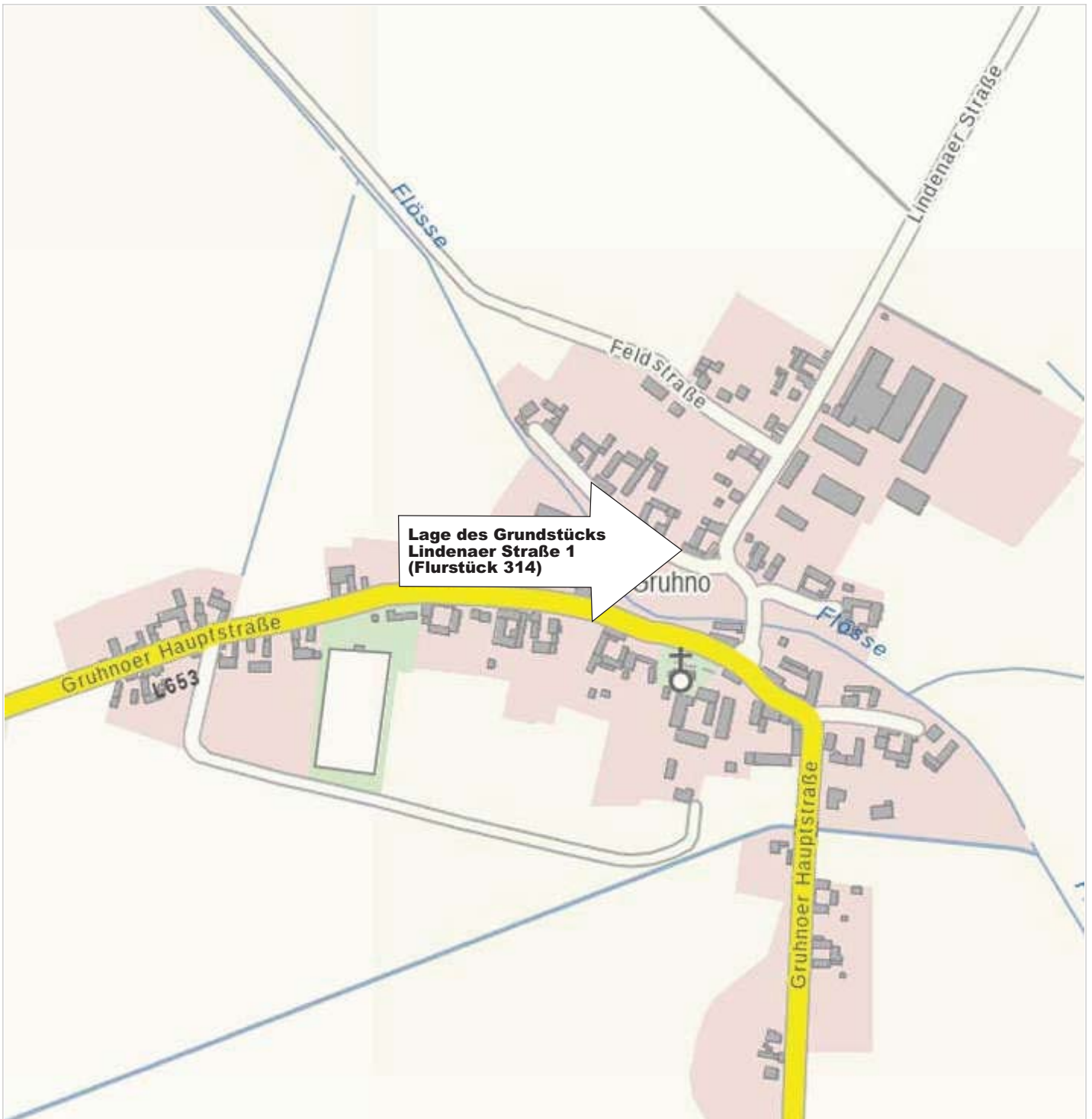
1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Gruhno mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des Flurstücks sowie einiger Besonderheiten im Maßstab von ca. 1 : 1.500
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnung der aufstehenden Gebäude (zu Übersichtszwecken selbst erstellt)
7. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

# Anlagen



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Topographische Landeskarte, 1 : 250.000, Normalausgabe, Ausgabe 2007

E:397727.32, N:5714556.96



E:396787.17, N:5713585.05



Maßstab 1 : 5 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Topographie, Verwaltungsgrenzen

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 30. Juli 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:397481.04, N:5714162.53



E:397293.01, N:5713968.15



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Luftbilder & Topogr., Verwaltungsgrenzen

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 30. Juli 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



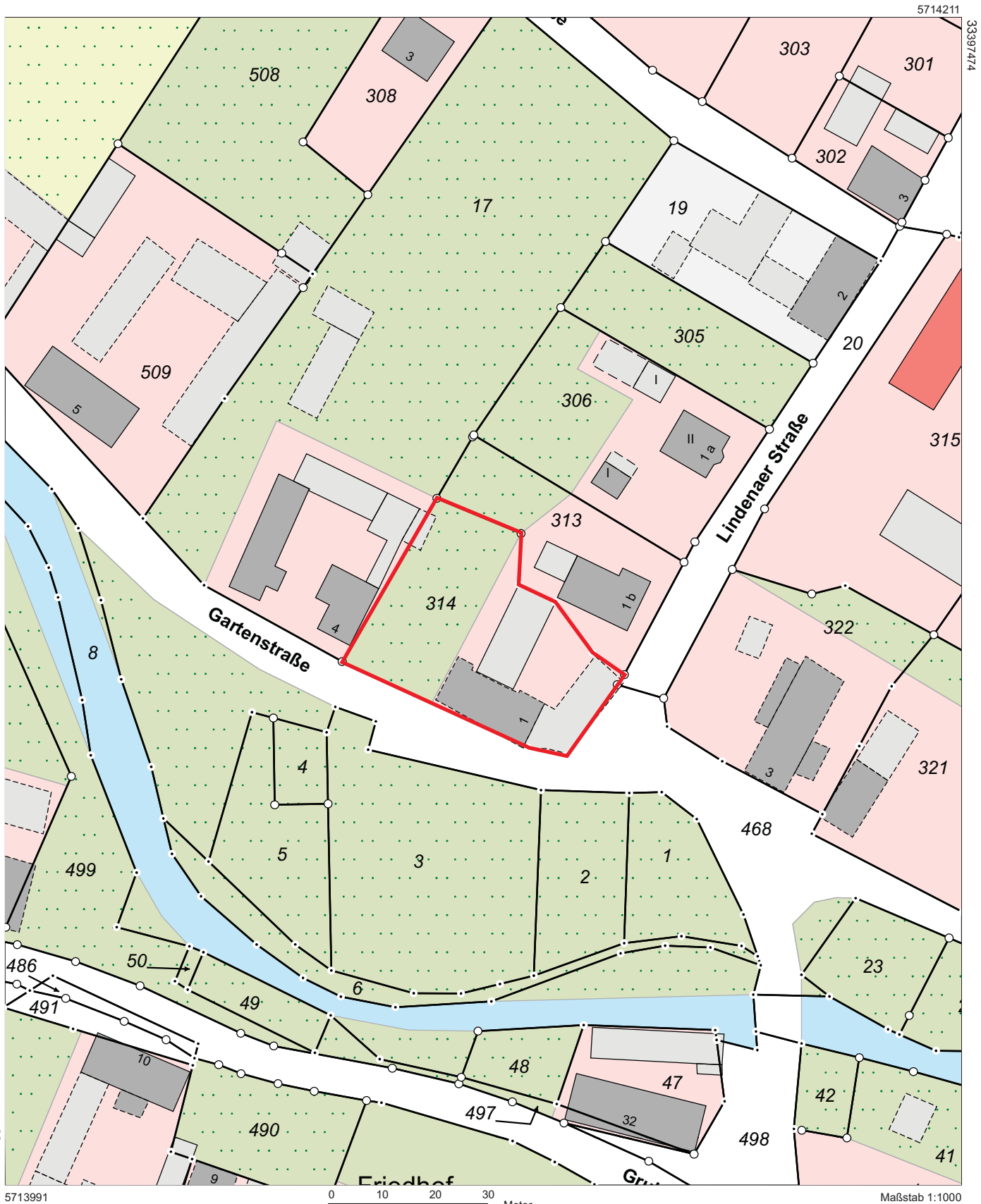
**Landkreis Elbe-Elster**  
**Katasterbehörde**  
 Nordpromenade 4 a  
 04916 Herzberg (Elster)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.06.2024  
 2024-11-0421

Flurstück: 314                      Gemeinde: Schönborn  
 Flur: 2                              Kreis: Elbe-Elster  
 Gemarkung: Gruhno



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



**Landkreis Elbe-Elster**  
**Katasterbehörde**  
Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**  
**Flurstücksnachweis mit**  
**Bodenschätzung**

Erstellt am 13.06.2024

---

## Flurstück 314, Flur 2, Gemarkung Gruhno

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönborn Kreis Elbe-Elster
Lage:	Lindenaer Straße 1
Fläche:	1 341 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	707 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche 634 m <sup>2</sup> Grünanlage
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Gruhno Grundbuchblatt 239 Laufende Nummer 1

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

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

# **Anlage 6**

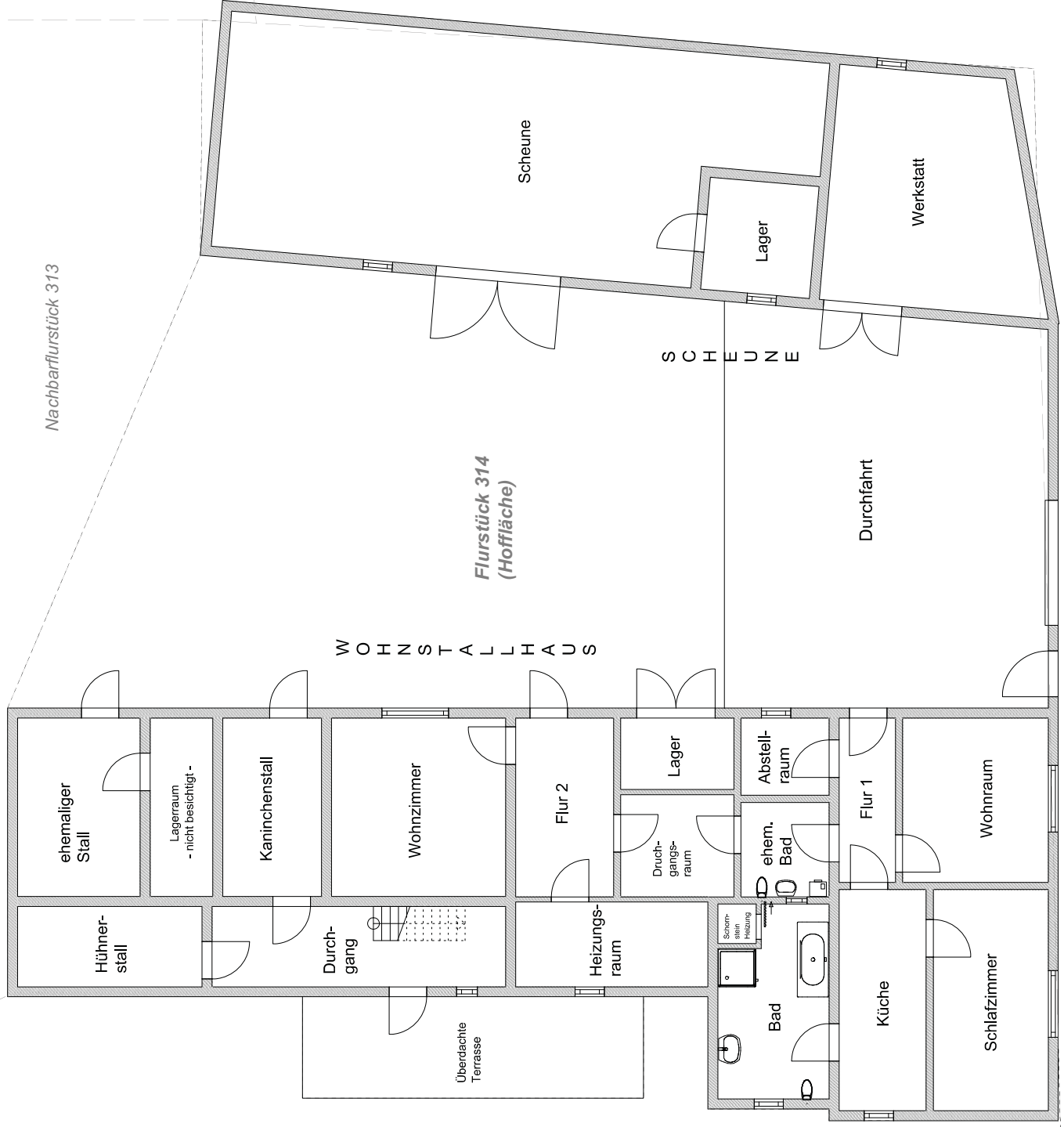
**Bauzeichnung der aufstehenden Gebäude**

**(zu Übersichtszwecken selbst erstellt)**

Nachbarflurstück 20  
Lindenaer Straße

Nachbarflurstück 313

Nachbarflurstück 468  
Lindenaer Straße/  
Gartenstraße



**Flurstück 314**  
**(Grünfläche)**



**Schönborn OT Gruhno  
Lindenaer Straße 1**  
Gemarkung Gruhno, Flur 2,  
Flurstück 314

Wohnstallhaus und Scheune  
- Grundriss Erdgeschoss -  
Maßstab ca. 1 : 100

Zeichnung selbst erstellt,  
ohne genaues Aufmaß,  
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 21.06.2024

**Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude**

Werte aus der Flurkarte und aus eigenen Messungen

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto-grundfläche
<b>Wohnstallhaus (lfd. Nr. 1)</b>										
Erdgeschoss	10,00	5,60	56,00	19,80	7,00	138,60	2,90	2,70	7,83	202,43
Dachgeschoss	10,00	5,60	56,00	19,80	7,00	138,60			0,00	194,60
									<b>Summe</b>	<b>397,03</b>
<b>Scheune (lfd. Nr. 2)</b>										
Erdgeschoss	20,20	6,70	135,34	9,50	8,00	76,00			0,00	211,34
Dachboden	20,20	6,70	135,34	9,50	8,00	76,00			0,00	211,34
									<b>Summe</b>	<b>422,68</b>

**Berechnung der Nutzflächen**

Die Flächen entstammen aus eigenen Messungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Wertewerden *kursiv* dargestellt.

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
<b>Wohnstallhaus - Erdgeschoss (lfd. Nr. 1)</b>											
Flur 1	3,98	1,19	4,74			0,00			0,00	4,74	4,74
Wohnraum	3,95	3,51	13,86			0,00			0,00	13,86	13,86
Küche	5,32	2,09	11,12			0,00			0,00	11,12	11,12
Schlafzimmer	5,32	2,77	14,74			0,00			0,00	14,74	14,74
Bad	4,67	2,66	12,42			0,00			0,00	12,42	12,42
ehem. Bad	2,27	2,11	4,79			0,00			0,00	4,79	4,79
Abstellraum	2,50	1,87	4,68			0,00			0,00	4,68	4,68
Durchgangsraum	2,72	2,48	6,75			0,00			0,00	6,75	6,75
Flur 2	4,41	2,70	11,91			0,00			0,00	11,91	11,91
Wohnzimmer	4,28	4,18	17,89			0,00			0,00	17,89	17,89
Heizungsraum	4,61	1,80	8,30			0,00			0,00	8,30	
Lager	2,72	1,70	4,62			0,00			0,00	4,62	
Durchgang	7,07	1,95	13,79			0,00			0,00	13,79	
Hühnerstall	4,43	2,12	9,39			0,00			0,00	9,39	
Kaninchenstall	4,41	2,39	10,54			0,00			0,00	10,54	
Lagerraum	4,48	1,50	6,72			0,00			0,00	6,72	
ehem. Stall	4,48	2,94	13,17			0,00			0,00	13,17	
									<b>Summe</b>	<b>169,43</b>	<b>102,90</b>
										<b>Gesamtlager-/wohfläche</b>	<b>66,53</b>
											<b>102,90</b>
<b>Scheune - Erdgeschoss (lfd. Nr. 2)</b>											
Scheune inkl. Lager	14,42	6,25	90,13			0,00			0,00	90,13	
Werkstatt	5,88	5,07	29,81			0,00			0,00	29,81	
									<b>Summe</b>	<b>119,94</b>	<b>0,00</b>

# **Anlage 8**

**Fotos des Objektes**



Bild 1

Blick in östliche Richtung entlang der Gartenstraße in Schönborn OT Gruhno. Das zu bewertende Grundstück Lindenaer Straße 1 schließt sich auf der linken Seite an, befindet sich auf dem Flurstück 314 und ist mit einer Hofstelle bebaut. Die Zufahrt erfolgt über die Gartenstraße. Gegenüber dem Grundstück befinden sich unbebaute Grünflächen.



Bild 2

Blick von der Gartenstraße in nordöstliche Richtung entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenze. Die Grenze verläuft in etwa entlang des Wohngebäudes vom Nachbarflurstück 17 auf der linken Seite und weiter im Hintergrund verläuft die Grenze durch den erkennbaren linken Schuppen.



Bild 3

Blick in nördliche Richtung auf die Zufahrt zum Bewertungsflurstück 314. Das Grundstück wird durch einen Maschendrahtzaun begrenzt. Das Zufahrtstor besteht aus Metall. Im Hintergrund sind die Schuppen des Grundstücks erkennbar und rechts schließt sich das Wohnstallhaus an.



Bild 4

Blick von der Gartenstraße auf den Wohnbereich des aufstehenden Wohnstallhauses. Die Fassade ist verputzt und gestrichen worden. Die erkennbaren Fenster werden von außen durch Rollläden verschlossen. Auf der rechten Seite ist das Rolltor der Durchfahrt zu sehen, durch das man auf den Hof des Grundstücks gelangt.



Bild 5

Blick auf den nordwestlichen Giebel des Wohnstallhauses. In diesem Teil des Gebäudes befindet sich der Wohnbereich, der im Erdgeschoss erweitert wurde. In dem Anbau wurde das Badezimmer untergebracht.



Bild 6

Blick auf den Anbau des Wohnstallhauses, in dem das Badezimmer eingebaut wurde. Der obere Bereich des Anbaus ist mit Schiefer verkleidet worden. Unter dem erkennbaren Fenster wurde ein Ausguss angebracht. Auch die Dacheindeckung und die unterschiedlichen Dächer des Wohnstallhauses sind hier gut zu sehen.



Bild 7

Blick auf einen überdachten Bereich auf der westlichen Seite des Wohnstallhauses. Dieser Bereich wurde vermutlich als Terrasse genutzt. Die erkennbare Tür führt in einen Durchgang.



Bild 8

Blick in südöstliche Richtung auf den nördlichen Teil des Wohnstallhauses. Das Dach ist mit Dachziegeln eingedeckt worden. In diesem Bereich des Gebäudes ist ein Hühnerstall vorhanden. Auch der eingezäunte Teil vor dem Gebäude diente als Auslauf für die Hühner. Der erkennbare Gebäudeteil auf der linken Seite befindet sich auf dem Nachbarflurstück 313.



Bild 9

Blick in südliche Richtung über die begrünte Fläche des zu bewertenden Flurstücks 314. Im Hintergrund ist die Zufahrt erkennbar, die von der Gartenstraße aus erfolgt. Auf der rechten Seite ist das Nachbargebäude zu sehen und links sind nochmals die unterschiedlichen Dachbereiche des Wohnstallhauses erkennbar.



Bild 10

Blick in westliche Richtung über das zu bewertende Flurstück 314 mit den aufstehenden Schuppen und Überdachungen. Die Gebäude sind in Leichtbauweise erbaut und liegen in einem eher schlechten baulichen Zustand vor. Im Hintergrund schließt sich die Bebauung des Nachbarflurstücks 17 an.



Bild 11

Blick in nordwestliche Richtung auf einen überdachten Bereich des Flurstücks 314. Die Schuppen und Überdächer sollten abgebrochen werden.



Bild 12

Blick von der Gartenstraße in nordöstliche Richtung auf das Einfahrtstor des Grundstücks Lindenaer Straße 1. Dahinter befindet sich eine Durchfahrt, die auf den Hof führt. Die Fassade ist verputzt worden. Auf Grund von Feuchtigkeit löst sich der Putz aber zum Teil von den Wänden.



Bild 13

Blick auf die südliche Gebäudeecke des aufstehenden Scheunengebäudes. Dieser Bereich grenzt direkt an die Kreuzung Gartenstraße/Lindenaer Straße. Die Fassade des Scheunengebäudes ist nur teilweise neu verputzt worden. Auch hier sind im Bereich der Fassade deutliche Putzabplatzungen zu sehen.



Bild 14

Blick vom Kreuzungsbereich in westliche Richtung auf die Scheune des zu bewertenden Grundstücks. Das Dach ist mit den ursprünglichen Platten aus Bitumen eingedeckt. Das Gebäude liegt in einem unsanierten Zustand vor.



Bild 15

Blick auf den nordöstlichen Giebel der Scheune. Der erkennbare Zaun gehört zum Nachbarflurstück 313. Links im Hintergrund ist die Kirche des Ortes erkennbar, die nur wenige Meter vom Grundstück entfernt steht.



Bild 16

Blick von der Gartenstraße auf den Zugang zur Durchfahrt. Die Eingangstür besteht aus Holz und das Rolltor wird elektrisch betrieben. Gut erkennbar sind auch die beiden Fenster des Wohnbereichs, die durch jeweils einen Rollladen verschlossen werden.



Bild 17

Blick in eine Gebäudeecke in der Durchfahrt. Die Wände sind nicht verputzt worden, so dass das Mauerwerk erkennbar ist. In der Wand ist hier ein Riss zu erkennen. Rechts befindet sich das Tor der Durchfahrt.



Bild 18

Blick in westliche Richtung durch die Durchfahrt auf den Zugang zum Wohnbereich des Wohnstallhauses. Der Eingang ist über zwei Stufen zu erreichen. Auf der linken Seite ist der Zugang von der Straße nochmals zu sehen.



Blick in den Flur 1 im Wohnbereich des zu bewertenden Wohnstallhauses. Auf der rechten Seite ist die Eingangstür erkennbar. Diese besteht aus Kunststoff und besitzt im oberen Bereich einen Ornamentglasausschnitt. Der Flur ist gefliest und die Wände wurden früher gestrichen. Im Hintergrund schließen sich die Zugänge zum Wohnraum, zur Küche und zum ehemaligen Bad (v.l.n.r.) an.



Blick vom Flur 1 in den Abstellraum, der durch eine einfache Tür verschlossen wird. Auf der rechten Seite ist das Fenster des Raumes zu erkennen. Über dem Fenster ist eine Leitung zu sehen, die auf Putz verlegt wurde.



Bild 21

Blick vom Flur 1 in den Wohnraum. In diesem Raum sind die Wände sowie auch der Fußboden stark durchfeuchtet. Somit bildet sich hier der Schimmel immer weiter aus. Das Fenster des Raumes zeigt auf die Gartenstraße. Unterhalb des Fensters ist der Plattenheizkörper angebracht worden.



Bild 22

Blick vom Flur 1 in die Küche im Erdgeschoss des zu bewertenden Gebäudes. Auf der linken Seite wird das Schlafzimmer betreten und rechts im Hintergrund befindet sich der Zugang zum Badezimmer.



Bild 23

Blick in das Schlafzimmer, das von der Küche aus betreten wird. Auch in diesem Raum waren die Wände teils stark durchfeuchtet. Das Fenster kann von außen durch einen Rollladen verschlossen werden. Der Rollladenkasten ist über dem Fenster gut erkennbar.



Bild 24

Blick in das Badezimmer des Wohnbereichs. Der Fußboden und die Wände sind vollständig gefliest worden. An der Wand ist ein Handtuchrocknerheizkörper angebracht worden. In der kleinen Abstellkammer rechts neben der Dusche, die durch eine Falttür verschlossen ist, befindet sich der Schornstein der Heizungsanlage. Das Innere der Kammer wird im Bildausschnitt gezeigt.



Bild 25

Rückwärtiger Blick in das Badezimmer. Im Raum sind Badewanne, Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Waschtisch und Dusche vorhanden. Das Fenster besteht aus Kunststoff und besitzt eine Natursteinfensterbank. Unter dem Fenster wurde der Heizkörper installiert. Die Tür auf der linken Seite führt in die Küche.

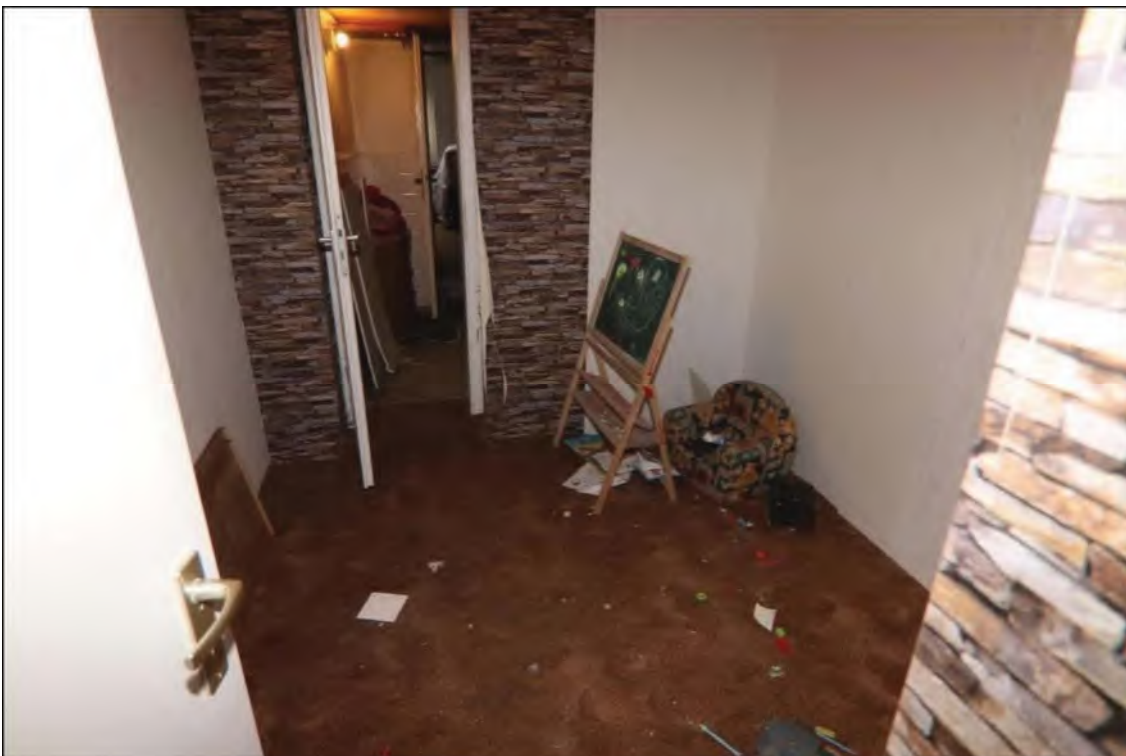


Bild 26

Blick von der Küche in den Flur 1 im Erdgeschoss des Wohnstallhauses. Auf der rechten Seite gelangt man in den Wohnraum, im Hintergrund sind die Eingangstür sowie der Zugang zur Abstellkammer erkennbar und auf der linken Seite wird das ehemalige Badezimmer betreten.



Blick in das ehemalige Badezimmer, das ein Fenster zum Badezimmer besitzt. Unterhalb des Fensters gibt es einen Waschmaschinenanschluss und einen Ausguss. Rechts gibt es noch ein Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten. Der Fußboden ist gefliest worden. An den Wänden sind ebenfalls noch die alten Fliesenspiegel vorhanden.



Blick vom Flur 2 in den Durchgangsraum. Dieser verbindet das ehemalige Badezimmer, das im Hintergrund zu sehen ist, mit dem Flur 2. Der Fußboden ist mit einem Teppichbelag ausgelegt und die Wände sind tapeziert.



Bild 29

Blick vom Heizungsraum in südöstliche Richtung in den Flur 2. Die Tür im Hintergrund führt auf den Hof des Grundstücks und davor auf der linken Seite gelangt man in das Wohnzimmer.



Bild 30

Blick in den Heizungsraum im Erdgeschoss des Wohnbereichs. Auf dieser Seite des Raumes wurde die Heizungsanlage aufgestellt, die auf Ölbasis läuft. An den Wänden sind die unterschiedlichen Leitungen der Anlage erkennbar. Der Fußboden des Raumes wurde modern gefliest.



Rückwärtiger Blick in den Heizungsraum mit dem dazugehörigen Öltank. Der Tank hat ein Fassungsvermögen von etwa 2.500 Litern. Die Tür auf der rechten Seite führt in den Flur 2.



Blick in das Wohnzimmer des Wohnbereichs, der früher nicht wohnlich genutzt wurde. Die Decke ist als Gewölbe erbaut worden. Der Fußboden ist mit einem Teppich ausgelegt und die Wände sind tapeziert.



Rückwärtiger Blick in das Wohnzimmer. Das Fenster besteht aus Kunststoff und die Fensterbank liegt als Natursteinfensterbank vor. Das Fenster zeigt auf den Hof und kann durch einen Rollladen verschlossen werden. Die Tür führt in den Flur 2 und die zweite erkennbare Tür dahinter führt auf den Hof.



Blick an die Decke im Flur 1. Hier gibt es eine Deckenklappe, über die der Dachboden erreichbar ist. Ein Teil der Decke ist mit Paneelen verkleidet worden.



Bild 35

Blick in östliche Richtung in das unausgebaute Dachgeschoss des Wohnbereichs. Neben dem Schornstein ist der Zugang erkennbar. Hinter dem Schornstein, hier leider nicht zu sehen, befindet sich ein Loch in der Wand durch das der Dachboden über der Hausdurchfahrt zu erreichen ist.



Bild 36

Blick auf das Innere des Daches. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist von innen mit Unterspannbahnen versehen worden. In der Wand auf der rechten Seite ist ein neues Fenster zu sehen, das in westliche Richtung ausgerichtet ist. Der Fußbodenaufbau fehlt, so dass die Balken gut erkennbar sind. Früher war der Fußboden durch eine Holzdielung verschlossen.



Bild 37

Blick vom Dachboden des Wohnbereichs auf den Spitzboden über der Hausdurchfahrt. Hier ist der Fußboden, der aus einer Holzdielung besteht, kaum befestigt worden. Das Dach ist im Zusammenhang mit dem Dach des Wohnstallhauses erneuert worden. Teilweise sind auch neue Holzbalken eingezogen oder verstärkt worden.



Bild 38

Blick vom Dachboden der Hausdurchfahrt auf den Dachboden der Scheune bzw. auf den südlichen Bereich des Dachbodens. Dieser Bereich diente zum Abstellen. Gut erkennbar sind das ursprüngliche Dach der Scheune sowie das alte Mauerwerk.



Blick vom Hof in südwestliche Richtung auf die Durchfahrt im Scheunengebäude. Das Dach der Durchfahrt wurde auf massive Stützen gestellt. Die Dacheindeckung besteht aus Dachziegeln. Im Hintergrund sind das Zufahrtstor sowie die Eingangstür gut erkennbar.



Blick in nördliche Richtung auf das Wohnstallhaus. Hinter dem Garagentor befindet sich ein kleiner Lagerraum. Die Eingangstür zum Flur 2 wurde überdacht und daneben ist das Wohnzimmerfenster erkennbar. Auf der rechten Seite werden der Kaninchenstall sowie ein ehemaliger Stall betreten.



Bild 41

Blick in den Lagerraum, der sich hinter dem Garagentor anschließt. Die frühere Garage wurde mit einer Trockenbauwand geteilt. Hinter der Wand befindet sich der Durchgangsraum des Wohnbereichs.



Bild 42

Blick in den Kaninchenstall des Wohnstallhauses. Der Fußboden besteht aus einer Betonschicht und die Wände sind verputzt worden. Die Tür im Hintergrund führt in den Durchgang. Gut erkennbar ist die massive Kappendecke.



Blick in den Durchgang. Die Treppe auf der linken Seite führt auf den Dachboden und durch die Tür auf der rechten Seite gelangt man zum überdachten Terrassenbereich. Der Fußboden besteht historisch aus einer Ziegelschicht.



Blick in südliche Richtung auf den Dachboden des Wohnstallhauses. Das Dach liegt als Satteldach vor und wurde von innen mit Unterspannbahnen versehen. Auch die Holzbalken der Dachkonstruktion sind hier gut erkennbar.



Bild 45

Blick vom Dachboden des Wohnstallhauses auf den Dachboden über dem angebauten Badezimmer. Der Fußboden ist hier gedämmt und mit einer Holzdielung versehen worden. In der Mitte ist ein Abluftrohr und auf der rechten Seite ist der Schornstein der Heizungsanlage erkennbar.



Bild 46

Blick auf einen Holzbalken der Dachkonstruktion auf dem Dachboden. Die Holzbalken sind zum Teil von Holzschädlingen befallen.



Bild 47

Blick von der Treppe zum Dachboden in den Durchgang im Erdgeschoss. Hinter der Tür auf der rechten Seite schließt sich der Kaninchenstall an und der Durchgang im Hintergrund führt in den Hühnerstall.



Bild 48

Blick vom Durchgang auf die Tür zum Hühnerstall. Die Tür wurde vermutlich zu DDR-Zeiten eingebaut und liegt in einem einfachen Zustand vor.



Bild 49

Blick in den Hühnerstall im Erdgeschoss des Wohnstallhauses. Auf der linken Seite ist ein Fenster erkennbar, das als Metallfenster vorliegt.



Bild 50

Blick in den ehemaligen Stall am nördlichen Ende des Wohnstallhauses. Im Raum sind die halbhohe Mauern der Ställe erkennbar. Hinter der Tür auf der linken Seite schließt sich ein weiterer Raum an, der nicht besichtigt wurde.



Blick in nördliche Richtung über den Hof des zu bewertenden Flurstücks 314. Auf der linken Seite ist das Wohnstallhaus zu sehen und rechts schließt sich die Scheune an. Der Hof ist begrünt. Im Bereich der Hecke im Hintergrund verläuft die Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück 313.



Blick in südöstliche Richtung über den Hof des Flurstücks auf die Scheune. Die Scheune wird durch ein großes Holztor verschlossen, in dem sich eine Schlupftür befindet. Auf der rechten Seite ist ein Teil der Hausdurchfahrt zu sehen.



Bild 53

Blick in die Scheune. Die Wände wurden massiv errichtet und sind von innen zum Großteil nicht verputzt worden. Gut erkennbar sind auch die Holzbalken der Dachkonstruktion. Die Scheune besitzt keinen Dachboden und ist bis zum Dach offen gestaltet.



Bild 54

Blick in südwestliche Richtung in die Scheune. Auf dieser Seite wurde noch ein Lagerraum abgetrennt. Die massiven Wände des Lagerraums sind verputzt und geweißt worden. Der Lagerraum wird durch eine Metalltür verschlossen.



Bild 55

Blick in nordwestliche Richtung in die Scheune. Hier ist das große Holztor mit der Schlupftür gut erkennbar. Auf der rechten Seite ist ein Fenster vorhanden.



Bild 56

Blick auf das Innere des Daches der Scheune. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Platten aus Bitumen abgedichtet.



Bild 57

Blick in den Bereich der Hausdurchfahrt mit dem südlichen Teil der Scheune auf der linken Seite. Das erkennbare Holztor auf der linken Seite führt in die Werkstatt. Auf der rechten Seite ist nochmals das Rolltor der Grundstückseinfahrt zu sehen.



Bild 58

Blick in die Werkstatt, die sich auf der südlichen Seite der Scheune befindet. Die Decke ist als Gewölbe erbaut worden und ist hier gut erkennbar. Die Wände wurden verputzt. An der Wand auf der rechten Seite ist zu sehen, dass sich der Putz von den Wänden ablöst.