

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

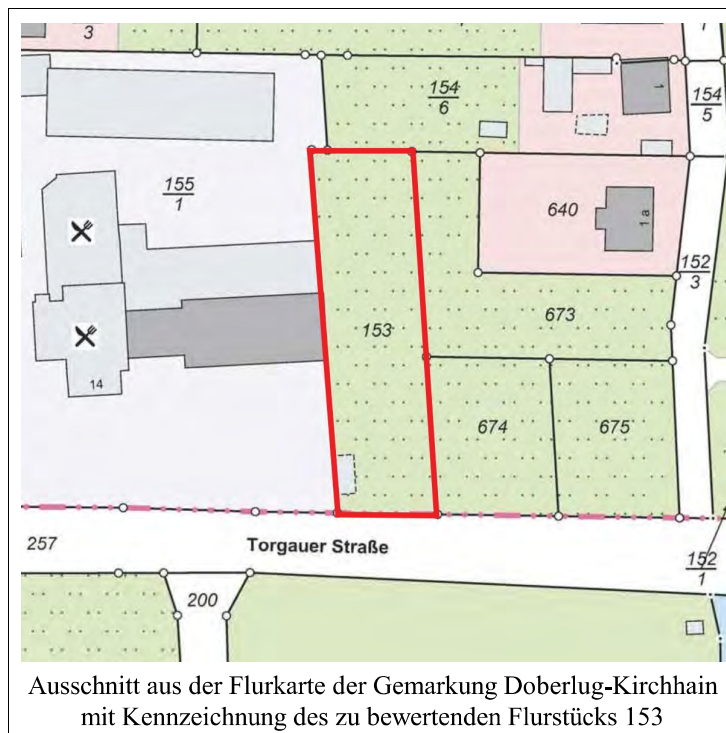
VOM 23. OKTOBER 2024

**für das mit einer Garage
bebaute Grundstück**

**in Doberlug-Kirchhain,
Torgauer Straße**

(Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 153)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 38/24



Dieses Gutachten umfasst 18 Seiten mit sechs Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines.....	4
3.	Zustandsmerkmale	8
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	9
4.	Wertermittlung	11
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	11
4.2	Bodenwert	12
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	12
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung	14
4.4	Liquidationswertverfahren	14
4.4.1	Theoretische Ableitung	14
4.4.2	Abbruchkosten.....	16
4.4.3	Freilegungs- und Entsorgungskosten.....	17
5.	Verkehrswertermittlung	17
6.	Literaturangaben	18
7.	Anlagen.....	18

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 38/24
Anschrift	03253 Doberlug-Kirchhain, Torgauer Straße
Bemerkung	Grundstück mit einer Garage bebaut; Gebäude unsaniert bis ruinös, Grundstück ansonsten unbebaut und stark verwildert
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und leerstehend, vermutlich nicht vermietet/verpachtet
Wertermittlungsstichtag	20. August 2024
Flurstück	153
Grundfläche in m²	1.299
Erschließung	teilweise erschlossen (Medienanschlüsse vorhanden, aber Grundstück nur teilweise angeschlossen)
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bodenwert in €	19.500
Liquidationswert in €	14.000
Verkehrswert in €	14.000

2. Allgemeines

Einführung	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein in Doberlug-Kirchhain gelegenes Grundstück an der Torgauer Straße. Das Grundstück befindet sich auf dem Flurstück 153 und wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Es ist mit einer Garage bebaut. Das Gebäude weist einen stark sanierungsbedürftigen bis ruinösen Zustand auf.</p> <p>Die Garage steht in der südwestlichen Grundstücksecke. Das Baujahr ist nicht bekannt. Da das gesamte Grundstück mit dem Gebäude stark zugewuchert ist, kann der genaue Zustand auch nicht ermittelt werden. Das aufstehende Gebäude sollte abgebrochen werden. Eine Sanierung ist hier aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen.</p> <p>Das Grundstück weist eine Fläche von 1.299 m² auf und liegt im Innenbereich der Gemeinde. Es ist in den unbebauten Bereichen begrünt und stark verwildert.</p> <p>Das Grundstück grenzt im Süden an die Torgauer Straße, über die auch die Zufahrt erfolgt. Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Doberlug-Kirchhain. In direkter Nachbarschaft (die Bebauung grenzt unmittelbar an die westliche Flurstücksgrenze) steht ein lange ungenutztes Hotel. Dadurch ist auch das Nachbargrundstück verwahrlost. Etwas weiter entfernt beginnt die Wohnbebauung in Form von Neubaublöcken und Einfamilienhäusern.</p>
Besonderheit	<ul style="list-style-type: none">▶ Das aufstehende Gebäude wird seit langer Zeit nicht mehr genutzt und liegt in einem ruinösen Zustand vor. Auf Grund des Zustandes sollte die Bebauung abgebrochen werden. Somit wird in folgender Wertermittlung der Bodenwert ermittelt und hiervon die Abbruchkosten abgezogen (Liquidationsverfahren). Nach einem Abbruch wäre es sehr gut möglich, das Grundstück neu zu entwickeln. <p style="text-align: center;">Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind gesondert zu betrachten.</p>
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 38/24
Auftragsdatum	16. Juli 2024 mit Beschluss vom 15. Juli 2024
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am Amtsgericht Bad Liebenwerda ausgewiesene Flurstück.
Nähere Bezeichnung des Objektes	
Grundbuch von	Doberlug-Kirchhain
Blatt Nr.	4306
Bestandsverzeichnis Nr.	3
Gemarkung - Flur	Doberlug-Kirchhain - 3
Flurstück	153
Lage	Torgauer Straße
Größe in m ²	1.299
Wirtschaftsart	Erholungsfläche
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Garage bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Torgauer Straße
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 38/24

SEITE 5 VON 18

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	25.07.2024	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten	23.07.2024	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz	14.10.2024	Erschließungsauskunft bezüglich Wasser- und Abwasser
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2024 31.12.2022	Bodenrichtwertkarte Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2023	Grundstücksmarktbericht 2023
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	23.07.2024	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	23.07.2024	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	24.07.2024	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	26.06.2024	Grundbuchabschrift

Ortsbesichtigung	am 20. August 2024, 14:35 Uhr bis ca. 14:50 Uhr
-------------------------	---

Wertermittlungstichtag	20. August 2024
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	20. August 2024
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Beschreibung Makrolage und Allgemeines	Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt in Brandenburg und liegt mittig im Landkreis Elbe-Elster. Zur Stadt Doberlug-Kirchhain gehören die Ortsteile Doberlug-Kirchhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus, Lichtena und Werenzhain.		
	Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt mit ca. 8.536 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:		
	Stichtag	Stadt Doberlug-Kirchhain	Veränderung in % (Basis 2013)
	31.12.2013	8.759	0,00
	31.12.2014	8.625	-1,53
	31.12.2015	8.746	-0,15
	31.12.2016	9.179	4,80
	31.12.2017	9.033	3,13
	31.12.2018	9.062	3,46
	31.12.2019	8.920	1,84
31.12.2020	8.686	-0,83	
31.12.2021	8.633	-1,44	

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Garage bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Torgauer Straße
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 38/24

SEITE 6 VON 18

	31.12.2022	9.032	3,12
	31.12.2023	8.536	-2,55
<p>Seit dem Jahr 2013 ist die Bevölkerungszahl um 223 gesunken, was innerhalb dieser Zehn-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von etwa 2,6 % entspricht. Die Bevölkerungszahl ist dabei abwechselnd gesunken und gestiegen. In den Jahren 2015 bis 2019 war ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was vermutlich mit der Aufnahme von Flüchtlingen zusammenhängt. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl wieder. Besonders von 2019 zum Jahr 2021 ist dabei ein Rückgang aufgetreten. Ab dem Jahr 2022 ist wiederum ein größerer Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, der im Jahr 2023 wieder gesunken ist.</p> <p>Die Lage der Stadt zu umliegenden Großstädten ist sehr zentral. So sind Dresden ca. 60 km südlich, Leipzig etwa 80 km südwestlich, Berlin ca. 90 km nördlich und Cottbus etwa 50 km nordöstlich gelegen. Die Kleinstädte Finsterwalde, Elsterwerda und Bad Liebenwerda sind zwischen 11 und 16 km von Doberlug-Kirchhain entfernt. Verkehrstechnisch ist Doberlug-Kirchhain mäßig erschlossen. Die Bundesstraße B 87 liegt etwa 25 km, die B 96 ca. 10 km und die B 101 etwa 20 km vom Ort entfernt. Die Autobahn A 13 Berlin - Dresden ist über die Anschlussstellen Großräschen und Bronkow nach etwa 27 km in östliche Richtung zu erreichen. In Doberlug-Kirchhain treffen außerdem die Eisenbahnstrecken aus nördlicher, südlicher, östlicher und westlicher Richtung aufeinander und bilden somit einen Eisenbahnknotenpunkt mit Direktverbindungen nach Leipzig, Berlin, Cottbus und Dresden. In Doberlug-Kirchhain sind Grundschule, Oberschulen, Gymnasium, Kindertagesstätten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Verwaltungseinrichtungen sowie eine Schwimmhalle vorhanden. Zudem gibt es in der Stadt einen Bundeswehrstandort. Doberlug-Kirchhain besitzt mit dem Schlosspark und verschiedenen innerstädtischen Grünanlagen auch der Erholung dienende Bereiche.</p>			

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück Torgauer Straße liegt im westlichen Bereich vom Ortsteil Kirchhain in der Stadt Doberlug-Kirchhain. Die Torgauer Straße führt von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße im Osten direkt in westliche Richtung weiter bis zur Lausitz-Kaserne, die etwas außerhalb liegt und ca. 2,9 km entfernt ist.

Bis zum Zentrum der Stadt im Bereich Am Markt/Rathausstraße sind es vom Bewertungsgrundstück etwa 750 m. Somit handelt es sich um eine recht zentrumsnahe Wohnlage. In diesem Bereich sind auch verschiedene Versorgungseinrichtungen zu finden. Bis zum Gymnasium sind es etwa 800 m und bis zur Grundschule sind es ca. 1,9 km. Beides sind Entfernungen, die noch gut per Fahrrad zurückgelegt werden können. Bis zum Kindergarten an der Bahnhofstraße sind es ca. 1,2 km und die Kindertagesstätte in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße ist etwa 500 m entfernt. Der Bahnhof von Doberlug-Kirchhain ist ca. 2,3 km entfernt. Von dort verkehren Züge in westliche Richtung nach Falkenberg und in östliche Richtung über Finsterwalde und Calau nach Cottbus. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte vom Bewertungsgrundstück entfernt in der Torgauer Straße. Entsprechend hat man einen guten Anschluss an den Nahverkehr.

Die nächsten größeren Städte mit einem größeren Angebot an Vorsorgern und Dienstleistern sind neben Doberlug-Kirchhain Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Herzberg in einer Entfernung von ca. 18 bis 28 km. Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage am Rande von Kirchhain.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Garage bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Torgauer Straße
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 38/24

SEITE 7 VON 18

Beispielfotos für die Umgebung



Blick in westliche Richtung entlang der Torgauer Straße



Blick in östliche Richtung entlang der Torgauer Straße

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Stadt Doberlug-Kirchhain
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 99.931.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 8.536.
Fläche	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km ² .	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 150,36 km ² .
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2023 insgesamt 52 Einwohner/km ² .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt ca. 57 Einwohner/km ² .
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 4.481 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 4,4 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 insgesamt 1.127 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil v. ca. 12,5 %.
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (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 8.536 (Stand: 31.12.2023) eine Arbeitslosenzahl von 294. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,4 %.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 32.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 33,0 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 (Stand 31.12.2023) insgesamt 2.807 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,9 %.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 (Stand: 31.12.2023) insgesamt 39.122 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,1 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 (Stand 31.12.2023) insgesamt 3.188 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 37,3 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 insgesamt 14.726 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,7 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 insgesamt 1.230 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Ant. von ca. 14,4 %.
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 99.931 insgesamt 30.151 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30,2 %.	Zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.536 insgesamt 2.480 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,1 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	1.775 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	559 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 3.725, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 3.166)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	15.173 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	6.891 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 3.725, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 3.166)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de ; https://www.wegweiser-kommune.de *	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragungen	
Grundbuch	Grundbuch von Doberlug-Kirchhain, Blatt 4306
Zweite Abteilung	<i>1 bis 4 gelöscht</i> 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 38/24), eingetragen am 26.06.2024.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Die vorhandene Eintragung wird in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück 153 vermutlich nicht vor.
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Grundstück geführt.
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück.
Baulasten	Baulasten liegen nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde nicht vor .
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 das zu bewertende Flurstück keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.
Denkmalschutz	Das zu bewertende Flurstück 153 berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange. Auch nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/) befindet sich das Flurstück 153 nicht im Bereich eines Bodendenkmals . Das nächstgelegene Bodendenkmal schließt sich östlich (20260) an.
Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 153	
Baugrund	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.

Statik	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.
Hausschwamm- und Hausbockbefall	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind. Auf Grund des Gebäudealters und des baulichen Zustands ist aber ein Befall nicht ausgeschlossen. Allerdings sind hier keine genauen Aussagen möglich, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war.
Bodenschätze	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berageigenen Bodenschätze berücksichtigt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	Das Flurstück 153 besitzt einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 68 m : 19 m (ca. 3,6 : 1). Die südliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an die Torgauer Straße an.
-----------------------------	--

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten am 23.07.2024
Art des FNP	Es liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vom April 1998 vor.
Zulässigk. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich
Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ besondere Gebiete	Das Flurstück liegt in keinem besonderen Gebiet bzw. es haben keine Satzungen Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück.
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Maß der baulichen Nutzung	keine Aussage

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Das Flurstück 153 liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.
Zustands-/ Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Erläuterung nach ImmoWertA	Baureifes Land: Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn - 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 - 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.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit einer Garage bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain, Torgauer Straße
Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 38/24

SEITE 10 VON 18

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	<p>Nach Auskunft vom Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz (WAV) sowie nach Einschätzung des Unterzeichners ist das zu bewertende Grundstück mit Trinkwasser, Abwasser erschlossen. Es sind laut Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain für das zu bewertende Flurstück aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.</p> <p>Vom Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz wurde Folgendes mitgeteilt.</p> <p>Das Grundstück ist <i>“entsprechend den hier vorliegenden Unterlagen trink- und abwasserseitig erschlossen. Das Grundstück verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss. Ein Schmutzwasser-Grundstücksanschluss wurde nicht hergestellt.”</i></p> <p>Nach Auskunft des WAV existiert ein Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 24.03.2015. Der Bescheid weist einen Beitrag von 5.670,14 € auf. Hiervon wurden laut WAV 4.817,94 € geleistet.</p>
Straßenausbaubeitrag	<p>Nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain sind aktuell keine Ausbauabsichten für die angrenzende Straße geplant. Es existiert keine Straßenausbaubeitragssatzung. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.</p>
Energetische Eigenschaften Berücksichtigung	<p>Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor.</p> <p>Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.</p>
Zufahrt	<p>Die Zufahrt zum Flurstück 153 ist über die öffentlich gewidmete Torgauer Straße möglich.</p>
Außenanlagen	<p>Das Flurstück 153 ist kaum mit Außenanlagen ausgestattet. Es ist meist unbefestigt und mit Bäumen und Sträuchern zugewachsen.</p> <p>Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Einfriedung.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück an der Torgauer Straße wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, so dass es verwildert und verwahrlost ist.</p>
bauliche Anlagen	
<p>Das Flurstück 153 ist mit einer Garage bebaut. Diese wurde massiv errichtet und besitzt ein Pult- oder Flachdach, das mit Bitumenbahnen abgedichtet wurde. In Richtung Straße gibt es ein hohes zweiflügeliges Tor, das aus Metall gefertigt wurde. Weitere Erkenntnisse konnten nicht gewonnen werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte und auf Grund der verwilderten und stark zugewachsenen Fläche auch von außen eine Besichtigung nur teilweise möglich war.</p> <p>Dieses Gebäude ist unsaniert und weist einen eher schlechten baulichen Zustand auf. Die Garage sollte abgebrochen werden.</p>	

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben 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 Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.”

4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2024 für Doberlug-Kirchhain entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 153 geschätzt werden.

Nutzungsart	Bauland
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Gemeinde	Doberlug-Kirchhain
BRW-Name	DO-KI Doberlug-Kirchhain West WA
Zonenummer	0034
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung/Bauweise	WA - Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	keine Angaben
Erschließung	1 = beitragsfrei
Bodenrichtwert in €/m ²	18,00

Ausschnitt aus der
 Bodenrichtwertkarte mit
 Kennzeichnung der ungefähren Lage
 des Flurstücks 153



Bodenwertableitung für das Flurstück 153:

Das zu bewertende Flurstück 153 ist mit nur mit einer unsanierten Garage bebaut. Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von nur 1.299 m² auf. Die unbebauten Bereiche sind seit vielen Jahren ungenutzt und sehr stark verwildert. Teilweise wurde auch Bauschutt abgelagert.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an die Torgauer Straße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, und Telekommunikation möglich, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist. Allerdings verfügt das Grundstück nur über einen Trinkwasseranschluss, der derzeit vermutlich stillgelegt ist. Die Abwassererschließung ist in der Straße vorhanden. Einen Grundstücksanschluss gibt es derzeit nicht.

Das Grundstück liegt im westlichen Bereich von Doberlug-Kirchhain nicht weit vom Zentrum entfernt. Die Umgebung wird durch das seit mehreren Jahren stillgelegte Hotel in unmittelbarer Nachbarschaft geprägt. Hier kommt hinzu, dass die Bebauung teils unmittelbar an der westlichen Flurstücksgrenze steht. Für eine wohnliche Bebauung stellt das eine recht erhebliche Beeinträchtigung dar. Ansonsten würde es sich hier um eine gute Wohnlage handeln. In der Nähe gibt es einige Neubaublöcke und nach Norden sind auch Straßen mit typischer Wohnbebauung vorhanden.

Das Flurstück 153 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "Doberlug-Kirchhain West WA". Die Zone wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 18,00 €/m² aus. Durch die beschriebenen Einschränkungen wird man diesen Bodenrichtwert nicht über die gesamte Fläche erzielen können, weil das Flurstück mit 1.299 m² recht groß ist. Zudem steht die teils auch recht hohe Nachbarbebauung unmittelbar auf der Flurstücksgrenze. Das ist der Grund, warum der Unterzeichner hier einen pauschalen Abschlag für die Gesamtfläche berücksichtigt. Der Unterzeichner schätzt den Bodenwert auf

15,00 €/m².

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück	Nutzung	Größe in m ²	Bodenwert in	Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
153	bebaute Fläche	1.299 x	15,00 €/m ² =	19.485,00	19.500,00

Der Bodenwert des **Flurstücks 153**, Torgauer Straße in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner gerundet auf

19.500 € geschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

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

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

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

- “6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die 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.”*

In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auf Grund des baulichen Zustandes der Gebäudebestand abgebrochen und das Grundstück eventuell neu bebaut wird. Die Abbruchkosten werden entsprechend vom Bodenwert abgezogen, so dass ein bereinigter Bodenwert zur Verkehrswertableitung als erster Ausgangswert zur Verfügung steht. Es handelt sich hierbei um das Liquidationsverfahren.

Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück keine Vergleichswerte mitgeteilt werden. Daher wird der Verkehrswert nur auf der Grundlage des geschätzt.

4.4 Liquidationswertverfahren

4.4.1 Theoretische Ableitung

In der ImmoWertV21 ist unter § 8, Abs. 3 dazu Folgendes aufgeführt:

“(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind 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.“

In der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“Zu Liquidationsobjekten (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3):

a) Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage ist insbesondere auszugehen,

aa) wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,

bb) wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

b) Wertminderungen durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen, entstehen, sind gegebenenfalls unter Berücksichtigung

- der anfallenden Kosten,

- der Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und

- der ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu ermitteln.

c) Wenn bei Liquidationsobjekten eine Freilegung vorübergehend aufgeschoben oder dauerhaft ausgeschlossen ist, ist im Hinblick auf die Bodenwertermittlung § 43 (nutzungsabhängiger Bodenwert) zu beachten.“

In “Verkehrswertermittlung von Grundstücken 6. Auflage 2010 von KLEIBER heißt es weiterhin zu diesem Thema:

“Kann eine Freilegung aus (den in § 16 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV genannten) technischen oder wirtschaftlichen Gründen erwartet werden und ist (nach den sonstigen Gegebenheiten) auch tatsächlich mit einer “alsbaldigen” Freilegung zu rechnen, weil - wie vorstehend ausgeführt - eine Rentierlichkeit der baulichen Anlagen nicht durch geeignete Maßnahmen herbeigeführt werden kann, ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern. Die “Liquidationsregelung” (*break-down-method*, die zum *default market value* führt) ist darin begründet, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Bebauung grundsätzlich keine Bedeutung mehr beigemessen wird und der Verkehrswert allein durch den Bodenwert bestimmt wird. Dem ist auch die Rechtsprechung gefolgt. Die Anwendung des Verfahrens ist im Übrigen auch bei Objekten mit verhältnismäßig geringwertigen Aufbauten als sachgerecht anerkannt worden, selbst wenn sich erhebliche Nutzungserträge ergeben und von der Anwendung des Sachwertverfahrens keine brauchbaren Ergebnisse zu erwarten sind.

Der vom Verordnungsgeber gebrauchte **Begriff der “alsbaldigen” Freilegungskosten** ist der Vorgängerregelung (§ 20 Abs. 1 WertV 88/98) angelehnt und im Zusammenhang mit der bewertungstechnischen Maßgabe zu interpretieren, nach der die Freilegungskosten nur zu berücksichtigen sind “soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden”. Es geht um die Berücksichtigung *künftiger Kosten*, mit denen der Eigentümer eines Grundstücks

rechnen muss. Dazu gehören auch Freilegungskosten, die möglicherweise sogar bereits am Wertermittlungsstichtag aufgebracht werden müssten, wenn eine rentierliche Nutzung verwirklicht werden soll. Der **Begriff der “alsbaldigen” Freilegungskosten schließt von daher auch die bereits am Wertermittlungsstichtag anstehenden Freilegungskosten einer sofortigen Liquidation** ein, wobei auch in diesem Falle nur die “im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten” Freilegungskosten zum Abzug zu bringen sind.”

4.4.2 Abbruchkosten

Allgemeines

Hierzu heißt es in der ImmoWertA unter § 1, Punkt 1.(2).5 wie folgt:

“In der Wertermittlung werden nur solche baulichen und sonstigen Anlagen berücksichtigt, die wertbeeinflussend sind. Eine Werterhöhung kommt nur bei solchen baulichen Anlagen in Betracht, die eine Restnutzungsdauer aufweisen, die durch Umnutzung oder Modernisierung wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können oder die der Gesamtnutzung des Wertermittlungsobjekts dienen. Bei abbruchreifen baulichen Anlagen ist ggf. eine Wertminderung für Freilegungsmaßnahmen anzusetzen (vgl. § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 sowie Nummer 8.(3).3). Insbesondere bei funktionslosen baulichen Anlagen kann eine Wertminderung z. B. durch fortlaufende Sicherungsmaßnahmen in Betracht kommen.”

Vorgehensweise

Im vorliegenden Gutachten ist ein mit einer unsanierten Garage bebautes Grundstück zu bewerten. Das Gebäude liegt in einem schlechten Zustand vor. Damit das Grundstück neu bebaut werden kann, ist der Gebäudeabbruch die nahe liegende Variante.

Im Folgenden werden pauschal die Abbruchkosten für das aufstehenden Gebäude ermittelt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude relativ leicht abzurechen ist, da man gut an das Gebäude heran kommt und somit technische Hilfsmittel und auch größere Fahrzeuge für den Abtransport des Bauschutts gut eingesetzt werden können.

Die pauschalen Abbruchkosten pro m³ umbauten Raum für die abbruchreife Gebäudesubstanz werden auf der Grundlage der vorherigen Ableitung vom Unterzeichner durchschnittlich auf

30,00 €/m³ geschätzt.

Nach Messungen auf der Liegenschaftskarte und den durchgeführten Messungen vor Ort wird folgender umbauter Raum für das abzurechenden Gebäude ermittelt:

Ifd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Länge in m (geschätzt)	Breite in m (geschätzt)	BGF in m ²	Ø Höhe in m	BRI in m ³
1	Garage	Erdgeschoss	7,50	3,90	29,25	3,20	93,60

Daraus ergeben sich die folgenden Aufwendungen für den geplanten Abbruch.

Summe umbauter Raum in m ³	Abbruchkosten in €/m ²	Abbruchkosten in €
93,60	x 30,00	= 2.808,00
Summe Abbruchkosten		2.808,00

Die Summe der Abbruchkosten für das Gebäude auf dem Grundstück **Torgauer Straße** (Flurstück 153) werden vom Unterzeichner gerundet auf etwa

3.000 € geschätzt.

4.4.3 Freilegungs- und Entsorgungskosten

Wie bereits beschrieben, ist das Grundstück sehr stark verwildert. Dazu sind an einigen Stellen Ablagerungen von Bauschutt u.ä. erkennbar gewesen. Es wird eingeschätzt, dass der Zustand des Bewertungsflurstücks schlechter ist, als es bei innerörtlichen Baugrundstücken sonst der Fall ist. Daher soll hier die Wertminderung durch die beschriebene Situation mit einem frei geschätzten Festbetrag vergleichbar gemacht werden. Für die Freilegungs- und Entsorgungskosten werden hier

2.500 € berücksichtigt.

Zusammenstellung der Werte:

Flurstück	153
Bodenwert	19.500 €
Abbruchkosten	-3.000 €
Freilegungs- und Entsorgungskosten	-2.500 €
Liquidationswert in € (Bodenwert abz. Abbruchkosten)	14.000 €

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	Flurstück 153
Liquidationswert des Flurstücks 153 in Doberlug-Kirchhain	14.000 €

Der Verkehrswert des mit einer Garage bebauten Flurstücks 153 in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher abgeleiteten Liquidationswertes geschätzt.

Das Flurstück 153 ist ca. 1.299 m² groß und mit einer Garage bebaut. Das Grundstück ist begrünt oder besser stark verwildert und zugewuchert. Da das aufstehende Gebäude seit längerer Zeit leer steht und nicht genutzt wird, ist das Gebäude im beginnend ruinösen Zustand.

Eigentlich wäre eine Bebauung auf dem Grundstück denkbar. Aber die Nähe zum ebenfalls verwahrlosten und lange ungenutzten Hotelgrundstück gleich nebenan dürfte die Suche nach einem Interessenten nicht viel leichter machen.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Torgauer Straße in Doberlug-Kirchhain (Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 153)** zum Wertermittlungstichtag 20. August 2024 frei auf

14.000 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 20. August 2024 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 23. Oktober 2024

6. Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

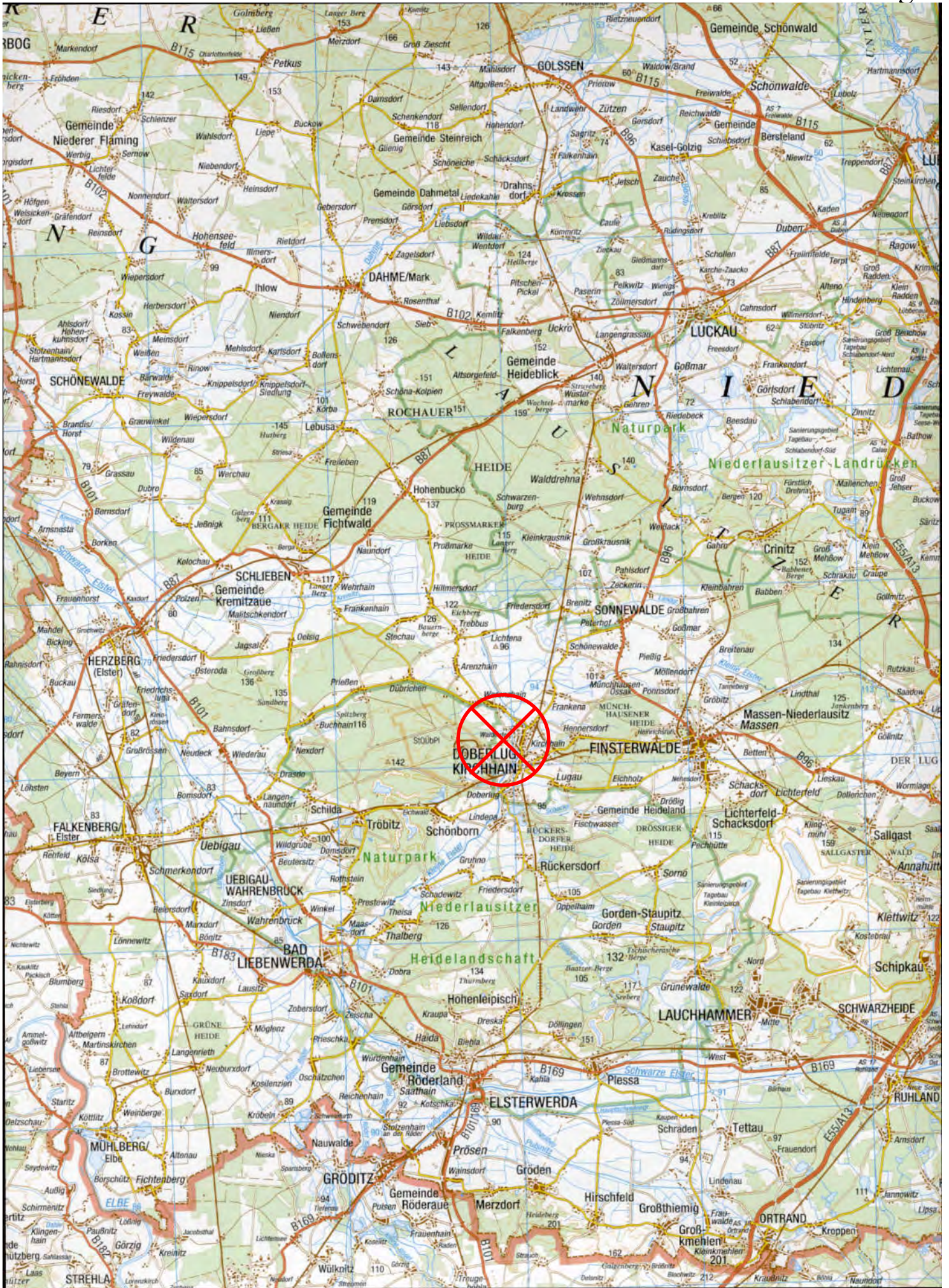
ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

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

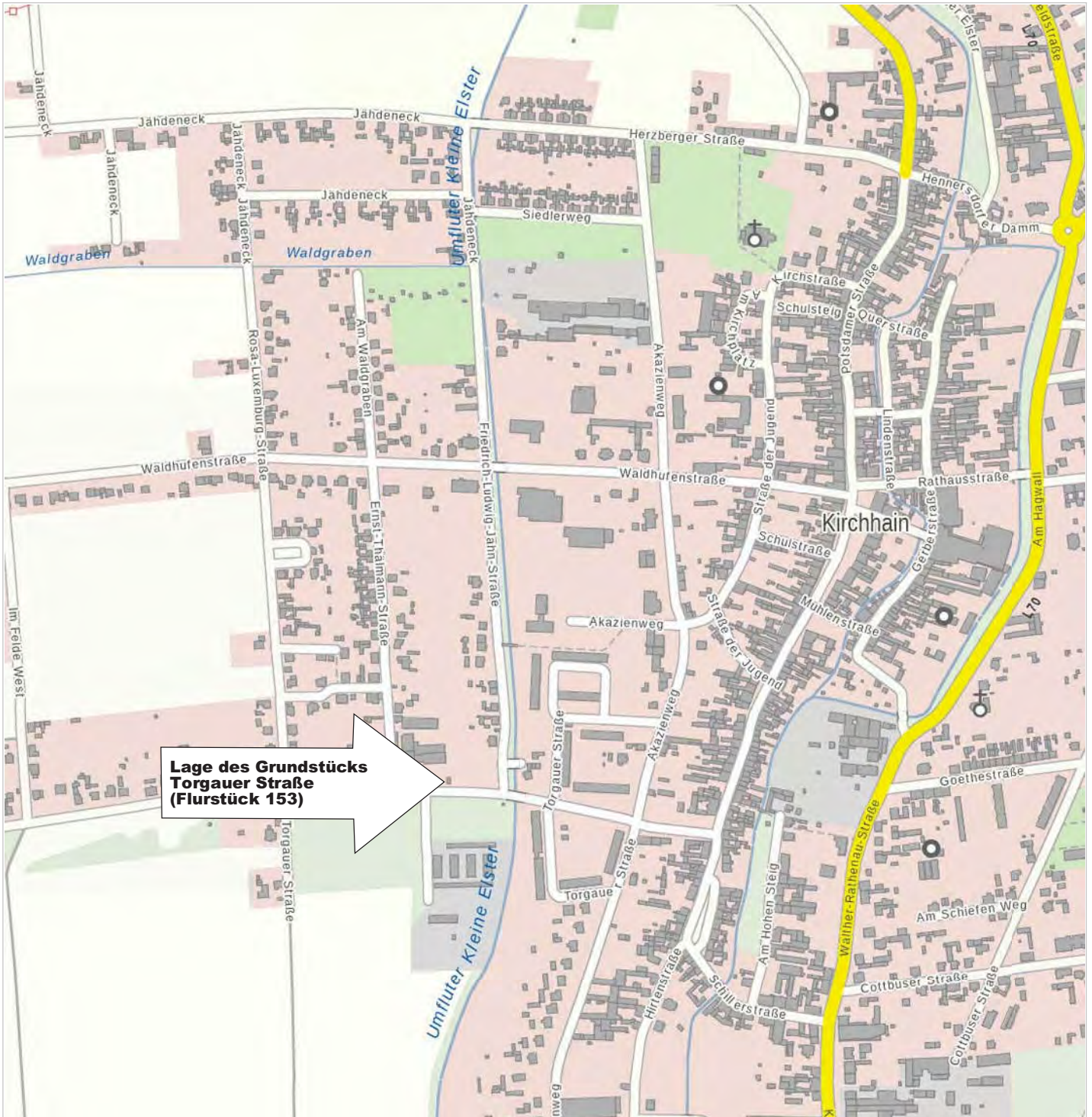
1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Doberlug-Kirchhain mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des Flurstücks sowie einiger Besonderheiten im Maßstab von ca. 1 : 1.000
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Fotos des Objektes

Anlagen



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

E:400768.97, N:5722270.94



E:399515.43, N:5720975.07



Maßstab 1 : 7 000

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

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

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

Dieser Ausdruck wurde am 17. Okt. 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:400184.36, N:5721549.88



E:399870.97, N:5721225.91



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, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 17. Okt. 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



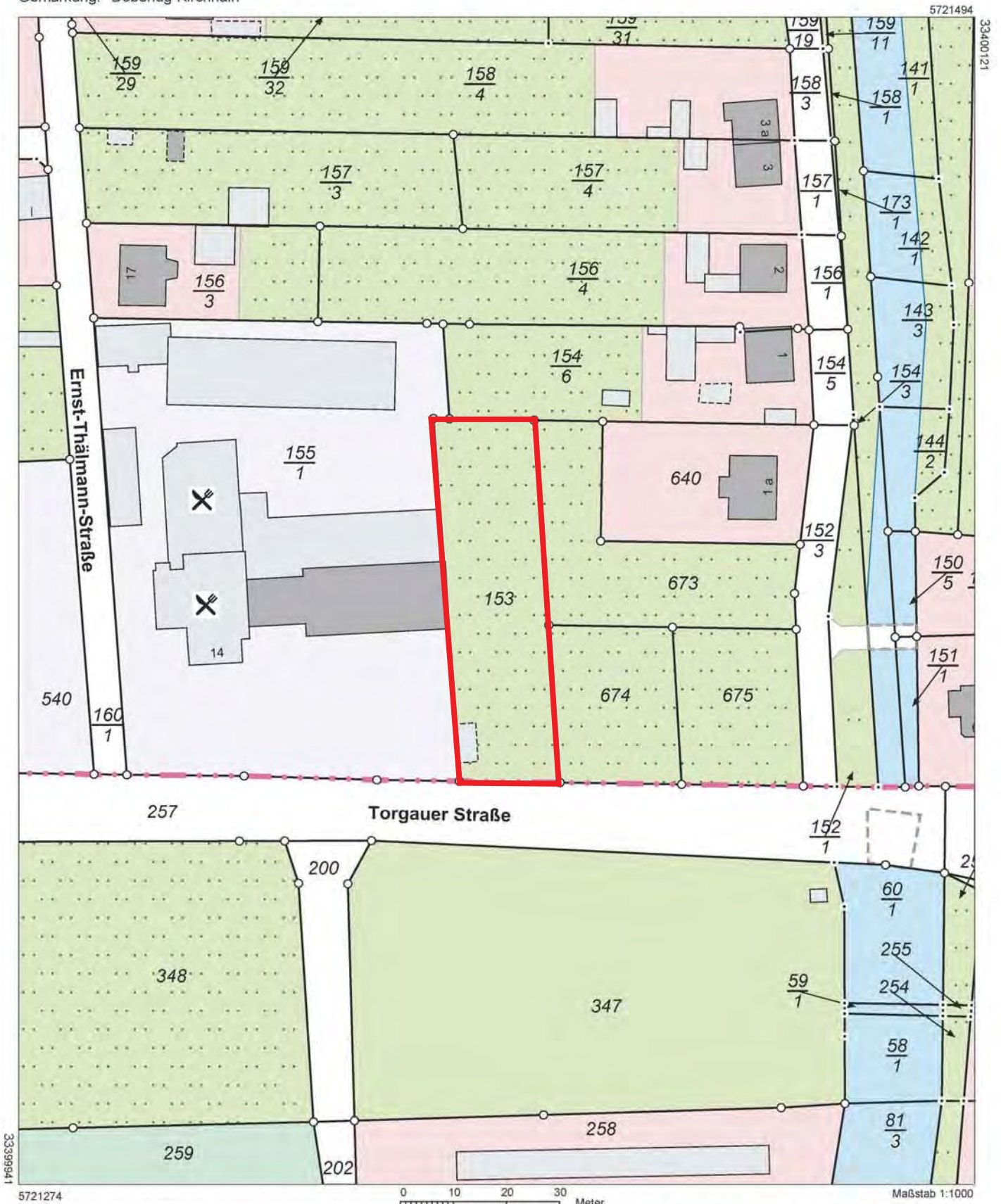
Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
 Nordpromenade 4 a
 04916 Herzberg (Elster)
 2024-11-0523

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.07.2024

Flurstück: 153
 Flur: 3
 Gemarkung: Doberlug-Kirchhain

Gemeinde: Doberlug-Kirchhain
 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 (GVBl./09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl./19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 25.07.2024

Flurstück 153, Flur 3, Gemarkung Doberlug-Kirchhain

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Doberlug-Kirchhain Kreis Elbe-Elster
Lage:	Torgauer Straße
Fläche:	1 299 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 299 m ² Grünanlage

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Doberlug-Kirchhain Grundbuchblatt 4306 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).

Anlage 6

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick in westliche Richtung entlang der Torgauer Straße in Doberlug-Kirchhain. Rechts hinter dem Bauzaun liegt das Gelände eines lange leerstehenden Hotels.



Bild 2

Blick über die Torgauer Straße in nordöstliche Richtung. Rechts neben dem Bauzaun beginnt das Bewertungsflurstück 153. Dieses ist bis zur Straße hin zugewuchert. Auf der südwestlichen Ecke gibt es eine kleine Garage, die schon lange ungenutzt ist.



Bild 3

Blick auf die Garage, die massiv errichtet wurde. Das zweiflügelige Einfahrtstor besteht aus Metall. Die westliche Seite der Garage steht direkt auf der Flurstücksgrenze.



Bild 4

Blick von der Torgauer Straße in nördliche Richtung auf die Einfahrt zur Garage mit dem großen doppelten Tor.



Bild 5

Blick auf die östliche Seite der Garage. Der obere Teil der Garagenwand ist mit offenen Steinen zur Durchlüftung versehen.



Bild 6

Blick auf die nördliche Schmalseite der Garage. Rundherum ist das Grundstück zugewuchert.



Bild 7

Blick in nördliche Richtung auf einen Weg, der längs des Flurstücks 153 führt. Auch hier sind größere Bäume über längere Zeit ungehindert gewachsen.



Bild 8

Blick auf einen Bauschutthaufen, der hier abgelagert wurde. Auch dieser Bereich ist zugewuchert.



Bild 9

Blick auf den mittleren Teil des Flurstücks 153. Die Situation ist auch hier ähnlich.



Bild 10

Blick auf den nördlichen Teil des Flurstücks 153, das auch in diesem Bereich verwildert und ungenutzt vorliegt.



Bild 11

Blick auf den nördlichen Teil des Flurstücks 153. Hier steigt das Gelände noch einmal etwas an. Ob es sich um eine Ablagerung handelt, ist nicht bekannt.



Bild 12

Blick in westliche Richtung vom nordwestlichen Teil des Flurstücks 153. Im Hintergrund ist ein Teil der Bebauung des ehemaligen Hotels auf dem Nachbargrundstück erkennbar.