

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

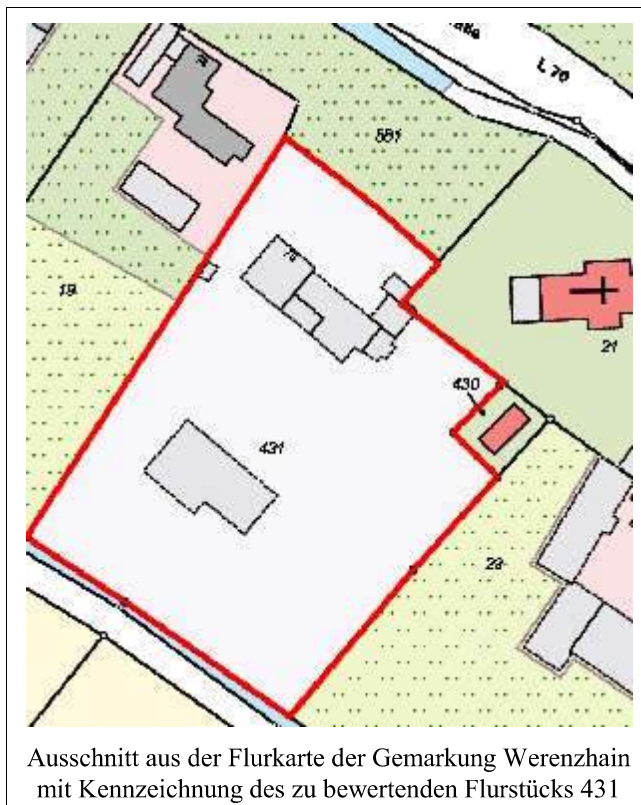
VOM 14. AUGUST 2024

**für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden
bebaute Grundstück**

**in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75**

(Gemarkung Werenzhain, Flur 4, Flurstück 431)

Aktenzeichen: 15 K 40/23



Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines.....	4
3.	Zustandsmerkmale	9
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	10
4.	Wertermittlung	15
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	15
4.2	Bodenwert.....	16
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	17
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung	19
4.3.1	Ertragswertermittlung	21
4.3.1.1	Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude	22
4.3.1.2	Mietpreisableitung auf der Basis marktüblich erzielbarer Mieten	22
4.3.1.3	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren	28
4.3.1.4	Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen	33
4.3.2	Vergleichswertverfahren	34
4.4	Entsorgungskosten.....	35
5.	Verkehrswertermittlung	36
6.	Literaturangaben	37
7.	Anlagen.....	37

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 40/23	
Anschrift	Werenzhainer Hauptstraße 75, 03253 Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain	
Bemerkung	Grundstück mit Gebäuden eines ehemaligen Baubetriebes bebaut	
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück nicht vermietet und ungenutzt	
Erschließung	vollständig erschlossen	
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land/Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	
Wertermittlungsstichtag	21. November 2023	
Gemarkung	Werenzhain	
Flur	4	
Flurstück	431	
Teilflächen	1	2
Fläche der Teilflächen in m²	1.820	4.887
Grundfläche in m²	6.707	
Bodenwert der Teilflächen in €	14.600	12.200
Bodenwert in €	26.800	
Jahresreinertrag in €	15.902	
Reparaturstau/Sanierungskosten in €	122.000	
Ertragswert inklusive Bodenwert in €	51.000	
Vergleichswert inklusive Bodenwert in €	46.000	
Entsorgungskosten in €	15.000	
Verkehrswert in €	34.000	

2. Allgemeines

<p>Einführung</p>	<p>Im vorliegenden Fall ist das Flurstück 431 an der Werenzhainer Hauptstraße in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain zu bewerten. Es handelt sich um ein ehemaliges Gewerbeobjekt, das als Bauhof/Zimmerei mit Sägewerk seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wird. Das Grundstück hat keine direkte Zufahrt. Hier muss man über das städtische Flurstück 581 fahren. Die Erschließung ist an diesem Standort gesichert.</p> <p>Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Werkstattgebäude, das als ehemalige Werkstatt mit Lager und Büro genutzt wurde. Dieses Gebäude dürfte ursprünglich als Scheune genutzt worden sein und wurde zu DDR-Zeiten und nach der Wende mit verschiedenen Anbauten erweitert. Das Gebäude ist auch zukünftig irgendwie als Werkstatt oder Lager nutzbar. Allerdings sind dazu einige Erhaltungsmaßnahmen erforderlich. Im Moment befindet sich das Gebäude an einem Kippunkt - kann man es weiterhin nutzen oder geht es in die ruinöse Phase über. Das Gebäude ist sehr einfach ausgestattet und auch von der Ausführung eher im einfachen Standard. Im Erdgeschoss gibt es mehrere Lager- sowie Werkstatträume, einen Stall, ein Büro, eine Küche sowie eine Toilette. Über eine einfache Treppe kann man auch den Dachboden als Lager nutzen.</p> <p>Die Lagerhalle, in der das ursprüngliche das Sägewerk stand, ist aus DDR-Zeiten und wurde im Sockel sowie im Bereich der Giebelwände massiv ausgeführt. In den Giebelwänden gibt es große Schiebetore und der obere Teil der langen Wände ist in Leichtbau, vornehmlich aus Asbestplatten, errichtet worden. In diese Platten sind regelmäßig Fenster eingelassen worden, die als eine Form Lichtband fungieren. In der Halle ist nur ein einfacher Betonfußboden mit den Schienen für Transportwagen der Baumstämme und der gesägten Hölzer vorhanden. Das Dach ist ebenfalls mit Wellasbestplatten eingedeckt worden. Der Zustand ist hier gerade noch als stabil zu bezeichnen. Problematisch sind allerdings die Leichtbauwände an den Seiten, die am Ende ihrer Nutzungsperiode stehen.</p> <p>Es ist nun zu prüfen, welche Nutzungsoptionen sich für diesen Standort anbieten. Die abgelegene Lage in Werenzhain dürfte eher lokale Interessenten locken.</p> <p>Das Grundstück liegt an der Werenzhainer Hauptstraße im mittleren Bereich von Werenzhain, der einen Ortsteil nordwestlich des Stadtgebietes von Doberlug-Kirchhain darstellt. Die Umgebung wird überwiegend durch Wohngrundstücke, Hofstellen sowie durch die Kirche auf dem benachbarten Grundstück geprägt. Werenzhain liegt etwa 2 bis 2,5 km vom Stadtzentrum von Doberlug-Kirchhain entfernt.</p>
<p>Auftraggeber</p> <p>Aktenzeichen</p> <p>Auftragsdatum</p>	<p>Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda</p> <p>15 K 40/23</p> <p>17. Oktober 2023 mit Beschluss vom 16. Oktober 2023 sowie dem Fortsetzungsbeschluss vom 24. Juli 2024</p>
<p>Zweck des Gutachtens</p>	<p>Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am Amtsgericht Bad Liebenwerda ausgewiesene Flurstück.</p>

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 5 VON 37

Nähere Bezeichnung des Objektes	
Grundbuch von	Werenzhain
Blatt Nr.	3
Bestandsverzeichnis Nr.	9
Gemarkung - Flur	Werenzhain - 4
Flurstück	431
Lage	Hauptstraße 75
Größe in m ²	6.707
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

Ortsbesichtigung	am 21. November 2023, 12:50 bis ca. 13:40 Uhr
-------------------------	---

Wertermittlungsstichtag	21. November 2023
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.
Qualitätsstichtag	21. November 2023
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.

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	02.11.2023	Flurkartenauszug, Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten	02.11.2023	planungsrechtliche Auskunft; Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Auskunft bzgl. Erschließung
Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz	29.11.2023	Erschließungsauskunft bezüglich Wasser- und Abwasser
Landkreis Elbe-Elster, untere Bauaufsichtsbehörde	02.11.2023	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	02.11.2023	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster	01.01.2023	Bodenrichtwertkarte
	01.01.2023	Grundstücksmarktbericht 2022
	04.12.2023	Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Oberer Gutachterausschuss des Landes Brandenburg	01.01.2023	Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
Amtsgericht Cottbus, Grundbuchamt	20.09.2023	aktuelle Grundbuchabschrift

Beschreibung Makrolage und Allgemeines	<p>Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt in Brandenburg und liegt mittig im Landkreis Elbe-Elster. Zur Stadt Doberlug-Kirchhain gehören die Ortsteile Arenzhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus, Lichtena und Werenzhain.</p> <p>Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt mit ca. 9.032 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:</p>
---	--

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 6 VON 37

Stichtag	Gemeinde Neuhausen	Veränderung in % (Basis 2011)
31.12.2011	8.982	0,00
31.12.2012	8.875	-1,19
31.12.2013	8.759	-2,48
31.12.2014	8.625	-3,97
31.12.2015	8.746	-2,63
31.12.2016	9.179	2,19
31.12.2017	9.033	0,57
31.12.2018	9.062	0,89
31.12.2019	8.920	-0,69
31.12.2020	8.686	-3,30
31.12.2021	8.633	-3,89
31.12.2022	9.032	0,56

Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerungszahl um 349 gesunken, was innerhalb dieser Zehn-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von etwa 4,0 % entspricht. Die Bevölkerungszahl ist dabei nahezu stetig gesunken. Lediglich in den Jahren 2015 und 2016 war ein Anstieg der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen, was vermutlich mit der Aufnahme von Flüchtlingen zusammenhängt. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl wieder. Besonders vom Jahr 2019 zum Jahr 2020 ist dabei ein starker Rückgang aufgetreten. Ab dem Jahr 2022 ist wiederum ein größerer Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen.

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.

Mikrolage	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum des Ortes Werenzhain, einem Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain. Werenzhain zählt nach Auskunft der Stadtverwaltung zum Stand 21.03.2022 etwa 357 Einwohner. Zum 01.01.2013 zählte der Ort laut Auskunft der Stadtverwaltung 355 Bewohner, so dass die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum nahezu gleich geblieben ist, obwohl zwischenzeitlich auch leichte Schwankungen nach unten und nach oben zu verzeichnen waren. Das Bewertungsgrundstück Werenzhainer Hauptstraße 75 grenzt indirekt an die Werenzhainer Hauptstraße an, die als Hauptstraße durch den gesamten Ortsteil verläuft. Entlang der Hauptstraße sind überwiegend Wohngrundstücke und Hofstellen vorhanden.</p>
------------------	---

Die Werenzhainer Hauptstraße verläuft in südöstliche Richtung weiter und mündet nach ca. 2 km in Doberlug-Kirchhain ein. In nordwestliche Richtung verläuft die Werenzhainer Hauptstraße nach Dübrichen. Südlich des Bewertungsgrundstücks beginnen weitläufige Landwirtschaftsflächen.

In der Ortsmitte von Werenzhain befinden sich die Kirche sowie der Friedhof des Ortes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bewertungsgrundstück. In diesem Bereich gibt es ebenfalls eine Kindertagesstätte. Eine Grundschule sowie die Oberschule und das Gymnasium sind in Doberlug-Kirchhain vorhanden. Die Schulen sind nach etwa 2 km bis 6 km vom Bewertungsgrundstück zu erreichen. Die Werenzhainer Hauptstraße unterteilt sich im südöstlichen Bereich in zwei parallel verlaufende Straßen. Zwischen diesen Straßen fließt der Dorfgraben Werenzhain, der aus dem Umlauf der Kleinen Elster entspringt. Ebenfalls an der Hauptstraße gibt es mehrere Bushaltestellen. Dadurch ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

In Werenzhain selbst sind kaum Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Diese sind aber in Doberlug-Kirchhain zu finden. Das Stadtzentrum im Bereich des Marktes liegt etwa 3 km vom zu bewertenden Grundstück entfernt.

Die nächsten größeren Städte mit einem größeren Angebot an Versorgern und Dienstleistern sind neben Doberlug-Kirchhain Finsterwalde, Bad Liebenwerda und Herzberg in einer Entfernung von ca. 14 bis 32 km.

Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Doberlug-Kirchhain und ist etwa 5,5 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.

Beispielfotos für die Umgebung



Blick in nordwestliche Richtung entlang der Werenzhainer Hauptstraße



Blick in südöstliche Richtung entlang der Werenzhainer Hauptstraße



Blick in östliche Richtung auf die Werenzhainer Kirche



Blick in westliche Richtung auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 8 VON 37


Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Stadt Doberlug-Kirchhain
Bewohner	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 100.902.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 9.032.
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 3.256. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,2 %.	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 258. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,9 %.
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 3.030 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 3,0 %.	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 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 32.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,6 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 (Stand 31.12.2022) insgesamt 2.807 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 31,1 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 39.122 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,8 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 (Stand 31.12.2022) insgesamt 3.188 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 35,3 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 14.932 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,8 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 insgesamt 1.497 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Ant. von ca. 16,5 %.
Bewohner über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 29.829 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,6 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 9.032 insgesamt 2.463 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 27,3 %.
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)
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2022 insgesamt 53 Einwohner/km ² .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt ca. 60 Einwohner/km ² .
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 .
Quelle	www.regionalstatistik.de, www.wegweiser-kommune.de *	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragungen	
Zweite Abteilung	<p>Grundbuch von Werenzhain, Blatt 3</p> <p><i>1 - 18 gelöscht</i></p> <p>19 Den jeweiligen Besitzern der Grundstücke Werenzhain Landungen Band 2 Blatt 46, 48 und 49 steht das Recht zu, über dieses Grundstück in einer Breite von einer Rute an der Seite nach Arenzhain im Verkehr mit den berechtigten Grundstücken zu gehen, zu reiten und zu fahren. Aus der Verhandlung vom 16. eingetragen am 16. Dezember 1885, sind bei Abschreibung des Grundstücks Nr. 2 der Bestandteile von Werenzhain Landungen Band 2 Blatt 47 hierher zur Mithaft übertragen am 06. Januar 1886 und umschreiben am 28. Mai 1942; neu gefaßt am 18.06.1998.</p> <p><i>20 - 26 gelöscht</i></p> <p>27 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 40/23), eingetragen am 20.09.2023.</p>
Dritte Abteilung	Liegt dem Unterzeichner nicht vor
Bemerkungen	<p>Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.</p> <p>Das Recht mit der lfd. Nr. 19 stammt aus dem Jahr 1885 und dürfte keinerlei Bedeutung mehr haben. Somit wird es bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.</p>

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	<p>Zum Wertermittlungsstichtag wird das zu bewertende Grundstück nicht genutzt und ist nicht vermietet.</p> <p>Sollten Miet- oder Pachtverträge für das zu bewertende Grundstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.</p>
Gewerbebetrieb	Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde nach Einschätzung des Unterzeichners zum Stichtag kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör	In den Gebäuden auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es Gegenstände, die als Zubehör betrachtet werden könnten. Hier handelt es sich um alte Maschinen zur Holzbearbeitung. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls in den Gebäuden lagernden Müll werden sich eventuell ergebende Erlöse als wertneutral berücksichtigt.
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.
Baulasten	Liegen nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde für das Flurstück 431 nicht vor .
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 431 berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde keine baudenkmalpflegerischen Belange . Das Flurstück 431 befindet sich laut Aussage des Landkreises im Bereich des ortsfesten Bodendenkmals 20355 (Werenzhain, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit) .
Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 431	
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 möglicherweise mit verschiedenen Schädlingen befallen sind, die dem Baualter und dem Bauzustand entsprechen.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten vom 02.11.2023
Art des FNP	Es liegt kein Flächennutzungsplan vor.
Zulässigk. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - der nördliche Teil liegt im Innenbereich entsprechend § 35 BauGB - der südliche Teil liegt im Außenbereich
Ausschnitt aus der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks	 <p>Flächenaufteilung des Flurstücks laut Innenbereichs- und Ergänzungssatzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.820 m² liegen im Innenbereich - ca. 4.887 m² liegen im Außenbereich

Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ Besondere Gebiete	Es existiert eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Werenzhain vom 17.01.2013.
Art der baulichen Nutzung	Prägung als Dorfgebiet (MD)
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben - vermutlich entsprechend der Umgebungsbebauung

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse

Ver- und Entsorgungsanschlüsse
Erschließungsbeiträge

Nach Aussagen der Stadt Doberlug-Kirchhain und des WAV Westniederlausitz ist das Grundstück vollständig erschlossen.

Weiter heißt es im Schreiben vom WAV Westniederlausitz vom 29.11.2023:

“Aufgrund der Nichtbenutzung der Verbrauchsstelle und der Geschäftsaufgabe wurde der Trinkwasserhausanschluss im Rahmen der Kanalbaumaßnahme antragsgemäß am 23.03.2016 getrennt. Gemäß der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (ABS) in Verbindung mit § 8 KAG und der Kostenersatzsatzung zur Wasserversorgungssatzung (KES-WVS) in Verbindung mit § 10 KAG sind nachfolgende Bescheide erlassen worden:

Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 05.05.2017, Bescheid-Nr.: 30 10545/17 in Höhe von 22.462,29 € [auf den Abwasserbeitragsbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet]

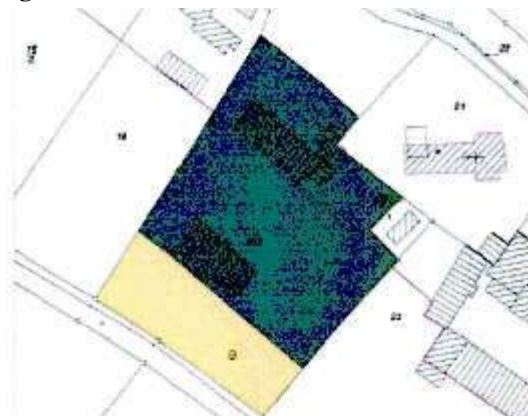
Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz zur die Beseitigung des Trinkwasser-Hausanschlusses vom 16.06.2016, Bescheid-Nr.: 41-6-0044/2016 in Höhe von 649,83 DM

[auf den Kostenersatzbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet].

Grundlage für die Ermittlung der Grundstücksfläche ist die am 12.12.2012 beschlossene Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Stadt Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain in der Fassung vom November 2012. Entsprechend der Festsetzung befindet sich das Grundstück “Werenzhainer Hauptstraße 75, Flur 4, Flurstück(e) 431 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain”, teilweise im Innenbereich (§ 34 BauGB) und somit nach Abzug der im Außenbereich befindlichen Teilfläche komplett zu bescheiden ist. Die der Bescheidung zugrunde zulegende anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 5.146,00 m² (siehe Anlage - dunkelgrün dargestellte Grundstücksteilfläche).

Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeträgen für die zentrale Wasserversorgungsanlage sind derzeit nicht gegeben bzw. liegen nicht vor.”

Ausschnitt aus dem Lageplan des WAV mit Kennzeichnung der anrechenbaren Grundstücksteilfläche



Grundstücksfläche (Grundbuch):
6.707 m²

anrechenbare Grundstücksfläche:
5.146 m²

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 12 VON 37

Energetische Eigenschaften Straßenausbaubeitrag	Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorliegt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten gibt es eine Straßenbaubeitragsatzung. Die geltende Satzung gilt jedoch nur für Gemeindestraßen. Bei der Werenzhainer Hauptstraße handelt es sich jedoch um eine Landesstraße. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind. Der Zustand der angrenzenden Straße (Werenzhainer Hauptstraße) ist gut und es sind laut Aussage der Gemeinde keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen.
Berücksichtigung	Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von dieser Annahme sind gesondert zu betrachten.

Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück 431 besitzt einen unregelmäßigen, rechteckähnlichen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis dieser Fläche beträgt ca. 103 m : 78 m (ca. 1,32 : 1). Dabei grenzt die nördliche Seite an das Flurstück 581, das eine kommunale Grünfläche darstellt. Hier gibt es keine rechtlich gesicherte Zufahrt, allerdings sollte es bei der Zufahrt über die Kommunalfäche keine Probleme geben.
-----------------------------	---

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe		
Flurstück	431	
Teilfläche	1	2
Größe in m ²	1.820	4.887
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Teilfläche 1 ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut. Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde. Es gibt eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.	Die Teilfläche 2 liegt im Außenbereich und ist mit der Lagerhalle bebaut. Eine zukünftige neue Bebauung ist planerisch nicht in Sicht.
Zustands- und Entwicklungsstufe	Baureifes Land	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.	
	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.	
Erläuterung nach ImmoWertA	<p>Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die</p>	

	<p>entsprechenden Flächen insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage, - durch ihre Funktion oder - durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten <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). 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.</p>
<p>Zufahrt</p>	<p>Die Zufahrt zu dem zu bewertenden Grundstück ist rechtlich nicht durch ein Wegerecht gesichert. Hier müsste eine Strecke von ca. 25 m über das Flurstück 581 mit einem Zufahrtsrecht belastet werden oder von Seiten der Grundstückseigentümerin (Gemeinde) wird ein Überfahrtsrecht eingeräumt.</p> <p>Hierzu wurde von der Stadt Doberlug-Kirchhain folgendes mitgeteilt:</p> <p><i>“Im Grundbuch ist kein explizites Wegerecht über die städtischen Flurstücke vermerkt, jedoch ist die Zuwegung wie bereits telefonisch besprochen von unserer Seite aus als unkritisch zu betrachten, da sämtliche Grundstückszufahrten über die städtischen Dorfauen-Flurstücke führen.“</i></p>
<p>Außenanlagen</p>	<p>Das zu bewertende Grundstück ist kaum mit Außenanlagen ausgestattet. Dabei sind die unbebauten Flächen teils mit Betonplatten oder Schotter befestigt und dienen als Parkplatz und als Wege um die Gebäude. Einzelne Bereiche des Grundstücks sind begrünt und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Es gibt auch unterschiedliche Zäune um das Grundstück herum.</p> <p>Zu den Außenanlagen gehören weiterhin die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.</p>

Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Werkstattgebäude	
Art der Baulichkeit	Werkstattgebäude mit Büroanbau, Durchfahrt sowie Lager
Zweckbestimmung	gewerbliche Nutzung
Baujahr	nicht bekannt, einige Anbauten und Sanierungen zu DDR-Zeiten, der Büroanbau in den 1990er Jahren
Rohbau	nicht unterkellert, Erdgeschoss, unterschiedlich hohe Satteldächer, teils als Lager nutzbar
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	massiv
Innenwände	massiv, teils auch Leichtbauwände
Decken	teils Holzbalkendecke zum Dachboden, teils auch massive Betondecken im Bereich vom Stall
Treppen	als offene Holzterrasse zum Dachboden
Wärmedämmung	nicht vorhanden
Dächer	Satteldach mit Eindeckung von Dachziegeln, teils auch Wellasbest, Dachrinnen zur Entwässerung
Ausbau	
Sanitäre Einrichtungen	ein Sanitärbereich für die Mitarbeiter mit leichter optischer Aufwertung in Form von neuen Fliesen; Toilette mit Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, Waschtisch
elektrische Leitungen	dem Baujahr entsprechend einfacher DDR-Standard; teils auch nach der Wende erneuert, wie zum Beispiel im Büro
Heizung	Heizungsanlage noch vorhanden, Funktionstüchtigkeit muss geprüft werden, verschiedene Heizkörper unter den Fenstern vorhanden
Fußböden	Fußböden mit verschiedenen Bodenbelägen (Fliesen, Kunststoffbelag, Beton) - stark verschlissen
Innenputz	Glattputz, gestrichen und tapeziert
Ansichten	Rauputz, nicht gestrichen, teils abgeplatzt
Türen	unterschiedliche Türen, innen und außen aus DDR-Zeiten, teils mit Glasausschnitten, Metalltor zum Lager
Fenster	Holzkastenfenster, Holzverbundfenster, vereinzelt wärmedämmverglaste Kunststofffenster oder Betonfenster
Wandbehandlung	Wände meist mit Tapete, teils verputzt und gestrichen; Sanitärbereich teilweise gefliest
sonstige technische Anlagen	nicht bekannt
Außenanlagen	
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren
Barrierefreiheit	ebener Zugang von außen und auch ebener Zugang in die ehemalige Küche, auch von dort nahezu alle Durchgänge auf einer Ebene und somit barrierefrei ausbaubar

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

Das Werkstattgebäude dürfte ursprünglich aus einer alten Scheune hervorgegangen sein, die in verschiedenen Bauabschnitten erweitert wurde. Zu DDR-Zeiten wurde östlich das Lager mit Wellasbestdach angebaut. Hier gibt es auch eine größere Zufahrt, die aber zugewuchert ist. Zum Hof hin ist an der Werkstatt auch ein Anbau vorgenommen worden, der eine tiefere Decke hat. Das Dach ist hier etwas flacher und angeschleppt worden. Nach Norden hin gibt es die Durchfahrt, die auch von einer Scheune umgebaut wurde. Hier wurde unter die Dachkonstruktion aus Holz eine Metallträgerkonstruktion zur Stützung gebaut. Dann gibt es noch den Hofanbau mit einem Walmdach und Dachpfanneneindeckung. Dieser Teil dürfte aus den 1990er Jahren stammen, da es schon Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung und eine neuere Elektroinstallation gibt. Die restliche Elektroanlage stammt noch aus DDR-Zeiten und wurde in einem einfachen Standard auf Putz ausgeführt. Es gibt auch eine Heizungsanlage für die Werkstatt, das Büro und einige andere Räume. Es handelt sich um einen Gaskessel. Nach Aussage des Eigentümers wurde dieser durch einen Propangas-Tank beheizt, der gemietet war. Weiterhin wurde eine Toilette mit Waschtisch und Stand-WC eingebaut. Auf dem Dach sind Betondachsteine verlegt worden und über dem Lager gibt es Wellasbestplatten. Die Dachentwässerung scheint auch schon längere Zeit defekt zu sein.

Der Standard ist überwiegend als einfach einzuschätzen. Durch den langen Leerstand hat sich der Zustand des Gebäudes verschlechtert. Neben Bereichen mit aufsteigender Mauerfeuchtigkeit gibt es undichte Dachbereiche, wo schon über Jahre Niederschlag eindringt. Hier sind auch schon Holzbauteile geschädigt. Es ist zu überlegen, ob man mit überschaubaren Reparaturen das Gebäude gesichert bekommt, um dann eine erneute Nutzung zu etablieren.

weitere bauliche Anlagen

Es gibt noch ein Lagergebäude (Lagerhalle), das ursprünglich für ein Sägegatter gebaut wurde. Auf einer massiven Sockelmauer sind Leichtbauplatten mit Asbestanteil gesetzt worden. In diese sind einfache Holzverbundfenster eingesetzt. Diese, wie auch die Leichtbauplatten, sind teils stärker verwittert. Das hängt auch mit der teils nicht funktionstüchtigen Dachentwässerung zusammen. Das Wellasbestdach scheint noch überwiegend intakt zu sein. Der Boden ist massiv ausgeführt. Hier gibt es noch die Schienen für die Loren, die die Holzstämmen und die gesägten Hölzer transportieren. Es gibt eine einfache Elektroinstallation.

Auch dieses Gebäude kann noch eine Weile erhalten werden, wenn man eine passende Nutzung findet. Dazu müsste die Dachentwässerung repariert werden und dann sollten die äußeren Leichtbauplatten verstärkt bzw. verkleidet 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 Lagemerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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


2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.“

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

“40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen 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 vom 01.01.2023 entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert für das zu bewertende Flurstück 431 geschätzt werden.

Art des Wertes	Bodenrichtwert	
Kreis/kreisfreie Stadt, Gemeinde	Elbe-Elster, Doberlug-Kirchhain	
Bodenrichtwertzone	3122	4310
Gültigkeitsbereich/Name	Werenzhain MD	DO-KI Ortsteile ASB
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land	
Art der baulichen Nutzung	MD Dorfgebiet	M - gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Maß der baulichen Nutzung; Bauweise	keine Angaben	
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks		
Erschließung	1 = beitragsfrei	2= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht
Bodenrichtwert in €/m²	8,00	4,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des zu bewertenden Flurstücks 431		
Für Grünland ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks (Bodenrichtwertzone 9003) ein Bodenrichtwert von 0,45 €/m ² bei einer Grünlandzahl von 30-40 angegeben worden.		

Bodenwertableitung für das Flurstück 431 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.707 m²:

Das **Flurstück 431** weist eine Gesamtfläche von 6.707 m² auf. Vom Unterzeichner wird das Flurstück in zwei Teilflächen unterteilt. Die Flächen wurden den Informationen der Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain entnommen. Die Teilfläche 1 liegt dabei im Innenbereich und die Teilfläche 2 im Außenbereich.

Darstellung der Teilflächen		
<p>Unterteilung des Flurstücks 431 in die Teilfläche 1 (nördlich) und die Teilfläche 2 (südlich)</p>		<p>Flächenaufteilung des Flurstücks laut Innenbereichs- und Ergänzungssatzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.820 m² liegen im Innenbereich - ca. 4.887 m² liegen im Außenbereich

Teilfläche 1 - baureifes Land:

Es handelt sich um die etwa 1.820 m² große Teilfläche, die mit einem ehemaligen Werkstattgebäude bebaut ist. Es handelt sich um einen Standort, der zentral in Werenzhain liegt. Die Kirche und der Friedhof des Ortes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Diesbezüglich sind es in Werenzhain durchschnittliche Rahmenbedingungen. Bezüglich der Zufahrt über das kommunale Nachbarflurstück 581 wäre zu prüfen, ob diese langfristig gesichert ist. Nach vorliegenden Informationen wird die Nutzung des Weges aber von der Stadt geduldet. Das Flurstück selbst ist nach vorliegender Auskunft vom Wasser- und Abwasserzweckverband Westniederlausitz nach einigen Investitionen wieder vollständig zu erschließen. Da das Grundstück über viele Jahre nicht genutzt wurde, sind alle Medienanschlüsse getrennt worden.

Durch die schlechte Erreichbarkeit in Werenzhain ist auch die Lage nachteilig, sofern man darauf angewiesen ist, dass man gefunden wird. Für ein Lager, einen Handwerksbetrieb oder einen Versandhandel wäre der Standort wiederum in Ordnung. Für viele dieser Nutzungen wird man die ebenen und nahezu barrierefreien Flächen sehr zu schätzen wissen. Natürlich wird man für eine zukünftige Nutzung erst einmal erhebliche Sanierungsaufwendungen tätigen müssen.

Das zu bewertende Grundstück bzw. die Teilfläche 1 liegt in der Bodenrichtwertzone für das Dorfgebiet von Werenzhain mit einem Bodenrichtwert von 8,00 €/m². Dieser Bodenrichtwert stimmt vom Charakter her mit der Bestandsbebauung überein.

Alle anderen Rahmenbedingungen sind gut mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Der Unterzeichner schätzt entsprechend den vorherigen Ausführungen den Bodenwert für die Teilfläche 1 des Flurstücks 431 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain auf Grundlage des angegebenen Bodenrichtwertes für die Ortslage auf

8,00 €/m ² .

Teilfläche 2 - bebaute Fläche im Außenbereich - begünstigtes Agrarland:

Hier handelt es sich um eine große Fläche, die südlich der Teilfläche 1 liegt. Man kann diese Fläche vermutlich zukünftig als Freilager um das vorhandene Lagergebäude herum nutzen. Durch die lange Nutzung als Baubetrieb sind die Flächen rundherum schon so genutzt worden. Allerdings sind dort viel Müll und alte Baustoffe gelagert, die vor einer erneuten Nutzung entsorgt werden müssen.

Zur Bewertung nähert sich der Unterzeichner hier auf zwei Wegen an einen angemessenen Bodenwert an. Einmal kann man von einer bebauten Fläche im Außenbereich sprechen, für die ein Bodenrichtwert in Höhe von 4,00 €/m² ausgewiesen wurde. Allerdings ist der bebaute Anteil dieser Fläche eher gering und ein großer Teil der Fläche wird als Freilager genutzt. Ein weiterer Teil der Fläche wird als Wiese und Weide für die individuelle Tierhaltung genutzt. Hierfür gibt es einen Bodenrichtwert in Höhe von 0,45 €/m² zum oben ausgewiesenen Stichtag. Wenn man durch die Nähe zum Ort vom dreifachen Wert ausgeht, würde man bei 1,35 €/m² landen. Das wäre dann der untere Wert für diese Fläche.

Beide Ausgangswerte liegen nicht so weit von einander entfernt. Der Bodenwert der Teilfläche 2 wird aus diesen Gründen hier auf gerundet

2,50 €/m² geschätzt.

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück 431	Größe in m ²	Bodenwert	Bodenwert in €	gerundeter Bodenwert in €
Teilfläche 1	1.820 x	8,00 €/m ²	= 14.560,00	14.600,00
Teilfläche 2	4.887 x	2,50 €/m ²	= 12.217,50	12.200,00
Summen	6.707		26.777,50	26.800,00

Der Bodenwert für die bebaute **Teilfläche 1** wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

14.600 € geschätzt.

Der Bodenwert für die teilweise bebaute **Teilfläche 2** wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

12.200 € 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.

Laut ImmoWertA können anstelle der ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern diese zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist daher besonders zu begründen.

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

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

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem ehemaligen Werkstattgebäude bebaut ist, das auch wieder als Werkstatt oder Lager mit Büro genutzt werden könnte. Weiterhin gibt es noch ein Lagergebäude auf dem Flurstück.

Gebäude, die vergleichbar hohe vermietbare Nutzflächen mit der entsprechenden Nutzungsstruktur aufweisen, sind nach Renditegesichtspunkten zu bewerten, weil die erzielbaren Miet- und Pachteinnahmen für die Einschätzung auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Entsprechend wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren für die Wertermittlung herangezogen.

Vom zuständigen Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige passende Vergleichswerte mitgeteilt werden. Mit Hilfe dieser Werte wird ein orientierender Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert kann daher auf der Grundlage des Ertragswerts und eines orientierenden Vergleichswerts geschätzt.

Besondere Hinweise:

Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Demnach wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls erfolgten keine Untersuchungen bzgl. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (z. B. in Holz oder Mauerwerk) oder Rohrfraß (z. B. in Kupferleitungen). Die Bauwerke wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlungen sprengen.

4.3.1 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 Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

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

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

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

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

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

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

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

- 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*

2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den 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.“

4.3.1.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude

Wahl des Ertragswertverfahrens:

Im vorliegenden Fall sind ein Werkstatt- und ein Lagergebäude zu bewerten, die auch weiterhin gewerblich als Lager oder Werkstatt genutzt werden könnten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

4.3.1.2 Mietpreisableitung auf der Basis marktüblich erzielbarer Mieten

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 ²			
	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	1,00 - 5,00	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 Gewerberäumen im Landkreis Elbe-Elster. Die Mietpreisspannen haben eine große Streuung und tragen daher keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Im zum Stichtag aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster wurden für Doberlug-Kirchhain für Ladenflächen 4,00 bis 5,00 €/m² ausgewiesen. Weiterhin wurden für Büro- und Praxisräume 4,90 bis 9,00 €/m² durchschnittlich bezahlt. Für Werkstätten und Lagerräume gibt es nur in Finsterwalde eine Mietpreisspanne von 1,00 bis 5,00 €/m².

Mietpreisableitung für das Werkstattgebäude:

Hierbei ist eine Nutzfläche von ca. 414 m² in dem zu bewertenden ehemaligen Werkstattgebäude zu berücksichtigen. In dieser Fläche sind auch etwa 85 m² Fläche auf dem Dachboden enthalten, die als Lager genutzt wurden und auch weiter so nutzbar sind.

Der Vorteil an diesem Gebäude ist, dass die Flächen überwiegend recht eben sind und daher auch ebenerdig befahren werden können. Für ein Lager oder eine Werkstatt sind das eigentlich gute Rahmenbedingungen. Dazu gibt es noch eine recht große Fläche, die als Büro nutzbar ist - hier sind aber auch Ausstellungsbereiche denkbar. Natürlich muss man auch erst einmal prüfen, welche Umbaumaßnahmen notwendig sind, um für einen Interessenten eine sinnvolle Struktur zu erzeugen. Neben dem Büro gibt es auch einen Sanitärbereich und eine ehemalige Küche. Ein weiterer Vorteil ist hier die Beheizbarkeit, wenn man die Heizung wieder aktiviert bekommt.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 sind keine separaten Mieten für solche Gebäude aufgeführt. Hier wurde auf Werkstätten/Lager verwiesen. Wenn man diese als Grundlage nutzt, gelangt man zu einer Mietpreisspanne von 1,00 bis 5,00 €/m². Hier wurden alle Flächen im Erdgeschoss in die Betrachtung einbezogen, so dass man eher am unteren Rand der Spanne einen Mietpreis finden sollte. Auf Grund der Größe der Fläche sowie der guten Nutzbarkeit und der abgeschiedenen Lage wird vom Unterzeichner ein Mietzins von

2,50 €/m² geschätzt.

Mietpreisableitung für die Lagerhalle:

Hierbei handelt es sich um die lange Halle, in der ursprünglich ein Sägegatter betrieben wurde. Die unteren Wände sind massiv und giebelseitig gibt es große Einfahrtstore.

Der Boden ist ebenfalls massiv und die Leichtbauwände sind teils schon desolat. Hier müssten größere Investitionen getätigt werden.

Mit dem Hintergrund der bedeutend einfacheren Ausstattung und der großen Nutzfläche wird der Quadratmeterpreis auf

1,50 € geschätzt.

Ableitung des Rohertrages

Bezeichnung	Beschreibung	Fläche in m ²	Mietpreis in €/m ²	Mieteinnahmen/ Monat in €
Gewerbe	Werkstatt	414,27	2,50	1.035,68
Gewerbe	Lager	291,17	1,50	436,76
Summen		705,44		1.472,44

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 m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage 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	gewerbliche Nutzung in %	3	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
Instandhaltungskosten	gewerbliche Nutzung in %	100	für gewerbliche Nutzungen 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 (%)	gewerbliche Nutzung	4	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

Liegenschaftszins

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

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

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

Liegenschaftszinssätze aus dem Grundstücksmarktbericht für 2022 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg

“Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolenraum und das Berliner Umland. Der Liegenschaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts einzuordnen. Auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam wird verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2020 – 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Weiterer Metropolenraum (26 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 420 €/m ²	108 €/m ²	4,9 % (1,2 % – 10,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² - 8.646 m ²	1880 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 44 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 - 22,2	13,5	
Monatliche Nettokaltmiete	3,60 €/m ² - 12,10 €/m ²	6,90 €/m ²	

”

Empfehlungen für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (entnommen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2024)

Grundstücksart		Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze
Gewerbliche Grundstücke	Büro- und Geschäftshäuser	5,5 bis 7,0 %
	Hotels und Gaststätten	5,5 bis 8,5 %
	Industriehallen (Fabrikhallen)	6,0 bis 8,5 %
	Lagerhallen (Speditionsbetriebe)	5,5 bis 8,0 %
	Landwirtschaftlich genutzte Gebäude	6,0 bis 8,5 %
	Industriehallen (Fabrikhallen)	6,0 bis 8,5 %
Öffentliche Gebäude	mit Drittverwendungsmöglichkeit	4,5 bis 6,0 %
	ohne Drittverwendungsmöglichkeit	5,5 bis 7,0 %

Nach vorstehenden Tabellen kann für die Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück von der Kategorie “Landwirtschaftlich genutzte Gebäude” oder “Lagerhallen” ausgegangen werden. Es sind für diese Gebäudetypen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,5 % und 8,5 % marktüblich anzusetzen, wenn man eine langjährige deutschlandweite Auswertung heranzieht.

Für die regionalen Auswertungen ist die Situation anders. Durch die vielen Jahre mit geringen Zinsen und überschaubaren Baupreisen gab es einen regelrechten Boom auf dem Immobilienmarkt. Dieser hat sich seit einiger Zeit abgekühlt, was aber in den Auswertungen noch nicht so deutlich wird. Entsprechend sind die Auswertungen für Gewerbeimmobilien in Brandenburg etwas zurückhaltender zu nutzen. Es handelt sich um eine lange leerstehende Werkstatt mit Lagerhalle eines Baubetriebes im ländlichen Umfeld. Wenn man die oben dargestellten Durchschnittszahlen für den Liegenschaftszins berücksichtigt, liegt das Bewertungsobjekt in vielen Bereichen (Bodenrichtwert, Nettokaltmiete) weit unter dem Durchschnitt. Im Umkehrschluss heißt das, dass das Risiko am Bewertungsstandort höher ist. Für die weitere Wertermittlung schätzt der Unterzeichner einen Liegenschaftszins in Höhe von

7,50 %

mit den Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt als den geeigneten Zinssatz für die folgende Ertragswertermittlung.

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:

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

Die sich unter Anwendung von § 38 ergebenden linearen Alterswertminderungsfaktoren finden sich in Anhang 8 [der ImmoWertV21]. Es ist zu beachten, dass es sich bei den tabellierten Werten des Anhangs 8 um gerundete Werte handelt. Deshalb können sich bei Anwendung des Anhangs abweichende Ergebnisse gegenüber digital ermittelten Daten ergeben.”

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

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

Bezeichnung der Gebäude	Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV 21, Anlage 1
Werkstattgebäude/ Lagergebäude	60 Jahre

Ermittlung der Restnutzungsdauer

In der ImmoWertV 2021 gibt es in der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen.

Dieses Modell ist hier nicht anzusetzen. Die Restnutzungsdauer für die beiden Gebäude kann nur frei geschätzt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Sanierung unterstellt wird.

Bezeichnung der Gebäude	Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung
Werkstattgebäude	25 Jahre
Lagergebäude	15 Jahre

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:

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

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 wird die geschätzte Restnutzungsdauer in die Ertragswertberechnung eingebracht. Unter den beschriebenen Bedingungen ergibt sich für das zu bewertende Objekt ein Barwertfaktor in Höhe von

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Werkstattgebäude	25 Jahre	11,1469
Lagergebäude	15 Jahre	8,8271

Marktanpassung

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:

“Eine Marktanpassung ist im Sachwertverfahren stets, im Vergleichs- und Ertragswertverfahren nur erforderlich, wenn die Eingangsdaten wie z. B. der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz aus zurückliegenden Zeiträumen stammen, so dass sie die aktuelle Marktlage am Wertermittlungsstichtag auch bei Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend abbilden. Für diese – nach früherer Rechtslage – als „zusätzliche Marktanpassung“ bezeichneten Fälle erfolgt eine Marktanpassung nach sachverständiger Würdigung durch Zu- oder Abschläge.”

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

4.3.1.3 Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21 §27 (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.”

Bei den sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren handelt es sich um die Maßnahmen, die noch notwendig sind, um die Funktionalität langfristig zu sichern.

1. Einteilung des Gebäudebestandes

Ifd. Nr.	Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1	Werkstattgebäude, massive Bauweise	Werkstattgebäude
2	Lagerhalle, meist in Leichtbauweise	Lagergebäude

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

Die Brutto-Grundflächen für die Gebäude sind in einer Tabelle abgeleitet, die als Anlage dem Gutachten beigelegt wurde.

Ifd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²
1	Werkstattgebäude	564,80
2	Lagergebäude	307,67

Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für den Gebäudetyp

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 jeweilige Gebäude in den jeweiligen Gebäudetyp einzuordnen.

Für die Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es keine direkten Vorgaben in den NHK 2010. Für das Werkstattgebäude wird näherungsweise vom **Gebäudetyp 16.2 für Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung** ausgegangen. Für das Gebäude wird die Standardstufe 3 berücksichtigt. Für das Gebäude mit der lfd. Nr. 2 wird von Lagergebäuden ohne Mischnutzung/Kaltlager ausgegangen. Hier wird auch von der Standardstufe 3 ausgegangen.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Typ lt. NHK 2010	Art lt. NHK 2010	Standardstufe		
				3	4	5
1	Werkstattgebäude	16.2	Lagergebäude	550,00	690,00	880,00
2	Lagergebäude	16.1	Lagergebäude	350,00	490,00	640,00

3. 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 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 **Grundstücks** pauschal auf

3 %.

Dieser prozentuale Wert wird bei der Ableitung der Korrekturfaktoren berücksichtigt.

4. Baupreisindex

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird. Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

Durchschnitt 2010 (2015 = 100)	89,70
Index III. Quartal 2023 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015	163,00

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

5. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

Entsprechend der angegebenen Vorgehensweise werden die folgenden regionalen und ortsspezifischen Korrekturfaktoren, sowie der Korrekturfaktor in Abhängigkeit von den Baunebenkosten, dem Baupreisindex und den Außenanlagen 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		Werkstatt und Lager
Faktor für Außenanlagen	3	%	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag		1,8172
kombinierter Korrekturfaktor			1,8717

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge werden im Folgenden die Herstellungskosten für die zu bewertenden Gebäude abgeleitet.

lfd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m ²	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €
1	Werkstattgebäude	16.2	564,80	550 €/m ²	1,8717	581.424,89
2	Lagergebäude	16.1	307,67	350 €/m ²	1,8717	201.553,08

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren

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.

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 31 VON 37

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
gewerbl. Betriebsgeb. (lfd. Nr.1)		-	1 bis 2		581.424,89
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	5,395	31.367,87	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	0,642	3.732,75	0	0,00
	Mauerarbeiten	3,199	18.599,78	0	0,00
	Betonarbeiten	23,599	137.210,46	5	6.860,52
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,139	12.436,68	0	0,00
	Stahlbauarbeiten	7,072	41.118,37	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	0,711	4.133,93	5	206,70
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	5,478	31.850,46	20	6.370,09
	Klempnerarbeiten	3,368	19.582,39	20	3.916,48
	Gerüstarbeiten	1,031	5.994,49	0	0,00
	Naturwerksteinarbeiten	0,095	552,35	0	0,00
A U S B A U R B E I T E N	Betonwerksteinarbeiten	0,185	1.075,64	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	1,208	7.023,61	5	351,18
	Wärmedämm-Verbundsysteme	1,382	8.035,29	15	1.205,29
	Trockenbauarbeiten	3,084	17.931,14	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	3,917	22.774,41	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	1,216	7.070,13	10	707,01
	Estricharbeiten	1,422	8.267,86	0	0,00
	Tischlerarbeiten	1,634	9.500,48	20	1.900,10
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	0,098	569,80	0	0,00
	Rolladenarbeiten	0,434	2.523,38	0	0,00
	Metallbauarbeiten	6,422	37.339,11	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	1,403	8.157,39	0	0,00
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	1,922	11.174,99	70	7.822,49
	Korrosionsschutzarb. an Stahlbauten	0,111	645,38	0	0,00
	Bodenbelagarbeiten	0,550	3.197,84	10	319,78
	Tapezierarbeiten	0,104	604,68	10	60,47
	raumluftechnische Anlagen	4,112	23.908,19	10	2.390,82
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlage bis 36 kV	4,145	24.100,06	30	7.230,02
	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	1,954	11.361,04	50	5.680,52
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	7,574	44.037,12	80	35.229,70
Gebäudeautomation	2,339	13.599,53	0	0,00	
Blitzschutzanlagen	0,507	2.947,82	0	0,00	
Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	1,081	6.285,20	0	0,00	
Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,467	2.715,25	0	0,00	
Gesamt	100,000	581.424,89		80.251,17	
Sicherheitszuschlag in %			10	8.025,12	
Reparatur-/Sanierungsstau				88.276,29	

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 32 VON 37

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
gewerbl. Betriebsgeb. (lfd. Nr.2)		-	1		201.553,08
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	5,395	10.873,79	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	0,642	1.293,97	0	0,00
	Mauerarbeiten	3,199	6.447,68	0	0,00
	Betonarbeiten	23,599	47.564,51	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,139	4.311,22	0	0,00
	Stahlbauarbeiten	7,072	14.253,83	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	0,711	1.433,04	5	71,65
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	5,478	11.041,08	100	11.041,08
	Klempnerarbeiten	3,368	6.788,31	15	1.018,25
	Gerüstarbeiten	1,031	2.078,01	0	0,00
	Naturwerksteinarbeiten	0,095	191,48	0	0,00
A U S B A U R B E I T E N	Betonwerksteinarbeiten	0,185	372,87	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	1,208	2.434,76	5	121,74
	Wärmedämm-Verbundsysteme	1,382	2.785,46	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	3,084	6.215,90	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	3,917	7.894,83	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	1,216	2.450,89	10	245,09
	Estricharbeiten	1,422	2.866,08	0	0,00
	Tischlerarbeiten	1,634	3.293,38	50	1.646,69
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	0,098	197,52	0	0,00
	Rollladenarbeiten	0,434	874,74	0	0,00
	Metallbauarbeiten	6,422	12.943,74	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	1,403	2.827,79	0	0,00
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	1,922	3.873,85	30	1.162,16
	Korrosionsschutzarb. an Stahlbauten	0,111	223,72	0	0,00
	Bodenbelagarbeiten	0,550	1.108,54	10	110,85
	Tapezierarbeiten	0,104	209,62	10	20,96
	raumluftechnische Anlagen	4,112	8.287,86	0	0,00
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlage bis 36 kV	4,145	8.354,38	0	0,00
	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	1,954	3.938,35	0	0,00
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	7,574	15.265,63	100	15.265,63
Gebäudeautomation	2,339	4.714,33	0	0,00	
Blitzschutzanlagen	0,507	1.021,87	50	510,94	
Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	1,081	2.178,79	0	0,00	
Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,467	941,25	0	0,00	
Gesamt	100,000	201.553,08		31.215,04	
Sicherheitszuschlag in %			10	3.121,50	
Reparatur-/Sanierungsstau				34.336,54	

Die abschließenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für das Gebäude auf dem bewertenden **Flurstück 431 - Teilfläche 1 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain** werden vom Unterzeichner gerundet auf

Werkstattgebäude	88.000	€ geschätzt.
-------------------------	---------------	---------------------

Die abschließenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für das Gebäude auf dem bewertenden **Flurstück 431 - Teilfläche 2 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain** werden vom Unterzeichner gerundet auf

Lagergebäude	34.000	€ geschätzt.
---------------------	---------------	---------------------

4.3.1.4 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen

Ertragswertermittlung			Flurstück 431 - Teilfläche 1	Flurstück 431 - Teilfläche 2
Nutzfläche in m ²			414,27	291,17
Mieteinnahmen im Monat in €			1.035,68	436,76
Mieteinnahmen im Jahr (Rohertrag) in €			12.428,16	5.241,12
Bewirtschaftungs-kosten	Verwaltungskosten (€)	3	372,84	157,23
	Instandhaltungskosten (€/m ²)	3	372,84	157,23
	Mietausfallwagnis (%/ €)	4	497,13	209,64
Bewirtschaftungskosten in %			10	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €			11.185,35	4.717,02
jährlicher Reinertrag in €			11.185,35	4.717,02
Liegenschaftszinssatz in %			7,50	7,50
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-1.095,00	-915,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €			10.090,35	3.802,02
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			11,1469	8,8271
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage in €			112.476,12	33.560,81
Bodenwert in € (Teilfläche 1/ Teilfläche 2)			14.600,00	12.200,00
vorläufiger Ertragswert in €			127.076,12	45.760,81
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			127.076,12	45.760,81
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Instandsetzungs- und Sanierungskosten) in €			-88.000,00	-34.000,00
Ertragswert je Gebäude in €			39.076,12	11.760,81
Gerundeter Ertragswert Grundstück in €			39.000,00	12.000,00

Der Ertragswert des zu bewertenden **Flurstücks 431 - Teilfläche 1 und Teilfläche 2 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain** wird vom Unterzeichner auf der Grundlage der vorherigen Ableitungen auf gerundet

51.000 € bzw. 72 €/m² geschätzt.
--

4.3.2 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.”

Dem Unterzeichner konnten von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Elbe-Elster für das Grundstück einige passende Vergleichswerte für kleinere und mittlere Gewerbestandorte mitgeteilt werden. Diese Werte stammen aus den Jahren 2020 bis 2023 und sind daher sehr aktuell. Bei der Auswahl der Kauffälle sind nur die Datensätze verwendet worden, die einen Kaufpreis zwischen 1.500 und 50.000 € aufwiesen.

Es waren keine Angaben zur Nutzfläche bei den Datensätzen enthalten. Diese wurden Hilfe von Flurkarten und Straßenansichten der Internetdienstleister grob überschlägig geschätzt.

Die Kaufpreise lagen alle in Bodenrichtwertzonen zwischen 7,00 und 35,00 €/m². Das zu bewertende Objekt liegt in einer Bodenrichtwertzone mit 8,00 €/m² - also am unteren Rand. Hier kann davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf dieses Merkmal eine gute Vergleichbarkeit gegeben ist.

Die Spanne der Kaufpreise je Quadratmeter Nutzfläche sind bei diesen Gewerbeobjekten in einem recht breiten Rahmen. Der unterste Wert liegt bei etwa 7,00 €/m² und der oberste Wert bei knapp 220,00 €/m² Nutzfläche.

Aus dem Durchschnitt dieser Werte und der Nutzfläche des Bewertungsobjektes multipliziert mit einem Wertfaktor wurde ein orientierender Vergleichswert abgeleitet.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit ehemaligen Werkstatt- und Lagergebäuden bebaute Grundstück in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain,
Werenzhainer Hauptstraße 75 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 40/23

SEITE 35 VON 37

Jahr	Gemeinde	Kaufpreis in €	Fläche in m ²	BRW in €/m ²	Gebäude- Grundfläche in m ²	NF ca. in m ² (geschätzt)	Kaufpreis in €/m ² NF
12/2020	Finsterwalde	40.000	2.992	19,00	2.676	2.276	17,57
02/2021	Bad Liebenwerda	30.400	2.780	9,00	152	137	221,90
08/2021	Doberlug Kirchhain	1.500	249	12,00	250	224	6,70
11/2021	Bad Liebenwerda	20.000	3.864	7,00	686	617	32,41
11/2021	Bad Liebenwerda	5.500	673	25,00	104	94	58,51
06/2022	Elsterwerda	5.300	204	34,00	129	116	45,69
07/2022	Doberlug Kirchhain	50.000	1.233	6,00	3.460	3.114	16,06
11/2022	Finsterwalde	4.000	214	35,00	30	27	148,15
09/2022	Doberlug Kirchhain	12.000	2.246	12,00	144	130	92,31
03/2023	Bad Liebenwerda	20.000	802	25,00	277	250	80,00
Durchschnitt der Werte		18.870					71,93

Bei den aufgeführten Vergleichswerten handelt es sich um verschiedene Lagergebäude und Werkstätten. Es wird eingeschätzt, dass das zu bewertende Grundstück mit den verkauften Grundstücken zum Teil vergleichbar ist. Das liegt auch an der abgeschiedenen Lage mit dem geringen Bodenrichtwertniveau vom Bewertungsobjekt. In der beschriebenen Preisspanne der Kauffälle sind unsanierte Objekte verkauft worden, so dass auch beim Bewertungsobjekt die geschätzten Sanierungskosten nicht gesondert zu berücksichtigen sind. Im Vergleich zu den verkauften Objekten handelt es sich um durchschnittliche Verhältnisse. Einzelne Objekte waren besser und einzelne der verkauften Grundstücke waren schlechter als das zu bewertende Objekt. Entsprechend wird für das zu bewertende Grundstück der Wertfaktor

0,90

vom Unterzeichner frei geschätzt. Daraus ergibt sich der folgende orientierende Vergleichswert:

NF in m ²	Vergleichswert in €/m ² NF	Wert- faktor	geschätzter Vergleichswert in €	geschätzter Vergleichswert in €/m ² NF
705,44	x 71,93	x 0,90	= 45.668,07	64,74

Der Vergleichswert aus den Werten der Kauffälle des Gutachterausschusses des Landkreises Elbe-Elster wird vom Unterzeichner auf gerundet

46.000 € geschätzt.

4.4 Entsorgungskosten

Wie bereits erwähnt, war das Grundstück lange als Betriebsstätte eines Baubetriebes (Bauhof/Zimmerei mit Sägewerk) genutzt. Hier hat sich über die Jahre auf dem gesamten Grundstück sehr viel Bauschutt und Müll angesammelt, der vor einer weiteren Nutzung entsorgt werden muss.

Der Aufwand ist durch den neuen Grundstückseigentümer zu kalkulieren und soll auch hier in Abzug gebracht werden. Diese Kosten können nur pauschal geschätzt werden. Aus diesem Grund werden Entsorgungskosten in Höhe von

15.000 € berücksichtigt.

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse	in €
Ertragswert des Flurstücks 431 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain	51.000,00
orientierender Vergleichswert des Flurstücks 431 in Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain	46.000,00

Diese Werte stehen dem Unterzeichner als entscheidende Anhaltspunkte für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung. Dabei wird der Ertragswert als das typischen Verfahren mit $\frac{2}{3}$ stärker gewichtet als der Vergleichswert, der hier zur Orientierung mit Hilfe einiger aktueller Kauffälle ermittelt werden konnte und mit $\frac{1}{3}$ in die Berechnung einfließt.

Art des Wertes	Wert in €	Wichtungsfaktor	gewichteter Wert in €
Ertragswert	51.000,00	x 2,00	= 102.000,00
orientierender Vergleichswert	46.000,00	x 1,00	= 46.000,00
Wert für das Flurstück 431			= 49.333,33
abzüglich Entsorgungskosten			= -15.000,00
gerundeter Wert für das Gesamtgrundstück			= 34.000,00

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ehemaligen Werkstatt- und einem Lagergebäude eines ehemaligen Baubetriebes bebaut, das zukünftig auch wieder als Lager oder Werkstatt genutzt werden könnte. Um das zu ermöglichen, sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen, um einen einfachen und funktionstüchtigen Standard zu erzielen. Das aufstehende Werkstattgebäude liegt in einem mittleren bis eher schlechten Zustand vor und kann auch weiterhin genutzt werden. Zu beachten ist hier auch, dass die notwendigen Medien nicht sofort verfügbar sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt in Werenzhain, einem Ortsteil von Doberlug-Kirchhain. Wenn man auf Laufkundschaft angewiesen ist, wird man hier sicher nicht so glücklich werden können.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der **Verkehrswert** des zu bewertenden **Grundstücks Werenzhainer Hauptstraße 75 (Gemarkung Werenzhain, Flur 4, Flurstück 431)** zum **Wertermittlungstichtag 21. November 2023** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

34.000 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 21. November 2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 14. August 2024

6. Literaturangaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

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. Ausschnitt aus dem Lageplan von Werenzhain mit Kennzeichnung des Grundstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks sowie einiger Besonderheiten
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnungen für die aufstehenden Gebäude (zu Übersichtszwecken selbst erstellt)
7. Tabellarische Übersichten der Brutto-Grundfläche bzw. Darstellung der Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

Ermittlung der Brutto-Grundflächen BGF der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude (Messungen anhand der Flurkarte und eigenen Messungen)

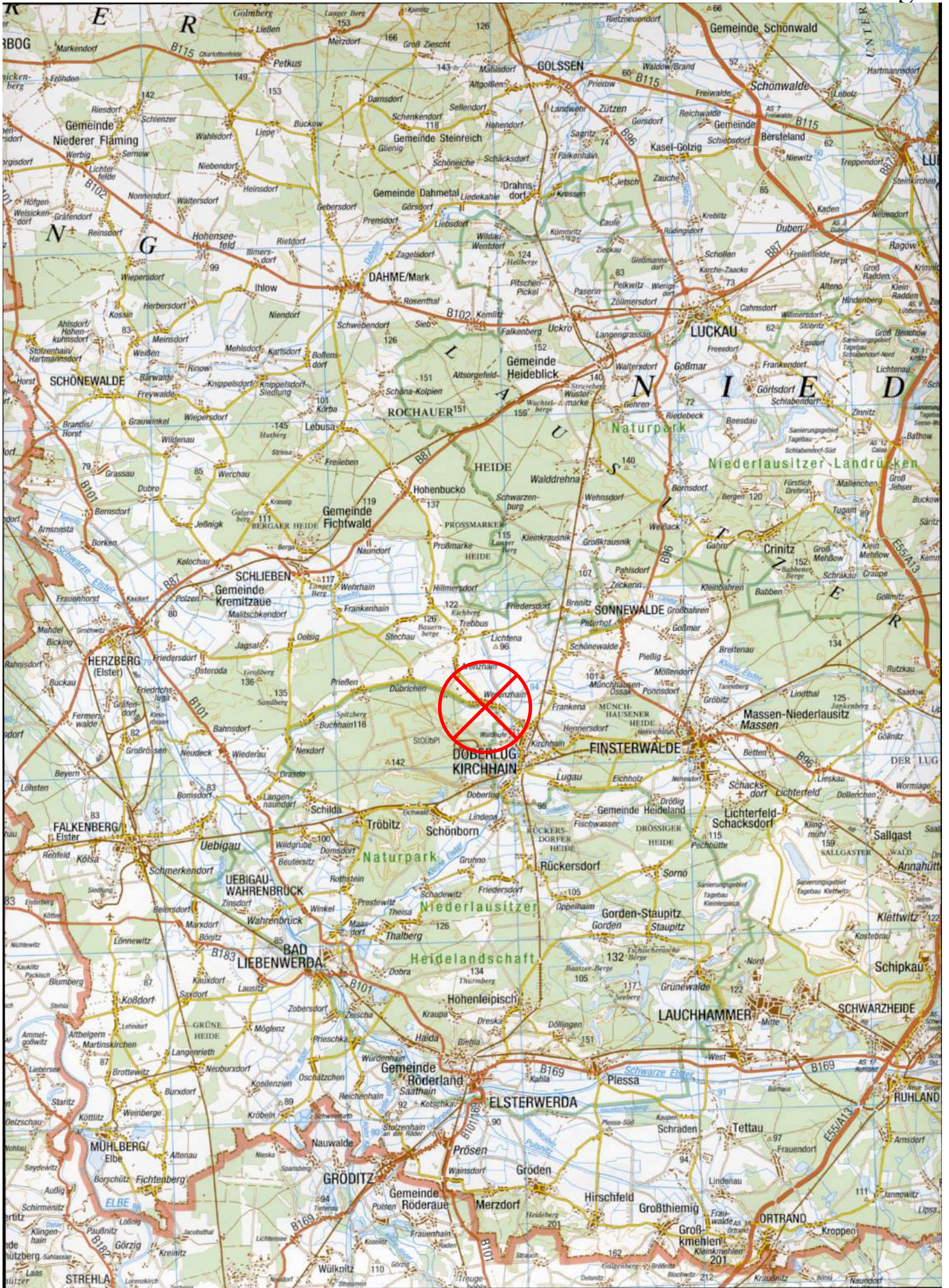
lfd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²
1	Werkstattgebäude	564,80
2	Lagergebäude	307,67

lfd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²
1	Werkstattgebäude	Erdgeschoss			429,80
		Dachgeschoss			135,00
Werkstattgebäude					564,80
2		Erdgeschoss			307,67

Ermittlung der Nutzfläche des Gebäudes

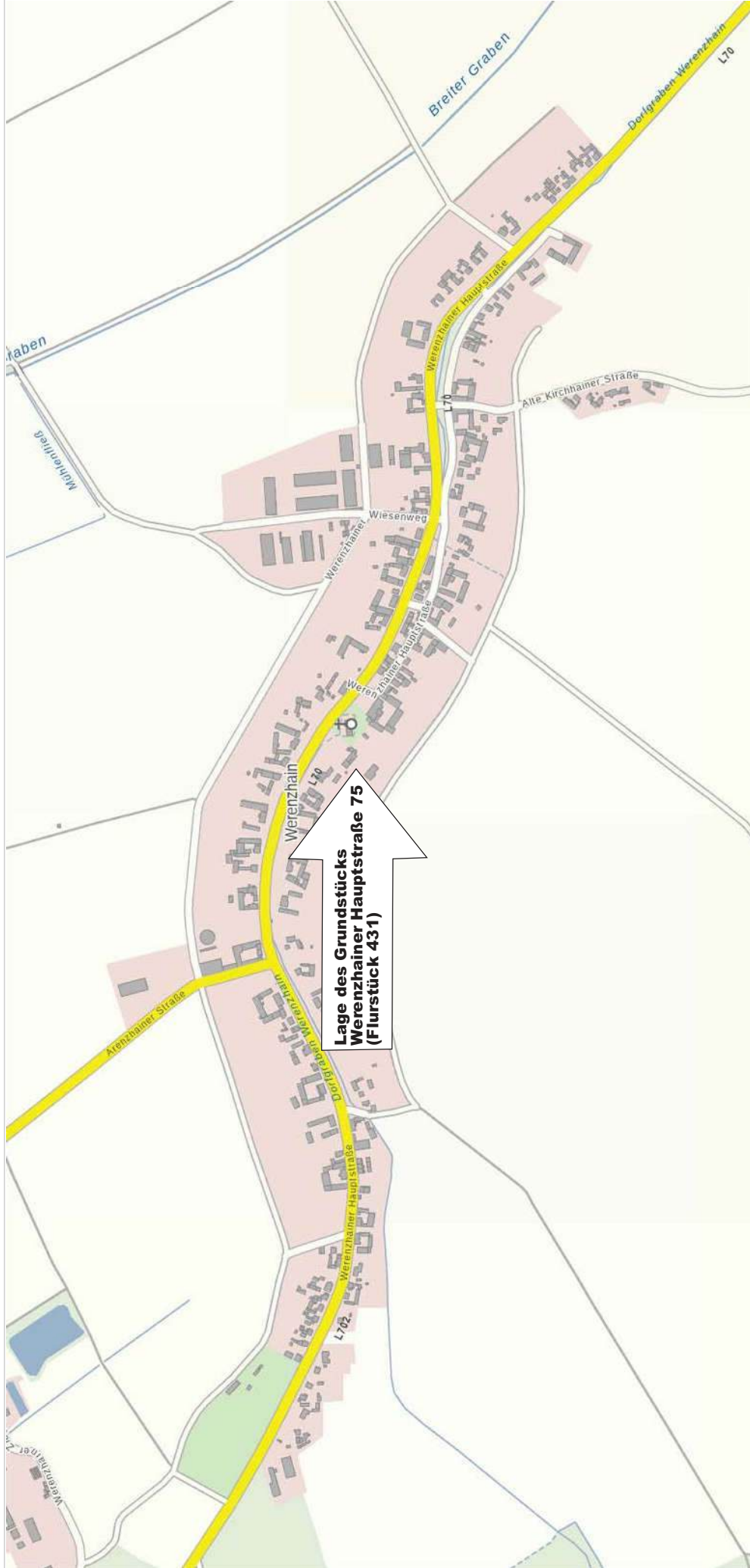
Gebäude	Geschoss	Nutzung	Nutzfläche in m ²
Werkstattgebäude			
	Erdgeschoss		329,33
	Dachgeschoss		84,94
Gesamtnutzflächensumme des Werkstattgebäude			414,27
Nutzfläche Lagergebäude			291,17

Anlagen



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

E:399974.27, N:5724155.72



**Lage des Grundstücks
Werenzhainer Hauptstraße 75
(Flurstück 431)**

E:397222.60, N:5722839.85

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

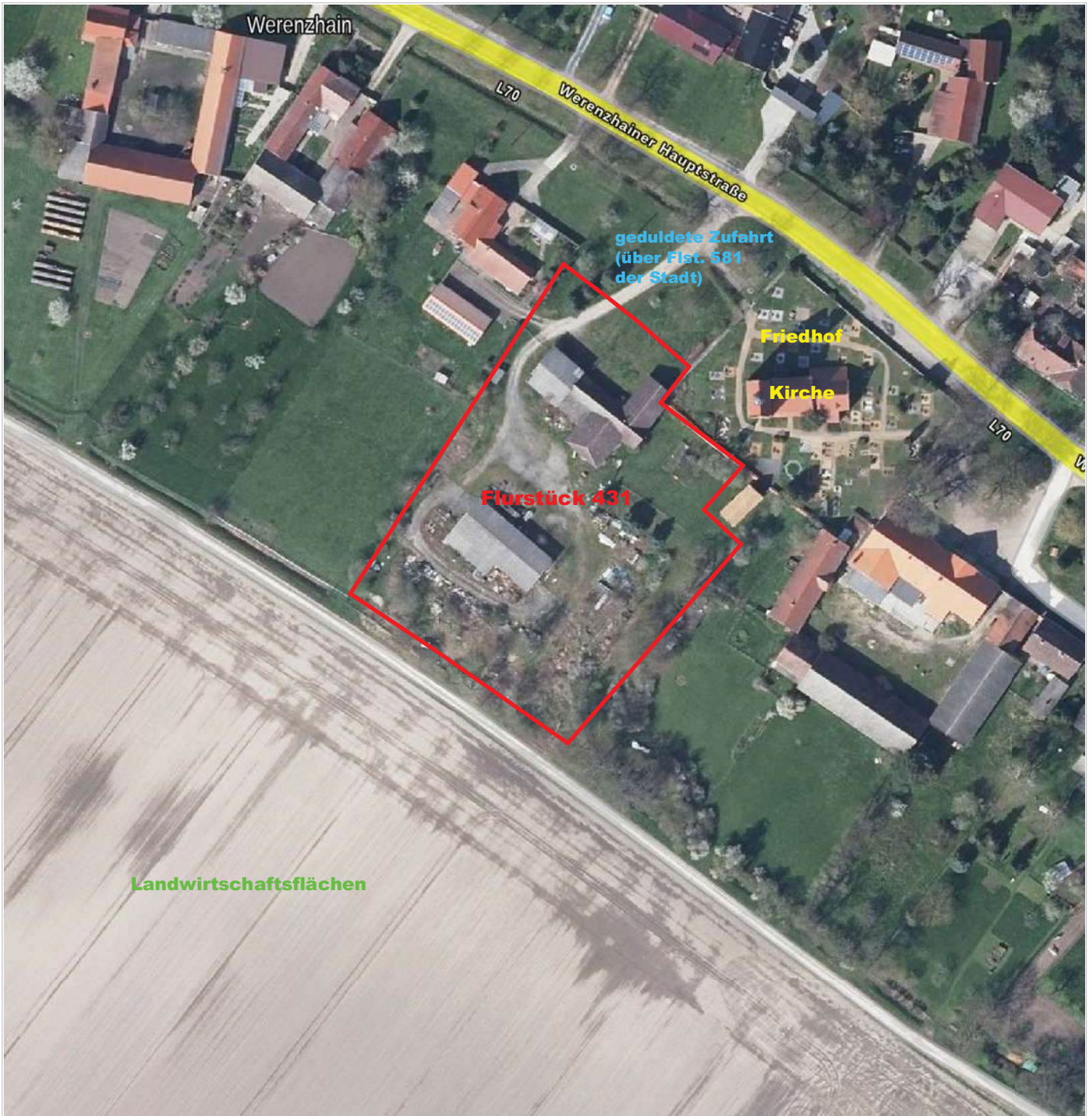


Maßstab 1 : 10 000

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.

Dieser Ausdruck wurde am 14. Aug. 2024
aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

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



E:398490.63, N:5723365.79



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 14. Aug. 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

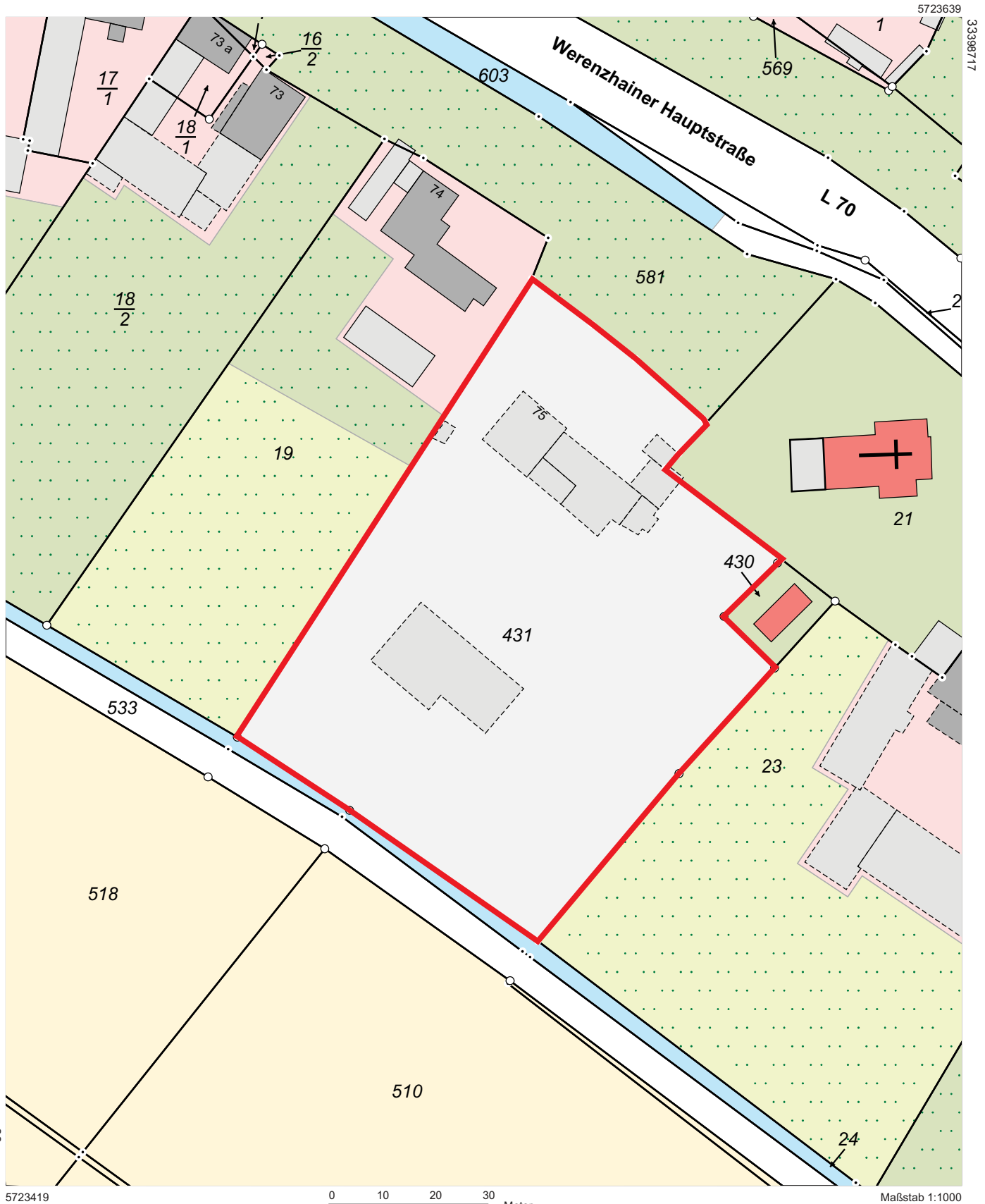
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.11.2023
2023-11-0848

Flurstück: 431 Gemeinde: Doberlug-Kirchhain
Flur: 4 Kreis: Elbe-Elster
Gemarkung: Werenzhain



5723419

0 10 20 30
Meter

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 – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 02.11.2023

Flurstück 431, Flur 4, Gemarkung Werenzhain

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Doberlug-Kirchhain Kreis Elbe-Elster
Lage:	Werenzhainer Hauptstraße 75
Fläche:	6 707 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 707 m ² Industrie und Gewerbe
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Werenzhain Grundbuchblatt 3 Laufende Nummer 9

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

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

Anlage 6

Bauzeichnung der aufstehenden Gebäude

(zu Übersichtszwecken selbst erstellt)

Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain
Werenzhainer Hauptstraße 75

Gemarkung Werenzhain, Flur 4, Flurstück 431

Werkstattgebäude

- Grundriss Erdgeschoss -

Maßstab ca. 1 : 100

Legende:



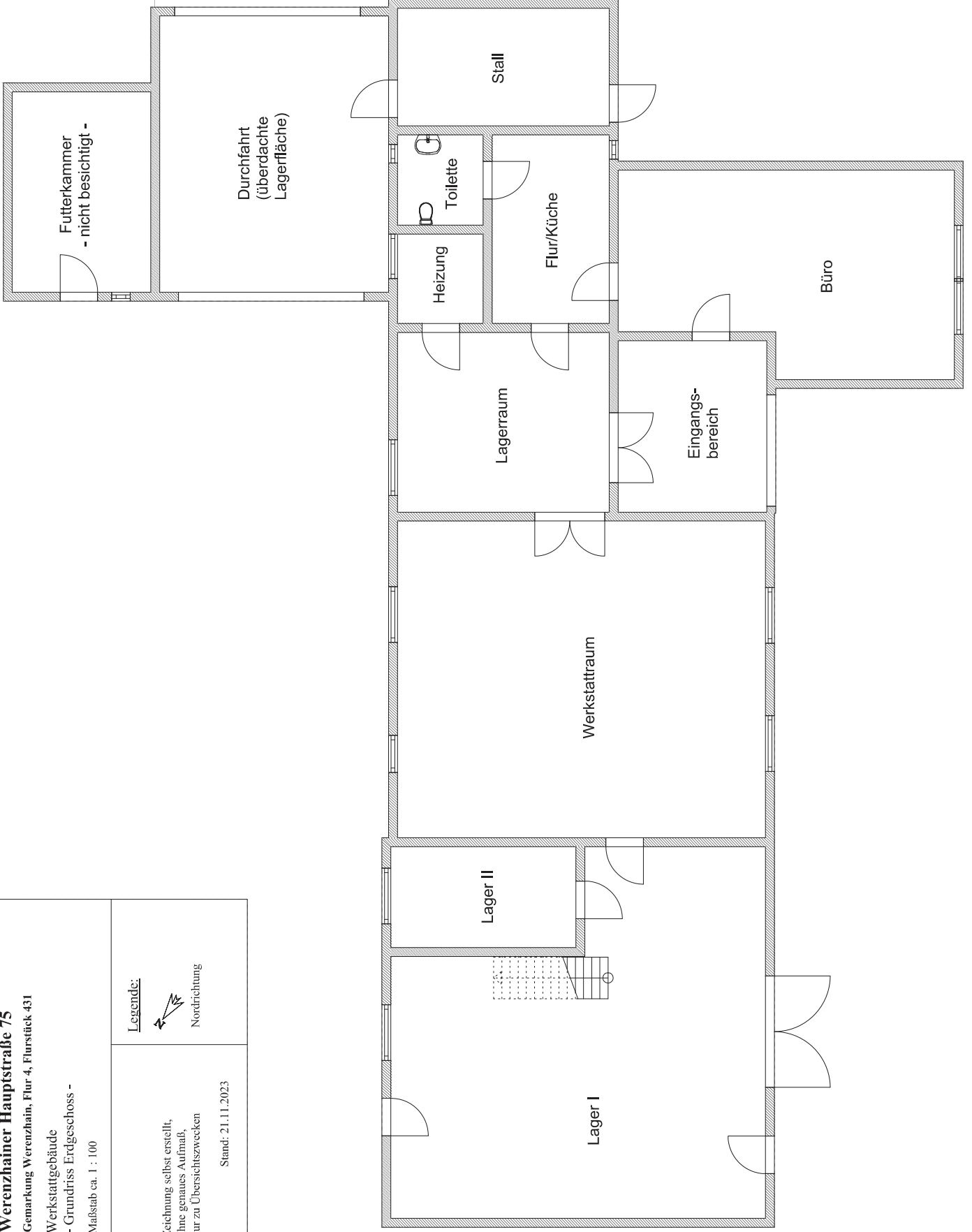
Nordrichtung

Zeichnung selbst erstellt,
ohne genaues Aufmaß,
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 21.11.2023

Nachbar-
flurstück 21
(Friedhof)

Flurstück 431



**Doberlug-Kirchhain OT Werenzhain
Werenzhainer Hauptstraße 75**

Gemarkung Werenzhain, Flur 4, Flurstück 431

Lagerhalle
- Grundriss Erdgeschoss -

Maßstab ca. 1 : 100

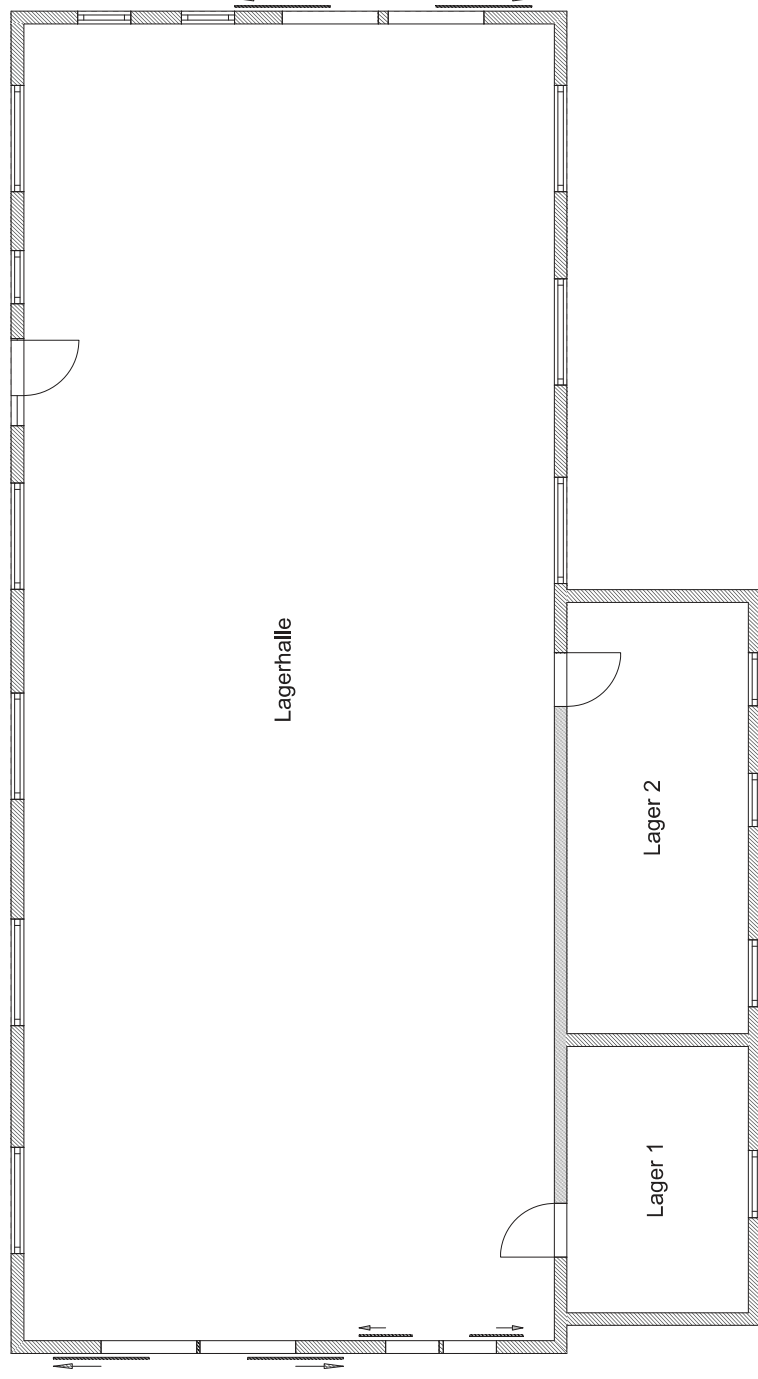
Legende:



Nordrichtung

Zeichnung selbst erstellt,
ohne genaues Aufmaß,
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 21.11.2023



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

Werte aus eigenen Messungen

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto- grundfläche
Werkstattgebäude (Ifd. Nr. 1)										
Erdgeschoss	10,55	10,50	110,78	18,20	10,30	187,46	6,20	4,30	26,66	429,80
	6,10	5,00	30,50	8,00	6,40	51,20	5,80	4,00	23,20	
Dachgeschoss	22,50	6,00	135,00			0,00			0,00	135,00
Summe										564,80
Lagerhalle (Ifd. Nr. 2)										
Erdgeschoss	25,10	10,30	258,53	13,65	3,60	49,14			0,00	307,67
Summe										307,67

Berechnung der Nutzflächen

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

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
Werkstattgebäude - Erdgeschoss (Ifd. Nr. 1)											
Lager I	10,80	10,00	108,00	-5,10	2,84	-14,48			0,00	93,52	
Lager II	4,98	2,72	13,55			0,00			0,00	13,55	
Werkstattraum	9,90	8,53	84,45			0,00			0,00	84,45	
Lagerraum	5,70	4,83	27,53			0,00			0,00	27,53	
Heizung	2,50	2,20	5,50			0,00			0,00	5,50	
Flur/Küche	5,08	3,11	15,80			0,00			0,00	15,80	
Toilette	2,48	2,17	5,38			0,00			0,00	5,38	
Büro	4,36	4,20	18,31	-0,47	0,38	-0,18	5,65	4,84	27,35	45,48	
Stall	5,86	3,12	18,28			0,00			0,00	18,28	
Futterkammer	5,45	3,64	19,84			0,00			0,00	19,84	
Summe										329,33	0,00
Werkstattgebäude - Dachgeschoss (Ifd. Nr. 1)											
Dachboden/Lager	3,10	21,78	67,52	0,80	21,78 /2	8,71	0,80	21,78 /2	8,71	84,94	
Summe										84,94	0,00
Gesamtnutz-/wohfläche										414,27	0,00
Lagerhalle - Erdgeschoss (Ifd. Nr. 2)											
Lagerhalle	24,73	9,97	246,56			0,00			0,00	246,56	
Lager 1	5,02	3,27	16,42			0,00			0,00	16,42	
Lager 2	8,10	3,48	28,19			0,00			0,00	28,19	
Gesamtnutz-/wohfläche										291,17	0,00

Anlage 8

Fotos des Objektes



Blick in südwestliche Richtung von der Werenzhainer Hauptstraße auf das zu bewertende Flurstück 431, das etwa im Bereich des links erkennbaren Zaunes beginnt. Die Zufahrt liegt teilweise auf dem Nachbarflurstück 581, das der Stadt Doberlug-Kirchhain gehört. Die Zufahrt ist nicht rechtlich durch ein Wegerecht gesichert. Allerdings wird die Nutzung des Weges von der Stadt geduldet. Im Hintergrund ist das Werkstattgebäude erkennbar, das aus mehreren Teilen besteht.



Blick auf das Werkstattgebäude auf dem Flurstück 431. Auf der linken Seite im rechten Winkel zum Hauptgebäude steht die Durchfahrt mit der Futterkammer. Der rechte Teil, der mit Wellasbestplatten eingedeckt wurde, ist als Lager I und Lager II bezeichnet. Der Bereich dazwischen mit dem Satteldach stellt das ursprüngliche Scheunengebäude dar.



Bild 3

Blick in nordöstliche Richtung über einen unbebauten Bereich des Flurstücks 431. Der Bereich wird teilweise als Weide genutzt. Auf der linken Seite ist der Zaun des Nachbarflurstücks 19 zu sehen.



Bild 4

Weiterer Blick auf das Werkstattgebäude. Links ist gut die angebaute Durchfahrt mit der Futterkammer zu erkennen. Hier wurde das Satteldach mit langen Metallträgern abgestützt. Im mittleren Bereich ist die ehemalige Scheune unter dem Satteldach und rechts daneben ist der Anbau als Lager I und Lager II zu sehen.



Bild 5

Blick in südöstliche Richtung auf die Durchfahrt vom Werkstattgebäude. Diese ist unter einem Satteldach mit Dachziegeln eingerichtet worden. Im Hintergrund ist das benachbarte Grundstück mit der Kirche von Werenzhain erkennbar.



Bild 6

Blick unter das offene Satteldach der Durchfahrt. Hier kann man gut die Holzkonstruktion in der Mitte erkennen. Rechts und links wurde die komplette Dachfläche mit Metallträgern abgefangen. Unter der Ziegeleindeckung gibt es Unterspannbahnen.



Bild 7

Weiterer Blick unter die Durchfahrt. Der Boden ist hier mit massiven Platten befestigt worden. Hier gibt es auch noch einen Eingang in den Stall, der wieder im ursprünglichen Werkstattgebäude liegt und in der Bildmitte erkennbar ist.



Bild 8

Blick in den Stall, der eine massive Betondecke aufweist. Diese ist vermutlich später eingezogen worden. Das Mauerwerk ist ursprünglich aus Ziegeln erstellt worden.



Blick entlang der Friedhofsmauer auf der linken Seite, die einen Teil der Grundstücksgrenze bildet und auf dem Nachbargrundstück steht. Diese unbebauten Bereiche werden als Weide genutzt. Das kleine Gebäude im Hintergrund wird als Friedhofskapelle genutzt und steht nicht auf dem Bewertungsflurstück.



Blick in südöstliche Richtung über den unbebauten und stark verwilderten Bereich des Flurstücks 431. Links im Bild sind noch einmal die Friedhofskapelle und daneben die abgezaunten Weidebereiche zu sehen. Auch der rechte Lagerplatz gehört noch zum Bewertungsflurstück.



Bild 11

Blick in nordwestliche Richtung auf den südöstlichen Giebel des Werkstattgebäudes. Zum Hof hin ist hier noch ein Büroanbau erfolgt. Links im Hintergrund ist Lagerhalle ersichtlich, die ebenfalls auf dem zu bewertenden Flurstück 431 steht.



Bild 12

Weiterer Blick auf den Giebel des Werkstattgebäudes. Auf dieser Seite gibt es eine zusätzliche Tür im Bereich vom Dachgeschoss, die nur mit einer Leiter erreichbar ist. Rechts ist die Durchfahrt zu erkennen und links der an das Werkstattgebäude angebaute Büroteil.



Blick in südwestliche Richtung auf dem mittleren Teil des Werkstattgebäudes. Hier kann man gute die ältere Dacheindeckung erkennen. Da es keine Dachrinne gibt, entwässert das Gebäude regelmäßig an den Gebäudesockel, der teils stark durchfeuchtet wirkt. Die Fenster stammen aus DDR-Zeiten und sind aus Holz.



Blick auf den Anbau des Werkstattgebäudes mit dem Lager I und dem Lager II. Hier sind großflächige Betonfenster eingelassen worden. Auch die Dachentwässerung ist nicht mehr vollständig vorhanden.



Blick in östliche Richtung auf die Lagerbereiche vom Werkstattgebäude. Dieser Bereich ist etwas höher und mit Wellasbestplatten eingedeckt worden. Die Fensterscheiben über der Tür fehlen bereits seit längerer Zeit. Der Eingang ist auf dieser Seite komplett zugewuchert.



Blick vom Hof des zu bewertenden Flurstücks 431 in nordöstliche Richtung. Hier kann man noch einmal das Werkstattgebäude mit den verschiedenen Anbauten erkennen - rechts der Büroanbau und links die beiden Lager I und II -. Der Hof wurde in diesem Bereich mit Schotter befestigt. Im Hintergrund ist die Kirche von Werenzhain noch einmal gut zu sehen.



Blick auf den mittleren Teil des Werkstattgebäudes. Auch hier wurde zum Hof hin noch ein Anbau getätigt, der am etwas abgeflachten Satteldach erkennbar ist. Links ist wieder das erhöhte Lager ersichtlich.



Blick auf den Bürobereich, der an das Werkstattgebäude angebaut wurde. Hier gibt es einen weit überstehenden Dachüberstand, der auch gleich als Eingangsbereich fungiert. Die Fenster und die Fenstertür bestehen aus Kunststoff mit einer Wärmedämmverglasung.



Weiterer Blick in nordöstliche Richtung auf den Büroanbau mit der Kirche auf dem Nachbargrundstück und dem ursprünglichen Werkstattgebäude im Hintergrund. In der Mitte ist neben einem Fenster die andere Tür vom giebelseitigen Stall zu erkennen. Das Fenster gehört zum Flur- und Küchenbereich.



Blick auf den überdachten Eingangsbereich mit dem Büroanbau auf der linken Seite. Hier wurde der Fußboden mit Beton befestigt. Die Tür zur Werkstatt besteht aus Holz mit einem Glasausschnitt im oberen Bereich. Am linken Schließblech kann man mehrere Einbruchversuche erkennen. Die zweite erkennbare Tür besitzt mehrere großflächige Glasausschnitte und führt in das Büro.



Blick in den Lagerraum im mittleren Teil der Werkstatt. Nach oben hin ist gut die massive Decke zu erkennen. Links ist ein altes Holzfenster zu sehen. Die Türen sind hier aus Metall und der Fußboden ist massiv ausgeführt. Die Tür auf der linken Seite führt in den Heizungsraum und rechts wird der Flur- und Küchenbereich betreten.



Blick in den Heizungsraum, der vom Lagerraum zu erreichen ist. Hier steht noch ein alter Heizkessel, der auf der Basis von Gas betrieben wurde. Diese Anlage dürfte aber schon länger nicht mehr funktionieren.



Blick in den Flur- und Küchenbereich im Werkstattgebäude. Auf der linken Seite war eine Küchenzeile aufgebaut. Dieser Bereich dient aber auch gleich als Durchgang zur Toilette. Der Fußboden wurde hier gefliest.



Blick in die Toilette im Werkstattgebäude. Hier gibt es ein kleines Fenster in Richtung Durchfahrt. Der Fußboden wurde gefliest und es gibt einen Plattenheizkörper. Weiterhin sind ein Stand-WC und ein Waschtisch installiert worden.



Bild 25

Blick auf das Holzfenster aus DDR-Zeiten, das in der Toilette eingebaut wurde. Im Sockelbereich sind gut die Heizungsrohre zu erkennen, die auf Putz verlegt wurden.



Bild 26

Blick vom Zugang der Toilette auf das Fenster in der Küche, das in südwestliche Richtung zum Hof zeigt. Dieses ist bereits aus Kunststoff mit einer Wärmedämmverglasung. Darunter ist auch hier ein Plattenheizkörper erkennbar.



Bild 27

Weiterer Blick auf den Heizkörper unter dem Küchenfenster mit Anzeichen von aufsteigender Feuchtigkeit im Sockelbereich der Außenwand. Der Fußboden wurde hier gefliest und die Wände sind verputzt und gestrichen worden.



Bild 28

Rückwärtiger Blick durch den Flur- und Küchenbereich. Die Tür geradeaus führt in den Lagerraum und die Tür links führt ins Büro.



Blick in das Büro im Anbau. Die Tür rechts führt in den offenen Eingangsbereich. Hier ist der Fußboden teilweise gefliest und teilweise mit einem Kunststoffbelag ausgelegt. Die Decke ist mit Paneelen verkleidet worden.



Rückwärtiger Blick durch das Büro, das als Anbau an das Werkstattgebäude errichtet wurde. Der Boden im Vordergrund ist mit Kunststoff belegt und dahinter schließt sich ein Fliesenbelag an. Gut ist hier ein Absatz im Bereich der Decke zu erkennen - dies ist vermutlich der Übergang zwischen dem ursprünglichen Gebäude und dem Anbau.



Blick in eine Ecke neben dem Eingang zum Büro mit massiven Anzeichen von aufsteigender Feuchtigkeit. Hier haben sich die Wandfarbe und stellenweise auch der Putz von einer Wand gelöst.



Blick in den Lagerraum im mittleren Teil des Werkstattgebäudes. Unter den Holzfenstern wurden Rippenheizkörper installiert. Die Decke ist massiv ausgeführt. Hier platzt die Farbe teilweise ab. Der Fußboden besteht massiv aus Beton.



Bild 33

Blick in den Werkstatttraum, der nach links mit einem Anbau erweitert wurde. Hier fand die Holzbearbeitung statt. Die Decke ist hier mit Stahlträgern unterstützt worden. In der Ecke ist neben dem Fenster die Elektroinstallation aus DDR-Zeiten erkennbar.



Bild 34

Blick auf die Elektroverteilung im Werkstattgebäude. Diese ist komplett auf Putz installiert. Rechts das Holzfenster stammt auch aus DDR-Zeiten.



Blick auf eine Deckplatte mit Durchfeuchtungerscheinungen. Hier scheint seit längerer Zeit Niederschlagswasser einzudringen.



Blick auf dem Bereich unterhalb der Einlaufstelle. Hier ist viele Jahre Niederschlagswasser eingesickert.



Bild 37

Blick in den Werkstattraum mit dem Anbau in Richtung Hof. Auch hier sind gut die Stahlträger zu erkennen, auf denen die Deckenbalken lagern. Die Fenster zeigen in Richtung Hof. Die erkennbare Tür führt in das Lager I.



Bild 38

Blick in das Lager I mit dem Durchgang in Richtung Werkstatt. Links ist mit einfachen Platten der Lagerraum II abgetrennt worden. Der Fußboden ist hier massiv in Ziegeln ausgeführt.



Blick in das Lager II, das zum Lagern von Glasscheiben genutzt wurde. Auch hier sind der Ziegelfußboden und die mit Leichtbauplatten abgehängte Decke erkennbar. Im Hintergrund das Betonfenster. Oben in der Ecke gibt es auch eine feuchte Stelle.



Weiterer Blick in das Lager I. Hier ist gut die Holzkonstruktion für den Boden erkennbar. Links ist die große Metalltür Richtung Hof zu sehen.



Blick durch das Lager I in Richtung Zufahrt. Rechts ist die Treppe auf die obere Ebene des Lagers zu erkennen. Im Hintergrund ist ein großes Betonfenster mit Metalltür zu sehen.



Blick von der Treppe auf den oberen Teil des Lagergebäudes. Hier ist ein höheres Fenster eingesetzt, das durch die Höhe nicht zum Öffnen und zum Schließen zu erreichen ist.



Blick unter das Dach des Lagergebäudes mit dem eingezogenen Zwischenboden. Hier kann man gut die Holzkonstruktion unter dem Dach erkennen. Auf der Holzschalung wurden Wellasbestplatten verlegt. Im Hintergrund das Mauerwerk besteht aus Hohlblocksteinen und Ziegeln.



Blick in den Dachraum vom Lagergebäude in Richtung Werkstatt. Hier kann man auch die unterschiedlichen Dachformen erkennen. Rechts oben im Bild ist gut eine durchfeuchtete Stelle vom Dach erkennbar. Nach hinten hin schließt sich das Satteldach über dem Werkstattraum an.



Bild 45

Blick durch das Dachgeschoss über dem Werkstatttraum und dem angrenzenden Lagerraum. Hier kann man gut die Holzkonstruktion vom Satteldach erkennen. Die Betondachsteine sind nass mit einer Mörtelschicht eingedeckt worden.



Bild 46

Blick auf eine Gebäudeecke, wo es seit längerer Zeit Niederschläge eindringen. Die Dachbalken sind teilweise von Schaderregen befallen. Hier ist der Übergang vom Satteldach zum hofseitigen Anbau im Bereich des Werkstatttraumes erkennbar.



Bild 47

Blick in den Dachraum oberhalb von Werkstatttraum und Lager. Einige Holzbauteile sind erneuert worden, um den historischen Bestand zu verstärken. Links ist noch einmal gut die Dachfläche mit den Betondachsteinen zu erkennen.



Bild 48

Blick auf einen Dachbalken mit größeren Schlupflöchern, die dem Hausbock zugeordnet werden können. Ob dieser noch aktiv ist, ist nicht bekannt.



Bild 49

Weiterer Blick in den Dachraum im Übergangsbereich zum Flur und Küche darunter. Die Zwischenwand ist hiermit Holzbauteilen abgetrennt worden.



Bild 50

Blick unter dem Dachraum, der oberhalb vom Büro eingerichtet wurde. Hier ist nach oben gut die Unterspannbahn zu erkennen.



Bild 51

Blick in den südöstlichen Bereich vom Dachraum des Werkstattgebäudes. Hier sind die Dachflächen mit Holzbauplatten abgehängt worden. Der Fußboden ist massiv ausgeführt. Im Hintergrund ist die Giebelwand zu sehen. Dieser Bereich dürfte etwa über dem Stall liegen.



Bild 52

Blick über den Hof in südliche Richtung. Im Hintergrund ist die Lagerhalle zu erkennen, die ebenfalls mit Wellasbestplatten eingedeckt wurde.



Blick in südwestliche Richtung über das Flurstück 431. Links ist die Lagerhalle zu erkennen und rechts im Bereich der Zäune liegt etwa die Grenze vom zu bewertenden Flurstück 431. Auch hier sind die Zufahrten zu den Gebäuden und um die Halle mit Schotter oder Betonplatten befestigt worden.



Blick auf die nordwestliche Giebelseite des Lagergebäudes. Hier wurde der obere Giebel auch mit Wellasbestplatten verkleidet. Darunter ist eine große Schiebetür aus Holz erkennbar.



Bild 55

Blick in nordöstliche Richtung auf die südwestliche Seite der Lagerhalle. In diesem Bereich gibt es einen kleinen Anbau. Um das Gebäude herum ist eine Betonplattenstraße angelegt worden. Auf den Flächen rechts und links davon lagern Bauschutt und Unrat.



Bild 56

Blick auf den Anbau, der teils massiv und teils als Leichtbau ausgeführt wurde. Die Decke ist mit Wellasbestplatten verkleidet. Auch die Leichtbauplatten der Wände dürften aus Wellasbestmaterial bestehen.



Weiterer Blick auf die Südseite der Lagerhalle. Hier sind gut die Leichtbauwände mit den Fensterbändern dazwischen zu erkennen. Der Sockel der Halle ist massiv ausgeführt.



Blick vom Hof auf die Nordseite der Lagerhalle. Hier kann man auch wieder gut die Leichtbauplatten mit den Fensterbändern erkennen, die auf einem massiven Sockel montiert wurden. Das Satteldach mit Wellasbestplatten ist auch gut erkennbar.



Weiterer Blick auf die Nordseite der Lagerhalle mit den Leichtbauplatten und den Fenstern. Im Erdgeschoss gibt es eine Eingangstür.



Blick unter das Satteldach der Lagerhalle. Dieser Giebelbereich der Wände wurde massiv ausgeführt. Nach oben hin kann man gut die Dachsparren mit den Wellasbestplatten erkennen. Das Schiebetor ist aus Holz.



Bild 61

Blick durch die langgezogene Lagerhalle auf dem Bewertungsflurstück 431 in Werenzhain. Die Lagerhalle wurde früher als Sägewerk genutzt, daher die Schienen auf dem Fußboden.



Bild 62

Blick auf ein Loch im Fußboden, das vergrößert wurde. Gut kann man hier die Schienen für den Transport der Holzstämmen und der Bretter erkennen.



Bild 63

Blick auf die einfachen Holzfenster in der Leichtbauwand über dem massiven Sockel von innen. Die unteren Teile der Scheiben wurden durch Holzplatten ersetzt.



Bild 64

Blick durch die langgezogene Halle mit der Tür in Richtung Hof. Um die Tür herum wurde die Wand massiv ausgeführt, ansonsten sind Leichtbauplatten verwendet worden. Im Bereich des Daches ist der Holzdachstuhl mit den Wellasbestplatten auf dem Dach erkennbar.



Bild 65

Blick in nordwestliche Richtung durch die Halle, die früher als kleines Sägewerk genutzt wurde. Im Hintergrund befindet sich eine Schiebetür, die nach außen führt.



Bild 66

Blick unter die Dachfläche mit den Wellasbestplatten auf dem Holzdachstuhl.



Bild 67

Blick in den Anbau (Lager 1) der Lagerhalle. Das Fenster steht hier schon lange offen, so dass der Bereich darunter durchfeuchtet ist. Der Fußboden ist massiv ausgeführt und auch die Wände sind massiv gemauert worden.



Bild 68

Blick in den kleinen Anbau der Lagerhalle in das Lager 2. Hier war die Absaugung für die Sägespäne installiert. Dieser Bereich des Anbaus ist mit Wellasbestplatten verkleidet.



Blick entlang der hinteren Zufahrt südlich der Lagerhalle. Rechts die Fläche wurde bis zur Grenze des Flurstücks mit Müll und altem Baumaterial zugeschüttet.



Blick in südliche Richtung auf die großen Haufen mit Unrat und altem Baumaterial auf dem Flurstück 431 in der Werenzhain.



Blick in südwestliche Richtung auf Teile der unbebauten Wiesenflächen auf dem Flurstück 431. Dieser Bereich wird von einem Nachbarn genutzt, der seine Tiere hier weiden lässt.



Weiterer Blick über die unbebaute Fläche des Flurstücks 431 in südwestliche Richtung. Der Zaun auf der linken Seite stellt in etwa die südöstliche Flurstücksgrenze dar. Teilweise gibt es auch im Inneren des Flurstücks Zäune für die Weidehaltung.



Bild 73

Blick in nördliche Richtung über den östlichen, unbebauten Teil des Flurstücks 431. Auch hier lagert verschiedenes Baumaterial schon längere Zeit.



Bild 74

Blick in nordöstliche Richtung über das Flurstück 431. Die Bereiche, wo das Baumaterial lagert, dürften noch etwa zum Bewertungsflurstück gehören. Im Hintergrund ist die Nachbarbebauung als kleine Hofstelle zu sehen.



Bild 75

Blick in südöstliche Richtung über einen Teil des Bewertungsgrundstücks. Auch hier kann man wieder das Bewertungsflurstück gut an den Müllablagerungen erkennen.



Bild 76

Weiterer Blick in südliche Richtung über den unbebauten Bereich vom Flurstück 431.