

# **Bitte beachten Sie:**

Versteigerungsgegenstand ist  
**ausschließlich** das  
**Flurstück 30.**

# INGENIEURBÜRO WEDLER

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG  
BERATUNG IN IMMOBILIENFRAGEN



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN VOM 28. Mai 2025



für das mit einem Wohngebäude und Nebengebäude  
bebaute Grundstück

in Bad Liebenwerda OT Theisa,  
Liebenwerdaer Straße 35  
(Gemarkung Theisa, Flur 6, Flurstück 30)

sowie  
für drei unbebaute Flurstücke  
(Gemarkung Theisa, Flur 6, Flurstücke 60, 221 und 222)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 55/24

**Bernd Ralf Wedler**  
(Dipl.-Ing. sc. agr.)

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

von der IHK Dresden  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
(Landwirtschaft)

Diplomsachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten

Mitglied in den  
Gutachterausschüssen der  
Landkreise SPN/OSL, Görlitz  
sowie der Stadt Cottbus

Mitglied im Oberen  
Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Freistaat  
Sachsen

Steuernummer Finanzamt  
Görlitz: 207 286 04353

SteuerID: 64 608 259 313

UmsatzsteuerID:  
DE190 025 809



Ausschnitte aus den Flurkarten der Gemarkung Theisa mit Kennzeichnung  
der zu bewertenden Flurstücke 30, 60, 221 und 222

Dieses Gutachten umfasst 53 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben  
Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt  
und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Ausfertigung 1 von 7



Ingenieurbüro Wedler  
Am Turm 14  
03046 Cottbus

Tel: 0355 - 4949201  
Fax: 0355 - 4949202

eMail: kontakt@wedler-cottbus.de  
web: www.wedler-cottbus.de

Bank: Postbank Nürnberg  
IBAN: DE96 7601 0085 0580 0318 51  
BIC: PBNKDEFF

## Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse .....	3
2. Allgemeines .....	4
3. Zustandsmerkmale .....	8
3.1 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit .....	10
4. Wertermittlung .....	16
4.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	16
4.2 Bodenwert .....	17
4.2.1 Bodenwertermittlung .....	18
4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung .....	25
4.4 Sachwertermittlung .....	26
4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt .....	26
4.4.1.1 Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) .....	26
4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters .....	30
4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ....	34
4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten .....	35
4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen	37
4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren .....	37
4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes .....	39
4.5 Ertragswertermittlung .....	39
4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude .....	41
4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen	48
4.6 Vergleichswertverfahren .....	49
5. Verkehrswertermittlung .....	51
6. Literaturangaben .....	53
7. Anlagen .....	53

## 1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Aktenzeichen</b>	15 K 55/24			
<b>Anschrift</b>	04924 Bad Liebenwerda OT Theisa, Liebenwerdaer Straße 35			
<b>Bemerkung</b>	Grundstück (Flurstück 30) mit einem Wohngebäude (EFH) und einem Nebengebäude bebaut sowie drei unbebaute Landwirtschaftsflächen (Flurstücke 60, 221 und 222)			
<b>Vermietung/Verpachtung</b>	zum Wertermittlungsstichtag wohnlich genutzt und nicht vermietet; Landwirtschaftsflächen sind verpachtet			
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	16. April 2025			
<b>Flurstücke</b>	30	60	221	222
<b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b>	2.777	2.592	935	363
<b>Gesamtgrundfläche in m<sup>2</sup></b>				1.298
<b>Erschließung</b>	vollständig erschlossen	nicht erschlossen		
<b>Zustands- und Entwicklungsstufe</b>	baureifes Land	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		
<b>Bodenwert in €</b>	13.000	1.700	800	
<b>Reparaturstau in €</b>	28.000	-	-	
<b>Grundstückssachwert in €</b>	227.000	-	-	
<b>Grundstücksertragswert in €</b>	216.000	-	-	
<b>Vergleichswert in €</b>	222.000	-	-	
<b>Verkehrswert in €</b>	227.000	1.700	800	

## 2. Allgemeines

### Einführung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Bad Liebenwerda OT Theisa** gelegene Grundstück **Liebenwerdaer Straße 35**. Das **Flurstück 30** ist bebaut und weist eine Größe von 2.777 m<sup>2</sup> auf. Es ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut.

Das **Wohngebäude** liegt als Einfamilienhaus vor, ist teilweise unterkellert und besitzt ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Wohngebäude wurde etwa 1929 erbaut. Durch die derzeitigen Eigentümer wurde das Gebäude im Jahr 2005 erworben. Danach wurde ein Anbau errichtet und das Wohngebäude ist umfangreich saniert worden. Bis auf die Außenfassade, weist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag einen sanierten Zustand auf.

Die Fassaden des Hauses wurden verputzt und sind ohne Anstrich verblieben. Im Bereich des Anbaus fehlt der Putz noch, so dass das Mauerwerk erkennbar ist. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- und Kunststofffenster, die über Außenrollläden verschließbar sind. Das Dach des Wohngebäudes liegt als Satteldach mit einer Giebelgaube vor und wurde neu mit Dachpfannen eingedeckt. Auch der Anbau besitzt ein Satteldach, das mit dem Dach des Wohngebäudes verbunden wurde. Die Elektrik liegt in einem modernen Standard vor. Das Wohnhaus wird durch eine Brennwerttherme beheizt, die auf Flüssiggasbasis funktioniert. Zudem gibt es in der Küche einen historischen Kachelofen.

Im Keller des Wohngebäudes gibt es einen Flurbereich und zwei Kellerräume. Im Erdgeschoss sind Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche mit angrenzendem offenen Ess- und Wohnbereich vorhanden. Vom Flur erfolgt der Zugang zum Dachgeschoss, in dem es Flur, Schlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer gibt. Das Wohngebäude besitzt eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohnetagen aufteilt.

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein unsaniertes **Nebengebäude**. Das Gebäude wird für Abstell- und Lagerzwecke genutzt. An das Nebengebäude grenzt eine überdachte Terrasse.

Das Grundstück unterteilt sich in die bebaute Fläche, einen Garten sowie eine Grünlandfläche. Das Flurstück wird auch in der Bewertung in diese drei Teilflächen unterteilt.

Das Grundstück grenzt im Süden an die Liebenwerdaer Straße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Das Grundstück befindet sich im mittleren Bereich von Theisa, einem Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und Hofstellen geprägt. Nördlich schließen sich Freiflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die fast gegenüberliegende Bushaltestelle ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Bei dem zu bewertenden **Flurstück 60** handelt es sich um eine 2.592 m<sup>2</sup> große Landwirtschaftsfläche, die als Ackerland genutzt wird. Auch die **Flurstücke 221 und 222** der Flur 6 in der Gemarkung Theisa liegen als Landwirtschaftsflächen vor, die ebenfalls ackerbaulich genutzt werden. Die Flurstücke sind dabei 935 m<sup>2</sup> und 363 m<sup>2</sup> groß. Diese drei Flurstücke liegen inmitten von weiteren Landwirtschaftsflächen, befinden sich nordwestlich vom Flurstück 30 und sind verpachtet.

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
<b>Aktenzeichen</b>	15 K 55/24
<b>Auftragsdatum</b>	18. März 2025 mit Beschluss vom 17. März 2025

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

<b>Nähere Bezeichnung des Objektes</b>				
Grundbuch von		Theisa		
Blatt Nr.		250		
Bestandsverzeichnis Nr.	1	3	4	
Gemarkung - Flur		Theisa - 6		
Flurstücke	30	60	221	222
Lage	Liebenwerdaer Str. 35	Am Fischerberg	Die Torfwiesen	
Größe in m <sup>2</sup>	2.777	2.592	935	363
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsflächen		
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand	unbebaut		

<b>Unterlagen + Informationen</b>	<b>Datum</b>	<b>Art der Unterlagen/Informationen</b>
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	07.05.2025	Liegenschaftskarten im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweisen
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt	06.05.2025	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
	31.03.2025	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2025	Bodenrichtwertkarte
	31.12.2023	Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2022	Grundstücksmarktbericht 2022
	31.12.2023	Grundstücksmarktbericht 2023
	12.05.2025	Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	27.03.2025	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	27.03.2025	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	27.03.2025	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Landkreis Elbe-Elster, Kreisarchiv	31.03.2023	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	11.09.2024	Grundbuchabschrift

<b>Ortsbesichtigung</b>	am 16. April 2025, 9:35 Uhr bis ca. 11:00 Uhr
-------------------------	---

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	16. April 2025
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
<b>Qualitätsstichtag</b>	16. April 2025
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

**Beschreibung Makrolage und Allgemeines**

Bad Liebenwerda liegt ca. 54 km nordwestlich von Dresden und 10 km nordwestlich von Elsterwerda. Bad Liebenwerda liegt an der westlichen Grenze des Schradens, eines 15.000 ha großen Niederungsgebietes im Breslau-Magdeburger Urstromtal. Außerdem gehört die Stadt zum Gebiet des Naturparks Niederlausitzer-Heidelandschaft. Das Stadtgebiet wird von der Schwarzen Elster durchflossen. Zur Stadt Bad Liebenwerda gehören die Ortsteile Burxdorf, Dobra, Kosilenzien, Kröbels, Langenrieth, Lausitz, Maasdorf, Möglitz, Neuburxdorf, Oschätzchen, Prieschka, Thalberg, Theisa, Zeischa und Zobersdorf. Bad Liebenwerda ist eine Stadt mit 8.970 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:

Stichtag	Stadt Bad Liebenwerda ( <a href="https://www.regionalstatistik.de">https://www.regionalstatistik.de</a> )	Veränderung in % (Basis 2015)
31.12.2015	9.305	0,00
31.12.2017	9.282	-0,25
31.12.2019	9.140	-1,77
31.12.2021	9.242	-0,68
31.12.2023	8.970	-3,60

Seit dem Jahr 2015 ist die Bevölkerungszahl um 335 gesunken, was innerhalb dieser Acht-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von lediglich etwa 3,6 % entspricht.

Hauptbranchenschwerpunkt der Stadt ist die Gesundheit, da Bad Liebenwerda Kurstadt ist und neben den niedergelassenen Ärzten und Apotheken auch über mehrere Fachkliniken und Kurzentren verfügt.

Die Städte Bad Liebenwerda und Elsterwerda erfüllen seit 1995 die Aufgaben und Funktionen eines gemeinsamen Mittelzentrums. Während Bad Liebenwerda überwiegend als Kur-, Gesundheits-, Erholungs-, Wellness- und Tourismuszentrum dient, wurde in Elsterwerda ein Wirtschafts- und Schulstandort gebildet.

In Elsterwerda sind daher Grundschulen, Realschule, Gesamtschule, Oberschule, Gymnasium, Förderschule und Oberstufenzentrum vorhanden. Dennoch gibt es in Bad Liebenwerda eine Oberschule und eine Grundschule. Verkehrstechnisch ist Bad Liebenwerda gut erschlossen. Vom Bahnhof der Stadt verkehren Züge in Richtung Falkenberg (Elster) und in südöstliche Richtung über Elsterwerda bis nach Ruhland. Durch die Stadt führt die Bundesstraße 183, die im Osten in die Bundesstraße 101 übergeht und nach Westen bis Torgau führt. Die B 101 verläuft von Süden aus Meißen kommend in nördliche Richtung durch Elsterwerda und weiter oberhalb von Bad Liebenwerda nach Herzberg und Jüterbog. Über die B 183 und weiter über die B 101 ist nach ca. 32 km in östliche Richtung die Autobahn A 13 zu erreichen. Die A 13 verläuft von Dresden kommend in nördliche Richtung nach Berlin.

**Mikrolage**

Das zu bewertende Grundstück Liebenwerdaer Straße 35 (Flurstück 30) befindet sich im mittleren Bereich von Theisa, einem Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und Hofstellen geprägt. Nördlich schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Es handelt sich um eine ländliche Lage. Die Liebenwerdaer Straße führt weiter in westliche Richtung in den Ortsteil Thalberg und weiter nach Bad Liebenwerda sowie in östliche Richtung zur Doberluger Straße, die als L 653 durch mehrere kleinere Ortschaften in die etwa 13 km entfernte Stadt Doberlug-Kirchhain führt. Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden direkt an die Liebenwerdaer Straße an, die als Hauptstraße durch den Ort verläuft. Direkt an der Liebenwerdaer Straße, fast unmittelbar vor dem Bewertungsgrundstück, gibt es eine Bushaltestelle. Somit ist hier eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Südlich der Liebenwerdaer Straße schließen sich einzelne kleinere Unternehmen sowie ein Landwirtschaftsbetrieb an. Südöstlich befindet sich in etwa 1 km Entfernung ein Sportplatz. In Theisa gibt es keine Kindertagesstätte und auch keine Schule. Kindertagesstätten, Grundschule sowie die Oberschule und das Gymnasium sind in Bad Liebenwerda vorhanden. Auch alle weiteren Versorgungsmöglichkeiten liegen in der Stadt Bad Liebenwerda, die nach ca. 6 km zu erreichen ist. Der nächstgelegene Bahnhof liegt ebenfalls in Bad Liebenwerda und ist etwa 6 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Der Bahnhof Doberlug-Kirchhain ist ca. 14 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt. Von dort verkehren Züge in westliche Richtung nach Falkenberg und in östliche Richtung über Finsterwalde und Calau nach Cottbus. Die Flurstücke 60, 221 und 222 liegen außerhalb der Ortschaft Theisa inmitten größerer Landwirtschaftsflächen. Die Flurstücke liegen dabei ca. 350 bis 400 m nordwestlich des Grundstücks Liebenwerdaer Straße 35.

**Beispielfotos für die Umgebungsbebauung (Flurstück 30)**



Blick in östliche Richtung entlang der Liebenwerdaer Straße



Blick in westliche Richtung entlang der Liebenwerdaer Straße


Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Bad Liebenwerda
<b>Bevölkerungszahl</b>	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 98.750.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 8.970.
<b>Fläche</b>	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,18 km <sup>2</sup> .	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 138,88 km <sup>2</sup> .
<b>Bevölkerungsdichte</b>	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2023 insgesamt 52 Einwohner/km <sup>2</sup> .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt ca. 65 Einwohner/km <sup>2</sup> .
<b>Ausländeranteil *</b>	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 insgesamt 4.329 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil von ca. 4,4 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 insgesamt 253 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,8 %.

<b>Arbeitslosigkeit</b>	Im Jahresdurchschnitt 2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 (Stand: 31.12.2023) eine Arbeitslosenzahl von 3.359. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,4 %.	Im Jahresdurchschnitt 2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 (Stand: 31.12.2023) eine Arbeitslosenzahl von 266. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,0 %.
<b>Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort</b>	Zum Stand 30.06.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 32.537 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,9 %.	Zum Stand 30.06.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 (Stand 31.12.2023) insgesamt 2.995 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 33,4 %.
<b>Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Wohnort</b>	Zum Stand 30.06.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 38.662 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,2 %.	Zum Stand 30.06.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 (Stand 31.12.2023) insgesamt 3.582 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,9 %.
<b>Kinder und Jugendliche</b>	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 insgesamt 14.532 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,7 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 insgesamt 1.266 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,1 %.
<b>Bevölkerung über 65 Jahre</b>	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 insgesamt 29.816 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 36,2 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.970 insgesamt 2.858 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 31,9 %.
<b>Wanderungssaldo der Bevölkerung</b>	142 (Jahr 2023: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 5.729, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 5.587)	63 (Jahr 2023: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 368, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 305)
<b>Wanderungsvolumen der Bevölkerung</b>	11.316 (Jahr 2023: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 5.729, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 5.587)	673 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 368, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 305)
<b>Quellen</b>	<a href="https://www.regionalstatistik.de">https://www.regionalstatistik.de</a> ; <a href="https://www.wegweiser-kommune.de">https://www.wegweiser-kommune.de</a> *	

### 3. Zustandsmerkmale

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten


<b>Grundbucheintragungen</b>	
Grundbuch	Grundbuch von Theisa, Blatt 250
Zweite Abteilung	1 <i>gelöscht</i> 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 55/24), eingetragen am 11.09.2024.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf den zu bewertenden Flurstücken vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Das vorhandene Recht wird in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten																																						
Miet- und Pachtverträge	<p>Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende <b>Flurstück 30</b> und die aufstehenden Gebäude nicht vor. Die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke <b>60, 221</b> und <b>222</b> sind an einen Landwirtschaftsbetrieb wie folgt verpachtet:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flurstücke</th> <th>Pachtbeginn</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> <th>verp. Fläche in m<sup>2</sup></th> <th>Nutzung</th> <th>Pacht in DM/ha</th> <th>Pacht in €/ha</th> <th>Pacht in €/ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td rowspan="3">01.01.1991 (alt: 49)</td> <td>2.592</td> <td>2.600</td> <td>Acker</td> <td>20,00</td> <td>10,23</td> <td>2,65</td> </tr> <tr> <td>221</td> <td>935</td> <td rowspan="2">1.300</td> <td>Acker</td> <td>20,00</td> <td>10,23</td> <td>0,96</td> </tr> <tr> <td>222</td> <td>363</td> <td>Acker</td> <td>20,00</td> <td>10,23</td> <td>0,37</td> </tr> <tr> <td><b>Summen</b></td> <td></td> <td><b>3.890</b></td> <td><b>3.900</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>3,98</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Das Pachtverhältnis begann am 01.01.1991 und endet mit Kündigung des Pachtvertrages. Die jährliche Pacht wurde damals auf 20,00 DM/ha (10,23 €/ha) festgesetzt. Laut Pachtvertrag wurden die Flächen aufgerundet, so dass hier 3.900 m<sup>2</sup> verpachtet sind. Die Flurstücke weisen aber eine Fläche von 3.890 m<sup>2</sup> auf.</p> <p>Der Pachtvertrag vom 01.07.1991 liegt dem Unterzeichner zur Einsichtnahme vor. Es konnten keine weiteren Besonderheiten festgestellt werden.</p>	Flurstücke	Pachtbeginn	Fläche in m <sup>2</sup>	verp. Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Pacht in DM/ha	Pacht in €/ha	Pacht in €/ha	60	01.01.1991 (alt: 49)	2.592	2.600	Acker	20,00	10,23	2,65	221	935	1.300	Acker	20,00	10,23	0,96	222	363	Acker	20,00	10,23	0,37	<b>Summen</b>		<b>3.890</b>	<b>3.900</b>				<b>3,98</b>
Flurstücke	Pachtbeginn	Fläche in m <sup>2</sup>	verp. Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Pacht in DM/ha	Pacht in €/ha	Pacht in €/ha																															
60	01.01.1991 (alt: 49)	2.592	2.600	Acker	20,00	10,23	2,65																															
221		935	1.300	Acker	20,00	10,23	0,96																															
222		363		Acker	20,00	10,23	0,37																															
<b>Summen</b>		<b>3.890</b>	<b>3.900</b>				<b>3,98</b>																															
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Wohngrundstück geführt.																																					
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Wohngrundstück.																																					
Baulasten	<b>Baulasten liegen</b> nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde <b>nicht vor</b> .																																					
Rechtmäßigkeit der Bebauung	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.																																					
Altlasten	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für die zu bewertenden Flurstücke <i>keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.</i>																																					
Denkmalschutz	Die zu bewertenden Flurstücke 30, 60, 221 und 222 berühren laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde <b>keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange</b> . Auch nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg ( <a href="https://geoportal.brandenburg.de/">https://geoportal.brandenburg.de/</a> ) befindet sich das Flurstück 30 nicht im Bereich eines Bodendenkmals. Das nächstgelegene Bodendenkmal (20135) schließt sich östlich an.																																					
Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 30																																						

<b>Baugrund</b>	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.
<b>Statik</b>	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
<b>Hausschwamm- und Hausbockbefall</b>	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten auf Grund der Sanierung davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind.
<b>Bodenschätze</b>	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berg-eigenen Bodenschätze berücksichtigt.
<b>Bemerkungen</b>	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

### 3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	
<b>Flurstück 30</b>	Das <b>Flurstück 30</b> besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 131,8 m : 23,1 m (ca. 5,71 : 1). Die südliche Schmalseite des Flurstücks grenzt dabei an die Liebenwerdaer Straße an.
<b>Flurstück 60</b>	Das <b>Flurstück 60</b> besitzt einen rechteckähnlichen Zuschnitt, wobei die westliche Seite abgeschrägt ist. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 107,3 m : 30,1 m (ca. 3,56 : 1). Das Flurstück liegt inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen.
<b>Flurstück 221</b>	Das <b>Flurstück 221</b> besitzt die Form eines Trapezes. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 80,1 m : 16,2 m (ca. 4,94 : 1). Das Flurstück liegt inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen.
<b>Flurstück 222</b>	Das <b>Flurstück 222</b> besitzt einen rechteckähnlichen Zuschnitt, wobei die nördliche Seite abgeschrägt ist. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 33,0 m : 15,9 m (ca. 2,08 : 1). Das Flurstück liegt inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen - <b>Flurstück 30</b>	
<b>Auskunft von</b>	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt am 06.05.2025
<b>Art des FNP</b>	Es liegt ein Flächennutzungsplan mit Darstellung als <b>Wohnbaufläche</b> , als <b>Grünfläche</b> und als <b>Fläche für die Landwirtschaft</b> vor.
<b>Ausschnitt aus dem FNP mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 30 sowie mit Kennzeichnung der Innenbereichsgrenze</b>	
	Quelle: Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt

<b>Zulässigk. von Bauvorhaben</b>	entsprechend § 34 BauGB - ca. 663 m <sup>2</sup> liegen im Innenbereich; entsprechend § 35 BauGB - ca. 2.114 m <sup>2</sup> Fläche liegen im Außenbereich
<b>Bebauungsplan</b>	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
<b>Ausschnitt aus der Abrundungssatzung mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 30</b>	
<b>Weitere Satzungen/ besondere Gebiete</b>	Laut Angaben auf der Internetseite der Stadt Bad Liebenwerda ( <a href="https://www.badliebenwerda.de/stadtumbau/bauleitplanung/">https://www.badliebenwerda.de/stadtumbau/bauleitplanung/</a> ) existiert eine Abrundungssatzung Theisa vom 22.01.2004. Nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg ( <a href="https://geoportal.brandenburg.de/">https://geoportal.brandenburg.de/</a> ) liegt das Flurstück im Bereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda".
<b>Art der Nutzung</b>	Wohnbaufläche (W), Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	richtet sich laut Auskunft der Verbandsgemeinde nach § 34 BauGB, bzw. nach BauNVO § 17

<b>Bauplanungsrechtliche Grundlagen - Flurstücke 60, 221 und 222</b>	
<b>Auskunft von</b>	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt am 06.05.2025
<b>Art des FNP</b>	Es liegt ein Flächennutzungsplan mit Darstellung als <b>Flächen für die Landwirtschaft</b> vor.
<b>Zulässigk. von Bauvorhaben</b>	entsprechend § 35 BauGB - Flächen liegen im Außenbereich
<b>Bebauungsplan</b>	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
<b>Weitere Satzungen/ besondere Gebiete</b>	Nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg ( <a href="https://geoportal.brandenburg.de/">https://geoportal.brandenburg.de/</a> ) liegen die Flurstücke im Bereich des <b>Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda"</b> .
<b>Ausschnitt aus der Themenkarte Schutzgebiete des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung der Flurstücke 60, 221 und 222 und des Landschaftsschutzgebiets</b>	
<b>Art der Nutzung</b>	Flächen für die Landwirtschaft

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe						
Flurstücke	30			60	221	222
Größe in m <sup>2</sup>	2.777			2.592	935	363
Teilflächen	1	2	3	-	-	-
Größe in m <sup>2</sup>	652	591	1.534	-	-	-
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die TF 1 liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.	Die TF 2 liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Dieser Bereich wird als Garten genutzt.	Die TF 3 liegt im Außenbereich und ist unbebaut. Dieser Bereich wird als Grünland genutzt.	Das Flst. 60 liegt im Außenbereich der Gemeinde und ist unbebaut. Es handelt sich um Ackerland.	Das Flst. 221 liegt im Außenbereich der Gemeinde und ist unbebaut. Es handelt sich um Ackerland.	Das Flst. 222 liegt im Außenbereich der Gemeinde und ist unbebaut. Es handelt sich um Ackerland.
Zustands- und Entwicklungsstufe	<b>Baureifes Land</b>	<b>sonstige Flächen</b>	<b>Flächen der Land- oder Forstwirtschaft</b>			
Nutzungsartenkatalog nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) ImmoWertV 21	Wohnbaufläche (W - Nr. 1)	private Grünfläche (PG - Nr. 8.1)	landwirtschaftlichen Flächen (L - Nr. 6) - Acker (A - Nr. 6.1), Grünland (GR - Nr. 6.2)			
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV 21	<p><b>Baureifes Land</b> sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p><b>Flächen der Land- oder Forstwirtschaft</b> sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.</p> <p><b>Sonstige Flächen</b> sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.</p>					
Erläuterung nach ImmoWertA	<p><b>Baureifes Land:</b> Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und</li> <li>- sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.</li> </ul> <p>Zu den <b>Flächen der Land- oder Forstwirtschaft</b> gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,</li> <li>- durch ihre Funktion oder</li> <li>- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten</li> </ul> <p>auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1).</p>					

Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

Nicht alle Grundstücke lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als **sonstige Flächen** bezeichnet (vgl. Nummer 1 der Anlage 5, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

### Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse

Ver- und  
Entsorgungsanschlüsse  
Erschließungsbeiträge

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist das zu bewertende **Flurstück 30** mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch eine Biokläranlage.

Die zu bewertenden Flurstücke **60, 221 und 222** sind nicht erschlossen. Es sind laut Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda für alle zu bewertenden Flurstücke aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant.

Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.

Straßenausbaubeitrag

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda sind aktuell keine Ausbauabsichten für die angrenzenden Straßen bekannt.

Die Zufahrtsstraße des **Flurstücks 30** (Liebenwerdaer Straße) ist asphaltiert. Die Flurstücke **60, 221 und 222** besitzen keine Zufahrtsstraße. Sie sind über benachbarte Flurstücke erreichbar.

Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass **zum Wertermittlungstichtag keine Kosten** aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.

Energetische Eigenschaften  
Berücksichtigung

Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor.

Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

### Zufahrt

Die Zufahrt zum **Flurstück 30** ist über die öffentlich gewidmete Liebenwerdaer Straße möglich. Die Zufahrt zu den Flurstücken **60, 221 und 222** ist lediglich über benachbarte Flurstücke möglich.

### Außenanlagen

Das bebaute **Flurstück 30** ist mit Außenanlagen ausgestattet. Die Zufahrt und der Hof im Bereich zwischen Wohngebäude und Nebengebäude ist mit Schotter befestigt worden. Östlich der Zufahrt gibt es ein massives Fundament. Hier sollte vermutlich eine Garage entstehen. Nördlich des Fundaments ist ein Hochbeet angelegt worden, das durch Granitsteine begrenzt ist. Für die Gartenbewässerung gibt es eine Zisterne mit einer Pumpe. Nördlich des Nebengebäudes steht ein Holzschuppen und hinter dem Garten (Teilfläche 2) gibt es ein massiv erbautes Pumpenhaus mit Stromanschluss.

Die unbebauten Flächen dienen als Garten und sind mit Rasen bewachsen und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Zudem gibt es im Garten einen Spielplatz.

Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und die Einfriedung. Zur Liebenwerdaer Straße hin gibt es eine Zaunanlage aus Holz.

Die Flurstücke **60, 221 und 222** sind unbebaut und nicht mit Außenanlagen ausgestattet.

<b>Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Wohngebäude</b>	
Art der Baulichkeit	frei stehendes Wohngebäude (Einfamilienhaus)
Zweckbestimmung	wohnliche Nutzung
Baujahr	ca. 1928, Sanierungsmaßnahmen und Anbau nach 2005
<b>Rohbau</b>	zum Teil unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss; mit zweigeschossigem Anbau (nicht unterkellert)
Fundamente	massive Streifenfundamente
Außenwände	massive Außenwände, Mauerwerk
Innenwände	vorwiegend massive Innenwände, teils auch Leichtbauwände
Decken	Kellerdecke massiv, sonst Holzbalkendecke, Decke im Anbau massiv
Treppen	massive Außentreppe mit Plateau als Terrasse zum Eingang; im Inneren massive Treppe in den Keller; geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoss
Wärmedämmung	moderne Kunststoff- und Holzfenster mit Wärmedämmverglasung, Dach im Zuge der Neueindeckung im Bereich vom Dachgeschoss vermutlich vollständig gedämmt
Dach	Satteldach mit einer Giebelgaube mit neuer Dachziegeleindeckung, leicht geneigtes Satteldach im Bereich des Anbaus, ebenfalls mit neuer Dachziegeleindeckung; Dächer mit Schneefanggittern
<b>Ausbau</b>	
Sanitäre Einrichtungen	im Erdgeschoss Badezimmer mit Wand-WC, Waschtisch, Dusche; Dusche rund gemauert (Schnecken Dusche); im Dachgeschoss Bad mit Badewanne, Wand-WC und Waschtisch; moderner Standard
elektrische Leitungen	Elektrik moderner Standard und unter Putz
Heizung	zentrale Heizungsanlage auf Flüssiggasbasis als Brennwerttherme, Einbau etwa 2018; in den Räumen Beheizung mit Plattenheizkörpern, im Erdgeschoss als Fußbodenheizung, im Bad im Erdgeschoss mit Handtuchtrocknerheizkörper, in der Küche mit historischem Kachelofen
Fußböden	massiver Fußboden im Keller- und im Erdgeschoss, Fußboden im Dachgeschoss vermutlich als Holzdielung bzw. mit Verlegeplatten, mit unterschiedlichen Belägen (Fliesen, Holz, Kunststoffbelag)
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden teilweise verputzt, ohne Anstrich
Türen	Eingangstür als moderne zweiflügelige Tür aus Holz mit Glasausschnitten; Zimmertüren als Massivholztüren (vermutlich Kiefer)
Fenster	wärmedämmverglaste Kunststoff- und Holzfenster mit Außenrollläden, Fensterbänke außen aus Ziegeln, teils ohne Fensterbänke; Fensterbänke innen aus Naturstein, teils auch gefliest
Wandbehandlung	verputzt, gestrichen, tapeziert, gefliest
Sonstige technische Anlagen	Satellitenanlage
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren und Kanaleinbindung
Barrierefreiheit	Zugang über Stufen erreichbar, Zugang zum Keller- und zum Dachgeschoss nur über Treppen, Innentüren und Durchgänge in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

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

Das Wohngebäude (Ifd. Nr. 1) Liebenwerdaer Straße 35 auf dem Flurstück 30 in Theisa liegt als Einfamilienhaus in offener Bebauung vor. Nach vorliegenden Informationen ist das Gebäude etwa 1928 errichtet worden. Das Gebäude wurde nach 2005 grundlegend saniert und es wurde ein zweigeschossiger Anbau errichtet. Bis auf die Außenfassade, weist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag einen sanierten Zustand auf.

Das Wohngebäude ist zum Teil unterkellert und besitzt Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sowie einen kleinen Spitzboden (im Bereich vom Kinderzimmer 2) darüber. Das Dach liegt als Satteldach aus einer Holzkonstruktion vor und besitzt zur Straße hin eine Giebelgaube. Die Dacheindeckung wurde erneuert und mit modernen Dachpfannen ausgeführt. Die Dachentwässerung wurde mit Regenrinnen und Fallrohren realisiert. Zudem wurden auf dem Dach Schneefanggitter installiert. Die Fassaden des Gebäudes wurden verputzt und sind ohne Anstrich verblieben. Im Bereich des Anbaus fehlt der Putz noch, so dass das Mauerwerk aus Porenbeton erkennbar ist. Die Fenster liegen als Kunststoff- und Holzfenster mit einer Wärmedämmverglasung vor. Die Fenster können mit Rollläden verschlossen werden. Die Fensterbänke bestehen innen aus Naturstein und sind teilweise auch gefliest worden. Die Außenfensterbänke liegen als Ziegelfensterbänke vor bzw. einige Brüstungen sind noch ohne abschließende Fensterbänke vorhanden. Die Eingangstür liegt als zweiflügelige moderne Holztür vor. Die Eingangstür besitzt zwei Glasausschnitte. Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Wohnhaus wird durch eine Heizungsanlage auf Flüssiggasbasis beheizt, die im Keller installiert wurde. Der zugehörige Tank wurde auf dem Grundstück aufgestellt. Die Brennwerttherme wurde ca. 2018 neu eingebaut. Zudem gibt es einen Pufferspeicher und die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls über diese Anlage. In den Wohnräumen im Dachgeschoss dienen Plattenheizkörper zur Beheizung. Im Erdgeschoss arbeitet größtenteils eine Fußbodenheizung. Zusätzlich gibt es noch einen historischen Kachelofen in der Küche und einen Handtuchtrocknerheizkörper im Erdgeschoss-Bad.

Im Kellergeschoss, das über eine massive Treppe erreichbar ist, sind zwei Räume und ein Kellerflur vorhanden. Zusätzlich gibt es laut Aussage der Eigentümer noch einen kleinen Kriechkeller. Dieser wurde nicht besichtigt. Der Fußboden im Keller ist massiv ausgeführt und die Wände sind meist verputzt und gestrichen worden. Teilweise sind die Wände auch ohne Putz bzw. ohne Anstrich verblieben. Im Bereich der unverputzten Wände wurde die Steuerung für die Biokläranlage installiert.

Das Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche mit angrenzendem offenen Ess- und Wohnbereich. Die Räume besitzen meist verputzte und gestrichene Wände. Der Fußboden ist in der gesamten Etage gefliest worden. Der Eingang befindet sich im Bereich des Anbaus. Dort befinden sich ein Teil des Flures sowie das Badezimmer. Das Badezimmer ist modern mit Wand-WC, Waschtisch und Dusche ausgestattet. Im Badezimmer befinden sich außerdem die Waschmaschinenanschlüsse des Gebäudes. Die Dusche wurde hier als Schneckendusche massiv errichtet und gefliest. Auch die Wände sind teilweise gefliest worden. Im Bereich der Decke waren im Badezimmer Stock- und Schimmelflecken erkennbar, was mit den kalten Außenwänden im Zusammenhang mit ungenügendem Heizungs- und Lüftungsverhalten zurückzuführen ist. Die Zwischenwand zwischen Flur und Badezimmer wurde im oberen Wandbereich mit Glasbausteinen gemauert, so dass sich beide Räume gegenseitig belichten und auch die Schneckendusche vom Flur aus belichtet wird.

Vom Flur aus gelangt man in die Küche sowie in das Wohnzimmer, wobei der Durchgang zum Wohnzimmer derzeit nicht genutzt wird. Die Küche besitzt einen Durchgang zum Wohn- und Esszimmer, so dass es hier einen großen, offenen Wohnbereich gibt. Von der Küche wurde noch eine Abstellkammer abgetrennt.

Im Dachgeschoss, das über eine geschlossene Holzterrasse zu erreichen ist, gibt es Flur, Schlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer. Die Treppe wurde im Zuge der Gebäudesanierung ebenfalls erneuert. Der Fußboden im Dachgeschoss ist unterschiedlich mit Holz, Kunststoffbelag und auch mit Fliesen gestaltet. Die Wände sind tapeziert, gestrichen und teilweise gefliest. Vom Flur aus wird in nördlicher Richtung ein Kinderzimmer betreten, das sich im angebauten Bereich befindet. Hier wurde die Decke offen mit Sichtbalken gestaltet. Auf der östlichen Seite schließen sich das Schlafzimmer und das Badezimmer an. Vom Schlafzimmer aus wurde eine Ankleide abgetrennt. Zwischen den beiden Räumen gibt es einen Durchgang, der zurzeit mit einem Vorhang verschlossen ist und nicht genutzt wird. Im modern ausgestatteten Badezimmer sind Badewanne, Wand-WC und Waschtisch vorhanden. Der Fußboden ist teilweise gefliest und zum Teil mit Holz verkleidet. Auch die Wände sind teils gefliest. Im Bad gibt es zwei Fenster. Eins davon befindet sich in der Gaube.

Auf der südlichen Seite wurde vom Flur mit einer Trockenbauwand ein weiteres Kinderzimmer abgetrennt. Der Raum besitzt ein großes Fenster im Bereich der Gaube. Vom Kinderzimmer aus wird über eine Holzleitertreppe der Spitzboden betreten. Dieser dient als Schlafmöglichkeit.  
Es handelt sich um ein durchschnittlich großes und gut nutzbares Wohngebäude. Insgesamt gibt es vier Wohnräume auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>.

#### weitere bauliche Anlagen

Das Flurstück 30 ist neben dem Wohngebäude zusätzlich mit einem Nebengebäude bebaut.  
Das **Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)** steht nördlich vom Wohngebäude an der westlichen Flurstücksgrenze. Das Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet und besitzt Erdgeschoss und Dachboden. Die Fassaden wurden zum Großteil nicht verputzt, so dass das Mauerwerk erkennbar ist. Nur der östliche Giebel ist mit Rauputz und im Bereich des Dachbodens mit Holz versehen worden. Auf der östlichen Seite des Nebengebäudes ist eine überdachte Terrasse eingerichtet worden.  
Das Dach liegt als Satteldach vor und ist mit Dachziegeln versehen. Die Dacheindeckung liegt noch im ursprünglichen Zustand vor.  
Das Nebengebäude ist vom Innenhof durch zwei einfache Holztüren zu betreten. Zudem gibt es eine Holztür im Bereich des Dachbodens, der nur über eine Leiter erreichbar ist. Im Gebäude gibt es zwei Lagerräume. Die Innenwände sind verputzt und gestrichen worden. Die Räume besitzen jeweils ein Fenster aus Holz. Das Gebäude dient für Lager- und Abstellzwecke und kann auch weiterhin gut genutzt werden.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs  
2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen  
anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

*“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung*

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

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

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

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

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

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

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

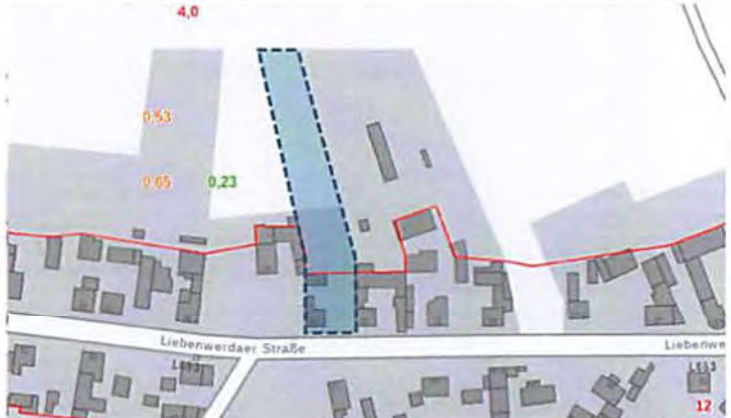
*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.”*

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

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

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2025 für Bad Liebenwerda OT Theisa entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke 30, 60, 221 und 222 geschätzt werden.

Nutzungsart	Bauland	Grünland	Acker
Art des Wertes		Bodenrichtwert	
Kreis/kreisfreie Stadt		Elbe-Elster	
Gemeinde	Bad Liebenwerda	Röderland und weitere	
BRW-Name	Theisa MD	Bad Liebenwerda/Prösen	
		Grünland	Acker
Zonennummer	02103091	02109004	02108004
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land	LF - Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
Art der Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Grünland (GR)	Acker (A)
Maß der baulichen Nutzung/ Grün- und Ackerzahl	keine Angaben	30 - 40	20 - 35
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	1.000 m <sup>2</sup>	-	-
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	40 m	-	-
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)	-	-
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	12,00	0,53	0,65
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 30			

#### Bodenwertableitung für das **Flurstück 30**:

Das zu bewertende Flurstück 30 ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäuden bebaut. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von 2.777 m<sup>2</sup> auf. Für die weitere Betrachtung wird die Fläche in drei Teilflächen unterteilt. **Dazu nutzt der Unterzeichner die Flächenangaben im Flurstücksnachweis der Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster. Diese Angaben stimmen auch annähernd mit der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich überein.** Die Teilfläche 1 liegt im Innenbereich und ist mit 652 m<sup>2</sup> angegeben. Für die Teilfläche 2 (Gartenland) werden 591 m<sup>2</sup> angegeben. Die Restfläche des Flurstücks mit 1.534 m<sup>2</sup> wird als Teilfläche 3 als Grünland berücksichtigt. Die Teilflächen 2 und 3 liegen im Außenbereich.

#### **Teilfläche 1 (Funktionsfläche) mit einer Größe von ca. 652 m<sup>2</sup>:**

Die zu bewertende Teilfläche 1 des Flurstücks 30 mit etwa 652 m<sup>2</sup> ist mit dem aufstehenden Wohngebäude sowie mit einem Nebengebäude bebaut und wird als Funktionsfläche betrachtet. Die Teilfläche 1 stellt den südlichen Grundstücksbereich dar. Der Innenbereich endet unmittelbar hinter der Bebauung bzw. hinter dem Nebengebäude des Grundstücks. Daran schließt sich in nördliche

Richtung eine Grünfläche an, die als Teilfläche 2 berücksichtigt wird.

Das Bewertungsgrundstück bzw. die Teilfläche 1 grenzt im Süden an die Liebenwerdaer Straße an, über die auch die Zufahrt zum Hof erfolgt.

Das Grundstück liegt im mittleren Bereich von Theisa, einem Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und Hofstellen geprägt. Nördlich schließen sich Freiflächen an, die landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die fast gegenüberliegende Bushaltestelle ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Biokläranlage und die Beheizung wird durch einen Flüssiggastank sichergestellt. Somit ist das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen. Insgesamt sind die Verhältnisse mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Die Teilfläche 1 des Flurstücks 30 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "Theisa MD". Die Zone wird als Dorfgebiet (MD) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 12,00 €/m<sup>2</sup> für ein ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Bodenrichtwertgrundstück aus. Da die Teilfläche 1 etwas kleiner ist, wird hier ein kleiner Größenzuschlag berücksichtigt. Dieser Bodenrichtwert ist auch für das zu bewertende Grundstück bzw. für die Teilfläche 1 anzuwenden und somit wird der Bodenwert auf

14,00 €/m<sup>2</sup> geschätzt.

#### **Teilfläche 2 (Gartenland) mit einer Größe von ca. 591 m<sup>2</sup>:**

Die Teilfläche 2 dient als Gartenfläche für die bebaute Grundstücksfläche und liegt im Außenbereich der Stadt. Die Fläche ist überwiegend mit Rasen sowie vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Ein Teil der Fläche dient als Spielplatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Elbe-Elster ist zu Gartenland Folgendes ausgeführt worden:

*"Für Gartenland wurden 2023 im Landkreis Elbe-Elster 30 Kauffälle registriert, die zu einer Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden. Zudem wurde die Flächengröße auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt.*

*Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen im Außenbereich und Gärten an Einzelstandorten im Außenbereich konnten bei den Stadtlagen und auch bei den ländlichen Gebieten nicht nachgewiesen werden. Diese werden daher in Punkt 7.2.2 gemeinsam ausgewertet.*

#### **7.2.1 Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen**

*Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 33 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2021 und 2023 zugrunde gelegt, bei denen rückwärtige Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken, aber auch Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) bzw. ländlichen Gebieten erworben wurden.*

*Die durchschnittlichen Kaufpreise sind sowohl in den Stadtlagen als auch in den ländlichen Gebieten das dritte Jahr in Folge gestiegen, wenn auch nur zum Teil um kleine Beträge. Während sich der Quadratmeter Gartenland im letzten Jahr in den Stadtlagen um 0,26 €/m<sup>2</sup> verteuerte, beträgt der Anstieg in den ländlichen Gebieten nur 0,04 €/m<sup>2</sup>.*

*Neben den Kaufpreisen sind aber auch die durchschnittlichen Grundstücksgrößen beider Teilmärkte gestiegen, so dass im aktuellen Auswertzeitraum die veräußerten Flächen in den Stadtlagen um ca. 4 % und in den ländlichen Gebieten um ca. 12 % gewachsen sind.*

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl Kauf-fälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks-größe in m <sup>2</sup>	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils angrenzenden Bodenrichtwert
Stadtlage	2021 - 2022	23	∅ 4,85 (1,01 - 11,99)	∅ 525 (36 - 1.452)	∅ 21 % (3 - 71)
	2022 - 2023	9	∅ 5,11 (1,01 - 8,41)	∅ 543 (36 - 1.452)	∅ 20 % (3 - 33)
ländliche Gebiete	2021 - 2022	45	∅ 3,55 (1,00 - 9,93))	∅ 478 (45 - 1.622)	∅ 31 % (9 - 67 %)
	2022 - 2023	24	∅ 3,59 (1,00 - 9,93)	∅ 542 (13 - 1.529)	∅ 35 % (10 - 76 %)

### 7.2.2 Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich

In der aktuellen Auswertung wurden 62 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2022 und 2023 zugrunde gelegt, bei denen Gärten in Gartenanlagen bzw. an Einzelstandorten in Außenbereichen erworben wurden. Die Kaufpreise für Gärten an Einzelstandorten im Außenbereich der Städte und Gemeinden weichen gegenüber den Kaufpreisen von Hausgärten und Dauerkleingärten innerhalb der bebauten Ortslagen tlw. erheblich ab.

Im Vergleich zu den Auswertungen im Vorjahr sind die durchschnittlichen Kaufpreise im Außenbereich der Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) mit 24 % Zuwachs wieder stark gestiegen, nachdem im Vorjahr ein Rückgang um 14 % zu verzeichnen war. In den ländlichen Gebieten hingegen sind die Kaufpreise um ca. 8 % kleiner als im Vorjahr. Wie auch bei den Gärten innerhalb der Ortslage sind auch die durchschnittlichen Grundstücksgrößen bei den Verkäufen außerhalb der Ortslage angestiegen. Dabei sind die Gartenflächen in den Außenbereichslagen der Städte um ca. 36 % angestiegen, dies bedeutet einen durchschnittlichen Flächenzuwachs von 169 m<sup>2</sup>.

Lage	Auswertez Zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Außenbereich der Städte	2021 - 2022	16	∅ 3,20 (1,00 - 7,48)	∅ 469 (28 - 1.097)
	2022 - 2023	17	∅ 3,98 (1,00 - 9,51)	∅ 637 (28 - 1.910)
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2021 - 2022	28	∅ 3,75 (1,13 - 8,00)	∅ 675 (2 - 1.744)
	2022 - 2023	45	∅ 3,43 (0,50 - 8,00)	∅ 695 (2 - 1.734)

Für Hausgärten in ländlichen Gebieten wurden im Zeitraum 2022 bis 2023 Kaufpreise zwischen 1,00 und 9,93 €/m<sup>2</sup> bei einem Durchschnitt von 3,59 €/m<sup>2</sup> erzielt. Dies entspricht einem Verhältnis von 10 bis 76 % des angrenzenden Bodenrichtwertes, wobei hier der Durchschnitt bei 35 % lag. Nutzt man diese Angaben, ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 12,00 €/m<sup>2</sup> eine Spanne zwischen 0,36 und 9,12 €/m<sup>2</sup> bzw. ein Durchschnittswert von 4,20 €/m<sup>2</sup>.

Für Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten im Außenbereich der ländlichen Gebiete liegen die Kaufpreise für solche Gärten im Durchschnitt bei 3,43 €/m<sup>2</sup>.

Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Werten und schätzt auf Grund der Angaben im Grundstücksmarktbericht für die Teilfläche 2 einen Bodenwert in Höhe von

3,75 €/m<sup>2</sup>.

**Teilfläche 3 (Grünland) mit einer Größe von ca. 1.534 m<sup>2</sup>:**

Hier wird die als Grünland vorliegende Teilfläche 3 berücksichtigt. Die Fläche ist 1.534 m<sup>2</sup> groß. Die Teilfläche 3 des Flurstücks 30 ist begrünt, mit Wiese bewachsen und liegt als ortsnahe landwirtschaftliche Fläche vor.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Elbe-Elster ist für solche Flächen Folgendes ausgeführt worden:

**“Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen**

*In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, um eine Gartenutzung weitestgehend auszuschließen. Zudem wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ebenso nicht berücksichtigt, wie die als zusammengesetzt eingestuftes Erwerbsvorgänge oder Flächen mit einem Abstand von mehr als 500 Metern zur Ortslage.*

*Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in den letzten beiden Jahren, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Somit wurden anhand von 43 Kauffällen für Ackerland und 12 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2021-2023 folgende Effekte bei den Kaufpreisen festgestellt.*

		Flächengröße m <sup>2</sup>	Anzahl der Kauf- fälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m <sup>2</sup>	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2020- 2022	Ackerland	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	28	<b>0,92</b> (0,35 – 2,21)	1,7 fach
		> 10 000 m <sup>2</sup>	11	<b>1,11</b> (0,32 – 2,00)	2,0 fach
	Grünland	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	15	<b>0,67</b> (0,21 – 1,49)	1,6 fach
		> 10 000 m <sup>2</sup>	10	<b>0,69</b> (0,46 – 1,21)	1,8 fach
2021- 2023	Ackerland	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	34	<b>0,90</b> (0,38 – 1,90)	1,6 fach
		> 10 000 m <sup>2</sup>	9	<b>1,17</b> (0,65 – 1,74)	1,9 fach
	Grünland	1 000 bis 10 000 m <sup>2</sup>	9	<b>0,82</b> (0,49 – 1,49)	2,0 fach
		> 10 000 m <sup>2</sup>	≤ 3	<b>0,82</b> (k. A.)	1,3 fach

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine 1.534 m<sup>2</sup> große Fläche. Für ortsnahe landwirtschaftliche Flächen wurden im Zeitraum 2021 bis 2023 für Grünland 9 Kauffälle ausgewertet. Die Kaufpreise liegen im Durchschnitt bei 0,82 €/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 0,49 bis 1,49 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 1.000 und 10.000 m<sup>2</sup>. Zudem ist der durchschnittliche Anteil vom jeweiligen Bodenrichtwert mit 2,0-fach angegeben. Der Bodenrichtwert für Grünland liegt im Kreisgebiet Elbe-Elster bei 0,53 €/m<sup>2</sup>. Somit würde man für das zu bewertende Flurstück auf einen Wert von 1,06 €/m<sup>2</sup> kommen.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten Übersicht sowie der gemachten Ausführungen wird ein Bodenwert für die Teilfläche 3 des Flurstücks 30 in Höhe von

**1,10 €/m<sup>2</sup> geschätzt.**

**Bodenwertableitung für die Flurstücke 60, 221 und 222:**

Im Folgenden wird der Bodenwert der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 60, 221 und 222 ermittelt. Die Flurstücke befinden sich im Außenbereich des Gemeindegebietes. Bei dem zu bewertenden Flurstück 60 handelt es sich um eine 2.592 m<sup>2</sup> große Landwirtschaftsfläche, die als Ackerland genutzt wird. Auch die Flurstücke 221 und 222 liegen als Landwirtschaftsflächen vor, die ebenfalls als Ackerland dienen. Die Flurstücke sind dabei 935 m<sup>2</sup> und 363 m<sup>2</sup> groß. Diese drei Flurstücke liegen inmitten von weiteren Landwirtschaftsflächen, befinden sich nordwestlich vom Flurstück 30 und sind verpachtet.

Gemäß Bodenschätzung, die den Flurstücksnachweisen zu entnehmen ist, sind die Landwirtschaftsflächen wie folgt unterteilt:

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart (Acker)/Sonstiges/Klimastufe	Boden-zahl/GL-grund-zahl	Acker-zahl/GL-Zahl	Ertrags-mess-zahl
<b>Flurstück 60</b>							
Acker-Grünland (AGr)	2.090	Sand mit Moor (SMo)	-	Besonders günstige Wasserverhältnisse (Wa gt)	28	27	564
Ackerland (A)	502	Sand (S)	5	Alluvium, Diluvium (AID)	22	21	105
<b>Summen</b>	<b>2.592</b>						<b>669</b>
<b>Flurstück 221</b>							
Grünland-Acker (GrA)	935	Moor auf Sand (Mo/S)	Wasserstufe (2)	Klimastufe 8° C und darüber (a)	36	36	337
<b>Summen</b>	<b>935</b>						<b>337</b>
<b>Flurstück 222</b>							
Grünland-Acker (GrA)	363	Moor auf Sand (Mo/S)	Wasserstufe (2)	Klimastufe 8° C und darüber (a)	36	36	131
<b>Summen</b>	<b>363</b>						<b>131</b>

Auswertung der Bodenrichtwertkarte:

Laut der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster liegt der Bodenrichtwert im Bereich der Gemarkung Theisa für **Ackerland bei 0,65 €/m<sup>2</sup> (Ackerzahl 20 bis 35)**.

Auswertung des Grundstücksmarktberichtes:

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ausgesagt:

*“So wie viele Gebiete im Land Brandenburg ist auch der Landkreis Elbe-Elster ländlich strukturiert. Die Flächen der Landwirtschaft nehmen einen Anteil von rd. 51 % (rd. 970 km<sup>2</sup>) ein und die forstwirtschaftlichen Flächen bedecken einen Teil von rd. 36 % (rd. 680 km<sup>2</sup>) der Gesamtfläche des Landkreises.*

*Im Jahr 2023 wurde mit 377 Fällen ein nahezu identisches Aufkommen an Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen gegenüber dem Vorjahr erfasst. Jedoch ist die dabei veräußerte Fläche mit 1.338 ha um ca. 37 % geringer als im Vorjahr und der damit verbundene Geldumsatz brach von etwa 21,6 Mio. € um 43 % ein.*

[...]

*Während der Flächenumsatz bei den Acker- und Grünlandflächen um 25 % bzw. um 11 % stieg, ist der Flächenumsatz für forstwirtschaftliche Nutzflächen auf 22 % des Vorjahreswertes gesunken. Die Ursache hierfür liegt in zwei Kaufverträgen des Berichtsjahres 2022 über 200 ha für Waldflächen*

mit Bodenpreisen erheblich über den Bodenrichtwerten. Diese fallen im aktuellen Bericht wieder aus dem Beobachtungszeitraum heraus. Somit springt auch der Geldumsatz der forstwirtschaftlichen Flächen wieder auf das Niveau des Jahres 2021 mit 1,86 Mio. € zurück.

Der große Flächenumsatz und damit auch der verbundene hohe Geldumsatz der Grundstücksart übrige Nutzungen resultiert fast ausschließlich aus wertmäßig nicht auflösbaren Kombinationen von Acker-, Grünland oder Forstflächen. 29 % des Flächenumsatzes entfallen hierbei auf wechselndes Acker-/Grünland und 70 % dieser Grundstücksart bestehen aus Kaufverträgen mit nicht differenzierbaren Wertanteilen für Forst und landwirtschaftliche Flächen.

Außerdem werden Dauerkulturen, Sonderkulturen und begünstigtes Agrarland zu der übrigen Nutzung gezählt. Diese bilden jedoch mit nur 2 Kauffällen in Summe keinen nennenswerten Markt in Elbe-Elster, im Gegensatz zu anderen Landkreisen.

[...]

**Ortsferne landwirtschaftliche Flächen**

Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 90 Kauffälle von Ackerflächen und 37 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen erfolgen konnte. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso, wie die als zusammengesetzt eingestuft Kauffälle oder ortsnahe Lagen, hierin nicht enthalten.

Das marktübliche Geschehen von Erwerbsvorgängen landwirtschaftlicher Flächen bestimmt sich durch Käufe in ortsfernen Lagen, mit einer Distanz größer 500 Meter zur Ortslage. Somit werden an dieser Stelle ortsnahe Lagen und ihre preissteigernden Eigenschaften außer Betracht gelassen. Dieser spezielle Teilmarkt wird in 6.2.1.2 untersucht.

In folgender Tabelle können für die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen (AZ bzw. GZ) die erzielten Kaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren entnommen werden.

	2021		2022		2023	
	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (€/m²)	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (€/m²)
<b>AZ ≤ 40</b>	80	0,70	64	0,60	<b>81</b>	<b>0,64</b>
<b>AZ 41 - 60</b>	10	0,83	6	0,76	<b>10</b>	<b>0,74</b>
<b>AZ 61 - 80</b>	5	1,14	-	-	-	-
<b>AZ ≥ 81</b>	1	1,25	-	-	-	-
<b>GZ ≤ 40</b>	27	0,51	26	0,49	<b>33</b>	<b>0,53</b>
<b>GZ 41 - 60</b>	6	0,55	6	0,43	<b>4</b>	<b>0,56</b>
<b>GZ ≥ 61</b>	-	-	-	-	-	-

Die Kaufpreise weisen innerhalb des Landkreises erhebliche regionale Unterschiede auf, so dass die Lage teilweise einen stärkeren Einfluss hat, als die Bodengüte.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland haben im Berichtsjahr keine einheitliche Bewegung vollzogen. Während Flächen mit einer Ackerzahl kleiner 40 im Kaufpreis leicht gestiegen sind, wurden für Flächen mit einer Ackerzahl zwischen 40 und 60 etwas geringere Beträge gezahlt.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünland finden sich im Berichtsjahr in etwa auf dem Niveau des Jahres 2021 wieder. Nachdem die Preise in 2022 gesunken waren, fand in 2023 eine Umkehr statt, so dass die verringerten Werte in 2022 mit den fast identischen Beträgen in 2023 wieder angestiegen sind.

Bei den Bodenrichtwerten für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 im Landkreis Elbe-Elster sind fünf der sieben regionalen Bodenrichtwerte gestiegen, einer gefallen und ein Wert unverändert geblieben. Ähnlich verhält es sich bei den Bodenrichtwerten für Grünland. Zum 01.01.2024 sind fünf Bodenrichtwerte angestiegen und zwei Werte unverändert zum Vorjahr geblieben (Die Bodenrichtwerte können online im Bodenrichtwertinformationssystem BORIS abgerufen werden, siehe auch Gliederungspunkt 10.1). [...]"

Für die zu bewertenden Flurstücke 60, 221 und 222 sind in den vorliegenden Flurstücksnachweisen Acker- und Grünlandzahlen von 21 bis 36 ausgewiesen. Somit wird hier der Kaufpreis für die Grünlandzahlen/Ackerlandzahlen  $\leq 40$  betrachtet. Hier ist ein Wert von 0,64 €/m<sup>2</sup> für Ackerland sowie von 0,53 €/m<sup>2</sup> für Grünland angegeben worden.

Der Unterzeichner geht im vorliegenden Fall von Ackerflächen aus und orientiert sich an diesen Werten. Der Bodenrichtwert liegt für Ackerland bei 0,65 €/m<sup>2</sup>. Somit wird hier ein Bodenwert in Höhe von

0,65 €/m geschätzt.

#### Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück/ Teilfläche	Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in	Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
30 - TF 1	bebaute Fläche	652 x	14,00 €/m <sup>2</sup> =	9.128,00	9.100,00
30 - TF 2	Garten-/Grünfläche	591 x	3,75 €/m <sup>2</sup> =	2.216,25	2.200,00
30 - TF 3	ortsnahes Grünland	1.534 x	1,10 €/m <sup>2</sup> =	1.687,40	1.700,00
<b>Summen</b>		<b>2.777</b>		<b>13.031,65</b>	<b>13.000,00</b>
60	ortsfernes Acker	2.592 x	0,65 €/m <sup>2</sup> =	1.684,80	1.700,00
<b>Summen</b>		<b>2.592</b>		<b>1.684,80</b>	<b>1.700,00</b>
221	ortsfernes Acker	935 x	0,65 €/m <sup>2</sup> =	607,75	600,00
222	ortsfernes Acker	363 x	0,65 €/m <sup>2</sup> =	235,95	200,00
<b>Summen</b>		<b>1.298</b>		<b>843,70</b>	<b>800,00</b>

Der Bodenwert des **Flurstücks 30**, Liebenwerdaer Straße 35 in Bad Liebenwerda OT Theisa wird vom Unterzeichner gerundet auf

13.000 € geschätzt.

Der Bodenwert für das **Flurstück 60** wird vom Unterzeichner gerundet auf

1.700 € und

der Bodenwert für die **Flurstücke 221 und 222** wird zusammen auf

800 € geschätzt.

### 4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden die zu bewertenden Gebäude auf dem Grundstück Liebenwerdaer Straße 35 in Theisa (**Flurstück 30 - Teilfläche 1**) nach dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Objekt handelt, das nach Einschätzung des Unterzeichners vorwiegend für eine Eigennutzung zur Verfügung steht und nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet wird.

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

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

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

#### 4.4 Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

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

### 1. Einteilung des Gebäudebestandes

Ifd. Nr.	Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1	Wohngebäude, Einfamilienhaus, massiv	Wohngebäude
2	Nebengebäude, massiv	Nebengebäude

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

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

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

Ifd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
1	Wohngebäude	236,72
2	Nebengebäude	29,50

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

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

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

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

Für das zu bewertende Gebäude wird der Gebäudetyp 1.01 für freistehende Einfamilienhäuser, unterkellert mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gemäß NHK 2010 gewählt.

Gebäudetyp 1.01 (NHK 2010)	Wägungsanteil in %	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Standardmerkmal		<i>(geschätzte Einordnung in die Standardstufen)</i>				
Außenwände	23		0,5	0,5		
Dach	15				1,0	
Fenster und Außentüren	11			0,6	0,4	
Innenwände und -türen	11			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			0,5	0,5	
Fußböden	5				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9				1,0	
Heizung	9				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6				1,0	
<b>Kostenkennwerte für die Gebäudeart 1.01 in €/m<sup>2</sup></b>		<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,5 x 725 )+( 0,5 x 835 )+( 0,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						179
Dächer	15 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,0 x 835 )+( 1,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						151
Außentüren und Fenster	11 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,6 x 835 )+( 0,4 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						99
Innenwände und Türen	11 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 1,0 x 835 )+( 0,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						92
Deckenkonstruktion/Treppen	11 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,5 x 835 )+( 0,5 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						101
Fußböden	5 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,0 x 835 )+( 1,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						50
Sanitäreinrichtungen	9 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,0 x 835 )+( 1,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						90
Heizung	9 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,0 x 835 )+( 1,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						90
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x (( 0,0 x 655 )+( 0,0 x 725 )+( 0,0 x 835 )+( 1,0 x 1.005 )+( 0,0 x 1.260 )) =						60
<b>Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF</b>							<b>912</b>

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

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

#### 4. Außenanlagen

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

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Flurstücks 30 (Teilfläche 1)** pauschal auf

4 %.
------

#### 5. Baupreisindex

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2025: 2021=100) berücksichtigt wird.

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

<b>Durchschnitt 2010 (2021 = 100)</b>	70,8
<b>Index I. Quartal 2025 (Wohngebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	132,6

<b>Durchschnitt 2010 (2021 = 100)</b>	70,0
<b>Index I. Quartal 2025 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015</b>	133,6

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

#### 6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

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

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf	Wohngebäude (Ifd. Nr. 1)	Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)
Faktor für Ein-/Zweifamilienhäuser	EFH = 1,00; ZFH = 1,05	1,0000	-
Faktor für Außenanlagen	4 %	1,0400	1,0400
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag	1,8729	1,9086
<b>kombinierter Korrekturfaktor</b>		<b>1,9478</b>	<b>1,9849</b>

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

Ifd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m <sup>2</sup>	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
1	Wohngebäude	1.01	236,72	912,00 €/m <sup>2</sup>	1,9478	<b>420.507,89 €</b>
2	Nebengebäude	16.1	29,50	490,00 €/m <sup>2</sup>	1,9849	<b>28.691,73 €</b>

#### 4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters

##### Restnutzungsdauer

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

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

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

*Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.”*

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

In ImmoWertA § 38 (Alterswertminderungsfaktor) heißt es ergänzend:

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

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

„

##### Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

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

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

##### Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

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

*1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente*

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

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

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

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				Punkte für das Bewertungsobjekt
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	3,0	2,0	1,0	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	2,0	1,0	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	2,0	2,0	1,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	2,0	1,0	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	3,0	2,0	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	1,0	0,0	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	2,0	2,0	1,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		1,0 bis 2,0			1,0
<b>Summen Modernisierungspunkte</b>		<b>19,0 bis 20,0</b>			<b>14,0</b>

**Quelle:** ImmoWertA, für Anlage 2 Tabelle 1

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

"Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades"

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

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

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

<b>Gebäude</b>	<b>Modernisierungspunktzahl</b>
Nebengebäude	0,0

In der ImmoWertV21 heißt es weiter:

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

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

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt um 1928 errichtet und nach 2005 saniert wurde. Für das Nebengebäude wird ein Baujahr geschätzt. Es ergibt sich das folgende Baujahr:

<b>Gebäude</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Abschlag von der GND</b>	<b>fiktives Baujahr</b>
Wohngebäude	1928	=	1928
Nebengebäude	1950	=	1950

Entsprechend ergibt sich folgendes fiktives Alter:

<b>Gebäude</b>	<b>aktuelles Jahr</b>	<b>fiktives Baujahr</b>	<b>fiktives Alter</b>
Wohngebäude	2025	1928	= 97 Jahre
Nebengebäude	2025	1950	= 75 Jahre

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

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

Entsprechend ergibt sich folgendes anzuwendendes Gebäudealter:

80 Jahre für das Wohnhaus bzw.
60 Jahre für das Nebengebäude

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

<b>Wohnhaus</b>	$\text{RND} = 0,3040 \times \frac{80^2}{80} - 0,6760 \times 80 + 0,9506 \times 80 = \mathbf{46,3 \text{ Jahre}}$
-----------------	--

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

#### Ermittlung der linearen Alterswertminderung

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

Bezeichnung der Gebäude	Wohngebäude	Nebengebäude
lfd. Nrn.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	60
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	46	9
theoretisches Alter zum Wertermittlungstichtag	34	51
<b>lineare Alterswertminderung in %</b>	<b>42,50</b>	<b>85,00</b>
<b>Alterswertminderungsfaktor</b>	<b>0,5750</b>	<b>0,1500</b>

#### 4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegt das Wohngebäude in einem überwiegend sanierten Zustand vor. Es wird davon ausgegangen, dass abschließende Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig sind.

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

Art des Gebäudes	Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €	
Wohngebäude (Ifd. Nr. 1)	ausgebaut	2		420.507,89	
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft November 2022)	Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungsbedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €	
R O H B A U	Erdarbeiten	3,756	15.794,28	0	0,00
	Verbauarbeiten	0,036	151,38	0	0,00
	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,212	891,48	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	1,042	4.381,69	0	0,00
	Mauerarbeiten	10,466	44.010,36	0	0,00
	Betonarbeiten	17,397	73.155,76	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,874	12.085,40	0	0,00
	Stahlbauarbeiten	0,632	2.657,61	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	1,263	5.311,01	10	531,10
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,193	17.631,90	0	0,00
K G E R Ü S T A R B E I T E N	Klempnerarbeiten	1,739	7.312,63	5	365,63
	Gerüstarbeiten	0,859	3.612,16	80	2.889,73
	Naturwerksteinarbeiten	0,475	1.997,41	0	0,00
	Betonwerksteinarbeiten	0,212	891,48	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	3,588	15.087,82	80	12.070,26
	Wärmedämm-Verbundsysteme	4,296	18.065,02	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	2,537	10.668,29	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	0,142	597,12	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,300	9.671,68	10	967,17
	Estricharbeiten	1,812	7.619,60	0	0,00
A U S B A U A R B E I T E N	Tischlerarbeiten	8,746	36.777,62	5	1.838,88
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	2,565	10.786,03	0	0,00
	Rollladenarbeiten	1,578	6.635,61	0	0,00
	Metallbauarbeiten	4,630	19.469,52	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	0,939	3.948,57	0	0,00
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	2,316	9.738,96	20	1.947,79
	Bodenbelagarbeiten	0,528	2.220,28	20	444,06
	Tapezierarbeiten	0,243	1.021,83	20	204,37
	raumluftechnische Anlagen	1,185	4.983,02	0	0,00
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bis 36 kV	6,782	28.518,85	0	0,00
E L E K T R I S C H E N	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	4,241	17.833,74	10	1.783,37
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	4,681	19.683,97	5	984,20
	Gebäudeautomation	0,486	2.043,67	0	0,00
	Blitzschutzanlagen	0,211	887,27	0	0,00
	Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,581	2.443,15	0	0,00
	Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,457	1.921,72	0	0,00
	<b>Gesamt</b>	<b>100,000</b>	<b>420.507,89</b>		<b>24.026,56</b>
	Sicherheitszuschlag in %			10	2.402,66
	<b>Reparatur-/Sanierungsstau</b>				<b>26.429,22</b>

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Wohngebäude** auf dem **Flurstück 30 (Teilfläche 1)** werden vom Unterzeichner auf der Grundlage der oberen Übersicht gerundet auf

26.000 € geschätzt.

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Nebengebäude** werden vom Unterzeichner pauschal auf

2.000 € geschätzt.

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

Bezeichnung der Gebäude	Wohngebäude	Nebengebäude
Ifd. Nr.	1	2
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €	420.507,89	28.691,73
Anpassung mit Regionalfaktor	1,0000	1,0000
Alterswertminderungsfaktor	0,5750	0,1500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €	241.792,04	4.303,76
<b>gerundeter vorläufiger Sachwert in €</b>	<b>242.000,00</b>	<b>4.000,00</b>

#### Zusammenstellung der Werte für die Sachwertermittlung:

Flurstück	30
Gebäudesachwert des Wohngebäudes	242.000 €
Gebäudesachwert des Nebengebäudes	4.000 €
Bodenwert der <b>Teilfläche 1</b> des Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa	9.100 €
<b>vorläufiger Sachwert des zu bewertenden Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa</b>	<b>255.100 €</b>

##### 4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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

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

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

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

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:

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

*vorläufigen Sachwert.*

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

#### **Erläuterung zur notwendigen Marktanpassung:**

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

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

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

*"Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis normierter Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten abgeleitet und sollen dazu dienen, bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.*

*Die Sachwertfaktoren wurden nach den Bestimmungen der ImmoWertV vom 14.07.2021 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags - und Sachwert - VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt. Die Modellbeschreibung bzw. die Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV sind im Anhang 1 dokumentiert.*

*Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den gesamten Landkreis, als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der Stadtlagen oder ländlichen Gebieten. Dabei werden für die aktuellen Auswertungen ausschließlich Kauffälle aus dem Jahr 2023 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang 47 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang der Stichprobe für den gesamten Landkreis noch 41 Kauffälle."*

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

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichprobenumfang)			
räumlicher Anwendungsbereich	ländliche Gebiete		
sachlicher Anwendungsbereich	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		
Anzahl Kauffälle	21 (nach Eliminierung der Ausreißer)		
Parameter	Mittelwert	Wert- Spanne	
		von	bis
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	14	7	22
rentierlicher Flächenanteil in m <sup>2</sup>	1.207	159	2.646
rentierlicher Bodenwert in €	16.021	2.226	38.157
normierter Kaufpreis in €	115.500	50.000	318.500
Restnutzungsdauer	21	11	47
Standardstufe	2,0	1,0	3,0
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	134	70	240
Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	277	124	616
0,66 Sachwert-Faktor	0,95	0,66	1,32

Für die folgende Wertermittlung geht der Unterzeichner von Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Gebieten aus. Für diese Kategorie sind im Jahr 2023 21 Kauffälle ausgewertet worden. Für diesen Zeitraum ist ein Sachwertfaktor von 0,95 mit einer Spanne von 0,66 bis 1,32 angegeben. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Werten und erhöht den Sachwertfaktor im vorliegenden Fall etwas, da die Standardstufe des Gebäudes etwas höher ist.

#### 4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich die folgende Ableitung.

Vorläufiger Sachwert des Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa		255.100	€
<b>Markt Anpassungsfaktor: Grundstücksmarktbericht (interpoliert)</b>		1,00	
marktangepasster Sachwert des Grundstücks		255.100	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in	Instandsetzungskosten der Gebäude	-28.000	€
Sachwert des Grundstücks		227.100	€
<b>Sachwert des Grundstücks (Teilfläche 1 - Flurstück 30) gerundet</b>		<b>227.000</b>	<b>€</b>

#### 4.5 Ertragswertermittlung

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

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

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

§ 33 ermittelt.

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

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

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

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren."

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

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

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

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

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

#### **§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren**

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

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

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

#### **§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

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

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die

*Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen."*

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

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

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

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

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

##### *Wahl des Ertragswertverfahrens:*

Im vorliegenden Fall ist ein weitestgehend saniertes Einfamilienhaus mit Nebengebäude zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

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

Die folgende Übersicht für Wohnraummieten wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im **Grundstücksmarktbericht 2022** veröffentlicht.

Lage (Städte)		Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wfl.	
				Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/22
Bad Liebenwerda	Altstadt, Zentrum	MFH; WGH	saniert	4,80 - 6,05	5,80 - 6,60
	Stadtgebiet	MFH (Plattenbauten)	saniert	4,35 - 6,00	∅ 5,00
		RH	saniert	4,10 - 6,20	
		MFH	saniert	4,30 - 5,50	5,80 - 5,90
Sonstige Dorfgebiete		MFH	saniert/teilsaniert	3,10 - 4,85	

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster wurden Mietpreise für die Stadt Bad Liebenwerda dargestellt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Mietensammlung führt, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um eine Mietensammlung im Sinne des BGB handelt, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann (vgl. § 558 a BGB).

Im **Grundstücksmarktbericht 2023** vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster ist die folgende Übersicht für Wohnraummieten veröffentlicht worden.

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

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

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

**Mietpreisableitung für das Wohngebäude (ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Hier handelt es sich um das Wohngebäude des Grundstücks Liebenwerdaer Straße 35 in Bad Liebenwerda OT Theisa. Das Gebäude ist zum Teil unterkellert und verfügt über Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude weist zum Stichtag eine gute Ausstattung auf und liegt im weitestgehend sanierten Zustand vor.

Die Wohnfläche von insgesamt ca. 145 m<sup>2</sup> teilt sich auf zwei Wohnetagen auf. Im Erdgeschoss sind Flur, Badezimmer, Abstellraum, Küche mit angrenzendem offenen Ess- und Wohnbereich vorhanden. Vom Flur erfolgt der Zugang zum Dachgeschoss, in dem es Flur, Schlafzimmer mit Ankleide, Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer gibt. Somit sind für eine Familie sehr gute Bedingungen vorhanden.

Das Grundstück liegt im mittleren Bereich von Theisa, einem Ortsteil der Stadt Bad Liebenwerda. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser und Hofstellen geprägt. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die fast gegenüberliegende Bushaltestelle ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster werden für sanierte Wohnungen in Mehrfamilienhäuser in Stadtgebieten der Stadt Bad Liebenwerda durchschnittliche Mietpreise von etwa 4,30 bis 5,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. In sonstigen Dorfgebieten wurden für sanierte und teilsanierte Wohnungen Mietpreise von etwa 3,10 bis 4,85 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Im Grundstücksmarktbericht 2023 werden für Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 80 m<sup>2</sup> in ländlichen Gebieten und in Kleinstädten Mietpreise zwischen 2,16 bis 5,22 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Mietpreisen und schätzt eine Miete in Höhe von

**6,50 €/m<sup>2</sup>**

als marktüblich erzielbar ein.

**Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe**

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster die folgenden Bandbreiten der Nettokaltmieten veröffentlicht:

Lage	Bandbreiten der Nettokaltmieten in €/m <sup>2</sup>			
	Ladenflächen	Büro-/ Praxisräume	Werkstätten/ Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 - 9,00	5,00 - 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00	<b>1,00 - 5,00</b>	7,00
Elsterwerda	3,50 - 10,00	4,20 - 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 - 10,00	3,50 - 6,50		
Doberlug-Kirchhain	4,00 - 5,00	4,90 - 9,00		
Falkenberg	3,80 - 6,50	4,20 - 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 - 6,50	2,00 - 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 - 4,00	3,50 - 5,00		

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume im Landkreis Elbe-Elster. Die Mietpreisspannen haben eine große Streuung und tragen daher keinen rechtsverbindlichen Charakter. Für die Stadt Bad Liebenwerda und für Landgemeinden sind keine Mietpreise für Werkstatt- und Lagerräume angegeben worden. Nur für die Stadt Finsterwalde sind hierfür Mietpreise zwischen 1,00 und 5,00 €/m<sup>2</sup> veröffentlicht worden.

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023 des Landkreises Elbe-Elster werden für Werkstätten und Lager keine Mietpreise angegeben. Hier wird auf den "Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021" der IHK Cottbus verwiesen. Auch dort werden für den Landkreis Elbe-Elster keine Angaben für Lager und Werkstätten gemacht.

**Lagerfläche im Nebengebäude (ca. 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche):**

Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Nebengebäude des Grundstücks, das massiv erbaut wurde. Das Nebengebäude unterteilt sich in zwei Lagerräume, die vom Hof zu betreten sind. Das Gebäude liegt in einem unsanierten Zustand vor und weist eine Nutzfläche von etwa 23 m<sup>2</sup> auf. Das Nebengebäude ist auch weiterhin gut für Lager- und Abstellzwecke nutzbar.

In den Grundstücksmarktberichten 2022 und 2023 sowie auch im "Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2020/2021" der IHK Cottbus sind für die Stadt Bad Liebenwerda keine Mietpreisspannen für Werkstätten und Lager angegeben. Nach Einschätzung des Unterzeichners sollte ein Mietzins von

**2,00 €/m<sup>2</sup>**

für diese Fläche marktüblich erzielbar sein.

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

Nutzung	Beschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen in €
wohnl.	Wohngebäude	145,34	6,50	944,71
gewerblich	Lagerflächen im Nebengebäude	23,17	2,00	46,34
<b>Summen</b>		<b>168,51</b>		<b>991,05</b>

### **Bewirtschaftungskosten**

In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:

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

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

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

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

*(4) Das Mietausfallwagnis umfasst*

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

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

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

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

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

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

Verwaltungskosten 2023	=	Verwaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2024}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	230,00 €	x	$\frac{120,2}{77,1}$	=	358,57 €
Instandhaltungskosten 2023	=	Instandhaltungskosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2024}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	9,00 €	x	$\frac{120,2}{77,1}$	=	14,03 €

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

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

**Liegenschaftszins**

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

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

*“(2) Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.”*

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftzinssätze abgeleitet werden. Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagetypische Liegenschaftzinssätze abgeleitet und Anfang des Jahres 2019 aus den Daten der Jahre 2016 bis 2018 aktualisiert. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

**Liegenschaftzinssätze für das Land Brandenburg aus dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

<b>Liegenschaftzinssätze Einfamilienhäuser*</b> (Datenbasis 2023, Stichtag 01.07.2023)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftzinssatz (Spanne)
<b>Land Brandenburg (32 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	19 €/m <sup>2</sup> – 500 €/m <sup>2</sup>	241 €/m <sup>2</sup>	<b>2,1 %</b> (0,1 - 4,2 %)
Wohnfläche	72 m <sup>2</sup> – 280 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 71 Jahre	49 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,4 – 42,4	27,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m <sup>2</sup> – 12,9 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Nach dieser Übersicht ist das zu bewertende Wohngebäude des Flurstücks 30 (Teilfläche 1) in die Kategorie “Einfamilienhäuser” einzuordnen. Bei einem Bodenrichtwertniveau von geschätzten 12,00 €/m<sup>2</sup> und einer geschätzten Restnutzungsdauer von ca. 46 Jahren ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von 2,1 %.

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

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

**2,50 %.**

### Barwertfaktor

In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:

- “(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.  
 (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} LZ = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ p = \text{Zinsfuß} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

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

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100} \quad \begin{array}{l} LZ = \text{Liegenschaftszinssatz} \\ p = \text{Zinsfuß} \\ n = \text{Restnutzungsdauer} \end{array}$$

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

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

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Wohnhaus	46 Jahre	27,1542
Nebengebäude	9 Jahre	7,9709

### Marktanpassung

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

### Sanierungskosten/Reparaturstau

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

4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen

Ertragswertermittlung		Flurstück 30 - Teilfläche 1			
Nutzung			Wohngebäude	Nebengebäude	
Nutzfläche in m <sup>2</sup>			145,34	23,17	
Mieteinnahmen im Monat in €			944,71	46,34	
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			11.336,52	556,08	
Bewirtschaftungskosten	Verwaltungskosten/Einheit (€) / %	358,57	3	358,57	16,68
	Instandhaltungskosten (€/m <sup>2</sup> NF) / %	14,03	3	2.039,12	16,68
	Mietausfallwagnis (%/€)	2	4	226,73	22,24
Gesamtbewirtschaftungskosten in %			23,15	10,00	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €			8.712,10	500,48	
Reinertrag des Grundstücks in €			9.212,58		
Liegenschaftszinssatz in %		2,50			
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-204,75	-22,75	
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €			8.507,35	477,73	
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			27,1542	7,9709	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			231.010,28	3.807,94	
Bodenwert der <b>Teilfläche 1</b> in € (anteilig 90 % Wohngebäude und 10 % Nebengebäude)		9.100	8.190,00	910,00	
vorläufiger Ertragswert in €			239.200,28	4.717,94	
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00	0,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			239.200,28	4.717,94	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten	-26.000,00	-2.000,00	
Ertragswert des Grundstücks in €			213.200,28	2.717,94	
<b>gerundeter Ertragswert in €</b>			<b>213.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	

Der Ertragswert des **Flurstücks 30 (Teilfläche 1)** mit den aufstehenden Gebäuden wird vom Unterzeichner zusammen auf gerundet

216.000 € geschätzt.

#### 4.6 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

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

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

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

#### Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von Einfamilienhäusern im Landkreis Elbe-Elster mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 10,00 bis 18,00 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 100.000 bis 229.000 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) diese Grundstücke in die folgende Vergleichswertermittlung.

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

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

Weiterhin wurde die Nutzfläche auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses übernommen. Wenn es keine Daten gab, wurden diese mit Hilfe von Luftbildern annähernd abgeleitet. Bei den Vergleichswerten wurden auch die Terrassen nicht betrachtet.

Da das zu bewertende Objekt nicht zu 100 % saniert ist, werden die oben abgeleiteten Sanierungskosten abgezogen, um zu Vergleichszwecken einen vergleichbaren Zustand des Grundstücks darzustellen. Durch den schlechten Bauzustand wird aber nur ein Anteil der Sanierungskosten berücksichtigt.

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

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

lfd. Nr.	Verkaufs-jahr	Gemarkung	Typ	Kaufpreis in €	Baujahr	Größe in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Bodenwertanteil in €	Gebäudewert in €	Bauzustand/Sanierungsgrad in %	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (geschätzt)	Gebäudewert in €/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> -Preis für Sanierungsgrad 100 %			
1	12.21	Elsterwerda	EFH	225.000	1920	1.548	14,00	21.672	203.328	100	113	1.799,36	1.799,36			
2	12.21	Rothstein	EFH	100.000	1930	1.827	12,00	21.924	78.076	50	120	650,63	1.301,27			
3	01.22	Oppelheim	EFH	165.000		2.460	10,00	12.750	152.250	100	95	1.602,63	1.602,63			
4	03.22	Hohenleipisch	EFH	141.000		1.021	15,00	15.315	125.685	60	133	945,00	1.575,00			
5	04.22	Kraupa	EFH	175.000	1920	640	17,00	10.880	164.120	90	110	1.492,00	1.657,78			
6	05.22	Hohenleipisch	EFH	130.000	1910	1.580	15,00	25.000	105.000	50	130	807,69	1.615,38			
7	12.22	Hohenleipisch	EFH	180.000	1920	1.495	15,00	12.750	167.250	100	89	1.879,21	1.879,21			
8	07.23	Schönborn	EFH	229.000		877	18,00	15.786	213.214	120	94	2.268,23	1.890,20			
9	08.24	Schönborn	EFH	115.000		1.422	18,00	16.900	98.100	70	88	1.114,77	1.592,53			
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % für Einfamilienhäuser in vergleichbaren Lagen. Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.																
Bad Liebenwerda OT Theisa										WH	Flst. 30 - Teilfläche 1	652	9.100	100	145,34	240.834,19

Der Vergleichswert des Flurstücks 30 (Teilfläche 1) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudevergleichswert und wird auf

249.934 € bzw. gerundet auf

250.000 € geschätzt.

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

28.000 € abgezogen.

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

222.000 €.

## 5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	Flurstück 30 - Teilfläche 1	
Sachwert des Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa	227.000	€
Ertragswert des Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa	216.000	€
Vergleichswert des Flurstücks 30 in Bad Liebenwerda OT Theisa	222.000	€
Bodenwert des <b>Flurstücks 60</b> in Bad Liebenwerda OT Theisa	1.700	€
Bodenwert der <b>Flurstücke 221 und 222</b> in Bad Liebenwerda OT Theisa	800	€

Der Verkehrswert des mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebauten Flurstücks 30 (Teilfläche 1) in Bad Liebenwerda OT Theisa wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des errechneten Ertragswertes sowie des Vergleichswertes geschätzt.

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

Art des Wertes	Wert in €		Wichtungsfaktor		gewichteter Wert in €
Sachwert	227.000	x	2	=	454.000
Ertragswert	216.000	x	1	=	216.000
Vergleichswert	222.000	x	2	=	444.000
<b>gewichteter Wert für das Flurstück 30 - Teilfläche 1</b>					<b>222.800</b>
<b>zuzüglich des Bodenwertes der Teilfläche 2</b>					<b>2.200</b>
<b>zuzüglich des Bodenwertes der Teilfläche 3</b>					<b>1.700</b>
<b>Wert für das Gesamtgrundstück (Flurstück 30)</b>					<b>226.700</b>

Es handelt sich bei dem Grundstück Liebenwerdaer Straße 35 (**Flurstück 30**) um ein Wohngrundstück in Bad Liebenwerda OT Theisa. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut.

Das Wohngebäude wird als Einfamilienhaus genutzt. Das Wohngebäude besitzt eine Wohnfläche von etwa 145 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Wohnetagen aufteilt. Das Gebäude wurde saniert und liegt, abgesehen vom Außenputz, in einem sanierten und guten Zustand vor.

Das Flurstück 30 verfügt über eine Grundstücksgröße von 2.777 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Teilflächen aufteilt. Die Teilfläche 1 ist dabei mit den aufstehenden Gebäuden bebaut und die Teilfläche 2 dient als Garten. Im nördlichen Bereich gibt es noch die Teilfläche 3, die landwirtschaftlich nutzbar ist.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Liebenwerdaer Straße 35 in Bad Liebenwerda OT Theisa (Gemarkung Theisa, Flur 6, Flurstück 30)** zum Wertermittlungstichtag 16. April 2025 auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Sach-, Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

**227.000 € geschätzt.**

Bei dem ebenfalls zu bewertenden **Flurstück 60** handelt es um eine landwirtschaftliche Fläche, die als Ackerland vorliegt und etwa 2.592 m<sup>2</sup> groß ist. Die Fläche liegt nördlich des Flurstücks 30 inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in **Bad Liebenwerda OT Theisa (Gemarkung Theisa, Flur 6, Flurstück 60)** zum Wertermittlungstichtag 16. April 2025 auf der Grundlage des oben angegebenen Bodenwertes gerundet auf

**1.700 € geschätzt.**

Die zu bewertenden **Flurstücke 221 und 222** sind 935 bzw. 363 m<sup>2</sup> groß und liegen als Landwirtschaftsflächen vor. Es handelt sich um Ackerland.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks in **Bad Liebenwerda OT Theisa (Gemarkung Theisa, Flur 6, Flurstücke 221 und 222)** zum Wertermittlungstichtag 16. April 2025 auf der Grundlage des oben angegebenen Bodenwertes gerundet auf

**800 € geschätzt.**

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 16. April 2025 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 28. Mai 2025

  
Bernhard Wedler, Ing. sc. agr.  
(Dipl.-Ing. sc. agr.)  
von der IHK Dresden öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
(Diplom-Sachverständiger (DIA))  
Vorsitzender der Industrie- und Handelskammer Dresden

## 6. Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

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

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

## 7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Bad Liebenwerda OT Theisa mit Kennzeichnung der Lage der Flurstücke
3. Luftbilder mit Kennzeichnung der Flurstücke im Maßstab von ca. 1 : 1.500
4. Flurkarten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Flurstücke sowie der Teilflächen im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweise vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnungen vom Wohngebäude (teils dem Bestand entsprechend geändert)
7. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

# Anlagen



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



E:393781.80, N:5711437.23



E:393468.41, N:5711113.27



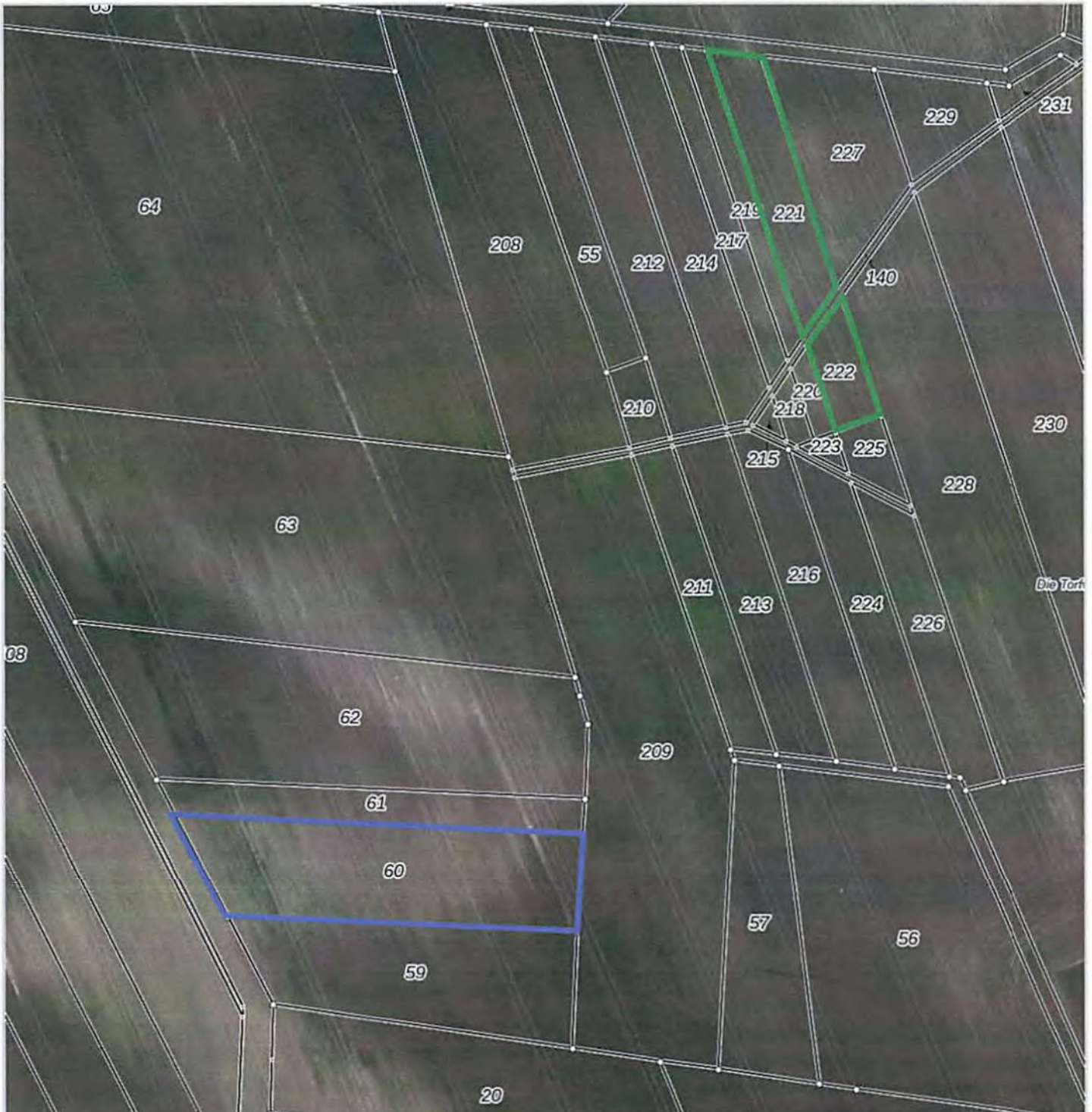
Maßstab 1 : 1 500

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

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.  
Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de) , Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 22. Mai 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:393492.88, N:5711794.01



E:393179.49, N:5711470.04



Maßstab 1 : 1 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Luftbilder & Topogr., Verwaltungsgrenzen, Flurstücke (ab 1:5.000)

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

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

Dieser Ausdruck wurde am 22. Mai 2025 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



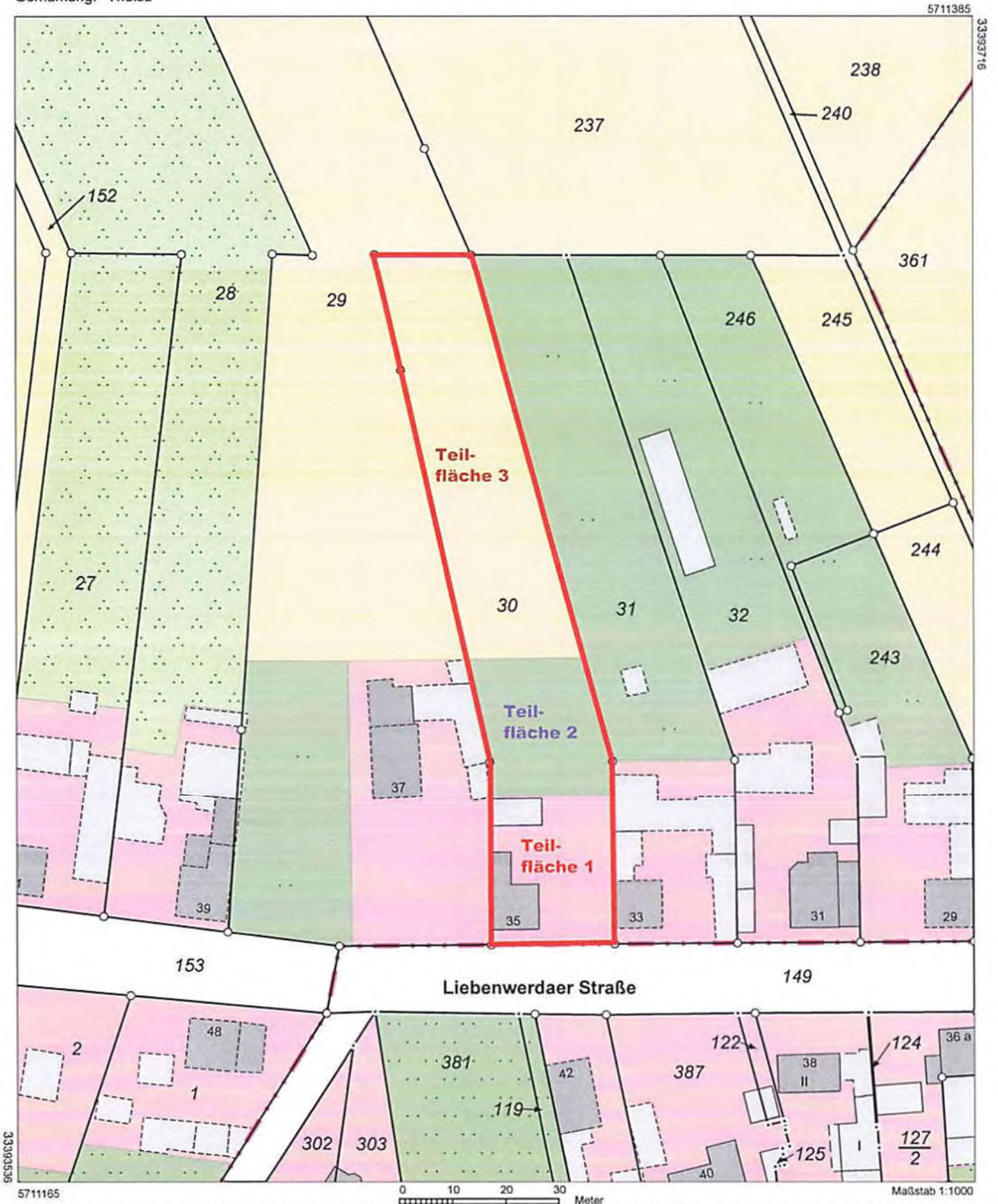
Landkreis Elbe-Elster  
 Katasterbehörde  
 Nordpromenade 4 a  
 04916 Herzberg (Elster)  
 2025-11-0195

**Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster**  
 Liegenschaftskarte 1:1000

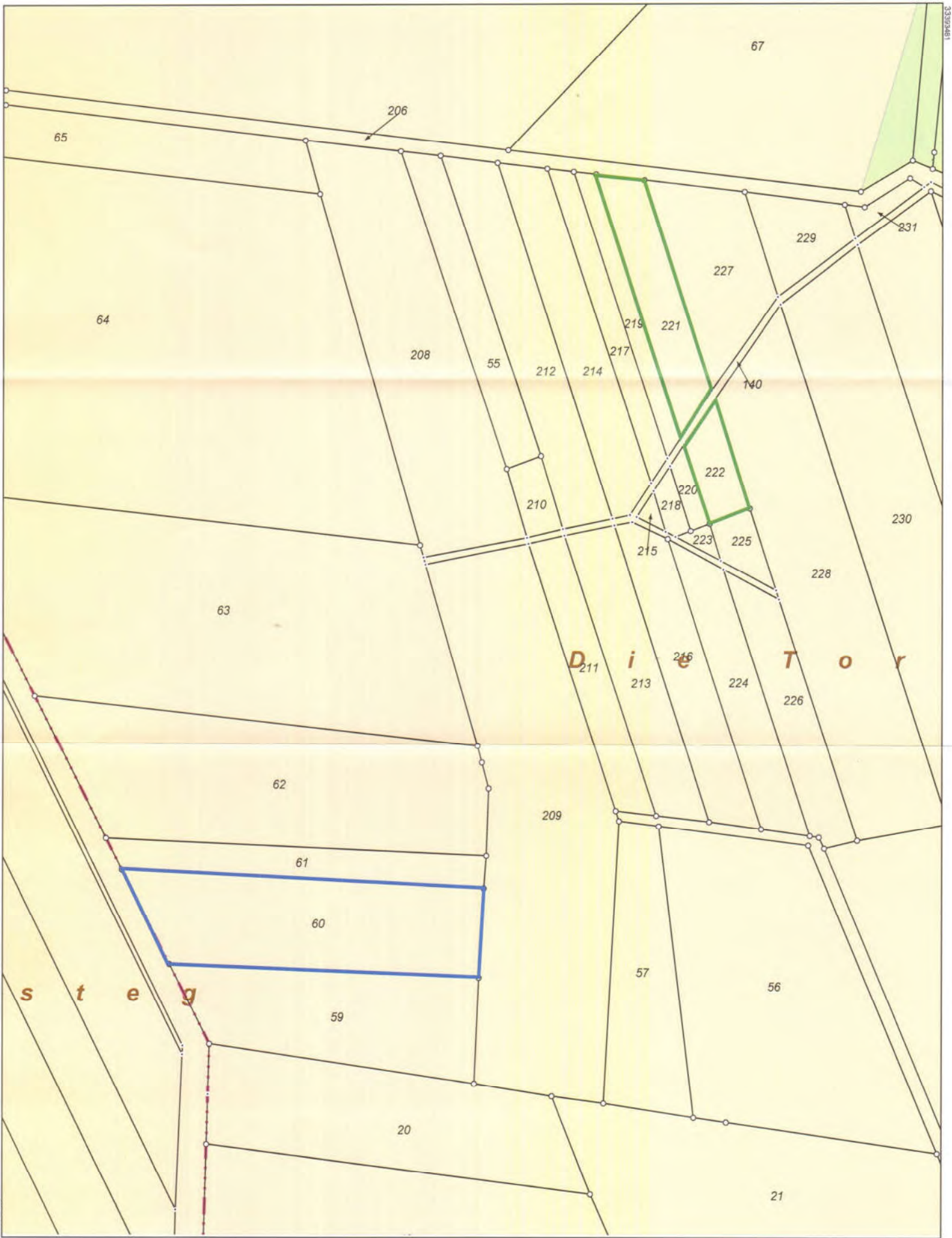
Erstellt am 07.04.2025

Flurstück: 30  
 Flur: 6  
 Gemarkung: Theisa

Gemeinde: Bad Liebenwerda  
 Kreis: Elbe-Elster



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



5711481



**Landkreis Elbe-Elster  
Katasterbehörde**

Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

Flurstücke: 60, 221, 222  
Flur: 6  
Gemarkung: Theisa

Gemeinde: Bad Liebenwerda  
Kreis: Elbe-Elster

Maßstab 1:1000



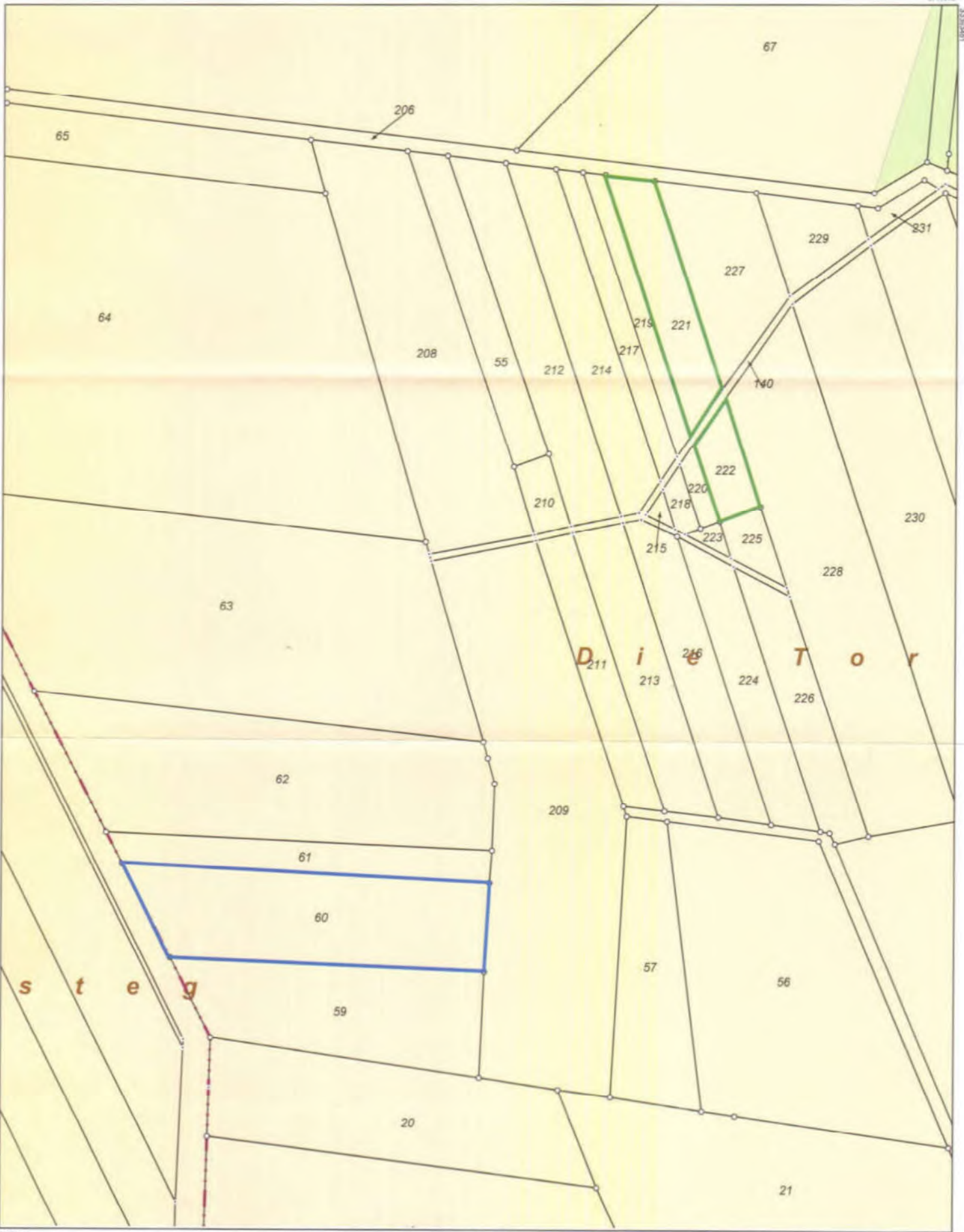
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der berechtigtsten Stelle vorher anzudeuten. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geodaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)).

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

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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000**

Erstellt am 07.04.2025  
2025-11-0195



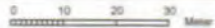
**Landkreis Elbe-Elster  
Katasterbehörde**

Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

Flurstücke: 60, 221, 222  
Flur: 6  
Gemarkung: Theisa

Gemeinde: Bad Liebenwerda  
Kreis: Elbe-Elster

Maßstab 1:1000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BGVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. S. 109), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 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).

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000**

Erstellt am 07.04.2025  
2025-11-0195



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 07.04.2025

### Flurstück 30, Flur 6, Gemarkung Theisa

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Liebenwerda Kreis Elbe-Elster
Lage:	Liebenwerdaer Straße 35
Fläche:	2 777 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 534 m <sup>2</sup> Ackerland 652 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche 591 m <sup>2</sup> Grünanlage
Bodenschätzung:	2 125 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand mit Moor (SMo), Bodenzahl 26, Ackerzahl 25 Ertragsmesszahl 531  Gesamtertragsmesszahl 531

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Theisa Grundbuchblatt 250 Laufende Nummer 2

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

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



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit  
 Bodenschätzung

Erstellt am 07.04.2025

### Flurstück 60, Flur 6, Gemarkung Theisa

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Liebenwerda Kreis Elbe-Elster
Lage:	Am Fischersteg
Fläche:	2 592 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	2 592 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	2 090 m <sup>2</sup> Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand mit Moor (SMo), Bodenzahl 28, Ackerzahl 27, sonstige Angaben: Besonders günstige Wasserverhältnisse (Wa gt) Ertragsmesszahl 564  502 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium, Diluvium (AID), Bodenzahl 22, Ackerzahl 21 Ertragsmesszahl 105  Gesamtertragsmesszahl 669

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Theisa Grundbuchblatt 250 Laufende Nummer 3

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

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



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit  
Bodenschätzung

Erstellt am 07.04.2025

### Flurstück 221, Flur 6, Gemarkung Theisa

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Liebenwerda Kreis Elbe-Elster
Lage:	Die Torfwiesen
Fläche:	935 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	935 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	935 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36 Ertragsmesszahl 337  Gesamtertragsmesszahl 337

### Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Theisa Grundbuchblatt 250 Laufende Nummer 4



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit  
 Bodenschätzung

Erstellt am 07.04.2025

### Flurstück 222, Flur 6, Gemarkung Theisa

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Bad Liebenwerda Kreis Elbe-Elster
Lage:	Die Torfwiesen
Fläche:	363 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	363 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	363 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36 Ertragsmesszahl 131  Gesamtertragsmesszahl 131

### Angaben zur Buchung

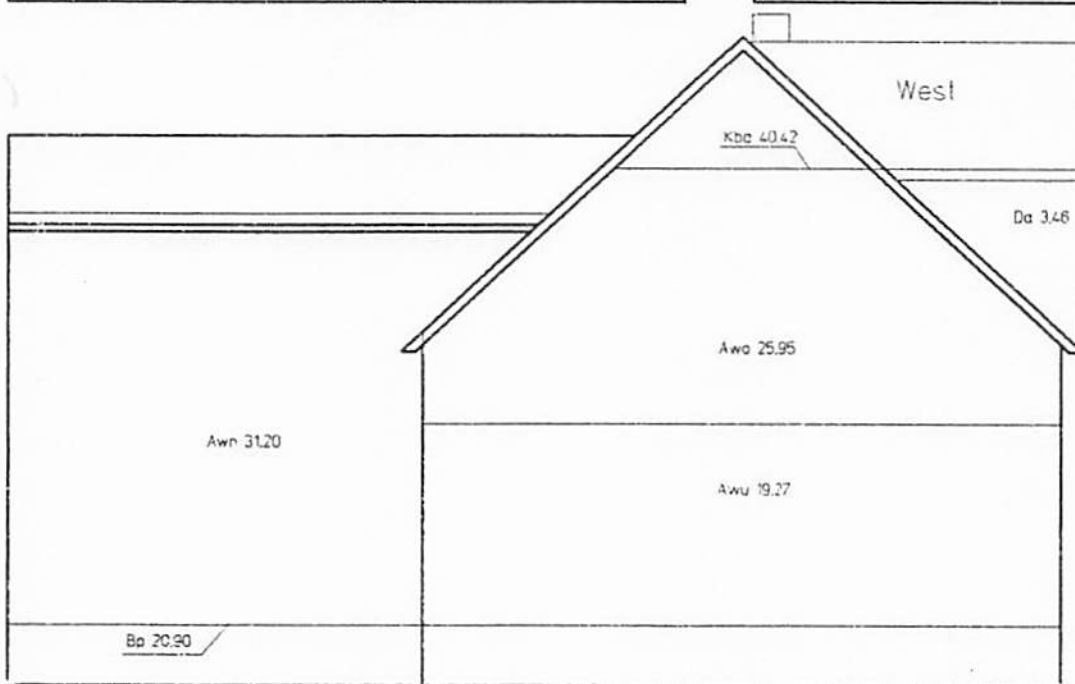
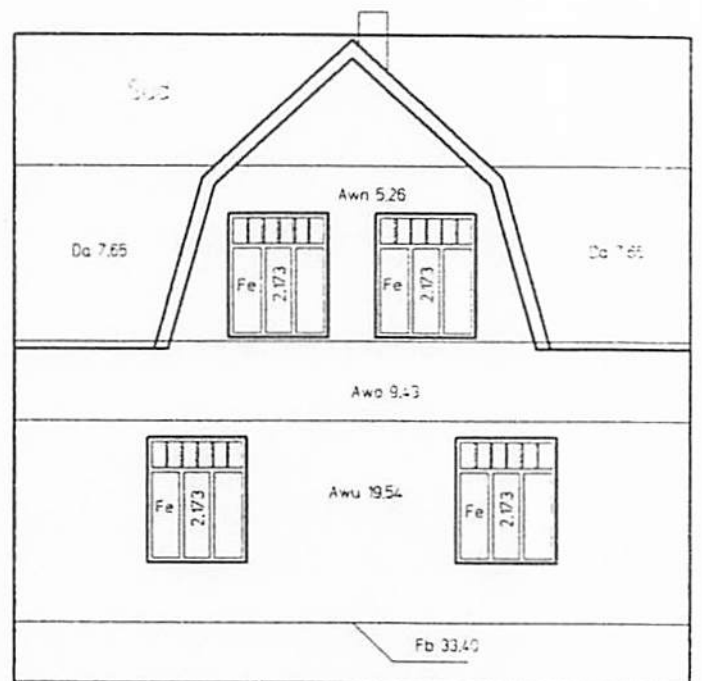
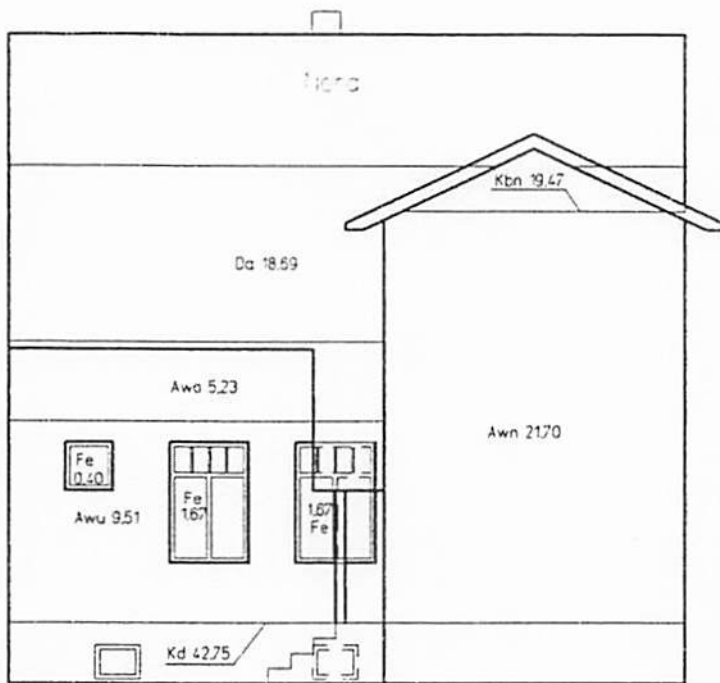
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Theisa Grundbuchblatt 250 Laufende Nummer 4

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

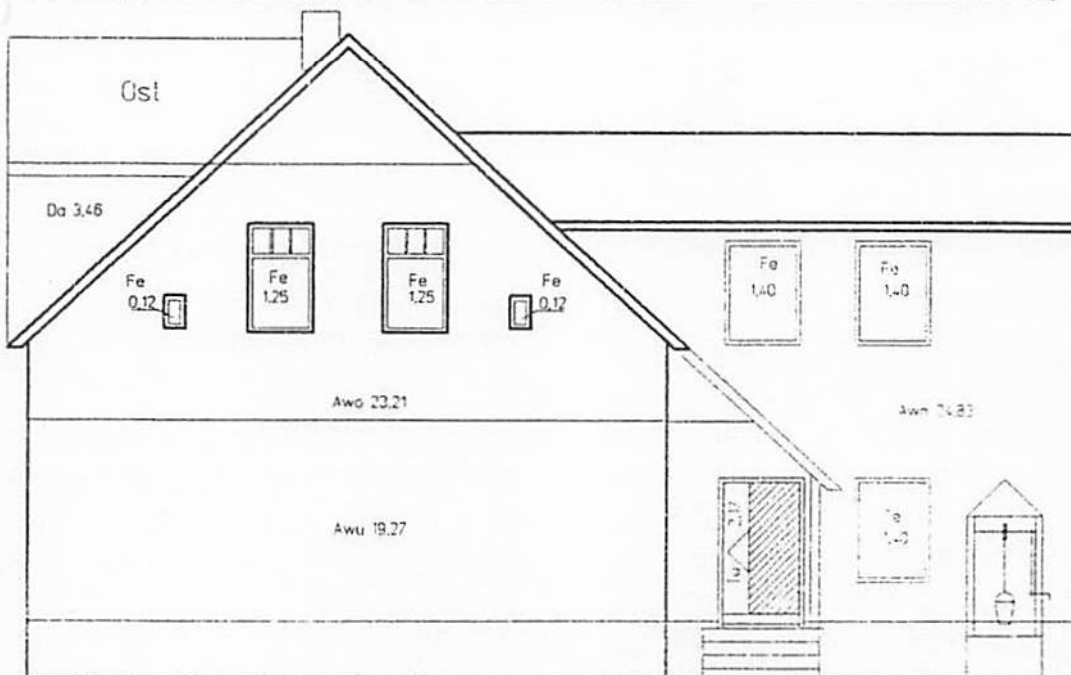
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

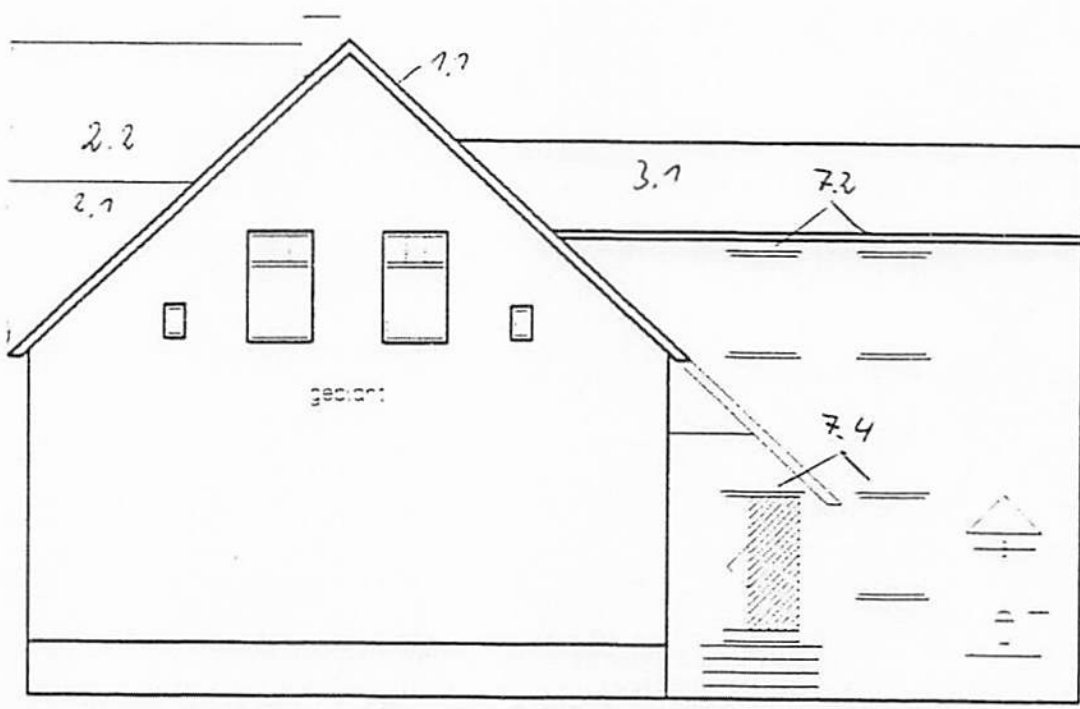
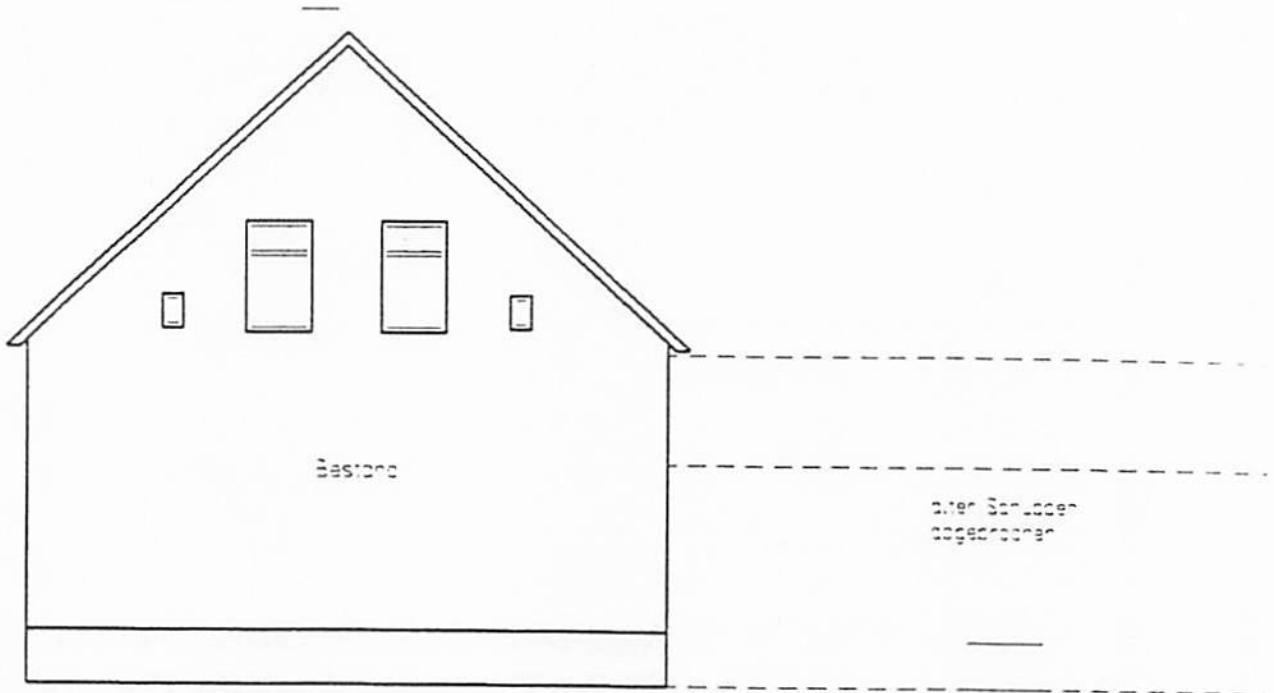
## **Anlage 6**

**Bauzeichnungen vom Wohngebäude  
(teils dem Bestand entsprechend geändert)**

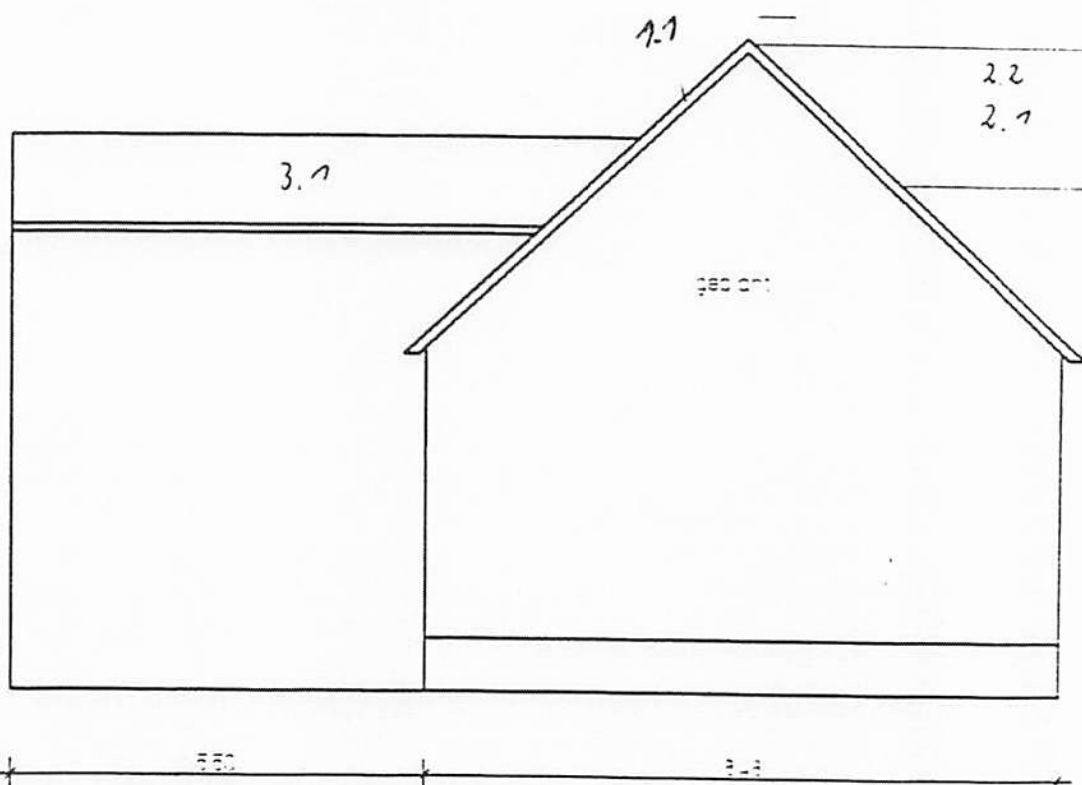
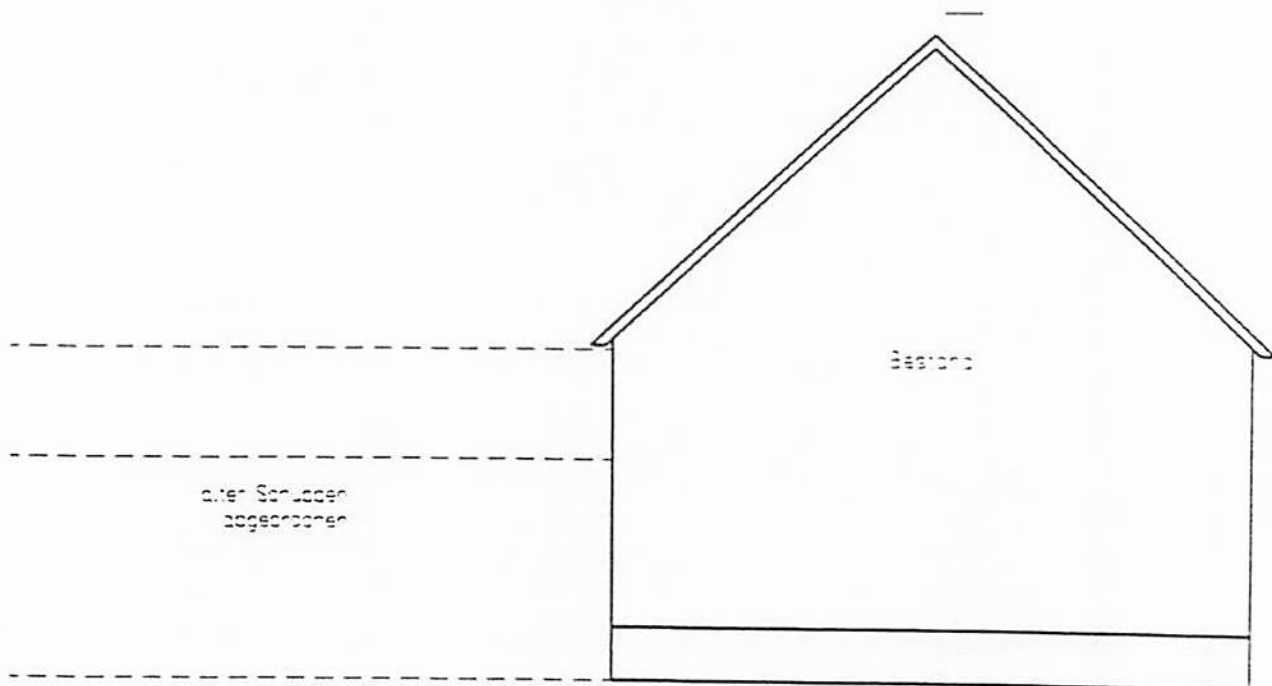


Fe - Fußboden Area  
 ka - Kellerdecke  
 Ba - Fußboden Area  
 Awa - Außenwand Bg  
 Awu - Außenwand Bg  
 Awn - Außenwand Bnd.  
 Fe - Fenster  
 Tu - Tür  
 Da - Dach  
 Kba - Kehlbalkendecke mit  
 Kbn - Kehlbalkendecke mit

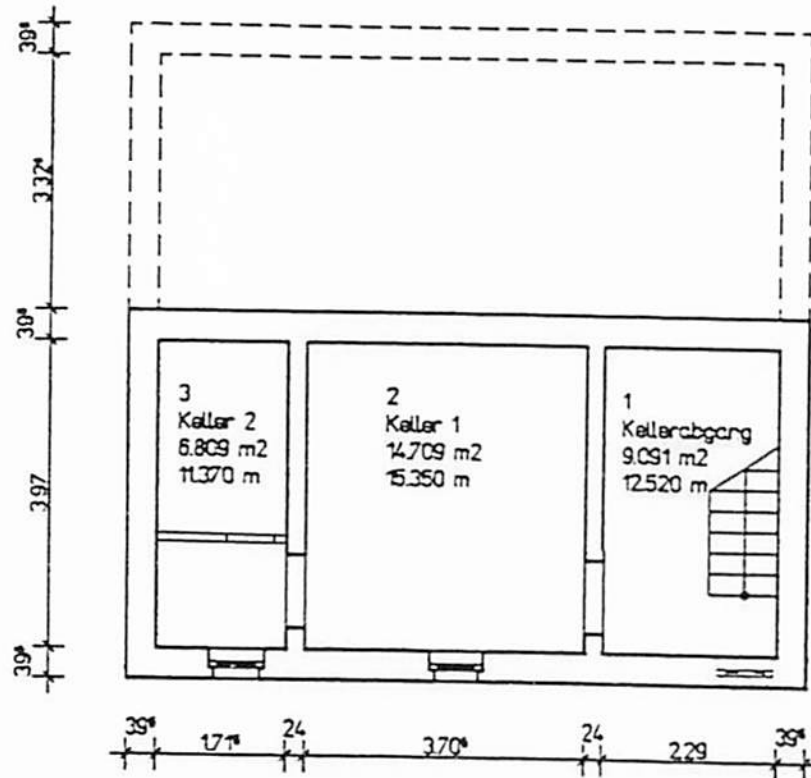




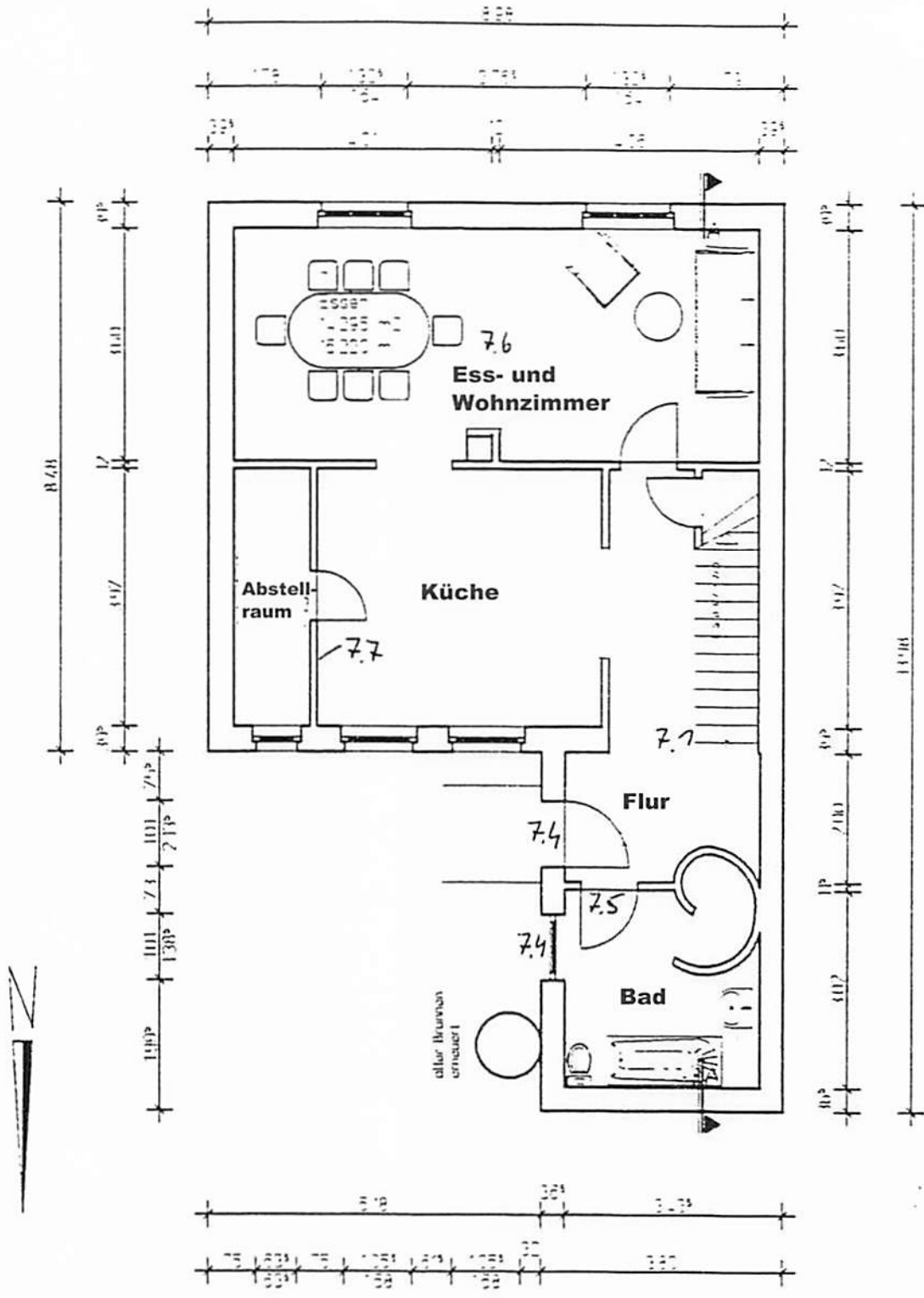
Bauherr:				Unterschrift:	
Vorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus Lebenwerdaer Straße 35 04924 Theisa Gemarkung Theisa Flur 6 Flurstück 30				gezeichnet am: 16.08.2005	
Zeichnung: Giebelansicht Ostseite					
Proj.-Nr.: 194/42-05	Zchnng.-Nr.: 3	Datum: 24.08.2005	Maßstab: 1:100		
Entwurfverfasser			Anschrift: Bad Driburger Straße 5		Unterschrift:



Bauherr:				Unterschrift:	
Vorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus Liebenwerdaer Straße 35 04924 Thiesa Gemarkung Thiesa Flur 6 Flurstück 30				gedacht am 05.08.2005	
Zeichnung: Giebelansicht Westseite					
Proj.-Nr.: 194/42-05	Zchn.-Nr.: :	Datum: 24.08.2005	Maßstab: 1:100		
Entwurfverfasser		Anschrift: <u>Bed_Driburger Straße 5</u>		Unterschrift	

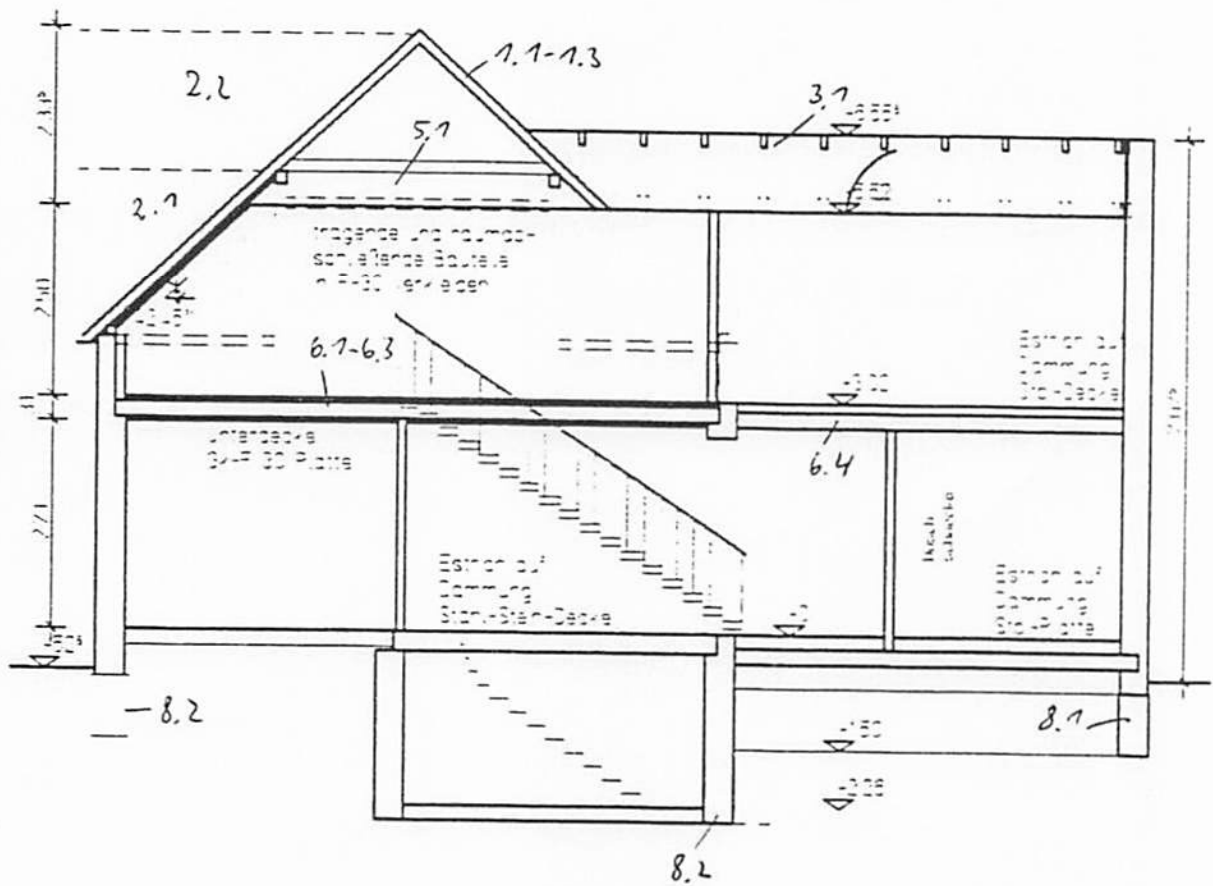


Bauherr:				Unterschrift:			
Vorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus Lebenwerder Straße 35 04924 Thersa Gemarkung Thersa Flur 6 Flurstück 30				geändert am			
Zeichnung: Grundriss Keller - Bestand und geplant							
Proj.-Nr.:	Zchn.-Nr.:	Datum:	Maßstab:				
194/42-05	7	24.08.2005	1:100				



Bauherr:		Unterschrift:	
Vorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus Lebenwerdner Straße 35 04924 Theisa Gemarkung Theisa Flur 6 Flurstück 30		geändert am 15.08.2005	
Zeichnung: Grundriß Eg - geändert			
Proj.-Nr.: 194/42-05	Zchn.-Nr.: ..	Datum: 24.08.2005	Maßstab: 1:100
Entwurfverfasser	Anschrift: Bad Driburger Straße 5		Unterschrift:





Bauherr:		Unterschrift:	
Vorhaben: Um- und Anbau Wohnhaus Liebenwerdner Straße 35 04924 Theisa Gemarkung Theisa Flur 6 Flurstück 30		geändert am	
Zeichnung: Schnitt A - A geplant			
Proj.-Nr.: 194/42-05	Zchng.-Nr.:	Datum: 24.08.2005	Maßstab: 1:100
Entwurfverfasser	Anschrift: Bed Jnkburger Straße 5		Unterschrift:

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

Werte aus den Bauzeichnungen und eigenen Messungen

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Bruttogrundfläche
<b>Wohngebäude (EFH)</b>										
Kellergeschoss	8,96	4,75	42,56			0,00			0,00	42,56
Erdgeschoss	8,99	8,48	76,24	5,50	3,79	20,85			0,00	97,08
Dachgeschoss	8,99	8,48	76,24	5,50	3,79	20,85			0,00	97,08
									<b>Summe</b>	<b>236,72</b>
<b>Nebengebäude (NG)</b>										
Erdgeschoss	5,90	5,00	29,50			0,00			0,00	29,50
									<b>Summe</b>	<b>29,50</b>

## Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen aus den vorliegenden Bauzeichnungen und aus Probemessungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Werte werden *kursiv* dargestellt.

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutzfläche	Wohnfläche	
<b>Wohngebäude (EFH) - Kellergeschoss</b>												
Kellerflur	3,97	2,29	9,09	-3,20	0,90	-2,88			0,00	6,21		
Keller 1 (HZ)	3,97	3,70	14,69			0,00			0,00	14,69		
Keller 2	3,97	1,71	6,79			0,00			0,00	6,79		
									<b>Summe</b>	<b>27,69</b>	<b>0,00</b>	
<b>Wohngebäude (EFH) - Erdgeschoss</b>												
Flur	3,07	2,50	7,68	2,32	4,18	9,70	-4,36	1,10	-4,80	12,58	12,58	
Badezimmer	3,07	3,07	9,42			0,00			0,00	9,42	9,42	
Küche	4,29	3,96	16,99			0,00			0,00	16,99	16,99	
Abstellraum	1,26	3,94	4,96			0,00			0,00	4,96	4,96	
Wohn- und Esszimmer	8,22	3,62	29,76	-0,60	0,40	-0,24			0,00	29,52	29,52	
									<b>Summe</b>	<b>73,47</b>	<b>73,47</b>	
<b>Wohngebäude (EFH) - Dachgeschoss</b>												
Flur	5,99	3,94	23,60	-2,31	1,40	-3,23	-4,36	1,10	-4,80	14,89	14,89	
	-1,10	0,90	-0,99	0,70	0,90 / 2	0,32			0,00	14,89	14,89	
Kinderzimmer 1	5,73	3,06	17,53			0,00			0,00	17,53	17,53	
Schlafzimmer	2,87	4,40	12,63	0,80	4,40 / 2	1,76			0,00	14,39	14,39	
Ankleide	2,40	1,07	2,57			0,00			0,00	2,57	2,57	
Badezimmer	2,79	2,23	6,22	0,80	2,23 / 2	0,89	3,59	2,15	7,72	12,79	12,79	
	-2,49	0,82	-2,04			0,00			0,00	12,79	12,79	
Kinderzimmer 2	2,44	2,12	5,17	0,80	2,12 / 2	0,85	3,24	1,84	5,96	9,70	9,70	
	-1,63	1,40	-2,28			0,00			0,00	9,70	9,70	
									<b>Summe</b>	<b>71,87</b>	<b>71,87</b>	
										<b>Gesamtnutz-/wohfläche</b>	<b>173,03</b>	<b>145,34</b>
<b>Nebengebäude (NG) - Erdgeschoss</b>												
Lageraum 1	4,51	2,59	11,68			0,00			0,00	11,68		
Lageraum 2	4,54	2,53	11,49			0,00			0,00	11,49		
									<b>Summe</b>	<b>23,17</b>	<b>0,00</b>	

## **Anlage 8**

**Fotos des Objektes**



Bild 1

Blick in nordöstliche Richtung über die Liebenwerdaer Straße in Bad Liebenwerda OT Theisa auf das zu bewertende Wohngebäude. Das Flurstück 30 der Flur 6 in der Gemarkung Theisa ist mit diesem Wohngebäude sowie mit einem Nebengebäude bebaut. Das Wohnhaus wird zum Wertermittlungstichtag als Einfamilienhaus genutzt. Es ist etwa 1928 erbaut und nach 2005 fast vollständig saniert worden.



Bild 2

Blick vom Nachbargrundstück auf die westliche Seite des Wohngebäudes. Das Gebäude steht direkt an der westlichen Flurstücksgrenze. Die Fassade des Gebäudes wurde früher verputzt und ist ohne Anstrich verblieben. Die Fassade des Anbaus ist nicht verputzt, so dass das Mauerwerk erkennbar ist. Hinter dem Anbau bildet eine Mauer die Grundstücksgrenze. Links neben der Mauer ist der westliche Giebel des Nebengebäudes erkennbar.



Blick von der Liebenwerdaer Straße in nordwestliche Richtung auf einen Teil des zu bewertenden Flurstücks 30. Das Dach des Wohngebäudes liegt als Satteldach mit Giebelgaube vor und ist neu eingedeckt worden. Die Gaube und der obere Teil des Giebels sind neu erbaut worden. Das Grundstück wird auf der südlichen Seite durch einen Holzzaun begrenzt.



Blick auf einen Teil der Zufahrt sowie den Holzzaun des zu bewertenden Grundstücks Liebenwerdaer Straße 35. Die Zufahrt ist mit Schotter befestigt worden. Der Zaunsockel und die Zaunsäulen wurden gemauert. Die einzelnen Zaunelemente, die Tür sowie das Tor bestehen aus Holz.



Bild 5

Blick auf den südöstlichen Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Hier gibt es ein massives Fundament, auf dem vermutlich eine Garage errichtet werden sollte. Auf der rechten Seite ist der Flüssiggastank für die Heizungsanlage aufgestellt worden. Das erkennbare Gebäude im Hintergrund steht auf dem Nachbarflurstück 31 und grenzt direkt an das Bewertungsflurstück 30.



Bild 6

Blick in westliche Richtung auf das Wohngebäude Liebenwerdaer Straße 35. Da die Fassade noch nicht erneuert wurde, sind hier die unterschiedlichen Gebäudeteile gut erkennbar. Der zweigeschossige Anbau ist nach 2005 erbaut und mit dem eigentlichen Wohnhaus verbunden worden. Auch der obere Giebelbereich des ursprünglichen Wohnhauses wurde neu aufgemauert.



Blick auf den Anbau des Wohngebäudes. Die Fassade ist bisher ohne Putz und Anstrich verblieben, so dass das Mauerwerk gut erkennbar ist. Rechts neben dem Anbau ist eine Mauer erkennbar, die einen Teil der westlichen Flurstücksgrenze darstellt und sich zwischen dem Anbau und dem Nebengebäude befindet.



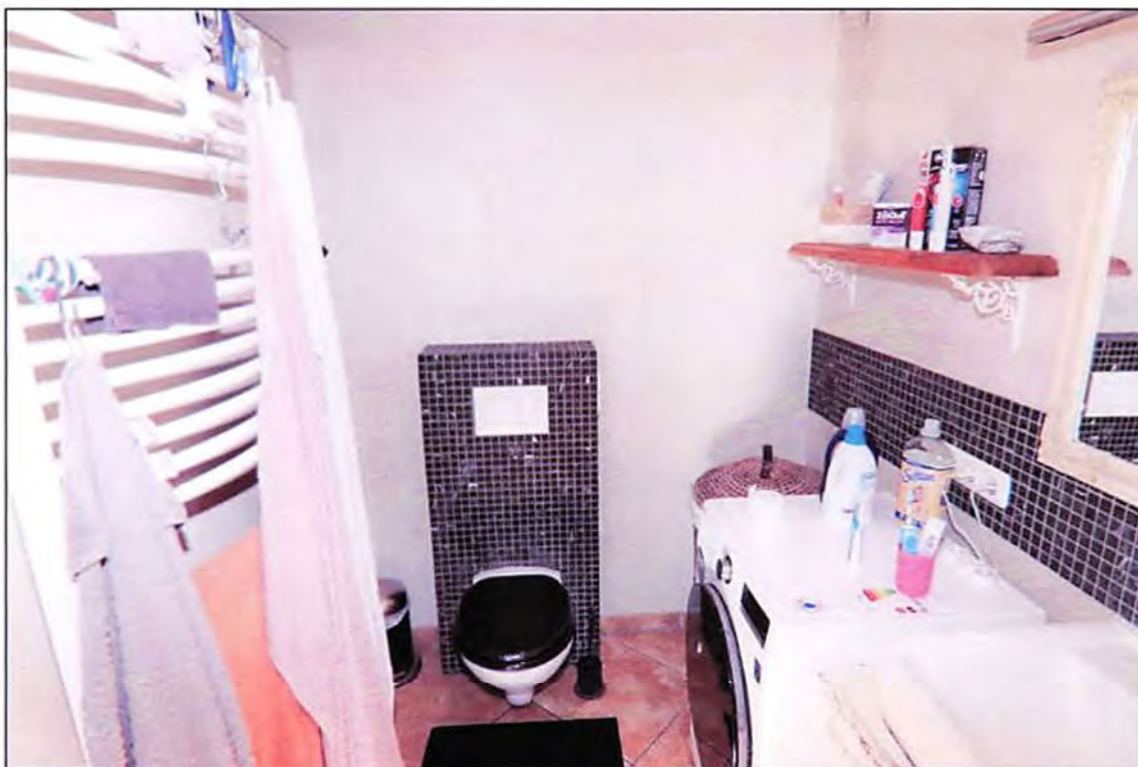
Blick in südliche Richtung auf das zu bewertende Wohngebäude. Vor dem Haus wurde eine großzügige Treppenanlage errichtet. Das Podest kann somit auch als Terrasse genutzt werden. Die Fenster des Gebäudes sind erneuert worden und liegen als Kunststoff- und als Holzfenster vor. Das Küchenfenster ist als Rundbogenfenster gestaltet worden.



Blick in nördliche Richtung in den Flur im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Auf der rechten Seite ist die Eingangstür erkennbar. Diese liegt als zweiflügelige Holztauer vor und besitzt zwei Glasausschnitte. Die Tür in der Bildmitte führt in das Badezimmer. Hinter der abgerundeten Wand liegt die Dusche, die als Schneckendusche gestaltet wurde. Gut zu sehen sind die Glasbausteine im oberen Wandbereich.



Blick in östliche Richtung in das Badezimmer im Erdgeschoss. Das Fenster zeigt auf den Hof und besteht aus vier Fensterflügeln. Die unteren Fenster sind abschließbar. Die massiven Wände sind verputzt und gestrichen worden. Im oberen Bereich waren Stock- und Schimmelflecken erkennbar. Eine betroffene Ecke wird im Bildausschnitt gezeigt.



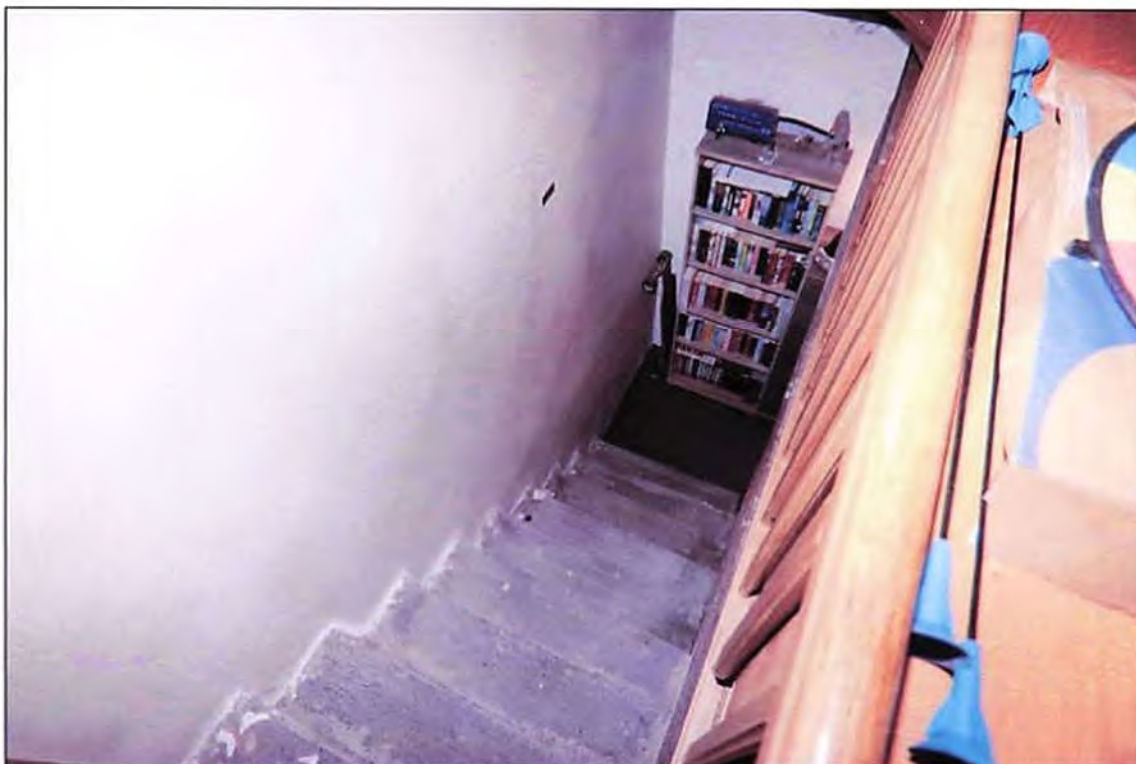
Blick in westliche Richtung in das Badezimmer im Erdgeschoss. Im Raum sind Wand-WC, Waschtisch und Dusche vorhanden. Außerdem befinden sich hier die Waschmaschinenanschlüsse des Gebäudes. Der Fußboden wurde gefliest und an den Wänden sind zum Teil Fliesen angebracht worden. An der Wand auf der linken Seite, hinter der sich die Dusche befindet, ist ein Handtuchtrocknerheizkörper installiert worden.



Blick in die Dusche im Badezimmer im Erdgeschoss, die als Schneckendusche massiv erbaut wurde. Die Wände sind gefliest und der Fußboden wurde mit Steinen gestaltet. Ein Teil der Dusche wird auch im Bildausschnitt dargestellt.



Blick in südliche Richtung in den Flur im Erdgeschoss mit der Holzterppe zum Dachgeschoss. Die Treppe wurde im Zuge der Sanierung erneuert. Unter der Treppe befindet sich der Zugang zum Kellergeschoss. Auf der linken Seite gelangt man in die Küche und geradeaus ist eigentlich das Wohnzimmer zu erreichen. Dieser Zugang wird aber derzeit nicht genutzt und wird mit einem Schrank verdeckt.



Blick auf die Kellertreppe, die massiv ausgeführt ist. Die Wände sind verputzt und gestrichen worden. Das Wohngebäude ist nur zum Teil unterkellert.



Blick in den Keller 1 im zu bewertenden Gebäude. Im Raum wurde die Heizungsanlage mit Pufferspeicher installiert. Die Anlage liegt als Brennwerttherme vor, läuft auf Flüssiggasbasis und wurde etwa 2018 neu eingebaut. An den Wänden sind die unterschiedlichen Leitungen erkennbar, die auf Putz verlegt wurden. Der Fußboden ist gefliest.



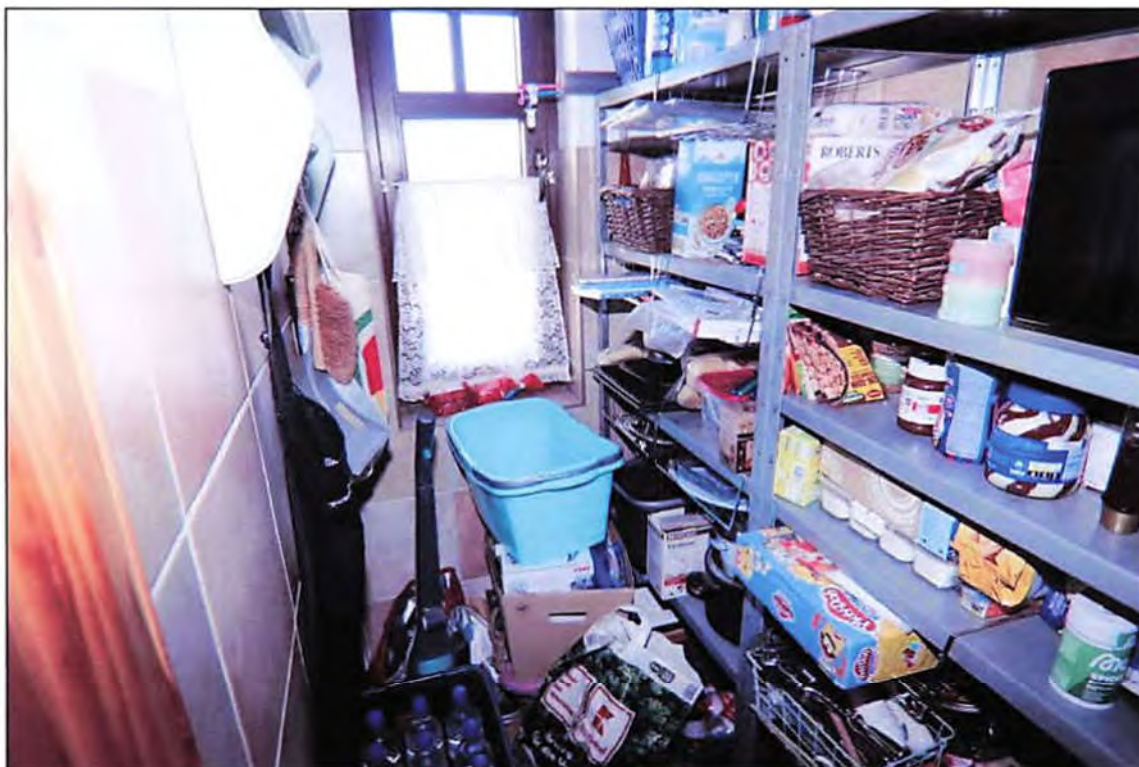
Blick in die nordöstliche Ecke im Keller 2. Hier ist die technische Anlage für die Biokläranlage installiert worden. Zudem verlaufen auch hier an den Wänden unterschiedliche Ver- und Entsorgungsrohre. Die Wände sind in diesem Bereich nicht verputzt worden, so dass das Mauerwerk ersichtlich ist. Auf der rechten Seite ist ein Schlafraum abgetrennt worden.



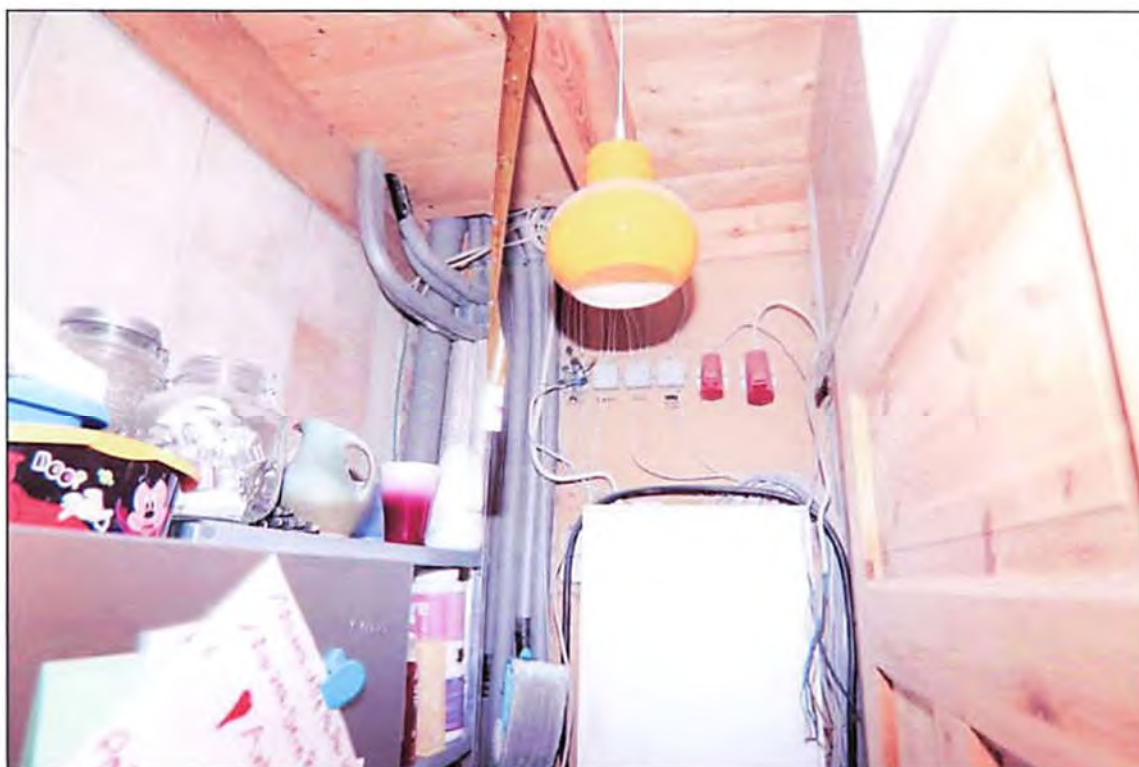
Blick in den Schlafbereich im Keller 2. Die Wände sind hier verputzt und gestrichen worden. Der Fußboden ist gefliest. In der Wand ist ein Sicherungskasten erkennbar. Das Fenster liegt als modernes Kunststofffenster vor.



Blick vom Flur im Erdgeschoss in die Küche des Wohngebäudes. Der Fußboden wurde gefliest und die Decke ist als Holzdecke gestaltet. Ein Teil der Decke wird im Bildausschnitt gezeigt. Auf der rechten Seite ist ein historischer Kachelofen vorhanden. Im Hintergrund sind die Tür zum Abstellraum sowie der Durchgang in das Wohnzimmer zu sehen.



Blick in den schmalen Abstellraum, der von der Küche aus erreichbar ist. Das Fenster zeigt in nördliche Richtung auf den Hof. Die Wände sind im unteren Bereich gefliest worden.



Blick in südliche Richtung in den Abstellraum. Auf dieser Seite ist der Sicherungsschrank installiert worden. An der Wand verlaufen die elektrischen Leitungen teilweise auf Putz.



Bild 21

Blick von der Küche in den Ess- und Wohnbereich im Erdgeschoss. Der Fußboden wurde auch in diesem Raum gefliest. Der Raum sowie auch die anderen Räume im Erdgeschoss werden u.a. durch eine Fußbodenheizung beheizt.



Bild 22

Blick auf ein Fenster im Ess- und Wohnzimmer. Das Fenster besteht aus Holz und besitzt eine Wärmedämmverglasung. Die Fensterbank wurde gefliest. Unter dem Fenster ist ein kleiner Heizkörper installiert worden.



Blick vom Essbereich in das Wohnzimmer im Erdgeschoss. Das Ess- und Wohnzimmer sowie auch die Küche sind durch breite Durchgänge verbunden worden, so dass hier ein offener Bereich entstanden ist. Gut erkennbar sind auch hier der geflieste Fußboden und die Holzdecke.



Rückwärtiger Blick durch die Küche mit dem Durchgang zum Flur, der als Rundbogen gestaltet wurde. Im Hintergrund ist die Treppe zum Dachgeschoss erkennbar.



Blick auf die Treppe zum Dachgeschoss, die aus Holz besteht. Die Treppe ist im Zuge der Sanierung neu eingebaut worden. Das Geländer und die Brüstung bestehen ebenfalls aus Holz.



Blick in nördliche Richtung in den Flur im Dachgeschoss. Die Tür im Hintergrund führt in das Kinderzimmer 1. Die Zimmertüren sind erneuert worden und liegen als Holztüren vor.



Bild 27

Blick in das Kinderzimmer 1, das sich im Bereich des Anbaus befindet. Die Decke ist offen mit Sichtbalken gestaltet worden. Im Raum sind zwei Fenster vorhanden, die in östliche Richtung zeigen. Dadurch ist das Kinderzimmer sehr gut belichtet.

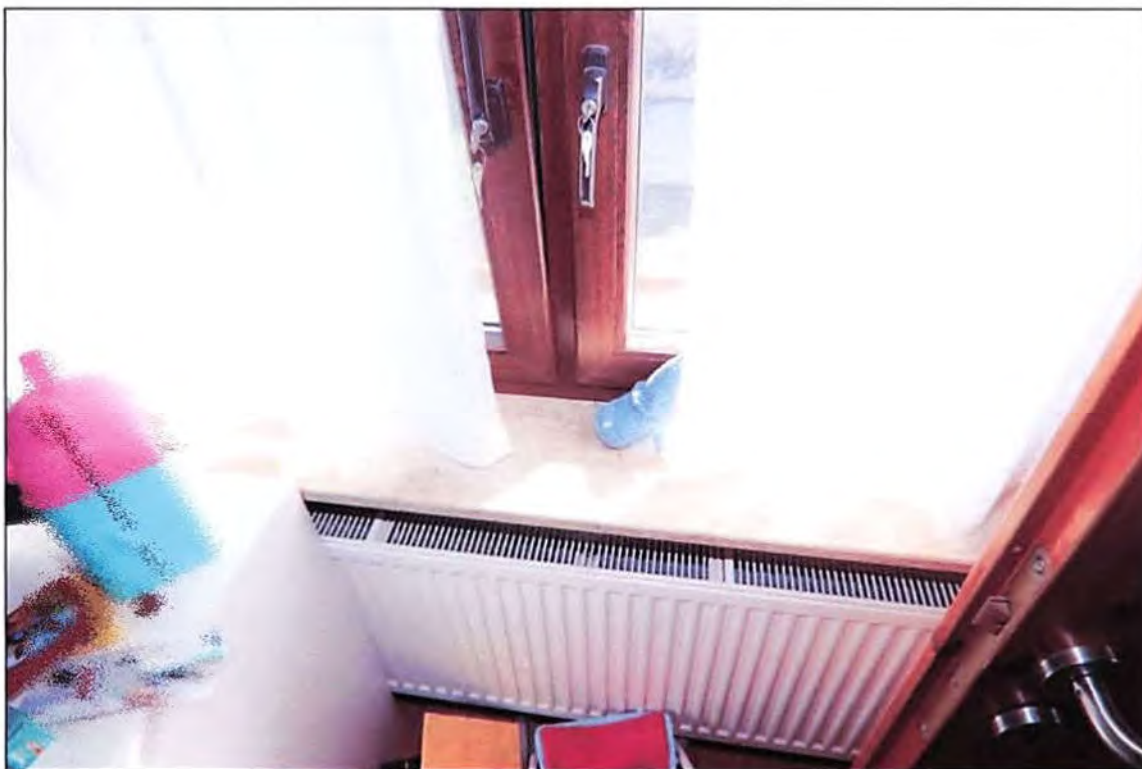


Bild 28

Blick auf einen Teil des Kunststofffensters im Kinderzimmer 1. Die beiden Fensterflügel sind verschließbar. Die Fensterbank besteht aus Naturstein.



Bild 29

Blick in östliche Richtung in den Flur im Dachgeschoss. Auch hier sind die Dachbalken teilweise als Sichtbalken gestaltet worden. Die beiden erkennbaren Türen führen in das Schlafzimmer (links) und in das Badezimmer (rechts). Gut erkennbar ist auch die unterschiedliche Gestaltung der Wände.



Bild 30

Blick in das Schlafzimmer im Dachgeschoss des zu bewertenden Gebäudes. Der Fußboden ist mit Holz gestaltet worden und die Wände sind teilweise tapeziert. Hinter der erkennbaren Tür auf der rechten Seite ist eine Ankleide abgetrennt worden.



Bild 31

Blick auf den unteren Bereich des Schlafzimmerfensters mit der gefliesten Fensterbank. Da sich unterhalb der Fensterbank der Heizkörper befindet, wurde ein Lüftungsgitter eingelassen.



Bild 32

Blick in das Badezimmer im Dachgeschoss, das mit Badewanne, Wand-WC und Waschtisch ausgestattet ist. Die Wände sind unterschiedlich gestaltet und teilweise gefliest worden. Die Badewanne ist unterhalb der Dachschräge eingebaut worden und wird im Bildausschnitt gezeigt.



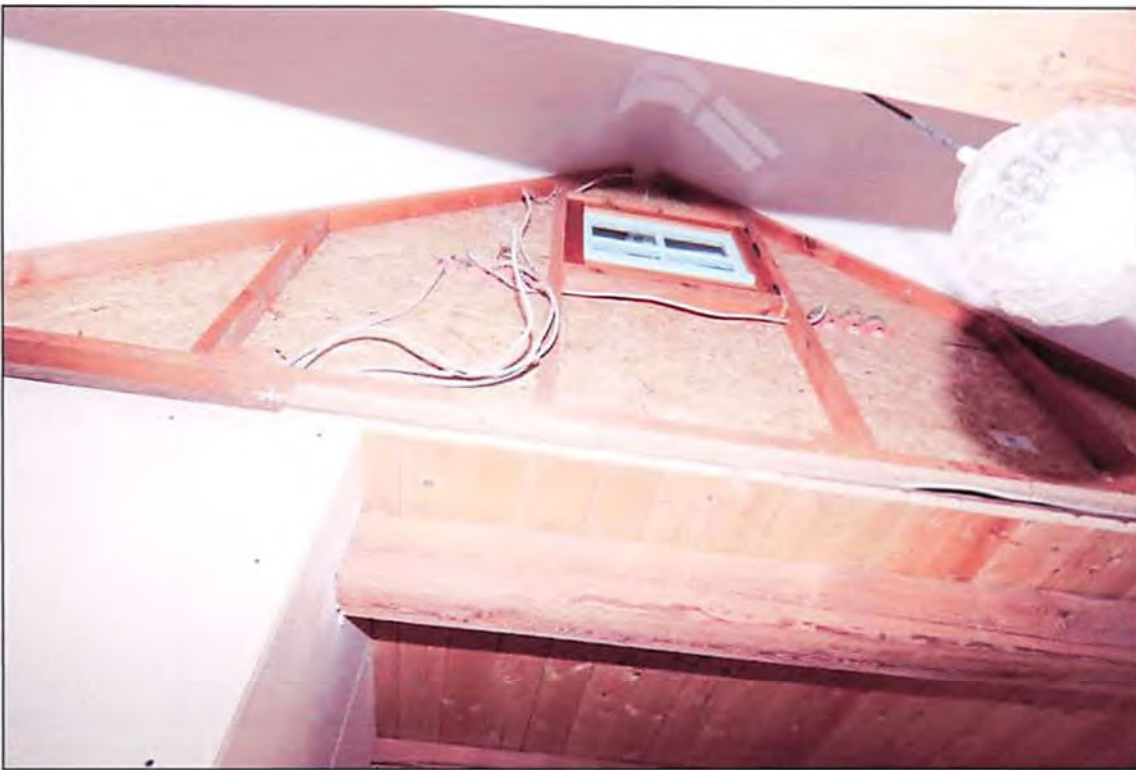
Bild 33

Rückwärtiger Blick in das Badezimmer mit dem modern gestalteten Waschtisch neben der Tür. Das Fenster auf dieser Seite des Raumes befindet sich im Bereich der Gaube. Das Badezimmer besitzt zwei Fenster und ist damit sehr gut belichtet.



Bild 34

Blick in westliche Richtung in den Flur im Dachgeschoss. Hinter der Holzbrüstung schließt sich die Treppe an. Auf der linken Seite ist mit Hilfe von Trockenbauwänden ein weiteres Kinderzimmer abgetrennt worden. Die Leichtbauwände sind noch nicht tapeziert worden.



Blick an die Decke im Bereich des Flures über dem Kinderzimmer 2. Hier ist ein Teil des Raumes bis in den Spitzboden ausgebaut worden und dient als Schlafplatz. Die Wand ist mit Holzträgern und OSB-Platten errichtet worden. In der Wand ist ein kleines Fenster vorhanden.



Blick in das Kinderzimmer 2 im Dachgeschoss. Das Fenster zeigt in südliche Richtung und ist im Bereich der Gaube eingesetzt worden. Unter dem Fenster ist der Heizkörper erkennbar.



Weiterer Blick in das Kinderzimmer 2. Die Leitertreppe führt in den Schlafbereich, der sich im Spitzboden befindet. Dieser Bereich wird im Bildausschnitt gezeigt.



Blick auf das Nebengebäude des zu bewertenden Grundstücks Liebenwerdaer Straße 35. Das Gebäude dient zum Lagern und Abstellen. Im Erdgeschoss gibt es zwei Räume, die jeweils durch eine einfache Holztür verschlossen werden. Die Fassade des Gebäudes ist nicht verputzt und das Dach liegt als Satteldach vor. Die Eindeckung ist noch nicht erneuert worden.



Blick in den Lagerraum 1 im Nebengebäude. Die massiven Wände sind früher verputzt worden. Gut erkennbar ist auch die massive Decke mit den Metallträgern. Im Hintergrund ist ein kleines Fenster vorhanden, das in nördliche Richtung zeigt.



Blick in den Lagerraum 2 im Nebengebäude. Die Ausstattung des Raumes ist mit der vom Lagerraum 1 vergleichbar. Dieser Raum besitzt aber ein größeres Fenster, das in südliche Richtung zeigt. Die beiden Lagerräume werden zum Abstellen, Lagern und auch als Werkstatt genutzt.



Blick in südliche bis südwestliche Richtung über einen Teil des zu bewertenden Flurstücks 30. Im Hintergrund sind das Wohngebäude und das Nebengebäude erkennbar. Am Nebengebäude befindet sich eine überdachte Terrasse. Auf der linken Seite ist ein Hochbeet erkennbar, das mit Granitsteinen eingefasst wurde. Der bebaute Teil des Flurstücks dient als Funktionsfläche und wird in der Bewertung als Teilfläche 1 bezeichnet.



Blick von der Teilfläche 1 des Flurstücks 30 in nördliche Richtung über die Teilfläche 2. Dieser Bereich dient als Garten, ist mit Rasen begrünt und wird zum Teil als Spielplatz genutzt. Zudem gibt es hier kleinere Bäume und Sträucher.



Blick auf den nördlichen Bereich der Teilfläche 2. Hinter dem erkennbaren Zaun schließt sich die dritte Teilfläche an. Diese liegt als Landwirtschaftsfläche vor. Das erkennbare Gebäude auf der linken Seite befindet sich auf dem Nachbarflurstück 29.



Blick von der südlichen Grenze der Teilfläche 3 auf dem Flurstück 30 in nordwestliche Richtung. Dieser Bereich des Flurstücks liegt als Grünfläche vor.



Blick auf ein Pumpenhaus, das massiv erbaut wurde. Das Haus zählt mit zu den Außenanlagen und steht auf der Teilfläche 3. Die Pumpe bzw. der hier vorhandene Brunnen wird zur Gartenbewässerung genutzt.



Blick in nordwestliche Richtung über die Teilfläche 3 des zu bewertenden Flurstücks 30. Die Grenze befindet sich in etwa im Bereich vom erkennbaren Hochstand. Die Fläche liegt als Grünland vor und ist mit Wiese bewachsen.



Rückwärtiger Blick über die Teilfläche 3 bzw. über das gesamte Flurstück 30 mit den Gebäuden im Hintergrund. Das Flurstück 30 ist 2.777 m<sup>2</sup> groß und unterteilt sich für die Bewertung, wie schon beschrieben, in drei Teilflächen. Die östliche Grenze wird in diesem Bereich durch den erkennbaren Zaun auf der linken Seite markiert. Der Holzstapel auf der rechten Seite befindet sich bereits auf dem Nachbarflurstück 29, so dass auch hier in etwa die Grenze nachvollziehbar ist.



Blick von der nördlichen Flurstücksgrenze des zu bewertenden Flurstücks 30 in nördliche Richtung. Hier schließen sich weitere unbebaute Flurstücke an, die landwirtschaftlich genutzt werden und als Ackerfläche vorliegen. Die ebenfalls noch zu bewertenden Flurstücke 60, 221 und 222 liegen inmitten dieser Flächen.



Blick in westliche Richtung über mehrere Landwirtschaftsflächen nördlich von Theisa. Inmitten dieser Flächen liegen die Flurstücke 221 und 222 der Flur 6 in der Gemarkung Theisa. Die Flurstücke liegen als Ackerflächen vor und sind verpachtet.



Blick in südwestliche Richtung über mehrere Landwirtschaftsflächen. Etwa auf der rechten Seite schließen sich die Flurstücke 221 und 222 an. Die Flurstücke sind dabei 935 m<sup>2</sup> und 363 m<sup>2</sup> groß.



Blick in südöstliche Richtung über weitere Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden und sich nördlich der Bebauung des Ortes Theisa anschließen. Im Hintergrund ist ein Funkmast zu sehen und auch ein Teil der Bebauung des Ortes ist erkennbar.



Blick in südliche Richtung über die Freiflächen nördlich des Ortes Theisa. Das ebenfalls noch zu bewertende Flurstück 60 der Flur 6 in der Gemarkung Theisa liegt im Bereich dieser Flächen. Das Flurstück ist 2.592 m<sup>2</sup> groß, ist verpachtet und liegt als Ackerfläche vor.