SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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

Amtsgericht Bad Liebenwerda
Eingang
16. Juli 2026
fach EUR
Anl. Heft KM/Scheck/KST

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5

Aktenzeichen: 15 K 22/26

Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 2319 der Flur 4 der Gemarkung Bad Liebenwerda

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 ermittelt mit rd. **85.000,00 €.**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 22/26
Gemarkung:	Bad Liebenwerda
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Bad Liebenwerda Blatt 710
Flur:	4
Flurstück:	2319
Grundstücksgröße:	810 m²
Ortsbesichtigungstermin:	25.06.2026
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	**85.000,00 €**

Das Gutachten umfaßt:

49 Seiten
6 Anlagen
67 Fotos

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

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	8
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	15
4.0	Baubeschreibung Garagen	20
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.0	Bodenwertermittlung	23
7.0	Sachwertermittlung	24
7.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
7.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	30
7.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	31
8.0	Sachwertberechnung	39
9.0	Ertragswertermittlung	40
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
10.0	Ertragswertberechnung	46
11.0	Unbelasteter Verkehrswert	47

Fotodokumentation
Übersichtsplan
Flurkarte
Planungsrechtliche Angaben
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen
Bauunterlagen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes zu dem Aktenzeichen 15 K 22/26 für das mit einem Wohnhaus, einer Doppelgarage und einer einfachen Holzlaube sowie mit zwei offenen Holzlagern und einer überdachten Sitzfläche bebaute Grundstück der Gemarkung Bad Liebenwerda, Flur 4, Flurstück 2319.
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Besonderheiten:

Grundlagen der Beschreibung des Gebäudebestandes mit den erkennbaren Außenanlagen zur Straßenfront sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen.

Bad Liebenwerda ist eine idyllische Kurstadt im südlichen Brandenburg (Landkreis Elbe-Elster). Bekannt für ihre historischen Kureinrichtungen, Thermalbäder und die beliebte Mineralwassermarke, bietet die Stadt an der Schwarzen Elster eine Mischung aus Gesundheitsurlaub, Natur und Kultur.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Jahnstraße in Bad Liebenwerda in einer artgleichen Wohnlage. Zur Straßenführung sind beidseitig Wohnbebauungen in einem unterschiedlichen Sanierungszustand vorgefunden worden. In unmittelbarer Nähe ca. 50 m entfernt befindet sich ein Sportplatz (FC Bad Liebenwerda e. V.). Durch Events und Sportveranstaltungen könnte es zu unangenehmen Lärmstörungen kommen.

Die öffentliche Verkehrsführung wurde mit einer asphaltierten Deckschicht ausgebaut. Beidseitig sind Fußwege (Altbestand) zugeordnet worden. Die vorhandene Straßenbeleuchtung entspricht einem Altbestand (DDR-Zeiten).

Dem Bewertungsareal wurden ein Wohnhaus und eine Doppelgarage zugeordnet. Weitere Grundstücksbebauungen stellen ein einfaches Gartenhaus) dar.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück wurde gemäß Bauschein Nr. 2056 / 2056a ca. 1936 errichtet. In dem Jahr 1969 erachteten die Eigentümer die offene Veranda zu verschließen, um einen geschlossenen Windfang zu schaffen.

Das Wohnhaus ist nach oben hin mit einem Satteldach versehen worden. Augenschein ersichtlich zeigen sich Mangelhaftigkeiten an dem Schornsteinkopf (Einfassung).

Zur straßenseitigen Giebelfront sowie an der Wandfläche des seitlich zugeordneten Zugangsbereiches zeigen sich Verfärbungen an der Fassadenfront durch Brunnenwasser.
Gleichzeitig sind durch eine Vertiefung der Putzoberfläche Rissbilder erkennbar. Die Kunststoffthermofenster in der Erdgeschossebene des Wohnhauses zeigen Verfärbungen auf. Auch die Rollladenabdeckung und Fensterbänke sind betroffen.

In dem Gebäudesockelbereich, welcher mit einem Buntsteinputz gestaltet wurde, sind bereits Abplatzungen und Hohlstellen in der Putzoberfläche, vermutlich durch Feuchte vorgefunden worden. Augenscheinlich wurde bei der vermutlichen Trockenlegung keine fachgerechte Bauausführung geleistet. Durch einen Fachspezialisten sollte eine Untersuchung erfolgen. Der Buntsteinputz sollte entfernt werden und neu erstellt werden (z. B. Zufahrt wellig und hohl).

Der Hauptzugang zu dem Wohnhaus befindet sich an der längsseitigen Giebelfront, über den angebauten Windfangbereich. Durch die derzeitigen Eigentümer wird dieser Zugang jedoch nicht hauptsächlich genutzt. Die Dachfläche des Windfanges ist mit einfachen Stegplatten aus Kunststoff gestaltet worden, welche gerade in der warmen Jahreszeit den Bereich stark aufheizen. Die beiden Terrazzostufen sowie die Außenwandflächen sind durch Einwirkung von Brunnenwasser verfärbt worden.

Der derzeitig genutzte Gebäudezugang befindet sich an der Gebäuderückfront, über einen überdachten Bereich. Die massive Treppenführung verweist auf Sichtschäden und stellt eine Unfallgefahr dar. Das Mauerwerk verweist auf Feuchteschadensbilder. Die einfache Überdachung aus Drahtglas verweist auf Sichtschäden (Risse). Das Mauerwerk verweist auf Schadensbilder.

Von dem Flurbereich gelangt man zu der Küche und zum Kellerzugang. Weiterführend gelangt man zu dem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem kleinen WC.

Die Deckenflächen und teilweise die Wandflächen sind nicht vollständig mit einer Tapete oder einem Farbanstrich versehen (fehlende Fertigstellung). Im Eckbereich Innenwand-Außenwand des Schlafzimmers zum Windfang wurde die Tapete entfernt (Schimmelbildung). In Teilbereichen zeigen sich offene Stöße im Laminat.

Die sanitäre Einrichtung im Erdgeschoss beinhaltet ein Stand-WC mit Spülkasten. Im Dachgeschoss befindet sich das zentrale Bad mit einer eingefliesten Badewanne, einer offenen Dusche, Waschtisch und Vorwandmontage mit einem WC-Sitz. Ein Waschmaschinenstellplatz wurde dem Flur zugeordnet.

Die Heizungsanlage ist durch deren Eigentümer in dem Jahr 2023 erneuert worden. Der Stellplatz für den Heizkessel befindet sich in der Küche mit sämtlichen Zuleitungen und einem Abgasrohr. Aus der Sicht des Sachverständigen sollte dieser Rohrbestand mit deren Zuleitungen mit einem Trockenbau verschlossen werden. Die Wandheizflächen und die Rohrverlegung stellen einen Altbestand dar.

Über eine geschlossene Treppenführung gelangt man zu den Wohnräumen im Dachgeschoss.
Die Tritt- und Setzstufen wurden in laienhafter Ausführung überarbeitet. Lose Stellen sowie wellige nicht vollflächig geschlossene Kantenbereiche an den Trittstufen sollten erneuert werden. Die erste Auftrittsstufe entspricht noch eine Altzustand.

Diese stellen sich als Bad und drei weitere Zimmer dar. Im Wandixel des Bodens zeigt sich eine Verfärbung auf. Hierzu sollte ein Fachspezialist den Wand-Deckenbereich untersuchen.

Zu dem Dachboden gelangt man über eine Bodentreppe, welcher als Kaltdach errichtet wurde. Der zuständige Schornsteinfegermeister sollte den Abstand der Holzkonstruktion des Dachstuhls zu dem Schornsteinzug prüfen. Der Schornsteinzug zeigt Versottungserscheinungen auf.

Dem teilunterkellerten Bereich wurden die Medienanschlüsse und ein Waschmaschinenstellplatz zugeordnet.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Die Innenkellerwandflächen verdeutlichen dem Betrachter auf Feuchteschäden mit einer absandenden Oberfläche das Putzes (Teilbereich).

Die Doppelgarage wurde gemäß Zeichnungsunterlagen ca. 1985 errichtet. Die Zustimmung Nr. 28/85 zur Errichtung eines Nebengebäudes datiert auf den 01.04.1985. In dem Innenbereich sind Feuchteschadensbilder vorgefunden worden. Zur Gebäuderückfront der Garagen ist ein Carport errichtet worden.

In dem weiteren Grundstücksbereich befinden sich einfache Gartenbebauungen wie z. B. ein Gartenhaus und mehrere Überdachungen bzw. Abstellflächen.

Die Zufahrt zu dem Bewertungsareal bzw. bis zu den beiden Garagen beinhaltet Fahrspuren.
Die Aco-Drainrinne zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zerstört und stellt ein Unfallquelle dar. Das Mauerwerk der Doppelgarage ist durch Feuchteschäden geprägt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Bad Liebenwerda ist eine Kurstadt im Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg und liegt ca. 60 km nordwestlich von Dresden an der Schwarzen Elster. Sie hat eine Kurklinik und ein Kurmittelzentrum („Lausitztherme Wonnemar"). Die Stadt strebt eine Weiterentwicklung als Kur- und Erholungszentrum an.
Zum Stadtgebiet gehören neben dem ursprünglichen Stadtgebiet die Ortsteile Burxdorf, Dobra, Kosilenzien, Kröbeln, Langenrieth, Lausitz, Maasdorf, Möglenz, Neuburxdorf, Oschätzchen, Prieschka, Thalberg, Theisa, Zeischa und Zobersdorf.

Nachbarorte von Bad Liebenwerda sind die Städte Elsterwerda, Mühlberg und Uebigau-Wahrenbrück sowie die Gemeinden Röderland und Elsterland. Entlang der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen grenzt Bad Liebenwerda an das Territorium der Stadt Gröditz und der Gemeinde Zeithain.

Die 700-jährige Geschichte der Stadt ist für diese Region einmalig und romantisch schön. Das Wahrzeichen der Stadt, der Lubwartturm, dieser tausendjährige ehrwürdige alte Herr, könnte sicherlich viel von Licht und Schatten erzählen, die in den zurückliegenden Jahrhunderten über der Stadt lagen.
Auch der Reformator Dr. Martin Luther hat das wohl erkannt, als er 1519 sowie 1544 die Stadt und die prachtvolle St. Nikolai Kirche, die 1515 vom Kurfürst Friedrich dem Weisen neu erbaut wurde, besuchte. Diese historischen Perlen der Stadt werden hofiert von der Neuzeit. Das Bad Liebenwerdaer Flair ist für jeden zu genießen und zeigt sich im neuen Glanz. Die am 17. Juli 2004 eröffnete „Lausitztherme Wonnemar" ist eine Erlebnis- und Wohlfühl-Welt besonderer Klasse. Innovative Wirtschaftsunternehmen, wie das Traditionsunternehmen REISS Büromöbel GmbH, die Mineralquellen Bad Liebenwerda GmbH und die Bauer Fruchtsaft GmbH, sind weit über unsere Stadtgrenzen hinaus für Zuverlässigkeit und Qualität bekannt. Es werden neuen Investoren gute Startchancen geboten. Die Stadt möchte den Wirtschaftsraum Elbe-Elster Süd und die Wirtschaftsförderung weiter voranbringen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Großräumige Lage:	Bundesland:	Brandenburg
	Kreis:	Elbe - Elster
	Ort:	Bad Liebenwerda

Überörtliche Anbindung/Entfernung:

Bad Liebenwerda liegt an den Bundesstraßen B 101 (zwischen Herzberg (Elster) und Elsterwerda) und B 183 (Torgau–Bad Liebenwerda). 2003 wurde die nördliche Ortsumfahrung eingeweiht. Eine Südumfahrung der Stadt befindet sich gegenwärtig in Bau.
Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Ruhland und Ortrand an der A 13 Berlin–Dresden.
Der Bahnhof Bad Liebenwerda liegt an der Bahnstrecke Węgliniec–Roßlau. Er wird von den Regionalbahnlinien RB 49 Falkenberg (Elster)–Cottbus und S 4 Wurzen–Ruhland bedient.
Am Stadtpark befindet sich der in den letzten Jahren neu gebaute Busbahnhof, der sich zuvor auf dem Marktplatz befand.
Die der Stadt am nächsten gelegenen Binnenhäfen befinden sich in Riesa und Mühlberg an der Elbe.
Die nächsten Verkehrslandeplätze sind in den 20 km entfernten sächsischen Städten Großenhain und Riesa zu finden. Ein Sonderlandeplatz befindet sich in Schwarzheide. Der nächste Verkehrsflughafen ist der 60 km entfernte Flughafen Dresden, außerdem ist der Flughafen Schönefeld (ca. 120 km) ebenfalls verkehrsgünstig zu erreichen.

Berlin:	Ca. 150 km
Dresden:	Ca. 76 km
Cottbus:	Ca. 120 km
Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 128 km
Autobahnzufahrt Ruhland:	Ca. 37 km
Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 68 km

Infrastruktur:

Schulen (Grundschulzentrum Robert Reiss und die Robert-Reiss-Oberschule, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindertagesstätten sind in Bad Liebenwerda vorhanden.
Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Umland gedeckt werden. Beschäftigungsmöglichkeiten können selbst im Ort gewährt werden.
Eine medizinische Versorgung ist gegeben (Bad Liebenwerda). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ort selbst.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	Grundbuch von		Blatt	
	Bad Liebenwerda		810	
Kataster:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Bad Liebenwerda	4	2319	810 m²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Flurstück 1824 vorhanden (Doppelgarage)

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.:	17,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.:	47,60 m
Bemerkung:	Regelmäßig geschnittenes Grundstück	

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit beidseitigen Nebenanlagen (Altbestand)
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie TW, Elektro, Telekommunikation, Glasfaserleitung, Sat-Anlagenanschluss liegen an. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden (Flüssiggas). Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Netz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht vorhanden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind straßenseitig keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und in einem Naturpark.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine
Altlasten:	Nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Einsichtnahme in das Altlastenkataster

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.05.2026 vor. Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches: Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Bad Liebenwerda Blatt 710 vom 19.05.2026.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Vermietungssituation:	Der Gebäudebestand verweist zum Wertermittlungsstichtag auf eine Bewirtschaftung durch deren Eigentümer.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	In dem seit Januar 2015 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche & Grünfläche (sonstige Gärten) dargestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan „Einzelhandelssteuerung Stadt Bad Liebenwerda" wurde im August 2018 aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde aufgestellt.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art Bauweise: Keine Angaben durch die Verbandsgemeinde Bad Liebenwerda Geschosse: GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen / Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:	nein
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda derzeitig nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben der Verbandsgemeinde Liebenwerda nicht an.
Kanalisierung:	Nach Angaben des Schuldners besteht für das Grundstück ein Schmutzwasserkanalanschluss.
Besondere Umstände:	keine

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben bzw. auf Erfahrungswerten des Sachverständigen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft. Baumängel und –schäden wurden soweit erfaßt, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich von außen erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur grob berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudetyp:	Wohnhaus	
Nutzflächen:	Kellergeschoss:	Teilunterkellerung
	Erdgeschoss:	Windfang, Küche, Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer, Windfang (vorn), WC
	Dachgeschoss:	Flur, Bad, 3 Zimmer
Baujahr:	Ca. 1936 (Bauschein Nr. 2056 / 2056a)	
	Ca. 1969: Bauliche Veränderungen an der offenen Veranda	
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Ca. 2020:	- neuer Heizkessel ohne weitere Rohrverlegung und Heizflächen
Bauweise:	Monolithische Bauweise	
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk (Sichtschäden)	

Decken:	Kellergeschoss:	Vermutlich Ziegelsteindecken mit Trägerprofil, Pinselputz
	Erdgeschoss:	Vermutlich Holzbalkendecken, Tapete, Trockenbau (noch nicht fertiggestellt), Paneele
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke (Paneele), gespachtelt
Treppen:	Außentreppe:	Terrazzostufen (Beschädigungen, Unfallgefahr)
	Kellertreppe:	Massiv (Beton)
	Geschosstreppe:	Geschlossene Holztreppe (laienhafte Überarbeitun)
Dach:	Satteldach mit einer Ziegeleindeckung (ohne Dämmung)	
Dachrinnen:	Zinkrinnen	
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung	
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Elektrohausanschluss (neu)
	Erdgeschoss:	Mittlere Ausstattung
	Dachgeschoss:	Mittlere Ausstattung
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	Trinkwasserzähler, Waschmaschinenstellplatz
	Erdgeschoss:	Gäste-WC: Stand-WC mit Spülkasten (ohne Waschbecken), Waschmaschinenstellplatz
	Dachgeschoss:	Badewanne eingefliest (laienhaft), Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Waschbecken, offene Dusche
Heizung:	Gasheizung (Baujahr: ca. 2023) mit Flüssiggas betrieben Kesselanlage steht in der Küche (fehlender Stauraum) Wandheizflächen (Altbestand, beschädigt) Einfacher Kaminofen	

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Fußböden:	Kellergeschoss:	Beton
	Erdgeschoss:	Laminat (offene Stöße), Fliesen (Küche, Windfang 2)
	Dachgeschoss:	Fliesen im Bad, Laminat
Fassaden:	Ziehputz (großflächige Verfärbung durch Brunnenwasser), Buntsteinputzsockel (Frostschäden)	
Türen:	Kellergeschoss:	Holztür
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermotüren als Haustüren, Futtertüren mit Vollblatt, teilweise foliert (Rundbogentür (Holz) mit Bleiverglasung
	Dachgeschoss:	Futtertüren mit Vollblatt
Fenster:	Kellergeschoss:	Einfache Kunststoffthermofenster
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
Fensterbänke innen:	Naturstein (einfach)	
Fensterbänke außen:	Naturstein	
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Putz (Feuchtebild)
	Erdgeschoss:	Trockenbau (noch nicht fertiggstellt), Rauhfaser, Putz (vergilbt), Fliesenspiegel (Küche)
	Dachgeschoss:	Fliesen, Tapete

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage (4 Platten)
Ausstattung innen/außen:	Innen: einfache Ausstattung Außen: einfache/mittlere Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Baujahrestypischer Grundriss
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann als einfach bis mittel eingeschätzt werden. Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	- Fassadenarbeiten - Mauerwerkstrockenlegung/Erdarbeiten - Schornsteineinfassung herstellen - Zugangstreppe erneuern - zerstörte Glaselemente der Eingangsüberdachung Austauschen - Trockenbauarbeiten fertig stellen - Putz- und Maurerleistungen - Innentreppe neu überarbeiten - Maler- und Tapezierarbeiten

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

Bei dem Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung, landläufig als Kauf aus der Zwangsversteigerung bezeichnet, handelt es sich ausdrücklich eben nicht um einen Kauf im Sinn des Gesetzes. Vielmehr erfolgt der Eigentumswechsel im Wege des Zuschlages. Dieser Zuschlag ist einem Gerichtsurteil gleichzusetzen. Ein Kauf findet nicht statt. Das Grundbuch wird von Amts wegen berichtigt. Eine Mitwirkung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Bei einem Kauf ist zwangsläufig die Mitwirkung des Eigentümers notwendig.

Bezüglich eines Energieausweises stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird vermutet, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

4.0 Baubeschreibung Garagen

Gebäudetyp:	Garagen
Baujahr:	Ca. 1985
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtebild, Rissbild)
Decken:	Massive Decken
Treppen:	/
Dach:	Pultdach (Photovoltaikanlage mit 4 Modulen)
Wasser/Abwasser:	/
Sanitäre Einrichtungen:	/
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizung:	/
Fußböden:	Beton (Sichtschäden)
Fassaden:	Strukturputz
Türen:	Holztore (fehlende Werterhaltung)
Fenster:	Kunststoffthermofenster
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten - Putz- und Maurerleistungen - Malerarbeiten - Holzschutzarbeiten

5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude (Garagen) bebaute Grundstück in 04924 Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Liebenwerda	710	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Liebenwerda	4	2319	810 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	810 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**25,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag		01.07.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	25,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	810	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**25,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**25,00 €/m²**	
Fläche	×	810 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	20.250,00 € **rd. 20.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 insgesamt

20.300,00 €.

E01

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

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

7.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert"* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Gebäuderauminhalts (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; beim BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

7.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang	= 3,59 m x 2,02 m – 0,79 m x 0,84 m	=	6,59 m²
Küche	= 4,44 m x 2,35 m	=	10,43 m²
Wohnzimmer	= 3,33 m x 4,95 m	=	16,48 m²
Flur	= 1,07 m x 0,99 m + 5,47 m x 1,19 m + 0,96 m x 1,00 m	=	8,53 m²
Schlafzimmer	= 4,15 m x 3,00 m	=	12,45 m²
Windfang (vorn)	= 2,59 m x 1,95 m	=	5,05 m²
WC	= 2,07 m x 0,80 m	=	1,66 m²
$A_{ges\ EG}$		=	**61,19 m²**

Dachgeschoss

Flur	= 1,05 m x 1,09 m	=	1,14 m²
Bad	= 2,01 m x 2,50 m + 2,01 m x 0,81 m x 0,5	=	5,83 m²
Zimmer	= 4,17 m x 2,45 m + 4,17 m x 0,72 m x 0,5	=	11,72 m²
Zimmer	= 3,93 m x 2,11 m + 3,93 m x 0,69 m x 0,5	=	9,65 m²
Zimmer	= 3,48 m x 1,94 m + 3,48 m x 0,72 m x 0,5 – 0,48 m x 0,68 m	=	7,68 m²
$A_{ges\ DG}$		=	**36,02 m²**

Garagen

Garage 1	= 5,19 m x 3,89 m	=	20,19 m²
Garage 2	= 2,79 m x 5,02 m	=	14,00 m²
$A_{ges.}$		=	**34,19 m²**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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

Wohnhaus

A_1 = 8,35 m x 8,20 m x 2	=	136,94 m²
$A_{2\ Anbau}$ = 2,25 m x 3,15 m	=	7,09 m²
$A_{3\ Keller}$ =	=	20,42 m²
$A_{ges.}$	=	**164,45 m²**

Garagen

A_1 = 7,50 m x 5,55 m	=	**41,63 m²**

Überdachung an den Garagen

A_1 = 5,90 m x 3,90 m	=	**23,01 m²**

Holzgartenhaus

A_1 = 2,55 m x 3,10 m	=	**7,91 m²**

Überdachung

A_1 = 2,70 m x 3,90 m	=	**10,53 m²**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	25,0 %	75,0 %	0,0 %	0,0 %

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	25,0	181,25
3	835,00	75,0	626,25
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 807,50 gewogener Standard = 2,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		807,50 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Teilunterkellerung	x	1,020
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	823,65 €/m² BGF
	rd.	824,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
4 Photovoltaikmodule	400,00 €
2 Holzlager	1.000,00 €
Carport an den Garagen	2.000,00 €
Gartenhaus	800,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	4.200,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [6], Seite 2088 ff. angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Der Gutachterausschuss in dem Landkreis Elbe-Elster hat bisher keine Regionalfaktoren ermittelt. Dementsprechend wird der Faktor lt. Übergangsregelungen der ImmoWertV 2021 mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards (u.a. gedämmte oder ungedämmte Gebäudehülle) tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)
Diese RND der Bewertungsgebäude sind auf die künftige Nutzung auch hier nur bautechnisch geschätzt. Diese festgelegten Nutzungsdauern bzw. RND können bei ordentlicher Pflege, einfacher Instandsetzung und vor allem sachgerechter Dacheindeckungen verlängerungswürdig sein.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.
Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	3,0		

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

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1936 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-31.400,00 €
• Wohnhaus	-31.400,00 €	
Summe		-31.400,00 €

8.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	824,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	164,45 m²	41,63 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	135.506,80 €	20.190,55 €
Baupreisindex (BPI) 01.07.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.070,15 €	39.048,52 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.070,15 €	39.048,52 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	10 Jahre
• prozentual		70,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,3	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	78.621,05 €	9.762,13 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.200,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	82.821,05 €	9.762,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**92.583,18 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**3.500,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**96.083,18 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**20.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**116.383,18 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**116.383,18 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**31.400,00 €**
Sachwert	=	**84.983,18 €**
	rd.	**85.000,00 €**

9.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir auftragsgemäß mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der WFNutzflächenrichtlinie (WF-NuFlR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise wegen der Gewerbebesonderheit von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem zuständigen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Elbe-Elster
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (wenn vorhanden),
- in Abstimmung mit Maklern/Hausverwaltern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-31.400,00 €
• Wohnhaus	-31.400,00 €	
Summe		-31.400,00 €

10.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	61,19		6,00	367,14	4.405,68
		DG	36,02		6,00	216,12	2.593,44
Garagen			34,19		1,00	34,19	410,28
Summe			131,40	-		617,45	7.409,40

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	61,19		6,00	367,14	4.405,68
		DG	36,02		6,00	216,12	2.593,44
Garagen			34,19		1,00	34,19	410,28
Summe			131,40	-		617,45	7.409,40

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**7.409,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**22,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.630,07 €**
jährlicher Reinertrag	=	**5.779,33 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,90 %** von **20.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**588,70 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.190,63 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,90 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **24** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,119**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**88.858,39 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**20.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**109.158,39 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**109.158,39 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**31.400,00 €**
Ertragswert	=	**77.758,39 €**
	rd.	**77.800,00 €**

11.0 Unbelasteter Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **85.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **77.800,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus, einer Doppelgarage, einer einfachen Holzlaube, zwei offenen Holzlagern und einer überdachten Sitzfläche bebaute Grundstück in 04924 Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Liebenwerda	710	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Liebenwerda	4	2319

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2026 mit rd.

85.000,00 €
in Worten: fünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 01.07.2026

Uwe Kirste

Immobilienbewertung
gem. ISO/IEC EN 17024 (Zertifizierung v. Personen)
Zertifizierter Sachverständiger
Zertifizierung Nr. AT 250902-1064 D
Uwe Kirste
Gültig bis: 07/2028
Zertifizierungsgesellschaft EurAS Cert Sagl
Bahnhofstrasse 13
A-6600 Reutte
Zertifizierungssystem European Association of Certificated and Qualified Experts

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:
Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[] Grundstücksmarktbericht 2025
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster

[] Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

[] KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)

[] KLEIBER
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.06.2026) erstellt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Fotodokumentation

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal und weiterführend zu dem Sportplatzgelände

Bild 2

Umgebungsbebauung
(keine straßenseitige Einfriedung)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansicht
(Großflächige Verfärbungen durch Brunnenwasser)

Bild 4

Anbau (Windfang)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 5

Gebäudelängsfront mit einem Zugangsbereich

Bild 6

Bestand der Schornsteineinfassung prüfen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 7

Zweite Gebäudelängsfront (Zufahrt)

Bild 8

Verformungen in der Dachfläche

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 9

Rückfront mit Zugangsbereich

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 10

Detaildarstellung Gebäudesockel

Bild 11

Nicht fachgerechte Bauausführung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 12

Bereits erkennbare Bauschäden

Bild 13

Fachspezialisten konsultieren

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 14

Verfärbungen der Kunststoffthermofenster und der Fensterbänke

Bild 15

Detaildarstellung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 16

Gebäudezugang 1

Bild 17

Gebäudezugang 2

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 18

Genutzter Zugang
(Sichtschäden an den Treppenstufen)

Bild 19

Sichtschäden in der Überdachung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 20

Hauseingangstür

Bild 21

Flur

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

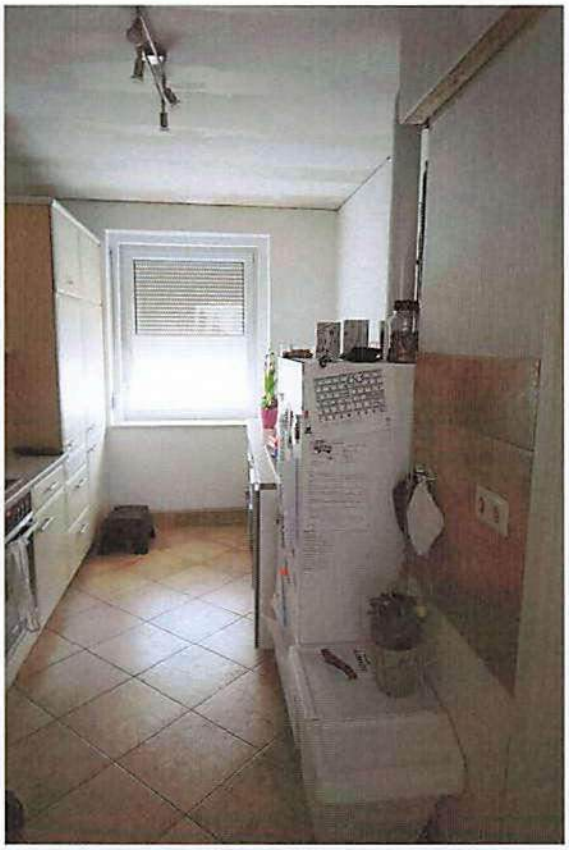
Bild 22

Bild 23

Aufzeigende Restbauleistungen

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 24



Küche

Bild 25

Nicht fertiggestellte Deckenfläche

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 26

Heizungsanlage in der Küche

Bild 27

Restbauleistungen erforderlich

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 28

Wohnzimmer

Bild 29

Zusätzliche Heizquelle

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 30

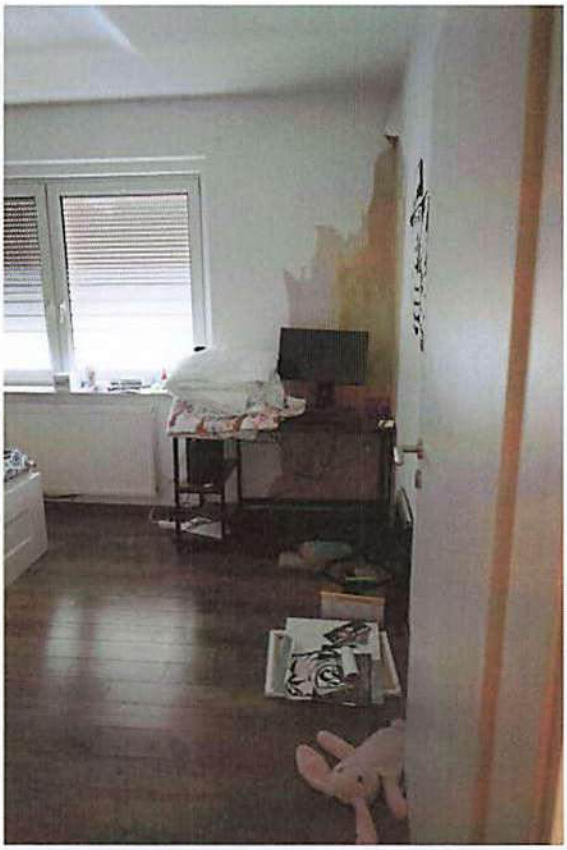
Flur

Bild 31

Offenes Fugenbild im Laminat

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 32



Sichtschäden im Wandanschluss

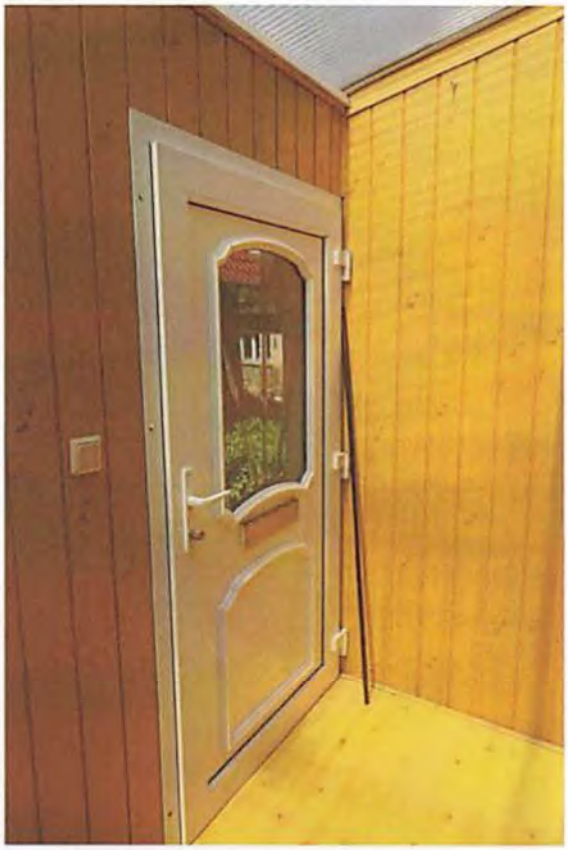
Bild 33

Detaildarstellung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 34

Bild 35



Windfang 2 (Vorgefundene Wärmebrücke im Dachbereich)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 36

Gäste-WC

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 37

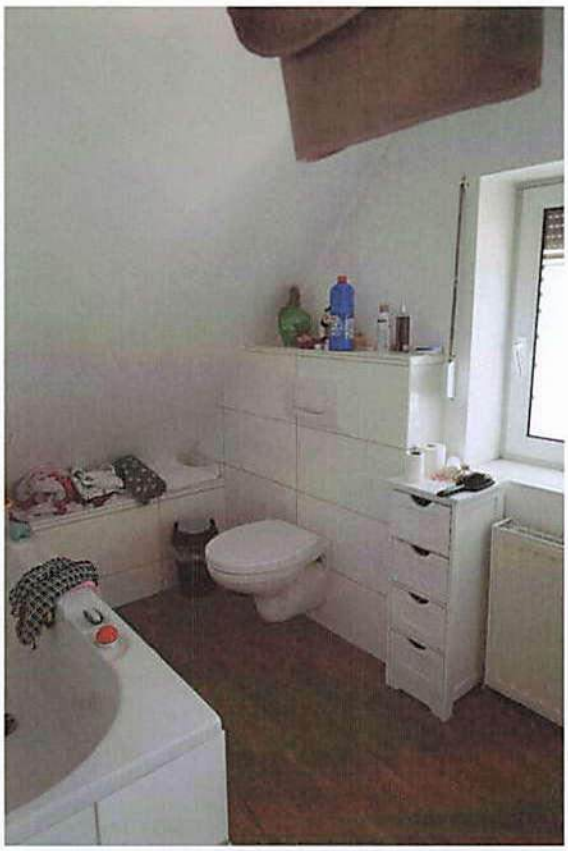
Treppenführung zum Dachgeschoss

Bild 38

Laienhafte Ausführung der Treppenverkleidung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 39



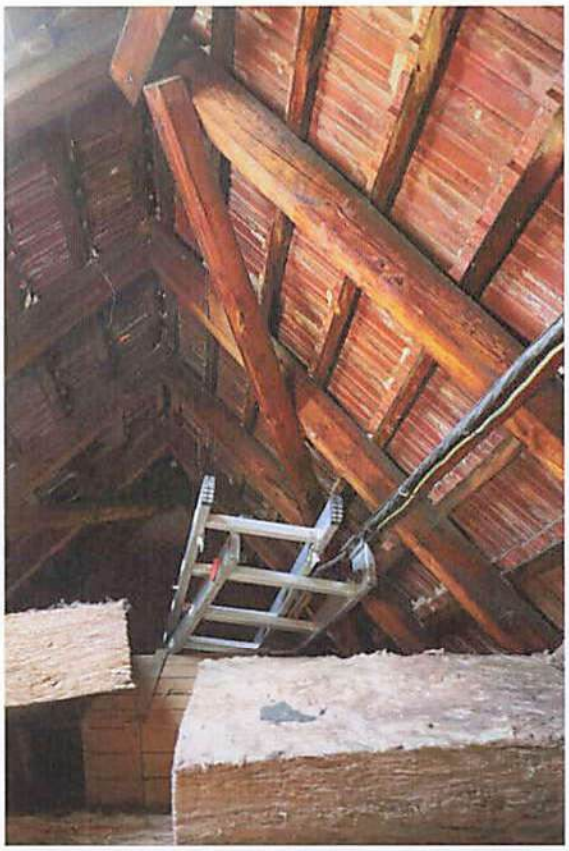
Bad

Bild 40

Sichtschäden

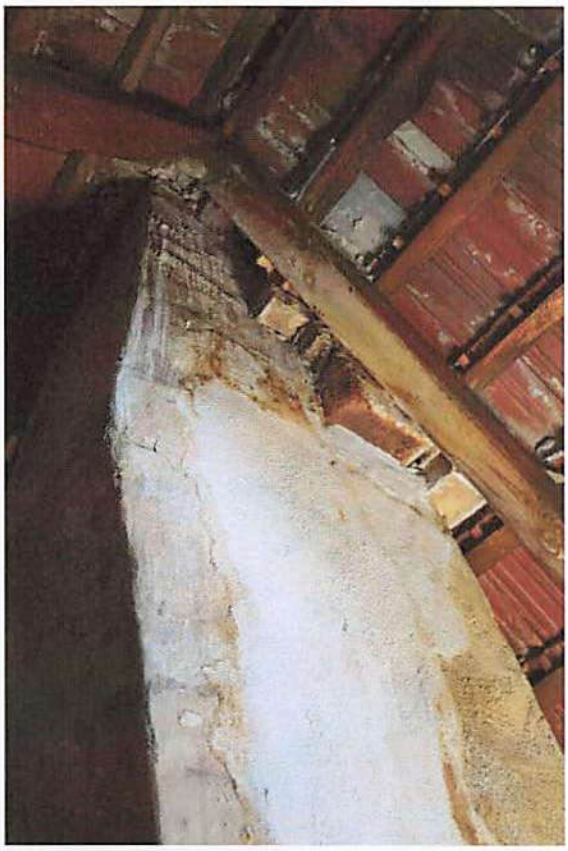
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 41



Kaltdachausbildung

Bild 42



Schornsteinzug (Bestand prüfen)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 43

Wandheizflächen im Altbestand

Bild 44

Detaildarstellung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 45

Massive Kellertreppenführung

Bild 46

Sichtschäden

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 47

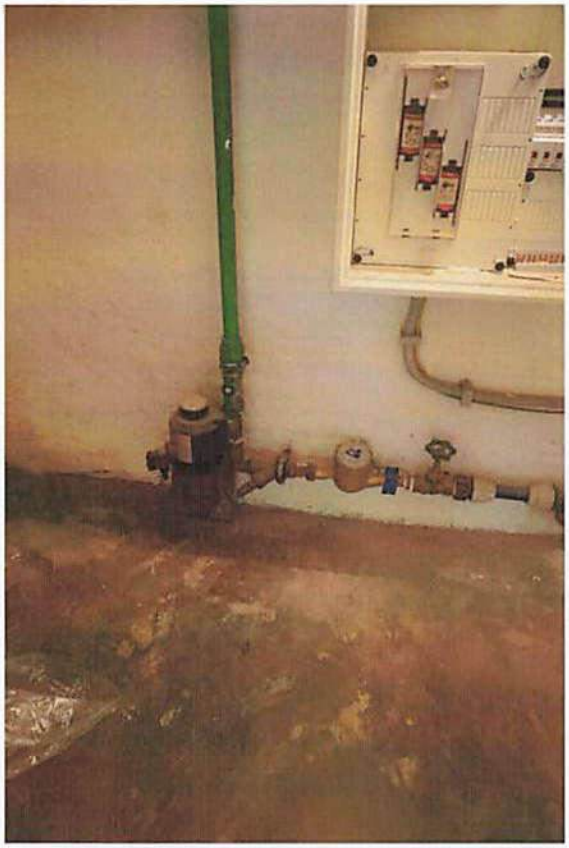
Zählerplatz

Bild 48

Medienanschlüsse

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 49



Wasserzähler

Bild 50

Feuchteschadensbilder

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 51

Doppelgarage

Bild 52

Giebelfront

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

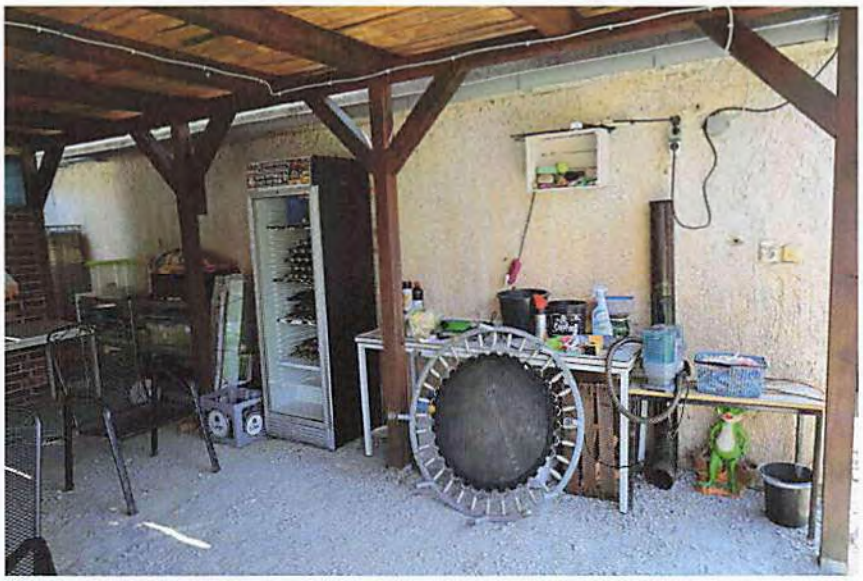


Bild 53

Gebäuderückfront

Bild 54

Carport

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 55

Innenbereich der Garage

Bild 56

Sichtschäden im Fußboden

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 57

Feuchteschadensbilder

Bild 58

Detaildarstellung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 59

Grünbereich

Bild 60

Gartenhaus / Überdachung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 61

Photovoltaikanlage (Garagendach)

Bild 62

Holzlager

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 63

Übersichtsdarstellung

Bild 64

Detaildarstellung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 65

Grundstückszufahrt / Fahrspuren erkennbar

Bild 66

Defekte Aco-Drainrinne (Unfallgefahr)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 67

Flüssiggastank

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtskarte MairDumont

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstr. 5

Geoport

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

0 — 20.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

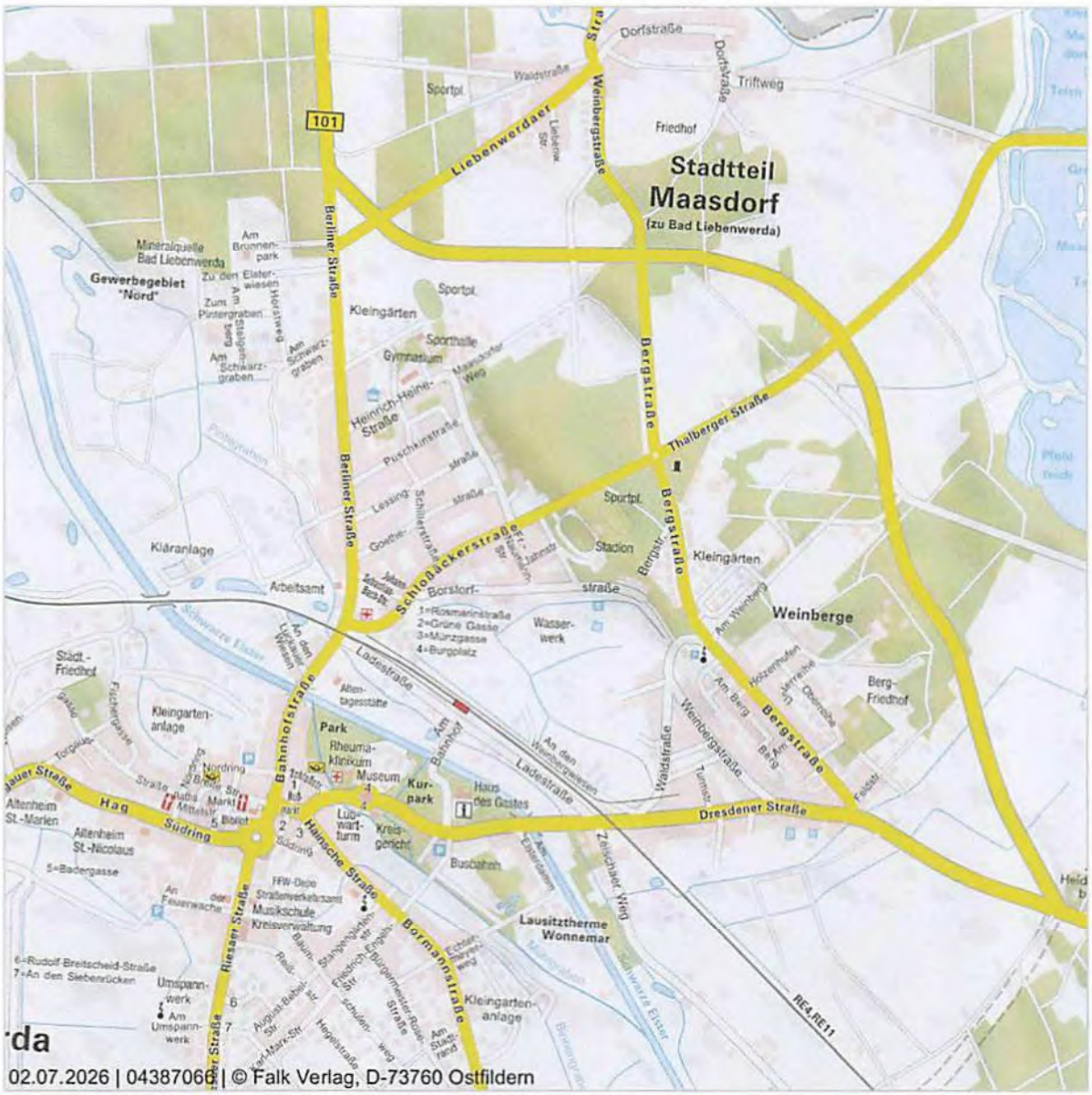
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04387066 vom 02.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstr. 5

Geoport



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

0 — 2.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04387066 vom 02.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstr. 5

Geoport

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

0 1.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04387066 vom 02.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

04924 Bad Liebenwerda, Jahnstr. 5

Geoport

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

0 200 m

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

Datenquelle
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04387066 vom 02.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Flurkarte

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

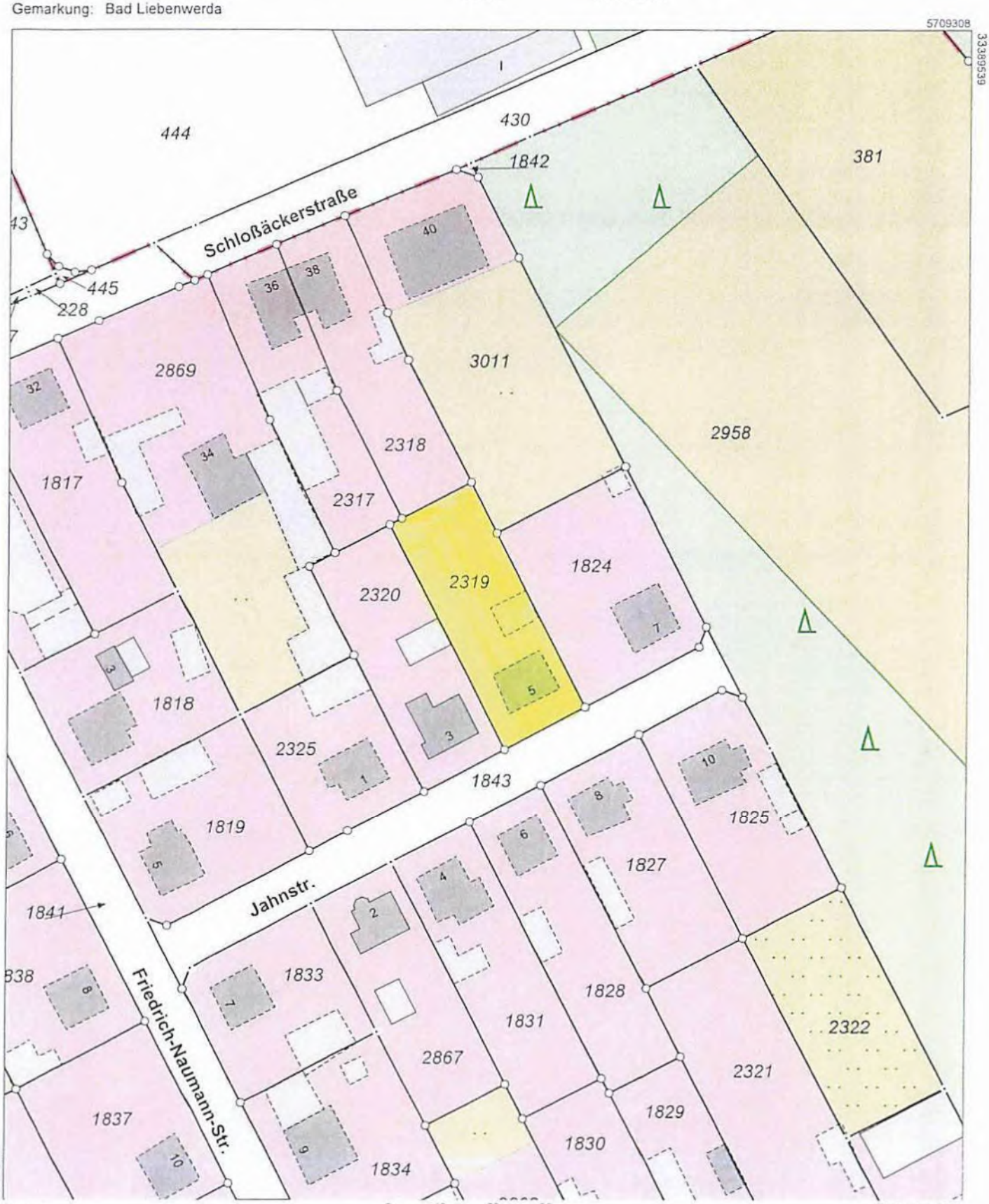
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

2026-11-0356

Erstellt am 23.06.2026

Flurstück:	2319	Gemeinde:	Bad Liebenwerda
Flur:	4	Kreis:	Elbe-Elster
Gemarkung:	Bad Liebenwerda		



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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Planungsrechtliche Angaben

Geschäftszeichen: 15 K 22/26

Gemarkung: Bad Liebenwerda, Flur: 4, Flurstück: 2319 (Jahnstraße 5)

1. Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan ? ☒ ja ☐ nein

   1.1 ab wann wirksam ? Januar 2015

   1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ? Wohnbaufläche & Grünfläche (sonstige Garten)

2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ? ☒ ja ☐ nein ☐ Entwurf

   2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich? August 2018

   2.2 Bezeichnung des B-Planes (bitte einen Auszug des B-Planes beilegen mit ausgefüllter Legende) "Einzelhandelssteuerung Stadt Bad Liebenwerda"

   2.3 wenn Entwurf:
   Datum des Aufstellungsbeschlusses
   Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung)
   geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf

3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf: ☐ ja ☒ nein

   3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden ? (von-bis)

   3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung ?

   3.3 Planfeststellungsverfahren: (Zeitangaben, Verfahrensstand) ☐ ja ☐ eingeleitet

4. Liegt das Grundstück:

   4.1 im Bereich eines B-Planes (siehe lfd. Nr. 2)? ☒

   4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)? ☒

   4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet (siehe lfd. Nr. 2.3)? ☐

   4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)? ☐

   4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung (Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes) ☒ ja ☐ nein

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

☐ ja, welche

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ? ☒ ja ☐ nein

4.8 Im Naturschutzgebiet ? ☐ ja ☒ nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ? ☐ ja ☒ nein

4.10 Baudenkmal ? ☐ ja ☒ nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

5.1 Art .....

5.2 Bauweise .....

5.3 Geschosse .....

5.4 GRZ .....

5.5 GFZ .....

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ☐ ja, seit wann ?

☒ nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ☐ ja ☒ nein

wann ?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben ? ☐

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

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an? ☐ ja ☒ nein
Welche?

Bereits veranlagt? ☐ ja fällig:
☐ nein fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? ☒ Strom ☒ Wasser ☐ Gas

enviaM WAV Elsterwerda ? Spree Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- ☒ ja
- ☐ nein
- ☐ Mischsystem
- ☐ Dreikammer-ausfaulgrube
- ☒ Trennsystem
- ☐ Sammelklär-anlage
- ☐ nur Regen-wasser
- ☐ Verrieselung
- ☐ Ausfahrgrube

Anschlußbeitrag entrichtet?

- ☐ ja
  Wann?
  Betrag?
- ☐ nein

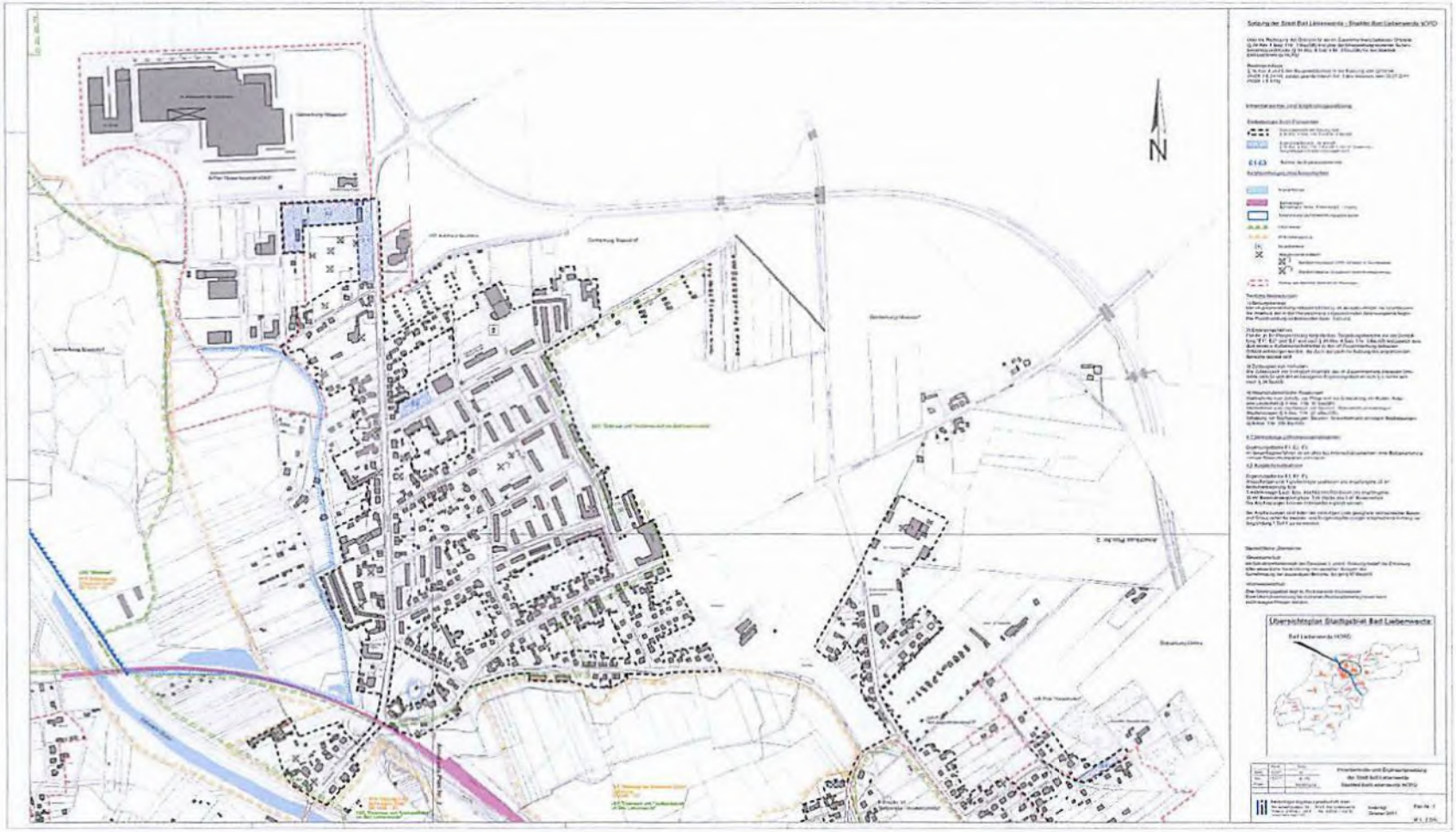
Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

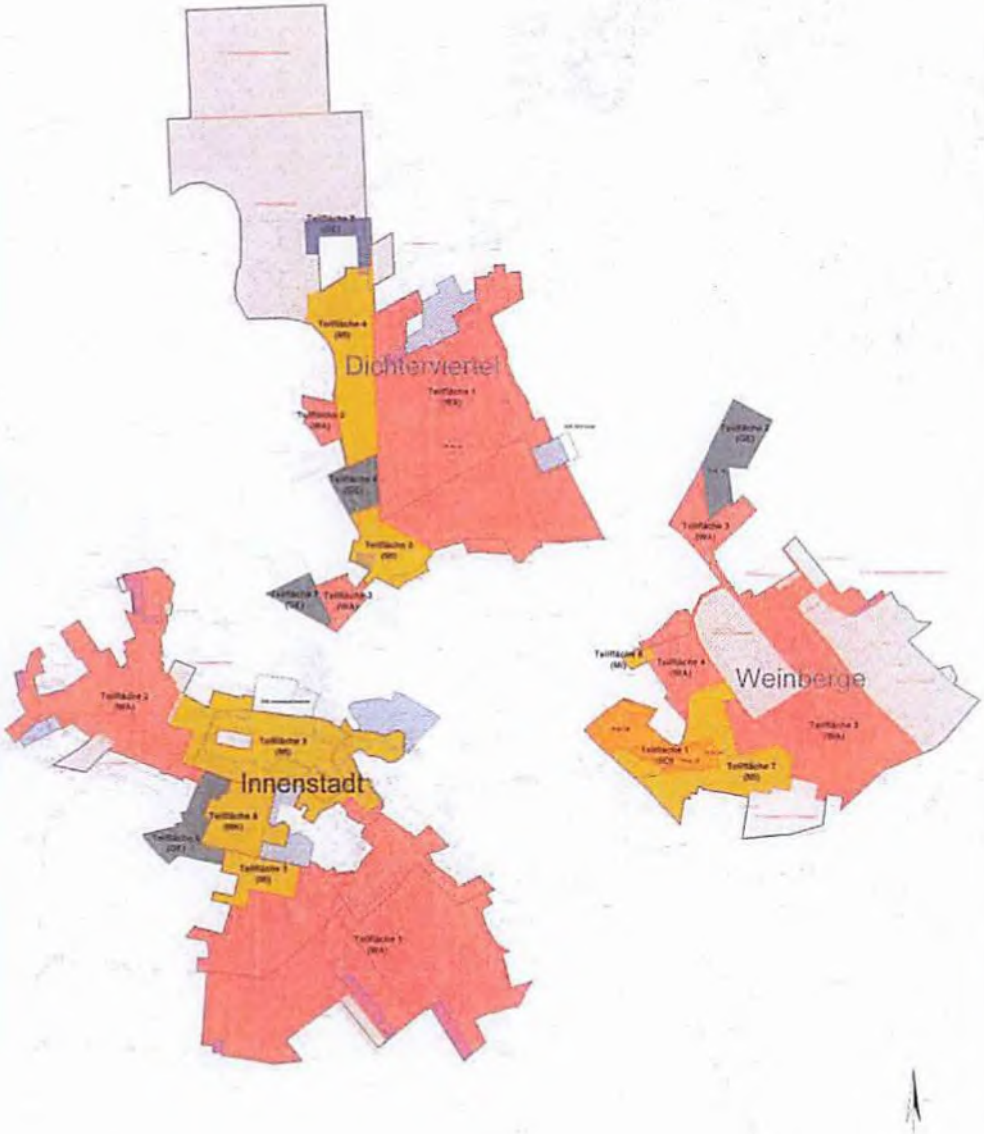
11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.
Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche,Höhe der Entschädigung/m²)?

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

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

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


N
Übersichtsplan Stadtgebiet Bad Liebenwerda



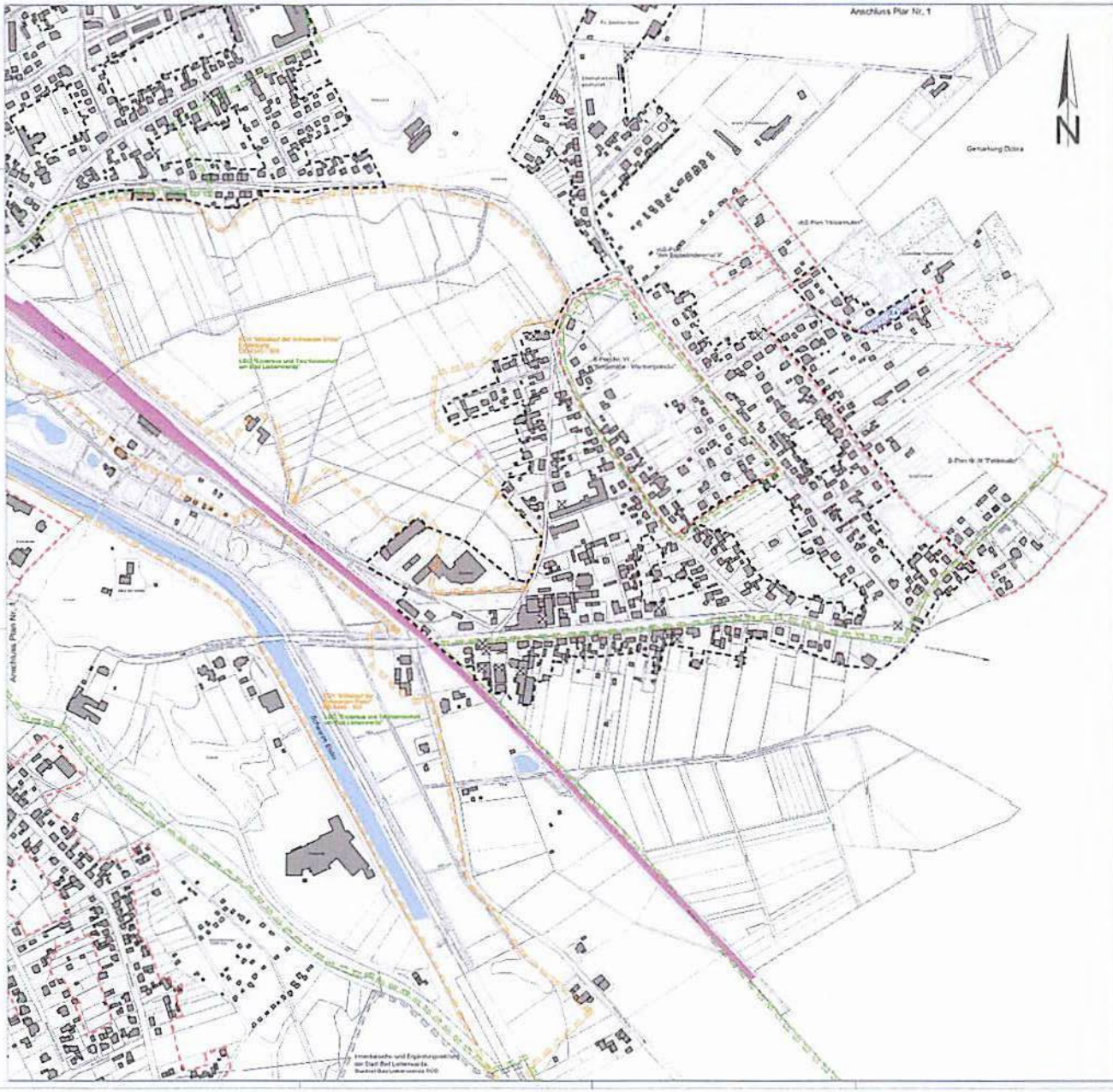
Stadt Bad Liebenwerda

Bebauungsplan
„Einzelhandelssteuerung
Stadt Bad Liebenwerda"

Satzung

Maßstab 1 : 5.000 08/2018

Planbearbeiter: Plan und Praxis, Berlin



Satzung der Stadt Bad Liebenwerda - Stadtteil Bad Liebenwerda NORD

über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)und über die sonstige Festlegung einzelner Außenbereichsgrundstücke (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für den Stadtteil Bad Liebenwerda NORD

Rechtsgrundlage
§ 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Festsetzungen zum Planungsrecht

Gemischtbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

Ergänzungsbereich - vor gleich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ausgeschlossen wird)

E4 Nummer der Ergänzungsbereiche

Kennzeichnungen ohne Rechtscharakter

Hauptverkehrsstraße

Bahnanlagen
Bahnhofsstraße Bahnhofsstraße - Industriestraße - Industriestraße

LSG-Grenze

Wasserschutzgebiete

Altlastenverdachtsfläche

Umfang des weiteren bebauten Innenbereichs

Textliche Festsetzungen

1) Geltungsbereich
Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der Planzeichnung eingezeichneten Abrenzungslinie liegen. Die Planbezeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

2) Ergänzungsflächen
Für den in der Planzeichnung dargestellten Ergänzungsbereich mit der Gemarkung "E4" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass die einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Grund ist beispielsweise eine, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Gebiets geprägt sind.

3) Zulässigkeit von Vorhaben
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 und bei außenbereichsnahen Ergänzungsgebieten nach § 7 sowie sich nach § 34 BauGB.

4) Naturschutzrechtliche Regelungen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bepflanzungen, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Ergänzungsfläche E4:
Im Bauantragsverfahren ist ein pflanzliches Artenschutzgutachten, eine Biotopkartierung und Grünordnungsplan vorzulegen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ergänzungsfläche E4:
Ausgleichsfläche durch 1 großkronige Laubbaum pro angefangene 35 m² Bodenversiegelung bzw. 1 mittelkronigen Laub- bzw. Hochstamm-Obstbaum pro angefangene 20 m² Bodenversiegelung bzw. 1 m² Hecke pro 3 m² Bodenversiegelung.

Bei Anpflanzungen sind artgleiche einheimische Laub- und Obstbäume und Sträucher für Hecken und Fruchtgehölzpflanzungen entsprechend Anlage der Begründung Teil B zu verwenden.

Nachrichtliche Übernahme

Gewässerschutz
Im Schutzgebietsbereich der Gewässer I. und II. Ordnung darf die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen der Genehmigung der zuständigen Behörde, hier gem § 87 BNatG

Hochwasserschutz
Das Überschwemmungsgebiet liegt im Hochwasserschutz Hochwasser. Eine Überschwemmung bei extremen Hochwasserereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.

Übersichtsplan Stadtgebiet Bad Liebenwerda:

	Datum	Name
Bearb.	12.12.11	Ge
Gez.	12.12.11	Ge / Ge
Proj.-Ltr.		Geschäftsführer

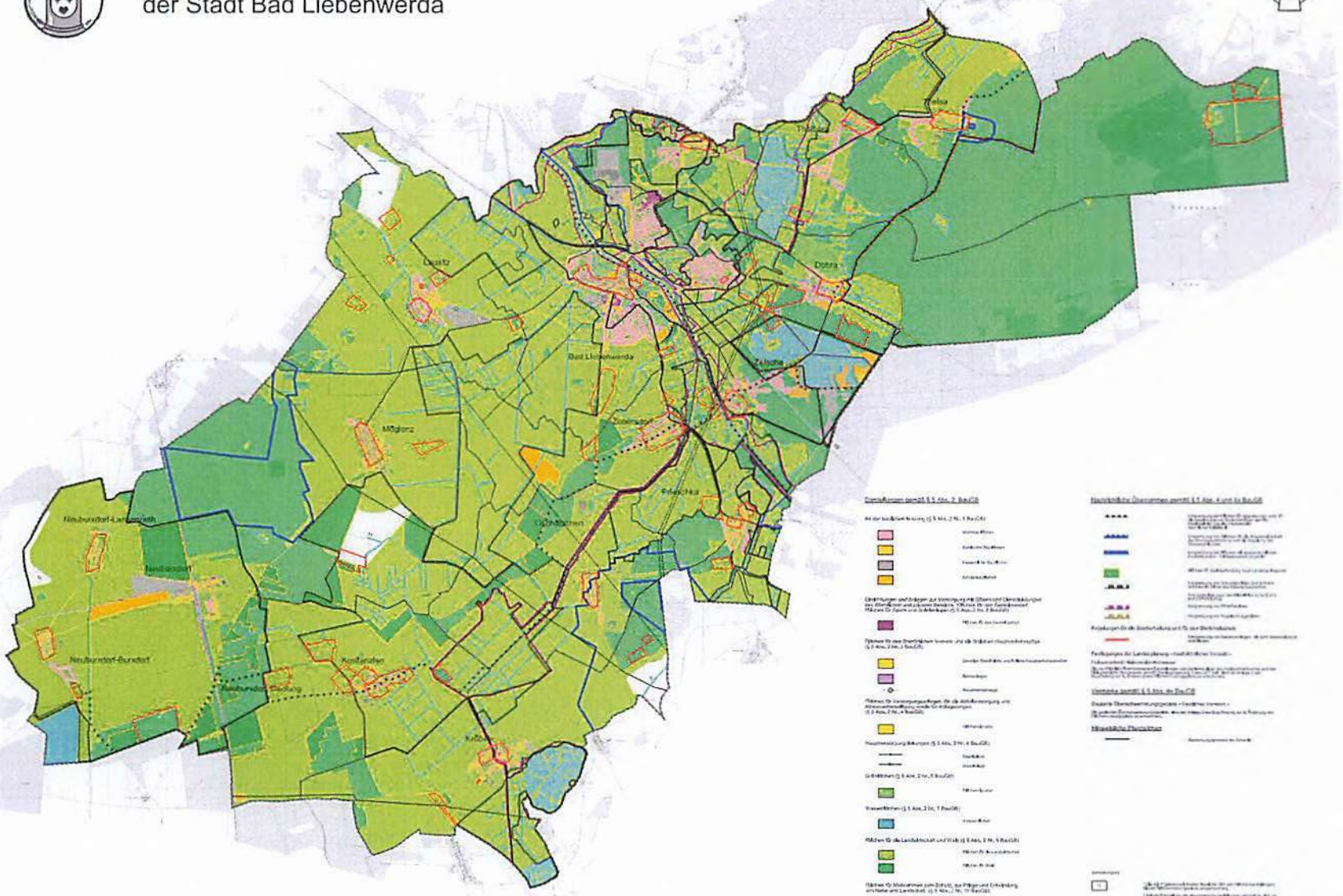
Innenbereichs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Bad Liebenwerda
Stadtteil Bad Liebenwerda NORD

Planungsbüro Ingenieurgesellschaft mbH
Gebefügt
Oktober 2011

Plan-Nr. 2

M 1 : 1.000

Flächennutzungsplan
der Stadt Bad Liebenwerda



Stadt Bad Liebenwerda

Flächennutzungsplan
der Stadt Bad Liebenwerda

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/ Denkmalrechtliche Bindungen

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-01117-26-21
Ihre Zeichen
15 K 22/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46- /03535 46-
E-Mail
@lkee.de

Datum
17.06.2026

Grundstück:	**Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5**
Gemarkung:	Bad Liebenwerda
Flur:	4
Flurstück:	2319
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 15.06.2026 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann am 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für oben genannte Grundstücke sind uns hier nicht bekannt.

Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.

Seit dem 01.Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden.

Hinweis:

Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Anlage 1 (Gebührenverzeichnis), gemäß Tarifstelle 9.4, eine Gebühr von **50,00 €** erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigefügt.

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster. Bitte nutzen Sie ab sofort unseren Online-Antrag unter Antrag auf Auskunft Bau-, Altlastenkataster und Bau- und Bodendenkmalpflege (brandenburg.de) sowohl für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster sowie für denkmalrechtliche Bindungen.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen
Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40777-26-147
Ihre Zeichen
15 K 22/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46 /03535 46
E-Mail
torsten.abel@lkee.de

Datum
25.06.2026

Grundstück:	**Bad Liebenwerda, Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5**
Gemarkung:	Bad Liebenwerda
Flur:	4
Flurstück:	2319
Vorhaben:	Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 22/26

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ihr Schreiben vom 15.06.2026, bei mir eingegangen am 15.06.2026

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Gemarkung Bad Liebenwerda, Flur 4, Flurstück 2319

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Hinweise:

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis sowie Mitteilungen aus dem Bereich Denkmalschutz/Bodendenkmale erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt:

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Am Baruther Tor 20
15806 Zossen, OT Wünsdorf

Telefon: 033702-2140
Telefax: 033702-214200
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **61,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80527-26-30
Ihre Zeichen
15 K 22/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46- /03535 46-
E-Mail
@lkee.de

Datum
15.06.2026

Anfrage vom: 15.06.2026

eingegangen: 15.06.2026

Grundstück: **Bad Liebenwerda, Jahnstraße 5**
Gemarkung: **Bad Liebenwerda** Flur: **4** Flurstück: **2319**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage
Information DSGVO

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bauunterlagen

Gebühr: 41,25 RM

Der Landrat
des Kreises Liebenwerda

Bad Liebenwerda, den 13. Mai 1936 193

Bauschein Nr. 2056 u. 2056a

Verw.-Geb.-Liste Nr. 373

Bauschein

~~Befreiungsbeschluß~~

~~Von der Bestimmung in § der Bauordnung vom 1. November 1929/1. September 1934 habe ich mit Zustimmung des Herrn Regierungspräsidenten in Merseburg Befreiung erteilt.~~

Bauschein

Dem n u.

in Bad Liebenwerda wird unbeschadet der Rechte Dritter — ~~nachdem die notwendigen Befreiungen erteilt sind~~ — die Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück Jahnstrasse, eingetragen im Grundbuch von

Band Bl. Nr., nach den beiliegenden, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (Zeichnungen und Berechnungen) ~~und unter Zulassung einer Ausnahme von § der Bauordnung vom 1. November 1929/1. September 1934~~ ein Wohnhaus, eine Klärgrube und eine Einfriedigung zu errichten.

Bei der Bauausführung sind zu beachten:

1. die Vorschriften der Baupolizeiverordnung vom ~~1. November 1929/1. September 1934~~ 1.11.1929
2. die Prüfungsbemerkungen auf den Bauvorlagen
3. die hierunter aufgeführten besonderen Bedingungen
4. die Unfallverhütungsvorschriften der Magdeburgischen Baugewerks-Berufsgenossenschaft
5. die Polizeiverordnungen über den Schutz der Arbeiter und über die Fürsorge für Arbeiter auf Bauten
6.
7.
8.
9.

Der Baubeginn ist der Ortspolizeibehörde anzuzeigen. Ferner sind vom Bauherrn die Namen des Bauleiters und des Bauunternehmers vor Baubeginn sowie der Wechsel dieser Personen der Ortspolizeibehörde schriftlich mitzuteilen.

Die **Rohbauabnahme** ist — ~~nicht~~ — **erforderlich***.

Sie ist schriftlich bei der Ortspolizeibehörde zu beantragen, sobald der Bau in seinen Mauern, Gewölben, Eisenkonstruktionen (einschließlich derjenigen der notwendigen Treppen) sowie in Balkenlage und Dacheindeckung vollendet ist. Die Dacheindeckung darf hierbei eine vorläufige sein. Eine Teilabnahme einzelner Teile, insbesondere der Eisenkonstruktion der Treppen, ist zulässig*. Zur Rohbauabnahme ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine und Feuerungsanlagen beizubringen.

* Gegebenenfalls zu streichen.

An

in Bad Liebenwerda.

5000. 6. 35. Z. L.

Wenden! Vordruck E

Wohnhaus ~~mit Stall~~.

für : _____ in : Bad Liebenwerda, Jahnpr.

Baubeschreibung.

Die Fundamente werden aus Stampfbeton, die aufgehenden Mauern aus Hartbrandsteinen in Kalkmörtel hergestellt. Gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit werden die Wände durch wagerechte Schichten von Asphaltpappe gesichert. Die 12 cm straken Innenwände werden aus Hartbrandsteinen in verlängertem Zementmörtel ausgeführt und mit 10/12 cm straken Mauerlatten abgedeckt.

Der Kellerfußboden wird in Magerbeton gestampft und mit einem Zementestrich versehen. Die Kellerdecken werden massiv aus 10 cm starken Lochsteinen zwischen T-Trägern hergestellt. Erd- und Dachgeschoß erhalten unterputzte Holzbalkendecken. Die Dachflächen werden mit naturroten Dachziegeln eingedeckt. Die Aussenflächen des Gebäudes erhalten einen hellgetönten Kalkmörtelputz.

Alles übrige ist aus beiliegenden Zeichnungen ersichtlich. Bei der Ausführung der Arbeiten werden die baupolizeilichen Bestimmungen sorgfältig beachtet werden.

Bad Liebenwerda, den 20. April 1936

Bauherr : Ausführender :

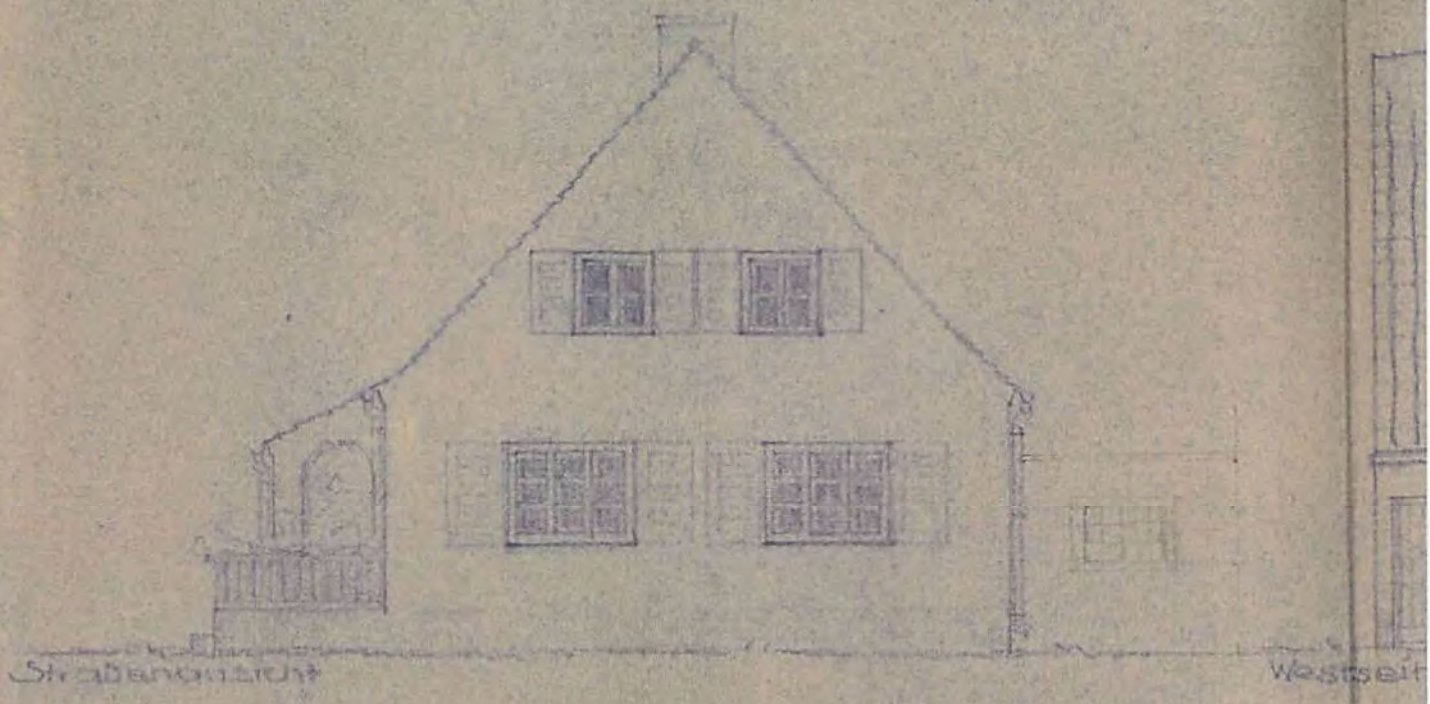
F. d. Zeichnung und Bauleitung

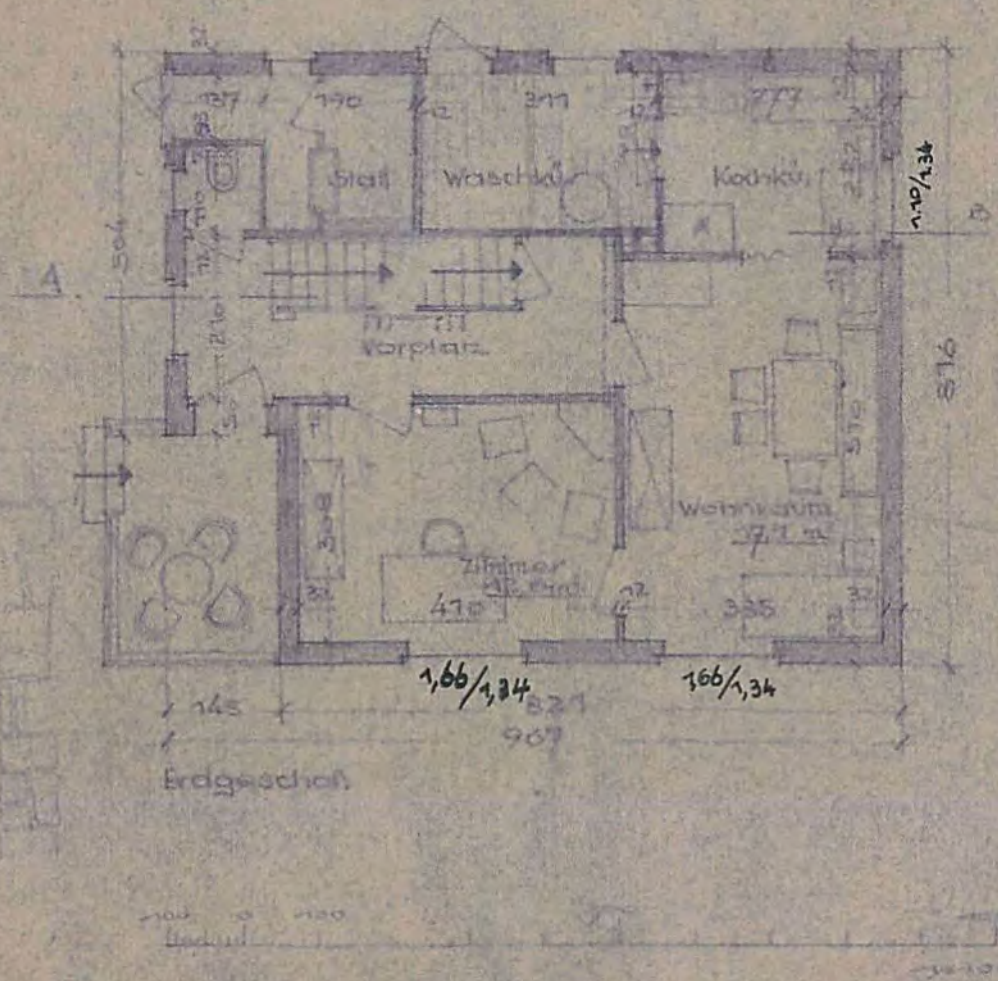
~~und betr.~~: ~~geprüft~~:

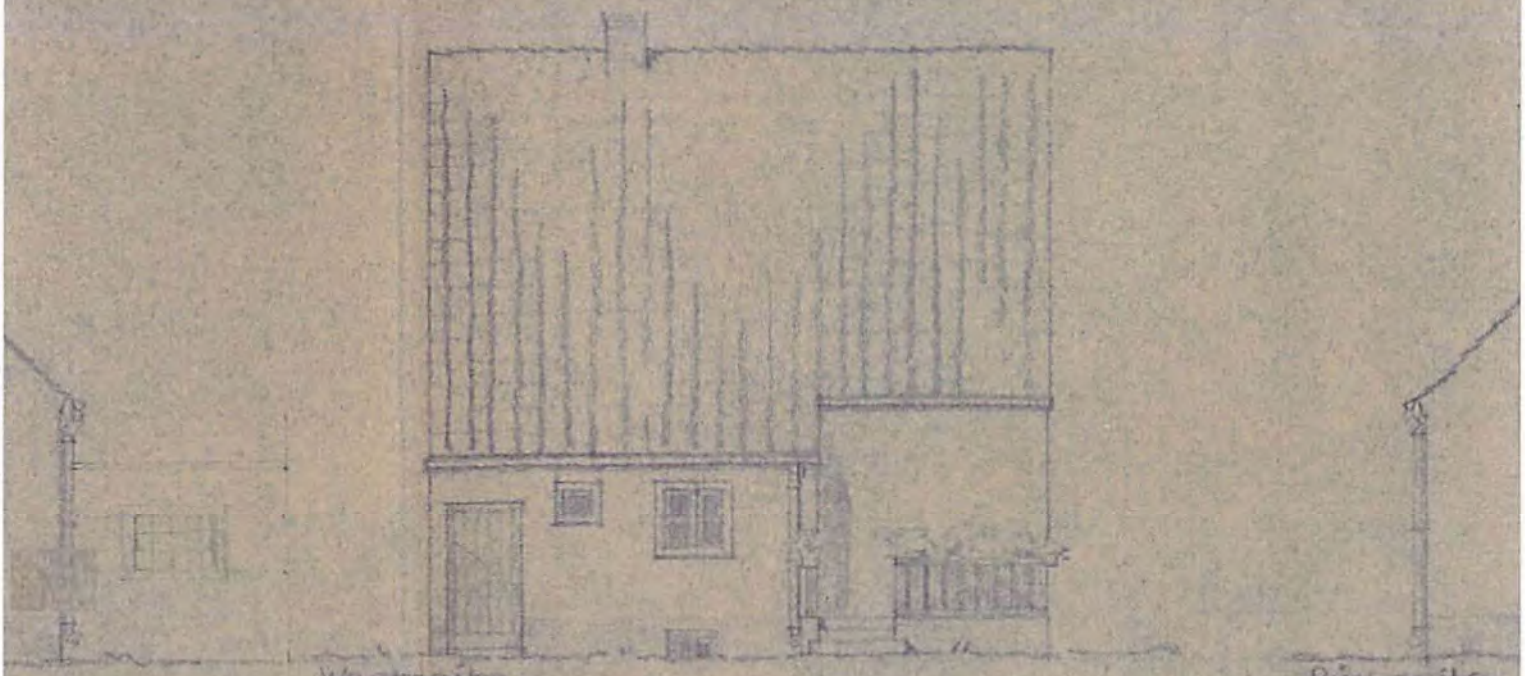
Liebenwerda.
Der Geschäftsführer:

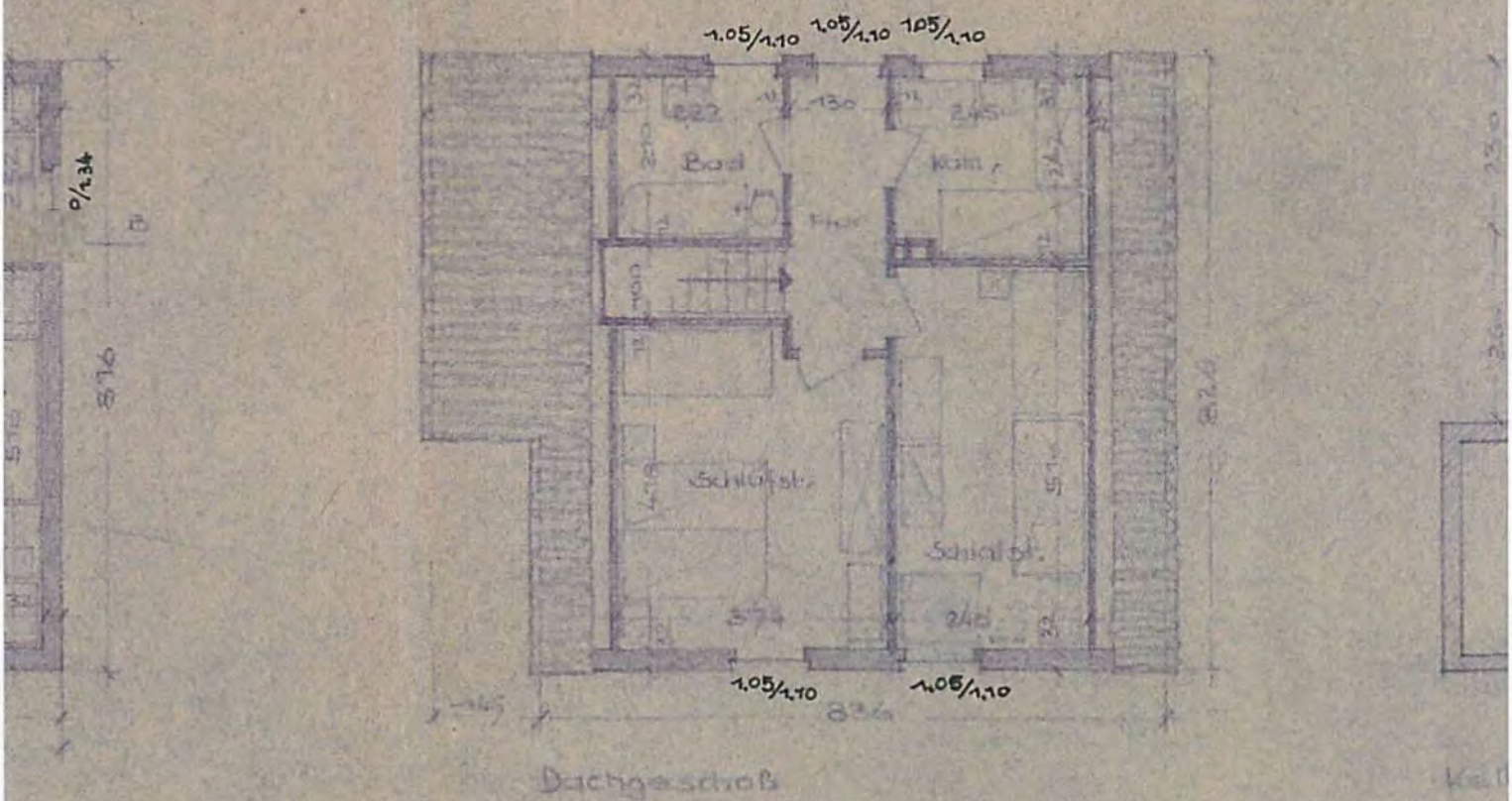
Gehört zum
Bauschein Nr. 1056 + 1056a 1936

Genehmigt!
Bad Liebenwerda, den 13. Mai 1936
Der Landrat.
In Vertretung:


Straßenansicht
Westseit

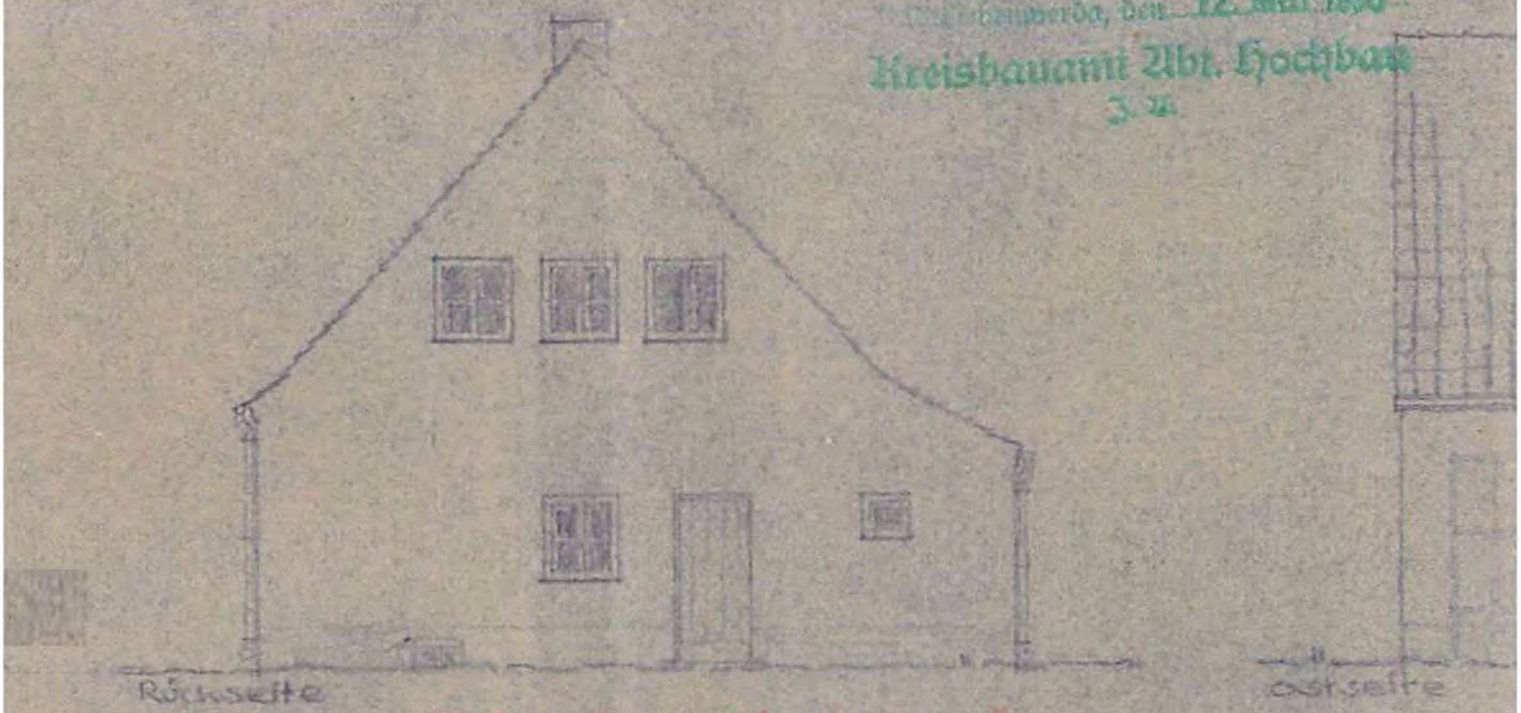

Stall
Waschkü.
Kochkü.
Vorplatz
Wohnraum
Zimmer
1,66/1,34
1,66/1,34
Erdgeschoß



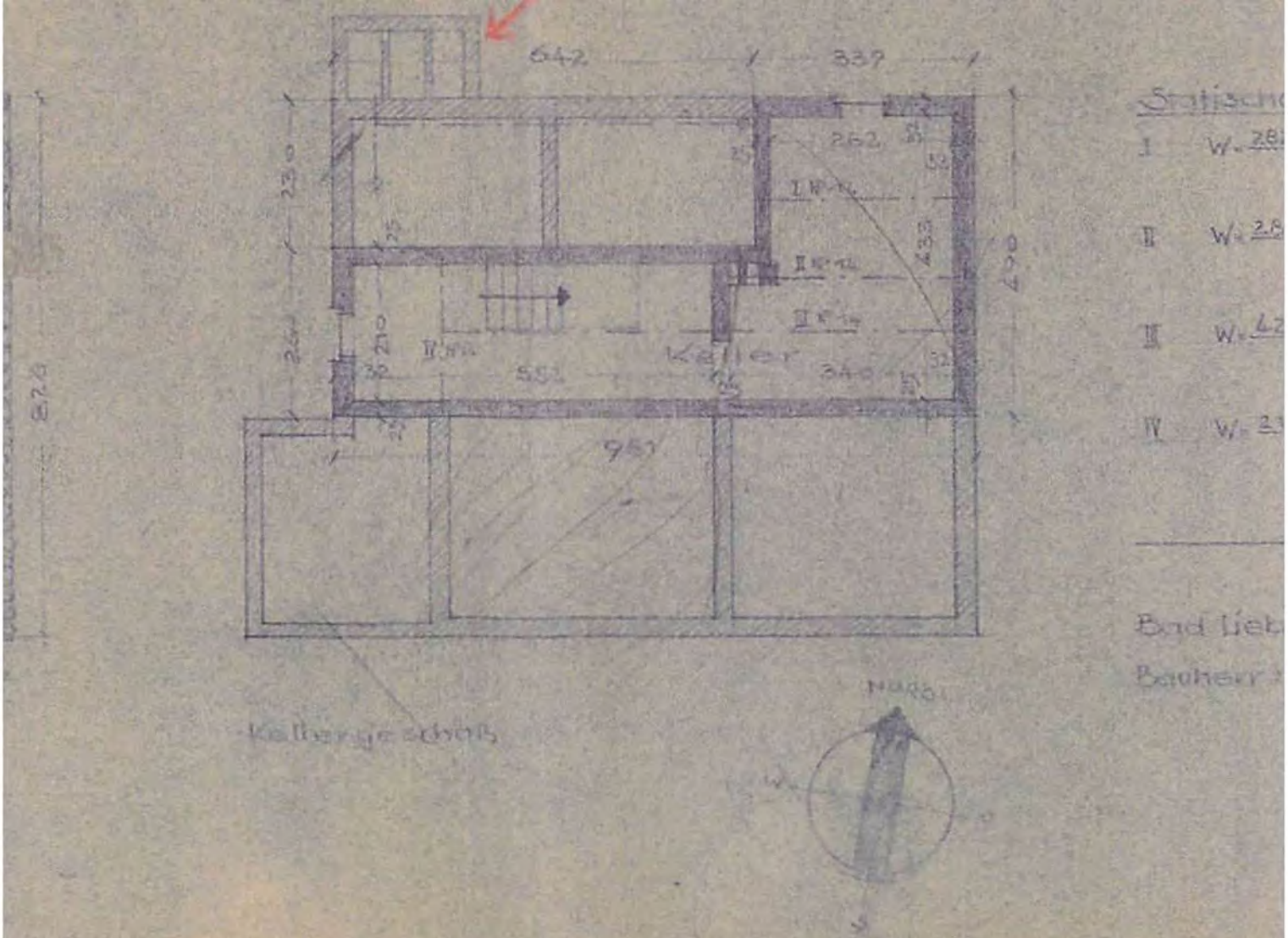


Dachgeschoß

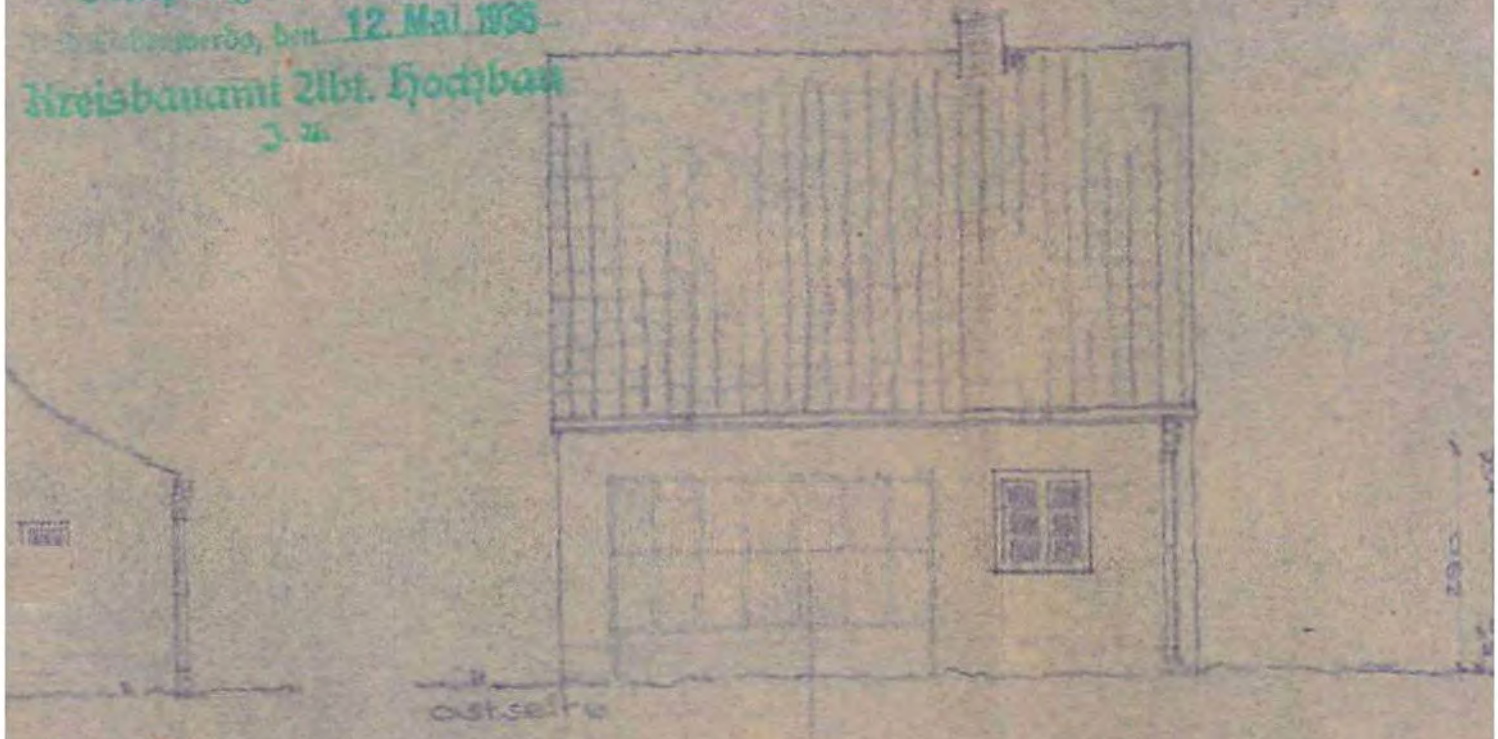
Baupolizeilich geprüft
[illegible]werda, den 12. Mai 1938
Kreisbauamt Abt. Hochbau
J. A.



Klärgrube wird fremdgemäß
mit [illegible] Einzelfestsetzung
[illegible]



Baupolizeilich geprüft
Bad Liebenwerda, den 12. Mai 1936
Kreisbauamt Abt. Hochbau
J. V.



Statische Berechnung:

I $W = \frac{282 \cdot 120 \cdot 400 \cdot 375}{8 \cdot 12} = 44{,}5\ cm^3$
gew. I N 12 = 54,7 "

II $W = \frac{282 \cdot 100 \cdot 800 \cdot 365}{8 \cdot 12} = 75{,}0$ "
gew. I N 14 = 87,9 "

III $W = \frac{422 \cdot 100 \cdot 400 \cdot 4{,}2}{8 \cdot 12} = 87{,}0$ "
gew. I N 14 = 87,9 "

IV $W = \frac{310 \cdot 0{,}65 \cdot 400 \cdot 2{,}25}{8 \cdot 12} + \frac{855 \cdot 2{,}25}{4 \cdot 12} = 66{,}5\ cm^3$
gew. I N 14 = 87,9 "

Bad Liebenwerda, den 28. April 1936

Bauherr:

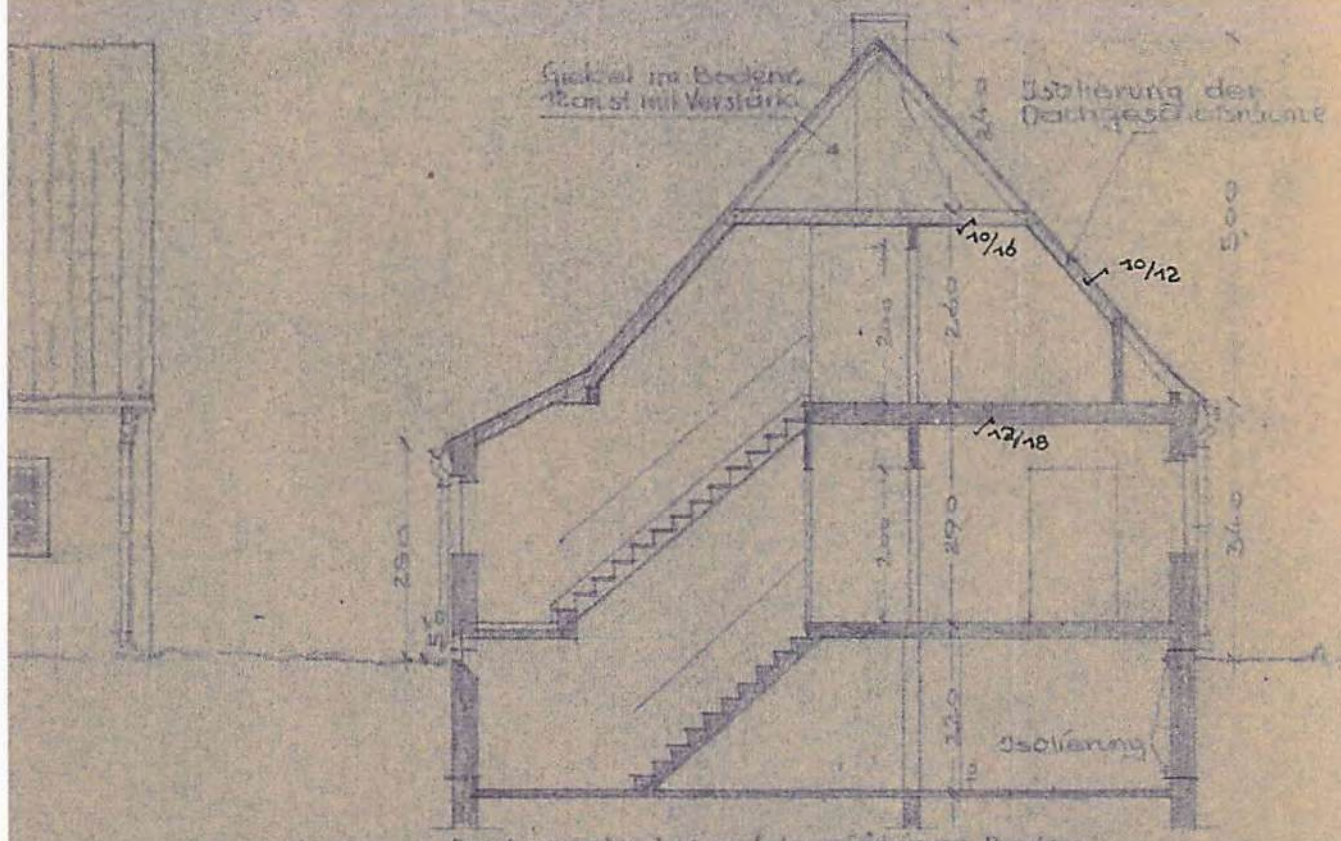
Bauverhaben

Berechnung
Wohnhaus

Anbau

Berechnung d

Ausführender



Schnitt A - B

Bauvorhaben:	Bauform 35

Berechnung des cbm umbauten Raumes:

Wohnhaus: bob. Fläche = 5,21 · 8,16 = 66,99 m²; Höhe = 2,90 + 0,9 + 1,5 = 5,30 m

umbauter Raum = 66,99 · 5,30 = 355,05 m³

Anbau: 1,45 · 5,04 · (2,4 + 0,9) = 24,12

Gesamt umbauter Raum = 379,17 m³

Berechnung der Nutzfläche:

Wohnhaus: Wohnraum 5,10 · 3,35 = 17,1 m²

Zimmer 4,10 · 3,08 = 12,6 "

Kochk. 2,77 · 2,32 = 6,4 " = 36,1 m²

Nebenräume: Statt 1,9 · 2,0 + 1,85 · 0,83 = 4,7 m²

Waschk. 2,0 · 3,10 = 6,2 "

Abort 1,08 · 1,10 = 1,2 " = 12,1 m²

Dachgeschoß: Schlafsb. 4,18 · 3,74 − 0,45 · 1,4 = 15,0 m²

" 5,10 · 2,45 = 12,5 "

Kammer 2,42 · 2,45 − 0,58 · 0,32 = 5,7 "

Bad 2,1 · 2,22 = 4,7 " = 37,9 m²

Ausführender: Für die Zeichnung:

Gehört zum
Bauschein Nr. 205b + 205ba 1936

Genehmigt!

Bad Liebenwerda, den 13. Mai 1936

Der Landrat.

In Vertretung:

Lageplan für die Bauvorhaben: [redacted] Bad Liebenwerda.

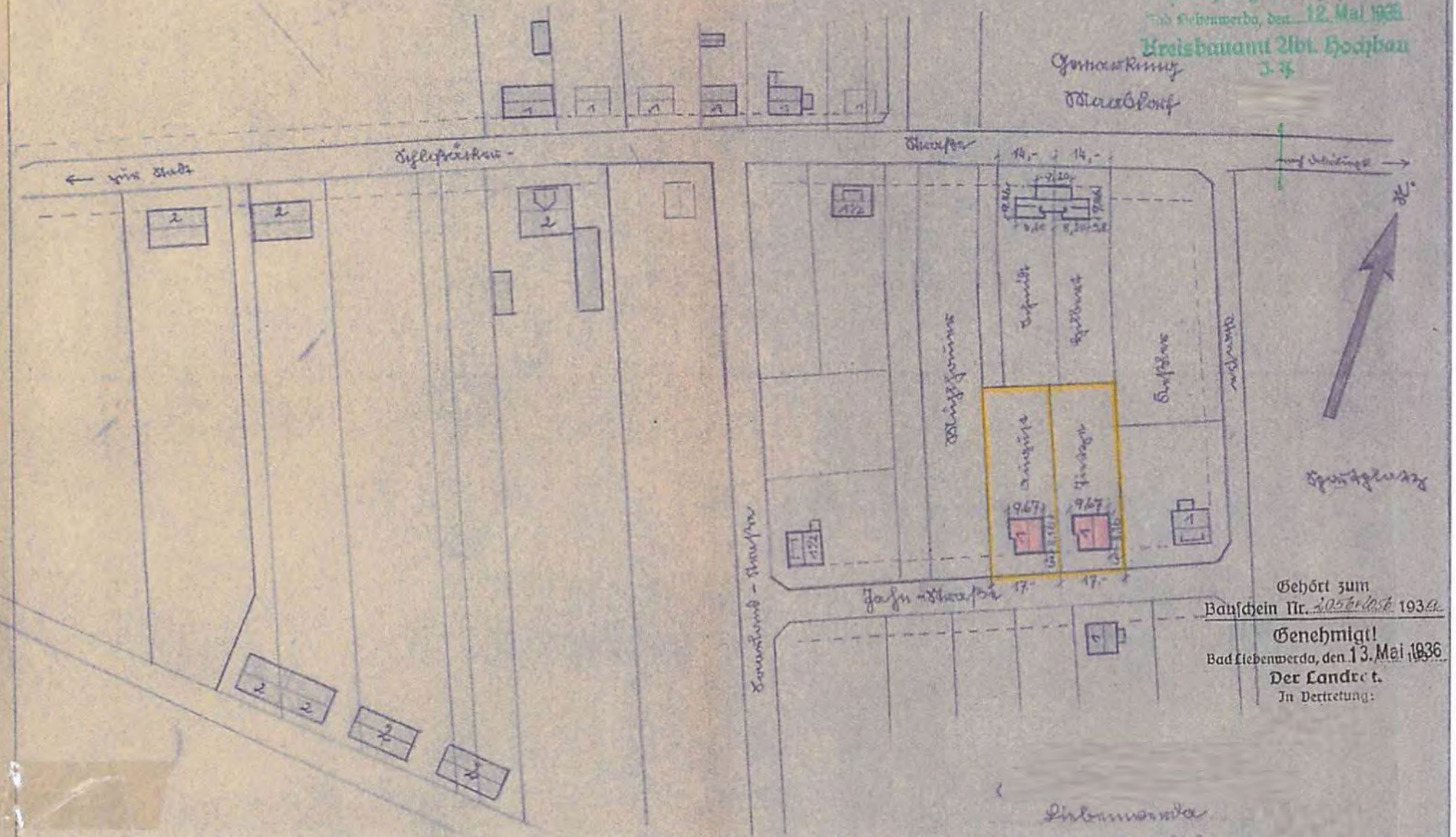
M. 1:1000

Baupolizeilich geprüft
Bad Liebenwerda, den 12. Mai 1936
Kreisbauamt Abt. Hochbau
I. A.

Gemarkung
Maablorf

← zur Stadt

Schloßäcker-Straße



Jahn-Straße

Sportplatz

Gehört zum
Bauschein Nr. 2056+2056 1936
Genehmigt!
Bad Liebenwerda, den 13. Mai 1936
Der Landrat.
In Vertretung:

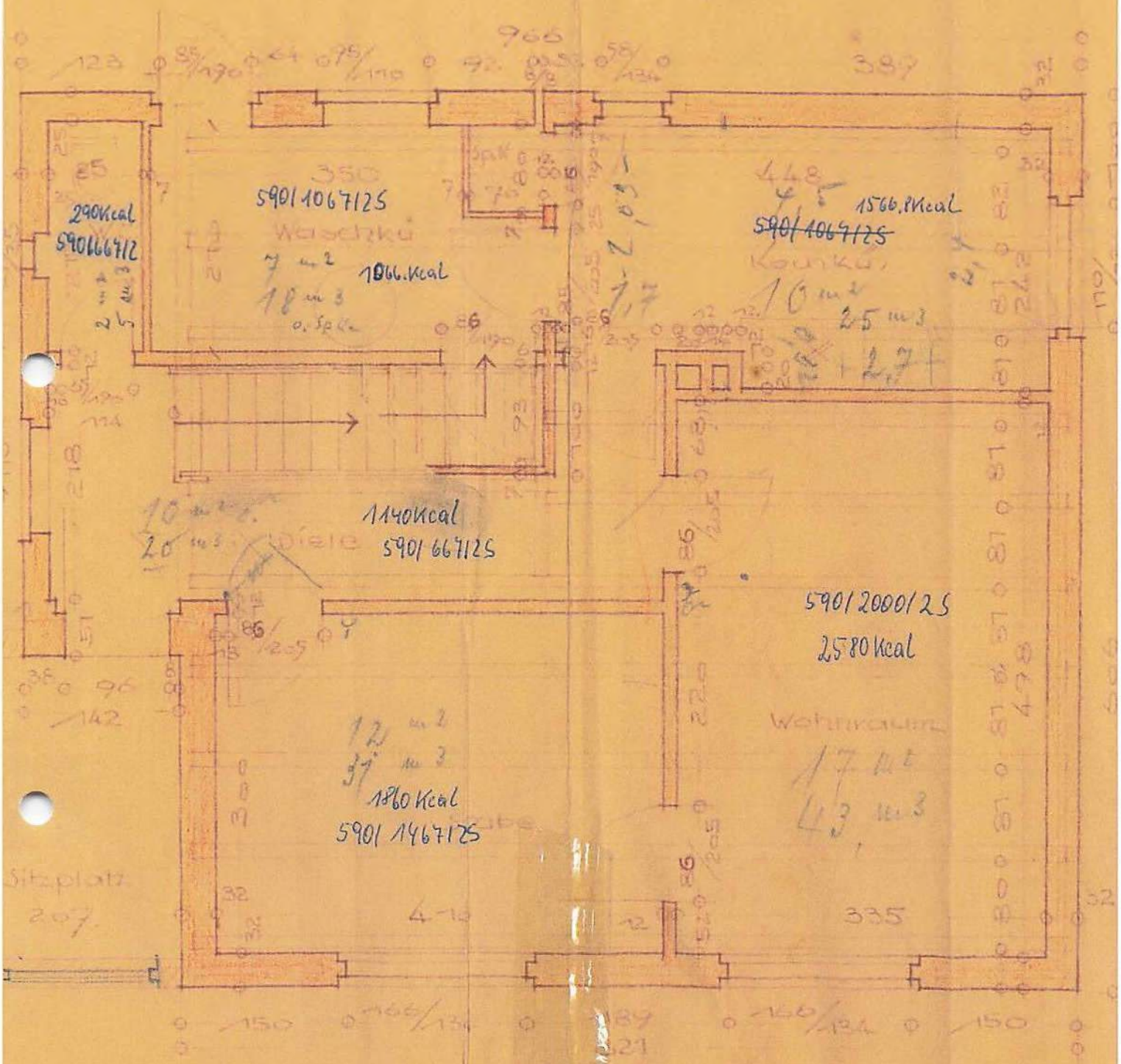
Bad Liebenwerda, den 20. April 1936.

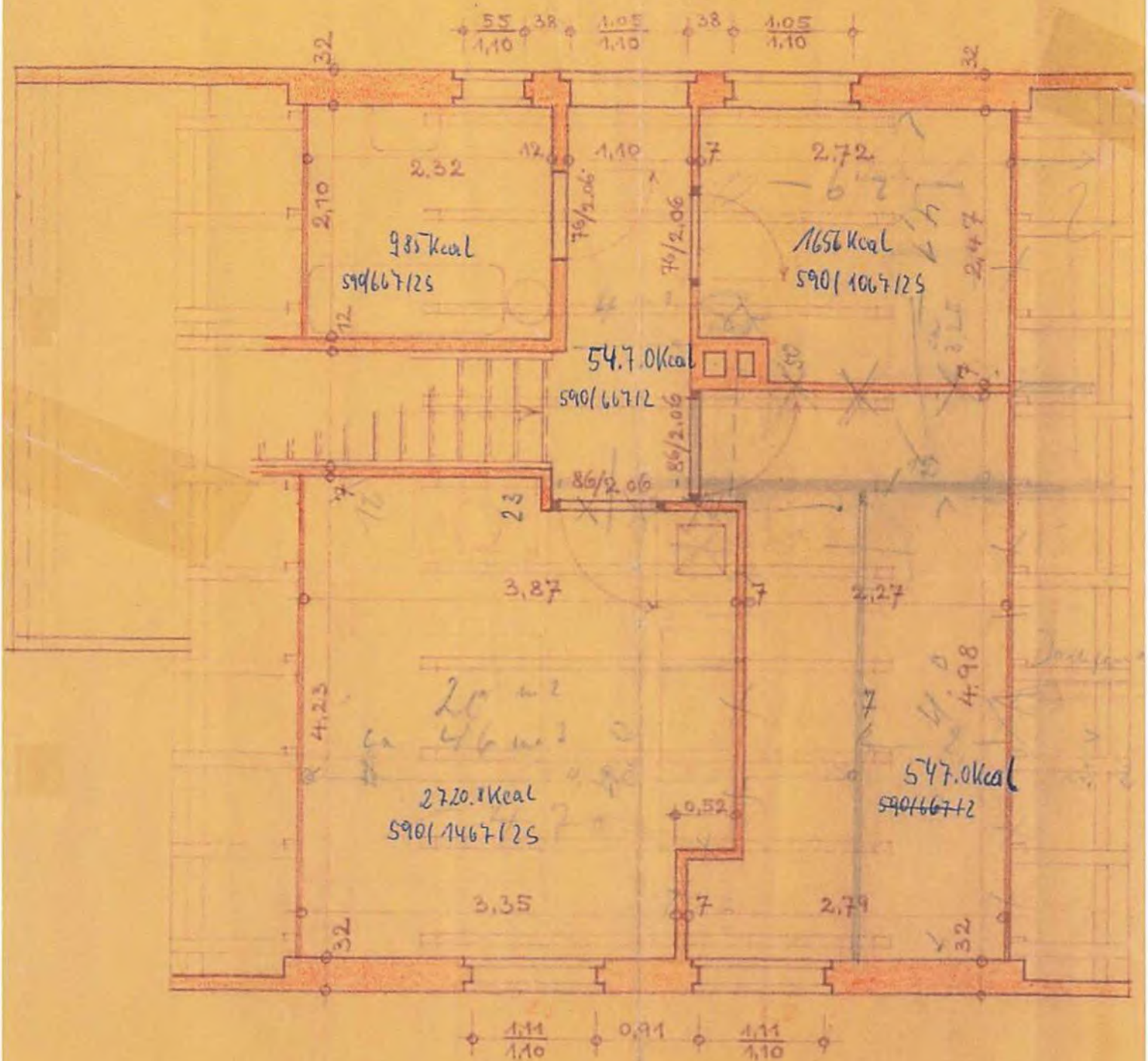
Liebenwerda
Der Geschäftsführer:

Bauherr:

Ausführender:

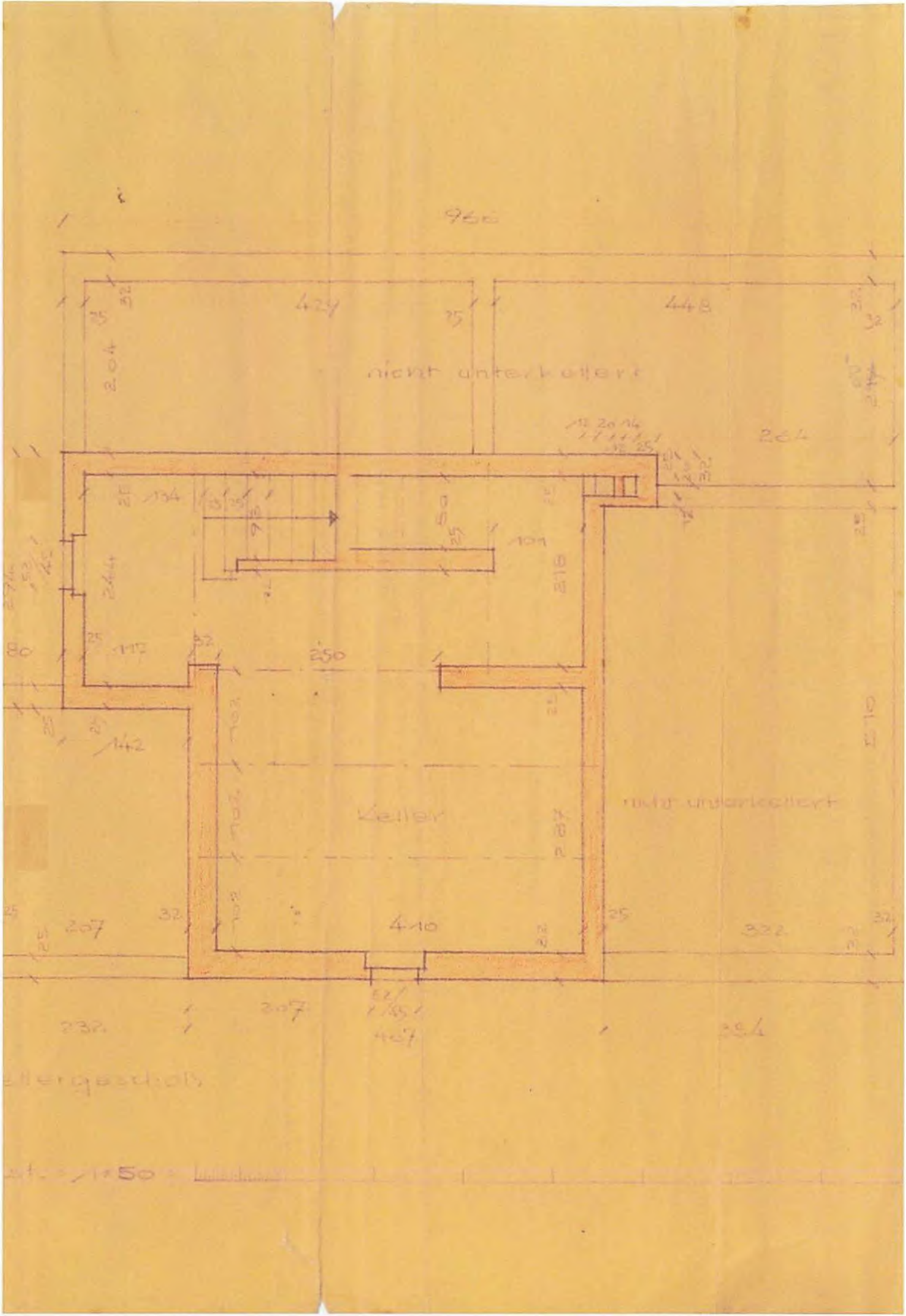
M. 1:1000.


290Kcal
5901667/2
5901067125
1066.Kcal
1566.8Kcal
~~5901067125~~
1140Kcal
5901667125
5901200/125
2580 Kcal
1860 Kcal
5901467125

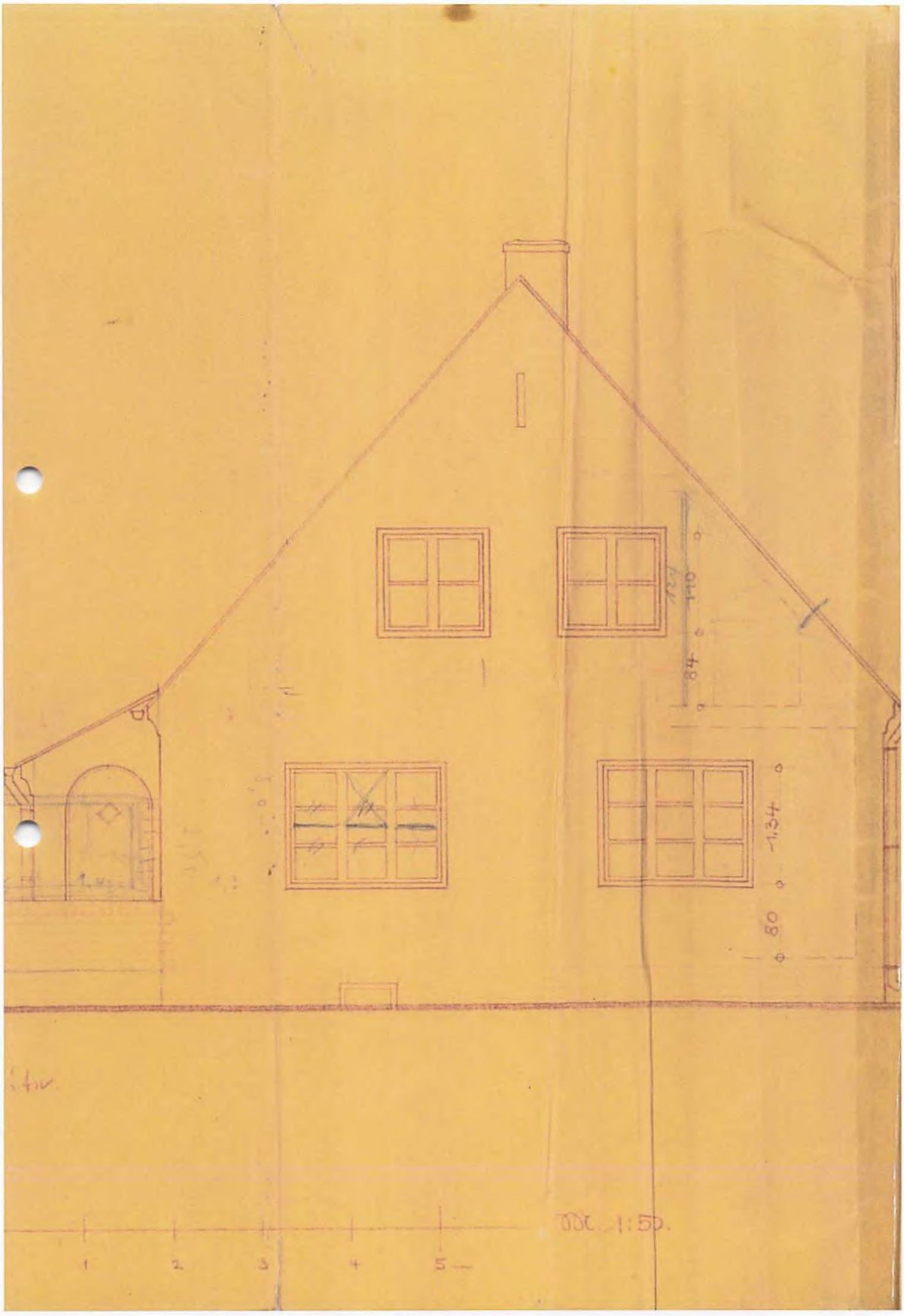


Dachgeschoß.

40-60



960
429
448
nicht unterkellert
264
134
101
250
142
Keller
nicht unterkellert
207
410
322
232
207
467
384
ellergeschoß
1:50



110
84
1.34
80
1
2
3
4
5

Bad Liebenwerda, den 19.Februar 1969
Jahnstraße 5

An
den Rat der Kreisstadt
Baukommission
Bad Liebenwerda

Betrifft: Bauliche Veränderungen

Ich beabsichtige, meine Veranda am Wohnhaus durch Aufbau und Bedachung zu verändern. Hierzu bitte ich um die Genehmigung aus folgenden Gründen :

Der Eingang zu meinem Wohnhaus geht über die offne Veranda direkt in den Flur.Es hat sich seit dem Bau des Hauses alljährlich in der kalten Jahreszeit gezeigt, daß ein großer Wärmeverlust entsteht, der sich über das ganze Haus auswirkt.Außerdem kann die Veranda auch in der wärmeren Jahreszeit nicht als Sitzplatz genutzt werden, da diese fast immer einem unangenehmen Luftzug ausgesetzt ist.

Der Aufbau auf die bereits vorhandene Brüstung soll massiv erfolgen mit zwei großen Fenstern vorn und seitlich.Als Bedachung ist Drahtglas in Winkelträgern vorgesehen.

Für den beabsichtigten Bau wird keine Baukapazität beansprucht. Ich bitte nur, Zuweisungen für 300 Klinker, 200 Lochsteine und 5 Sack Zement auszustellen.

15/69

STAATLICHE BAUAUFSICHT
Rat der Stadt Liebenwerda
Kreis Bad Liebenwerda

Bürgermeister

Beauftragter der
Staatl.Bauaufsicht

Rat der Stadt
Bad Liebenwerda

Zustimmung Nr. 28/85

zur Errichtung oder Veränderung eines Bauwerkes

zum Prüfbescheid 5/P/85

Der Rat der Stadt Bad Liebenwerda

erteilt hiermit

Antragsteller: Beruf:

wohnhaft: 7950 BadLiebenwerda, Jahnstr. 5

die Zustimmung zur Errichtung, Veränderung *)

des Bauwerkes Neubau eines Nebengebäudes (7,5 x 5,5 x 2,7m)

auf dem Grundstück in BadLieben werda

Jahn Straße, Nr.: 5

Flurstück: – Parzelle Nr.: –

territorialer Grundschlüssel Nr.: 06 01 02 / 002 06 005 0

geschätzte Bausumme: 6.000,- Mark

geplante Bauzeit: 1985

Für die Errichtung, Veränderung *) des Bauwerkes werden folgende Auflagen erteilt:

siehe Prüfbescheid

Bilanzierte Baukapazitäten dürfen beim Betrieb
dürfen nicht *) in Anspruch genommen werden.

Die Zustimmung erlischt, wenn mit der Errichtung oder Veränderung des Bauwerkes nicht innerhalb von einem Jahr begonnen worden ist. Die Gebühr für die Zustimmung beträgt 45,- M

Sie ist innerhalb von 14 Tagen auf das Konto Nr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX bei Abholung zu entrichten.
bei der zu überweisen.

Bad Liebenwerda, den 01.4.85

Verteiler:
Antragsteller
Rat der Stadt
Kreisbauamt
Staatliche Bauaufsicht des Kreises
Kreisdirektion der Staatlichen Versicherung
Rat des Kreises, Abt. Finanzen

Bürgermeister
Rat
der Stadt Bad Liebenwerda

*) Nichtzutreffendes streichen

B 11-26 Vordruckbetrieb Demos Osterwieck

Erläuterungsbericht

zum Bau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Jahnstraße Nr.5 in Bad Liebenwerda. Eigentümer :

Vorbemerkungen :
Auf meinem Grundstück Jahnstraße 5 beabsichtige ich, ein massives Nebengebäude zu errichten. Dieser Bau wird dringend notwendig, da die bisher vorhandenen kleinen Holzschuppen baufällig und nicht mehr ausreichend sind. Der auf der Bauzeichnung als Stall bezeichnete Raum soll zur Unterbringung von Fahrrädern, Handwagen, Gartengeräten und eines Autoanhängers genutzt werden.
Die gesamten Bauarbeiten übernimmt der Baubetrieb W. Große aus Maasdorf, womit gewährleistet ist, daß der Neubau fachmännisch ausgeführt wird und die baupolizeilichen Bestimmungen eingehalten werden.

Baubeschreibung :

Für den Bau werden zum Mauerwerk nur Kalksandsteine verwendet. Die Umfassungswände und die Zwischenwand werden 0,25 m stark hochgeführt.

Fundament :

Das Fundament wird durchweg 0.40 m breit und 0,60 m unter der Geländeoberkante auf tragfähigem Boden gegründet.

Schutzmaßnahme :

Das aufgehende Mauerwerk wird gegen aufsteigende Nässe oberhalb des Fußbodens durch Isolierpappe abgesperrt.

Dachkonstruktion :

Für das Dach werden Hohldielen verwendet, die auf drei T-Eisenträgern, bezw. auf dem Mauerwerk ruhen. Die mit Zementmischung (Estr) aufgefüllten Hohldielen werden mit Dachpappe als obersten Abschluß bedeckt.
Anmerkung : Da Hohldielen in einer Länge von 3,00 m zu schwer für manuelle Arbeit sind und schweres Gerät (Kran) zum Hochtransport wegen der Enge der Zufahrt nicht eingesetzt werden kann, wird die Dachfläche von der Nachbargrenze her in 4 Abteilungen eingeteilt für 1,50 m lange Hohldielen. Für die Restfläche werden dann 1,20 m lange Hohldielen verwendet.

Die Baukosten für den gesamten Neubau werden sich auf 6000 M belaufen.

Bad Liebenwerda, dem 10. März 1985

Bad Liebenwerda, dem 10.März 1985
Jahnstraße Nr.5

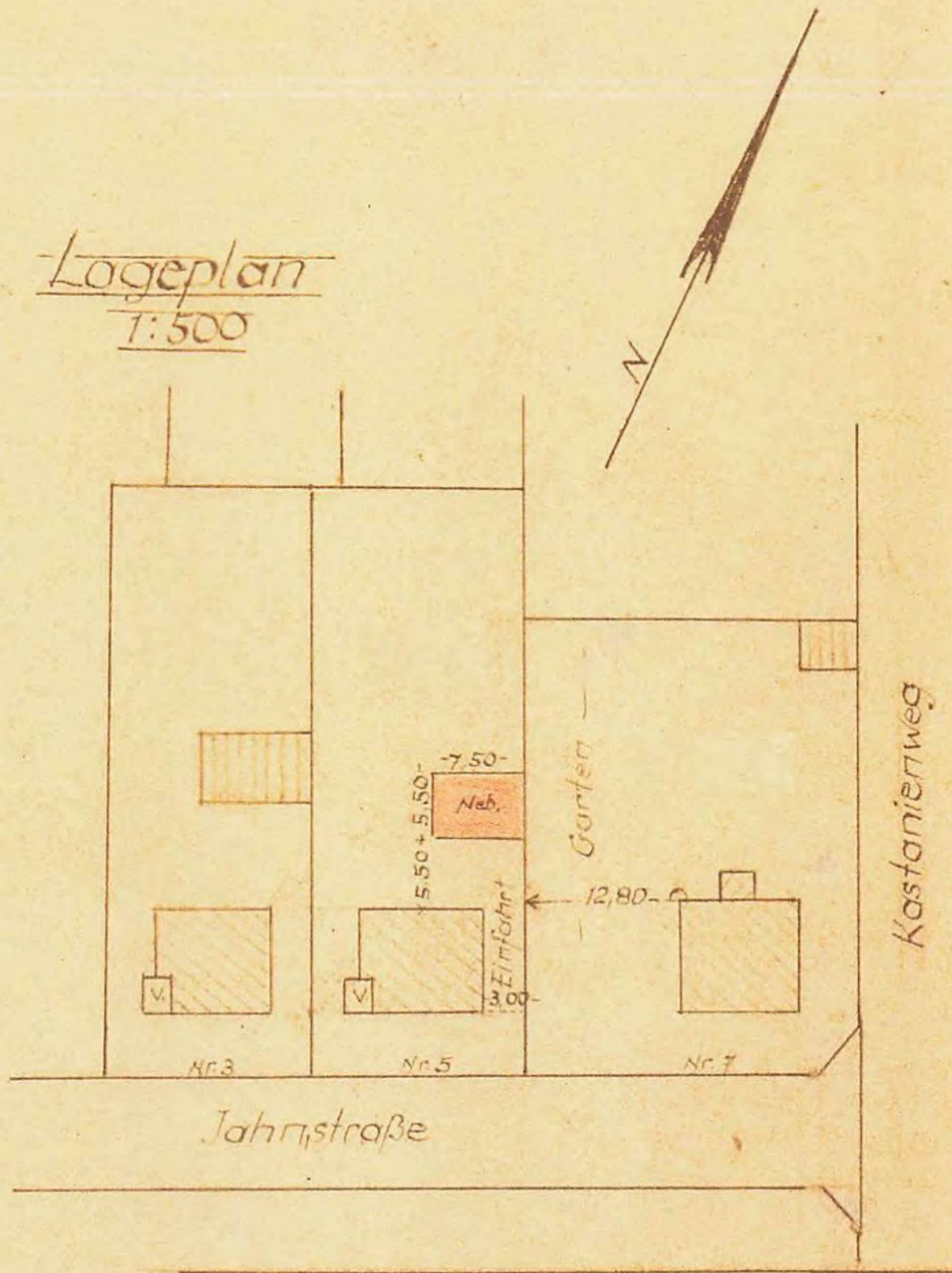
An
die Gebäudewirtschaft

Bad Liebenwerda
Dresdener Straße

Betrifft : Genehmigung zur Grenzbebauung.

Wie ich annehme, ist Ihr Betrieb neben der Verwaltung des Grundstücks Jahnstraße Nr.7 in Bad Liebenwerda (Muntau) auch zuständig für die Erteilung einer Erlaubnis zur Grenzbebauung. Ich beabsichtige, auf meinem Grundstück Jahnstraße Nr.5 ein Nebengebäude -Garage und Stall- errichten zu lassen, das mit seiner Ostseite unmittelbar an dieses obengenannte und von Ihrem Betrieb verwaltete Nachbargrundstück anstoßen soll.
Der geplante Standort ist aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen. Mein Neubau wird nur 2,60 m bezw.2,85 m hoch und mit Flachdach versehe und kann nach meiner Ansicht das nachbarliche Gartengelände in seiner Nutzung nicht beeinträchtigen.
Mit den Vorarbeiten zur Schaffung der Baufreiheit soll aus wichtigen Gründen noch in diesem Monat begonnen werden, weshalb ich dringend bitte, die schriftliche Erlaubnis möglichst umgehend zu erteilen.
Für Ihr Entgegenkommen i.v.besten Dank !

Lageplan
1:500



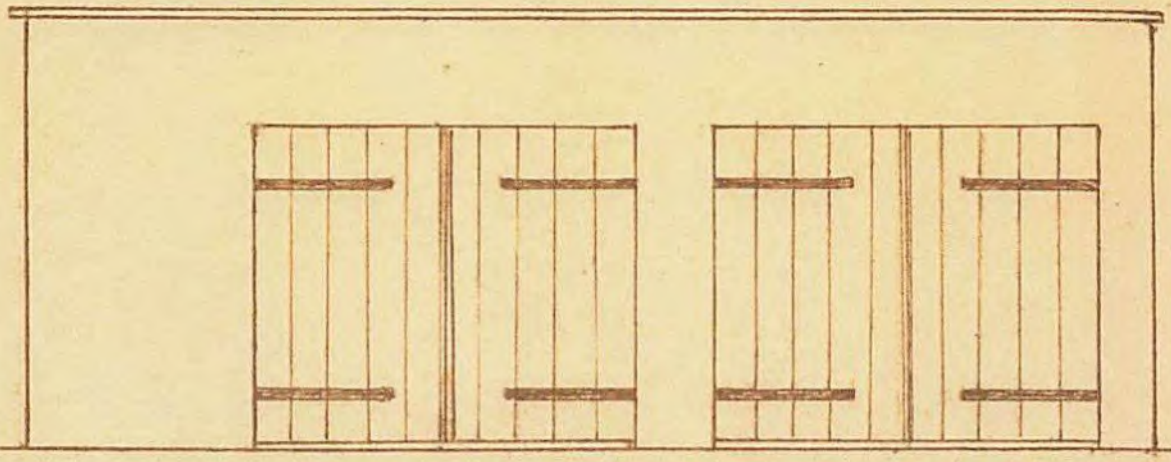
Zeichnung

zum Bau eines Nebengebäudes für das Grundstück Jahnstraße Nr. 5 in Bad Liebenwerda

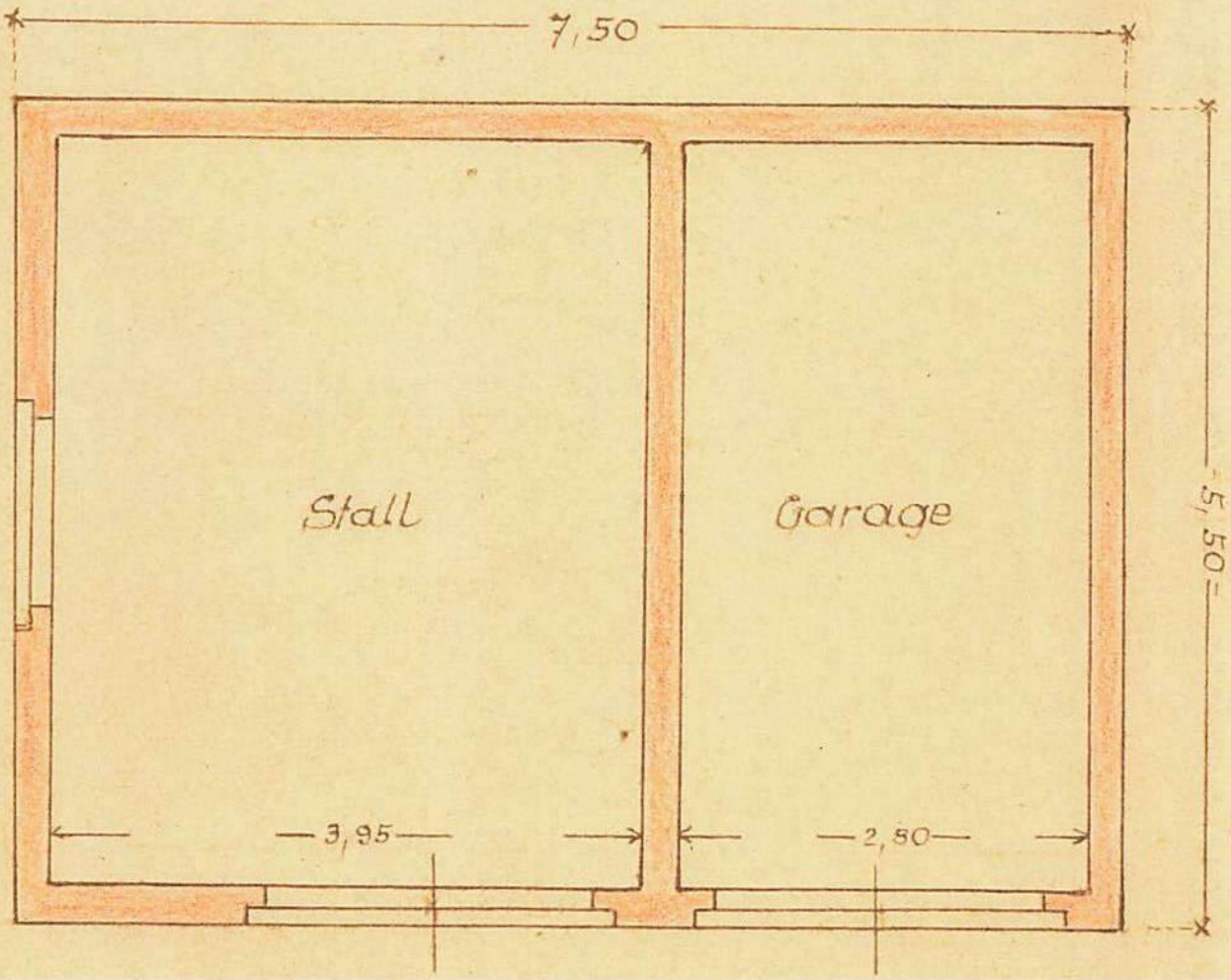
Eigentümer und Bauherr:

Bad Liebenwerda, den 5. März 1985

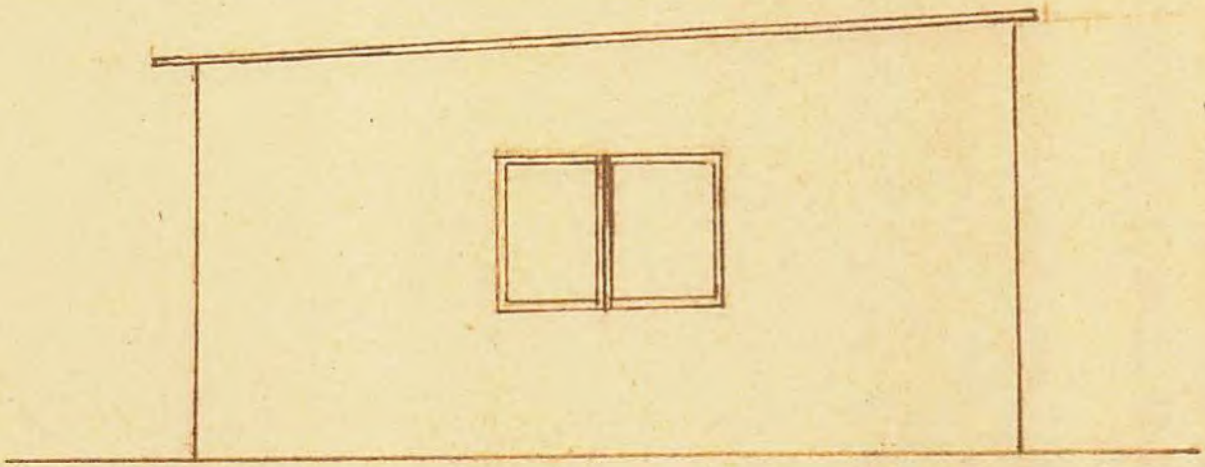
Maßstab: 1:50



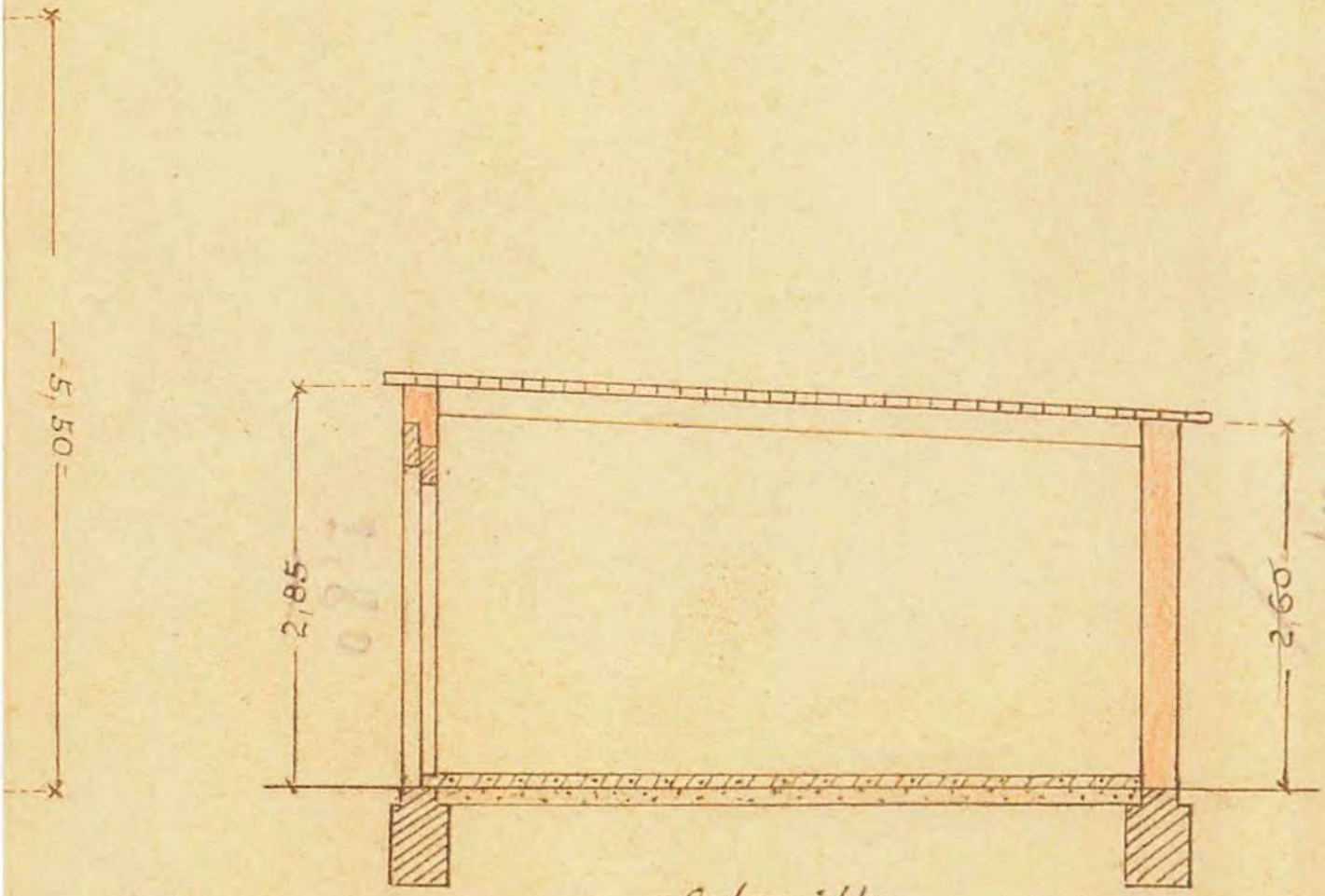
Vorderansicht



Grundriß



Westansicht



Schnitt