

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

Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
eines bebauten Grundstückes
in 03246 Crinitz, Hauptstraße 2b*

Aktenzeichen: 15 K 5/26



Der unbelastete Verkehrswert
für das Flurstück 21/2 der Flur 4 der Gemarkung Crinitz
wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt mit rd. **102.000,00 €**.

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03246 Crinitz, Hauptstraße 2b

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 5/26
Gemarkung:	Crinitz
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Crinitz Blatt 751
Flur:	4
Flurstück:	21/2
Grundstücksgröße:	557 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	29.01.2026
Wertermittlungstichtag:	23.03.2026
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	102.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

48 Seiten
8 Anlagen
60 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

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

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

Auskunft DNWAB Königs Wusterhausen

Auskunft MITNETZ Strom

Mietvertrag

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes zu dem Aktenzeichen 15 K 5/26 für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück der Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 21/2. Ein Teil des Nebengebäudes wurde auf das Flurstück 335 überbaut.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

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

Crinitz ist eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs und gehört dem Amt Kleine Elster (Niederlausitz) mit Sitz in der Gemeinde Massen-Niederlausitz an. Crinitz liegt in einer Endmoränenlandschaft am Rande des Lausitzer Grenzwalls.

Das Bewertungsareal befindet sich an dem Ortsrand von Crinitz und besitzt keine eigene Grundstückszufahrt.

Die bisherige Nutzung beinhaltet eine wirtschaftliche Einheit eines Eigentümers. Die Einheit bildeten drei Flurstücke. Das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 21/2 befindet sich in dem zentralen Bereich. Nördlich und südlich schließen Grünflächen an.

Grundstückszufahrt nur über Flurstück 335

Die Zufahrtmöglichkeit besteht nur über das Fremdgrundstück 335. Eine Dienstbarkeit ist hierbei nicht eingetragen worden. Bei der Bewertung muss ein Notwegerecht (Befahren/Parken mit dem Pkw) mit berücksichtigt werden.

Das Flurstück ist umschlossen vom Flurstück 335.

Abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung

Nach Auskunft des DNWAB König Wusterhausen verläuft die Schmutzwasserleitung über das Flurstück 335 zum Bewertungsgrundstück (siehe Bestandsplan SW). Die trinkwasserseitige Erschließung wird über das Flurstück 336 geführt (siehe Bestandsplan TW).

Hierzu sollte über die Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsrecht) die schmutzwasserseitige Versorgung gesichert werden.

Am Tag der Vorortbegehung konnten dem Sachverständigen keine Bauunterlagen, wie Zeichnungen, Baubeschreibungen, Baugrundgutachten sowie amtliche Unterlagen unterbreitet werden. Darauf basierend können nur augenscheinliche Einschätzungen getätigt bzw. auf langjährige Erfahrungen des Gutachters zurückgegriffen werden. Am Tag der Vorortbegehung waren die Räume überwiegend nicht möbliert. Der Kellerbereich war großflächig zugestellt.

Auf dem Bewertungsareal des Flurstückes 21/2 wurde nach Angaben bei der Vorortbegehung in dem Jahr 1985 ein Wohnhaus errichtet als DDR-Typenbau errichtet.

Nachstehende Sanierungsleistungen sind nach Angaben des Eigentümers erbracht worden und beinhalten in dem Jahr 2000/2001 den Einbau von Kunststoffthermofenster mit Jalousien, in dem Jahr 2005 die Sanierung des Bades und in dem Jahr 2016/2017 den Einbau einer Heizungsanlage für feste Brennstoffe vom Typ GK-10K öko (Brennstoff: Braunkohlenbriketts).

Der Zugang zu dem Wohnhaus befindet sich an der Gebäuderückfront. Über einen zentralen Windfangbereich gelangt man zu den Wohnflächen der Erdgeschossenebene. Das Gebäude verfügt über Wohnflächen auf einer Geschosebene. In dem Deckenbereich zweier Räume sind Feuchteschadensbilder vorgefunden worden.

Die Wohnräume und das Bad verweisen auf einen einfachen Standard.

Zu dem Kellerbereich gelangt man über eine massive Treppenföhrung. Die Nutzflächen stellen sich als Abstell- und Lagerräume, sowie für die Unterbringung der Heizungsanlage dar.

Die vorhandene Küche kann zwar noch einer Nutzung obliegen, stellt aber keine Wertigkeit mehr dar (gemäß AfA-Tabelle abgeschrieben).

Mit dem Einbau einer neuen zentralen Heizungsanlage wurde vermutlich das alte bestehende Rohrsystem einer ehemaligen Schwerkraftanlage belassen. Es sind große Rohrquerschnitte vorhanden, welche auf einen erhöhten Energieverbrauch verweisen. Hierbei werden unnötige Wassermengen erwärmt. Durch Reibungsverluste in dem Rohrsystem entstehen höhere Verbrauchskosten. Die vorgefundene Elektroanlage beinhaltet noch in dem Wohnhaus eine DDR-Standardinstallation. Der Zählerplatz wurde dem Kellerbereich zugeordnet. Es sind noch Schmelzsicherungen vorhanden. Durch einen Fachspezialisten sollte die Elektroanlage auf deren Sicherheit (z. B. Fi-Schalter) überprüft werden. In dem Wohnzimmer sowie einem weiteren Raum wurden in dem Wand-Deckenbereich Oberflächenverfärbungen augenscheinlich festgestellt. Nach Auskunft der Hausverwaltung sind durch Vormieter mitgeteilt worden, dass es zu Feuchteerscheinungen gekommen sein soll. Es wurde vermutet, dass es Probleme im Dachbereich geben könnte. Hierzu sollte ein Fachspezialist konsultiert werden. Die Ausstattung in dem Gebäude entspricht nicht mehr dem heutig geforderten Standard.

In dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Nebengebäudebestand, welcher einen Teilflächenüberbau zu dem Flurstück 335 darstellt. Hierzu erachtet der Sachverständige den Barwert der Überbauante in den grundstücksbezogenen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Der Nebengebäudebestand besteht aus Garagen und weiteren Nutzflächen.

Die Zugangsbereiche bestehen vom Flurstück 21/2 und vom Flurstück 335. Die Dachflächen stellen sich als Pultdächer dar.

In einem Nebengebäude wurden eine Sommerküche sowie ein kleines Bad eingebaut. Der Nassbereich verfügt über eine massive Dusche, welche zugestellt war. Desweiteren verfügt der Nassbereich über ein Stand-WC mit Spülkasten und vermutlich über ein Waschbecken (mit Kartonagen zugestellt). Die Sommerküche beinhaltet einen gefliesten Fußboden in unterschiedlichen Farbgebungen. Der gesamte Bereich war mit Kartons zugestellt. Ein Wandheizstrahler sowie eine Mischbatterie sind vorhanden.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Elbe-Elster in unmittelbarer Nähe der Sängerstadt Finsterwalde. Es setzt sich aus vier Gemeinden zusammen. Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz), bis 1995 Amt Kleine Elster, ist ein 1992 gebildetes Amt im Landkreis Elbe-Elster des Landes Brandenburg, in dem sich anfangs neun Gemeinden im damaligen Kreis Finsterwalde (ab 1993 im Landkreis Elbe-Elster) zu einem Verwaltungsverbund zusammengeschlossen hatten. Amtssitz ist die Gemeinde Massen-Niederlausitz. Durch Gemeindezusammenschlüsse und Eingliederungen hat das Amt derzeit noch vier Gemeinden.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) verwaltet derzeit vier Gemeinden Crinitz mit dem Ortsteil Gahro, Lichterfeld-Schacksdorf mit den Ortsteilen Lichterfeld, Schacksdorf und Lieskau, Massen-Niederlausitz mit den Ortsteilen Babben, Betten, Gröbitz, Massen, Lindthal und Ponnisdorf und Sallgast mit den Ortsteilen Dollenchen, Göllnitz und Sallgast.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im Osten des Landkreises Elbe-Elster. Es grenzt im Norden an die amtsfreie Gemeinde Heideblick und die amtsfreie Stadt Luckau, im Osten an die amtsfreie Stadt Calau, das Amt Altdöbern und die amtsfreie Stadt Großräschen, im Süden an die amtsfreie Gemeinde Schipkau und die amtsfreie Stadt Lauchhammer (alle Landkreis Oberspreewald-Lausitz) und im Westen an die amtsfreien Städte Finsterwalde und Sonnewalde (Landkreis Elbe-Elster).

Der Ort Crinitz, gelegen am Rande des Lausitzer Grenzwalls, ist vor allem für seine Jahrhundertealte Töpfertradition bekannt. Das Töpferhandwerk wird in Familientradition ständig weitergegeben und die Bürger des Ortes sind auf ihren jährlich, 2 Wochen vor Ostern, stattfindenden großen Töpfermarkt stolz. Mehr als 50 Töpfer aus der gesamten Bundesrepublik präsentieren hier ihre Waren. Für Neugierige öffnen die Töpfer des Ortes nach vorheriger Anmeldung gern ihre Werkstatttören. Teilweise können auch Töpferkurse belegt werden.

Touristisches Highlight ist das Crinitzer Waldbad, eines der größten Freibäder der Region.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Elbe - Elster Ort: Crinitz Einwohnerzahl: 1.127 (Stand: 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	<p>Crinitz liegt an der Landesstraße L 56 zwischen der B 96 nördlich von Sonnewalde und der Anschlussstelle Calau an der A 13.</p> <p>Der Bahnhof Crinitz und der Haltepunkt Crinitz Töpferpark liegen an der eingleisigen Bahnstrecke Finsterwalde–Luckau. Der Personenverkehr wurde 1968 eingestellt. Seit 2002 führt die Niederlausitzer Museumseisenbahn zwischen Finsterwalde und Crinitz Museumsfahrten durch.</p> <p>Berlin: ca. 113 km Dresden: ca. 95 km Cottbus: ca. 56 km Landeshauptstadt Potsdam: ca. 125 km Autobahnzufahrt Bronkow: ca. 16 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 95 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 92 km</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücksfläche befindet sich in dem Randbereich von Crinitz. Die Lage des Objektes kann als gefangenes Grundstück eingeschätzt werden. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage von Crinitz selbst. Eine Bushaltestelle ist vorhanden. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie ein Kindergarten und eine Schule (Grundschule) ist im Ort selbst vorhanden. Eine Grundschule befindet sich weiterhin in Sallgast, Gymnasium sind in Senftenberg, Schwarzheide und Finsterwalde gegeben.</p>
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> - einfache Verkehrsanbindung - einfache wirtschaftliche Lage - einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in dem Umfeld:	Wohngrundstück
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Crinitz	<u>Blatt</u> 751		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Crinitz	Flur 4	Flurstück 21/2	Fläche 557 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau zum Flurstück 335

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 18,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 30,00 m
Bemerkung:	Gefangenes rechteckiges Grundstück

2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße – L56)
Straßenausbau:	Das Grundstück ist nur über ein Fremdgrundstück (Flurstück 335) erreichbar. Die Wegefläche ist unbefestigt (mit Schnee und Eis bedeckt).
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie TW, Elektro, Telekommunikation liegen an. Ein Gasanschluss befindet sich nach Angaben im öffentlichen Bereich.
<p><u>Abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung</u> Nach Auskunft des DNWAB König Wusterhausen verläuft die Schmutzwasserleitung über das Flurstück 335 zum Bewertungsgrundstück (siehe Bestandsplan SW). Die trinkwasserseitige Erschließung wird über das Flurstück 336 geführt (siehe Bestandsplan TW). Hierzu sollte über die Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsrecht) die schmutzwasserseitige Versorgung gesichert werden.</p>	
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht vorhanden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück bedingt möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind straßenseitig keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	<ul style="list-style-type: none"> - Keine eigene Zufahrt - keine eigene Schmutzwasserleitung

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.02.2026 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Crinitz Blatt 751 vom 10.02.2026.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Vermietungssituation:

Für das Wohnhaus besteht ein Mietvertrag vom 10.02.2026. Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.2026 und ist befristet auf ein Jahr. Die Nettokaltmiete beträgt 800,00 € zuzüglich 85,00 € Betriebskostenvorauszahlung.

Es besteht eine Hausverwaltung für das Grundstück:

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

In dem seit 06/2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Crinitz wird das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich teilweise gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Eine Abrundungssatzung wurde aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art
Bauweise: Gemäß § 34 BauGB „Einfüegebot“
Geschosse:
GRZ:
GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet Wohnen / Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:

nein

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft des Amtes Kleine Elster derzeit nicht zu erwarten.

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben des Amtes Kleine Elster nicht an.

Kanalisation:

Abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung
Nach Auskunft des DNWAB König Wusterhausen verläuft die Schmutzwasserleitung über das Flurstück 335 zum Bewertungsgrundstück (siehe Bestandsplan SW). Die trinkwasserseitige Erschließung wird über das Flurstück 336 geführt (siehe Bestandsplan TW).
Hierzu sollte über die Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsrecht) die schmutzwasserseitige Versorgung gesichert werden.

Besondere Umstände:

Entsprechend dem Sachverständigen vom Amt Kleine Elster (Niederlausitz) vorliegenden Niederschrift sind offene Posten in Höhe von 348,26 € vorhanden.

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Kellergeschoss Erdgeschoss: Windfang, Flur/Treppenhaus, Bad, Zimmer, Zimmer, Wohnzimmer, Küche Dachgeschoss: /
Baujahr:	Ca. 1985
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Ca. 2000/2001: - Einbau Kunststoffthermofenster mit Jalousien Ca. 2005: - Badsanierung Ca. 2014: - Erneuerung Festbrennstoffkessel
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Sichtschäden in dem Kellerbereich)

Decken:	Kellergeschoss:	Massive Decke, Putz
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecken, Sprelartplatten, Styroporplatten, Naturholzverkleidung
	Dachgeschoss:	/
Treppen:	Außentreppe:	Offene Terrazzosteintreppe
	Kellertreppe:	Geschlossene Terrazzosteintreppe
	Kellertreppe außen:	Massiv mit Fliesenbelag
Dach:	abgewalmtes Dach mit einer bituminösen Eindeckung (Bestand prüfen)	
Dachrinnen:	Zinkrinnen und Fallrohre (Sichtschäden)	
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung	
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Einfache Ausstattung (Altbestand), Licht- und Kraftstrom
	Erdgeschoss:	Einfache Ausstattung (Altbestand)
	Dachgeschoss:	/
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	TW-Versorgung, Ausgussbecken, Gartenzähler, Waschmaschinenstellplatz
	Erdgeschoss:	Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, einfache Eckdusche (Sichtschäden)
	Dachgeschoss:	/
Heizung:	Festbrennstoffkessel (Baujahr: ca. 2014) Warmwasserboiler Warmwasserpufferspeicher	

Fußböden:	Kellergeschoss: Beton
	Erdgeschoss: Beton, Teppichboden, Fliesen im Bad, Küche und Eingangsbereich
	Dachgeschoss: Beton
Fassaden:	Kratzputz, Spaltplattensockel
Türen:	Kellergeschoss: Einfache Blendrahmentüren und Futtertüren, Blendrahmentür
	Erdgeschoss: Haustür: Kunststoffthermo- haustür, baujahrestypische Futtertüren
	Dachgeschoss: /
Fenster:	Kellergeschoss: Betonrahmenfenster (Einfach- verglasung)
	Erdgeschoss: Kunststoffthermofenster mit Jalousien
	Dachgeschoss: /
Fensterbänke innen:	Terrazzo, Werzalit
Fensterbänke außen:	Terrazzo, Sohlbanksteine (Sichtschäden)
Wandbehandlung:	Kellergeschoss: Putz, Farbanstrich
	Erdgeschoss: Naturholz, Riemchen teil- weise mit Farbbeschichtung, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im Bad
	Dachgeschoss: /

Besondere Bauteile:	Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	keine
Ausstattung innen/außen:	Innen: Einfache Ausstattung Außen: Einfache/mittlere Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Entsprechend dem Baujahr
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann als einfach bis mittel eingeschätzt werden. Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Dachdeckerarbeiten - Wärmedämmarbeiten - Holzschutzarbeiten - Kellermauerwerk auf Feuchte prüfen - Elektroleistungen - Heizkreissystem austauschen (überdimensioniertes Rohrsystem) - Fußbodenverlegeleistungen - Malerarbeiten

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

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

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

4.0 Baubeschreibung Nebengebäude

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Baujahr:	Ca. 1983 Ca. 1986: - Anbau Schuppen
Sanierungsleistungen:	- Aufstockung Schuppen 2 Ca. 2004: - Bad, Sommerküche (neue Fenster eingebaut, Fliesen, Fußbodenheizung elektrisch (Bad, Flur))
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Putz (Rissbilder)
Treppen:	/
Dach:	Pultdach mit einer Blecheindeckung
Wasser/Abwasser:	vermutlich TW-Versorgung, Abwasser nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, offene massive Dusche
Elektroinstallation:	Licht- und Kraftstrom
Heizung:	Schornsteinzug, Handtuchtrockner (nicht angeschlossen), Wandheizstrahler (Sommerküche)
Fußböden:	Beton, Gehwegplatten, Fliesen
Fassaden:	Putz (grün zugewachsen)
Türen:	Schwingtore, Kunststofftür (Sichtschäden), einfache Futtertür, Blendrahmentüren
Fenster:	Glasbausteine, Holzthermofenster (DDR-Standard), Kunststofffenster
Wandbehandlung:	Putz, Riemchen, Fliesen
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Fassadenarbeiten - Zustand Gebäudetür prüfen - Malerleistungen

5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 03246 Crinitz, Hauptstraße 2b zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crinitz	751	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crinitz	4	21/2	557 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

6.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	557 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 16,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		23.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 16,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		557	× 1,000	
Tiefe (m)			× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 16,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 16,00 €/m²	
Fläche	× 557 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.912,00 € rd. 8.910,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt
8.910,00 €.

E01

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

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

7.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

7.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang	= 3,18 m x 1,39 m	=	4,42 m ²
Flur/Treppenhaus	= 3,39 m x 1,23 m + 3,37 m x 2,60 m	=	12,93 m ²
Bad	= 2,16 m x 2,12 m	=	4,58 m ²
Zimmer	= 3,55 m x 3,41 m	=	12,11 m ²
Zimmer	= 3,55 m x 4,99 m	=	17,71 m ²
Wohnzimmer	= 4,96 m x 8,09 m – 3,45 m x 1,39 m	=	35,33 m ²
Küche	= 3,36 m x 3,41 m	=	11,46 m ²
Ages EG		=	<u>98,54 m²</u>

Garage 1

Garage	= 4,18 m x 5,18 m	=	<u>21,65 m²</u>
--------	-------------------	---	-----------------------------------

Garage 2

Garage	= 2,83 m x 3,89 m	=	<u>11,00 m²</u>
--------	-------------------	---	-----------------------------------

Nebengebäude

Flur	= 1,09 m x 2,29 m	=	2,50 m ²
Bad	= 1,44 m x 2,30 m	=	3,31 m ²
Raum	= 1,77 m x 2,62 m	=	4,64 m ²
Vorbau	= 4,27 m x 2,93 m	=	12,51 m ²
Raum	= 2,88 m x 1,55 m	=	4,46 m ²
Raum	= 2,49 m x 4,23 m	=	10,53 m ²
Ages.		=	<u>37,95 m²</u>

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

Wohnhaus

$$A_1 = 12,45 \text{ m} \times 9,33 \text{ m} \times 2 = 232,32 \text{ m}^2$$

$$A_2 \text{ Windfang} = 1,74 \text{ m} \times 3,86 \text{ m} \times 2 = 13,43 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{ges.}} = \underline{\underline{245,75 \text{ m}^2}}$$

Nebengebäude

$$A_1 = 3,07 \text{ m} \times 10,67 \text{ m} = 32,76 \text{ m}^2$$

$$A_2 = 4,80 \text{ m} \times 10,67 \text{ m} = 51,22 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{ges.}} = \underline{\underline{83,98 \text{ m}^2}}$$

Herstellungskosten

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,0 %	34,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	66,0	518,10
3	900,00	34,0	306,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			824,10
gewogener Standard =			2,3

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	824,10 €/m ² BGF
	rd.	824,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 2	x	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	280,00 €/m ² BGF
	rd.	280,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Diese RND der Bewertungsgebäude sind auf die künftige Nutzung auch hier nur bautechnisch geschätzt. Diese festgelegten Nutzungsdauern bzw. RND können bei ordentlicher Pflege, einfacher Instandsetzung und vor allem sachgerechter Dacheindeckungen verlängigungswürdig sein.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1985 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1985 = 41$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre} =$) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-51.100,00 €
• Wohnhaus	-51.100,00 €	
Weitere Besonderheiten		-100,43 €
• Barwert der Überbaurente	-100,43 €	
Summe		-51.200,43 €

8.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	824,00 €/m ² BGF	280,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	245,75 m ²	83,98 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	202.498,00 €	23.514,40 €
Baupreisindex (BPI) 23.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.961,19 €	44.818,45 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.961,19 €	44.818,45 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	10 Jahre
• prozentual		50,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,5	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.980,59 €	11.204,61 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		204.185,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.185,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.910,00 €
vorläufiger Sachwert	=	219.095,20 €
Sachwertfaktor	×	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	153.366,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	51.200,43 €
Sachwert	=	102.166,21 €
	rd.	102.000,00 €

9.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-51.100,00 €
• Wohnhaus	-51.100,00 €	
Weitere Besonderheiten		-100,43 €
• Barwert der Überbaurente	-100,43 €	
Summe		-51.200,43 €

10.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	98,54		5,60	551,82	6.621,84
Nebengebäude			70,60		0,80	56,48	677,76
Summe			169,14	-		608,30	7.299,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	98,54		5,60	551,82	6.621,84
Nebengebäude			70,60		0,80	56,48	677,76
Summe			169,14	-		608,30	7.299,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.299,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.751,90 €
jährlicher Reinertrag	= 5.547,70 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 8.910,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 187,11 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.360,59 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,882
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 144.103,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.910,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 153.013,38 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 153.013,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 51.200,43 €
Ertragswert	= 101.812,95 €
	rd. 102.000,00 €

11.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **102.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **102.000,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 03246 Crinitz, Hauptstraße 2b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crinitz	751	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Crinitz	4	21/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 mit rd.

102.000,00 €

in Worten: einhundertzweitausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 23.03.2026


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)
- KLEIBER
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 03.03.2026) erstellt.

Fotodokumentation



Bild 1

Ortsdurchgangsstraße (Hauptstraße) in Crinitz



Bild 2

Umgebungsbebauung



Bild 3

Zufahrt zu dem Bewertungsareal über ein Fremdgrundstück
(Flurstück 335)



Bild 4

Gebäudeansichten (Zugangsbereich)



Bild 5

Weitere Gebäudeansicht



Bild 6

Gebäudelängsfront im Detail



Bild 7

Übersichtsdarstellung



Bild 8

Gebäudezugang

Bild 9



Außenkellerzugang

Bild 10



Außenkellertür (Versicherungsschutz prüfen)

Bild 11



Bild 12



Schornstein im Detail



Bild 13

Dachfläche



Bild 14

Detaildarstellung

Bild 15



Zugangsbereich zum Wohnhaus

Bild 16



Windfang

Bild 17

Flurbereich



Bild 18



Küche

Bild 19



Große Rohrquerschnitte

Bild 20



Wohnzimmer

Bild 21



Sichtschäden im Deckenbereich

Bild 22



Bild 23



Weitere Verfärbungen im Deckenbereich

Bild 24



Flur

Bild 25



Zimmer

Bild 26



Bild 27



Oberflächenverfärbungen im Wandbereich

Bild 28



Bild 29



Bad (einfacher Standard)

Bild 30



Bild 31



Massive Kellertreppenführung

Bild 32



Kellerraum

Bild 33



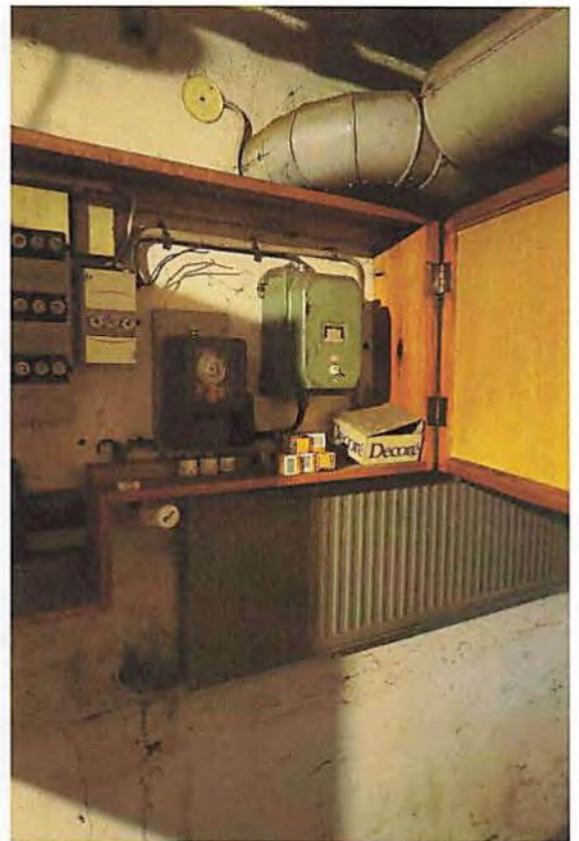
Waschmaschinenstellplatz

Bild 34



Wasserzähler

Bild 35



Elektroanlage (Altbestand)

Bild 36

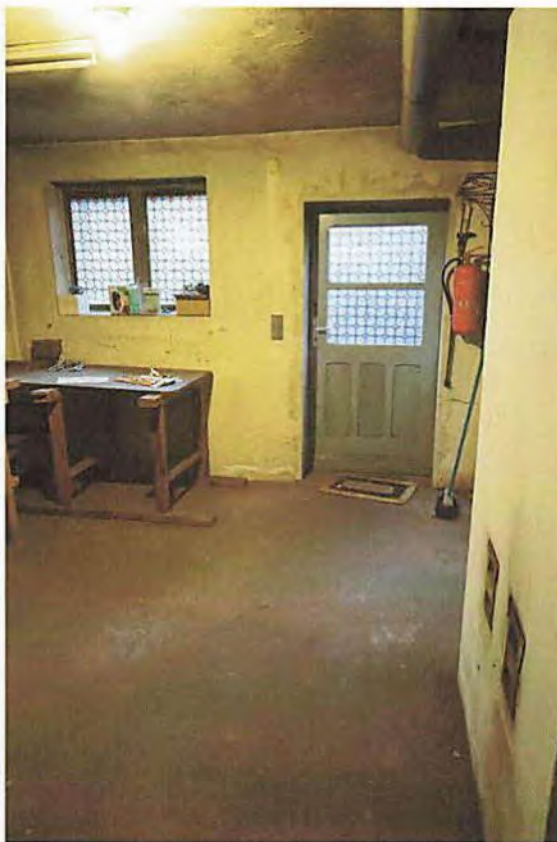


Bild 37



Werkstatt

Bild 38

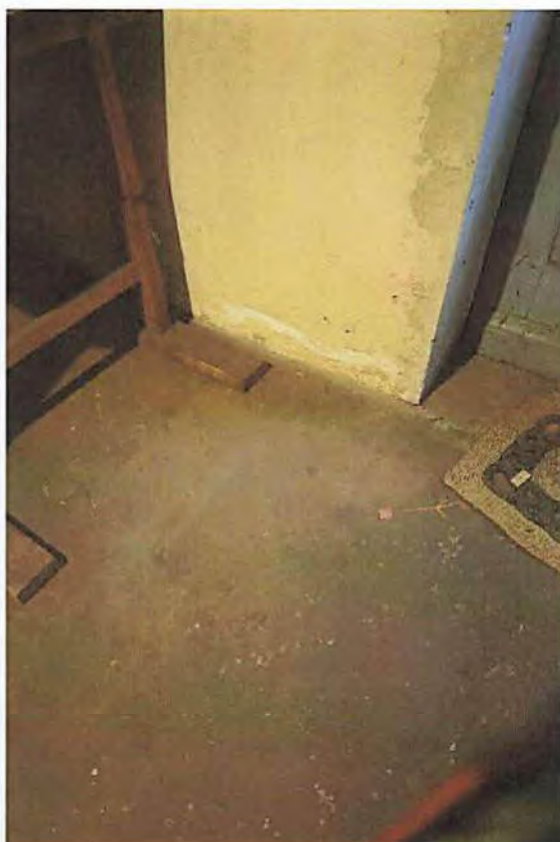


Bild 39



Feuchteschadensbilder

Bild 40



Heizungsanlage für feste Brennstoffe

Bild 41



Pufferspeicher



Bild 42

Nebengebäudebestand (Überbau zum Flurstück 335)



Bild 43

Garage 1



Bild 44

Überbaute Nebengebäudefläche zum Flurstück 335



Bild 45

Übersichtsdarstellung



Bild 46

Teilflächendarstellung



Bild 47

Dachflächen



Bild 48

Garage / Nebengebäude

Bild 49



Garage

Bild 50



Kraftstromanschluss

Bild 51



Innenbereich

Bild 52



Sichtschäden im Deckenbereich

Bild 53



Bild 54



Zugestellte Nebenflächen

Bild 55



Bild 56



Sichtschäden im Wand- und Deckenbereich

Bild 57



Bild 58



Weitere Nutzflächen

Bild 59



Bild 60



Garage 2

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

03246 Crinitz, Hauptstr. 2 b



Geoport



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



20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

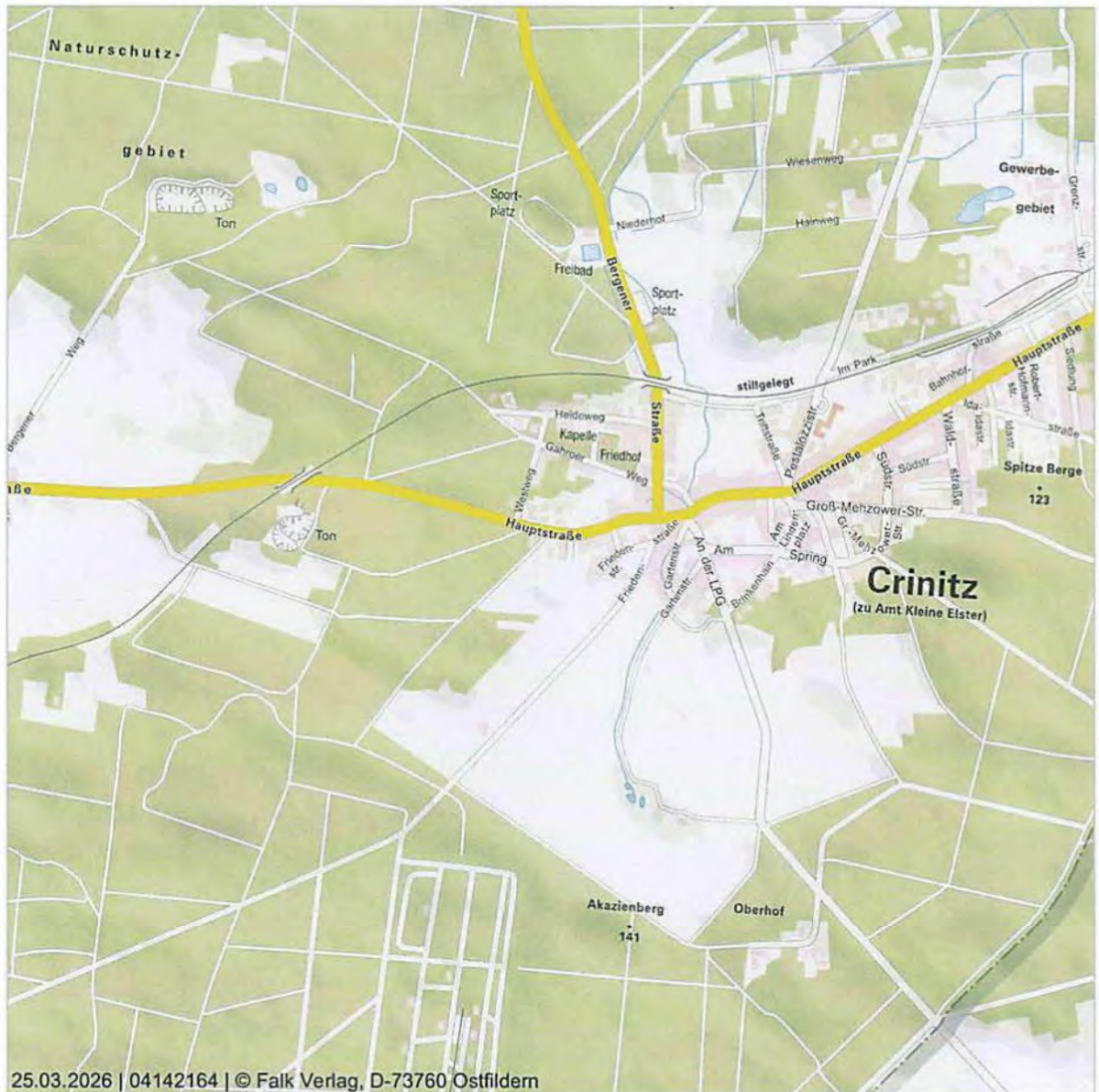
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

03246 Crinitz, Hauptstr. 2 b



Geoport



25.03.2026 | 04142164 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

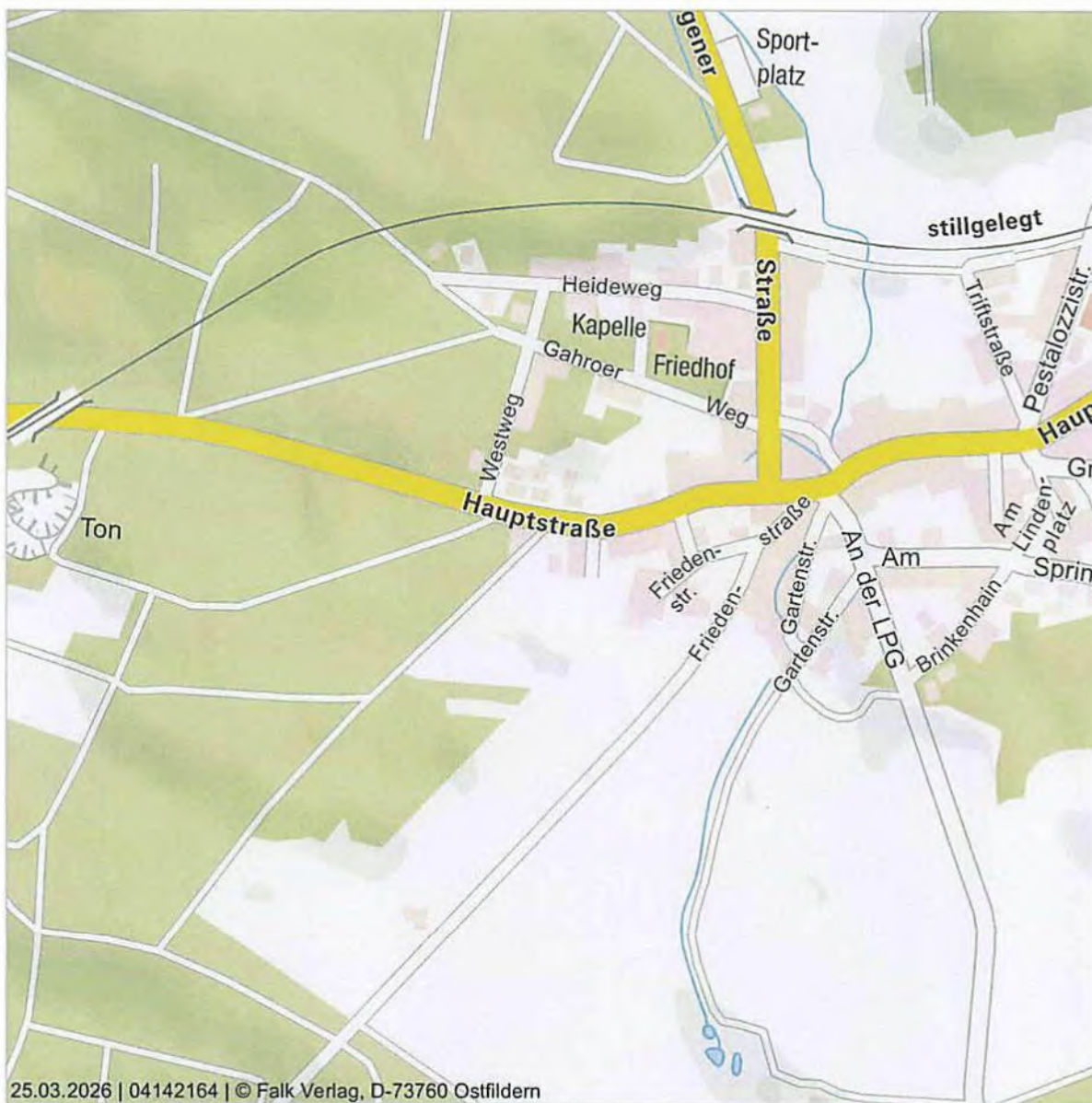
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

03246 Crinitz, Hauptstr. 2 b



Geoport



25.03.2026 | 04142164 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03246 Crinitz, Hauptstr. 2 b



Geoport



25.03.2026 | 04142164 | © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2025-11-0733

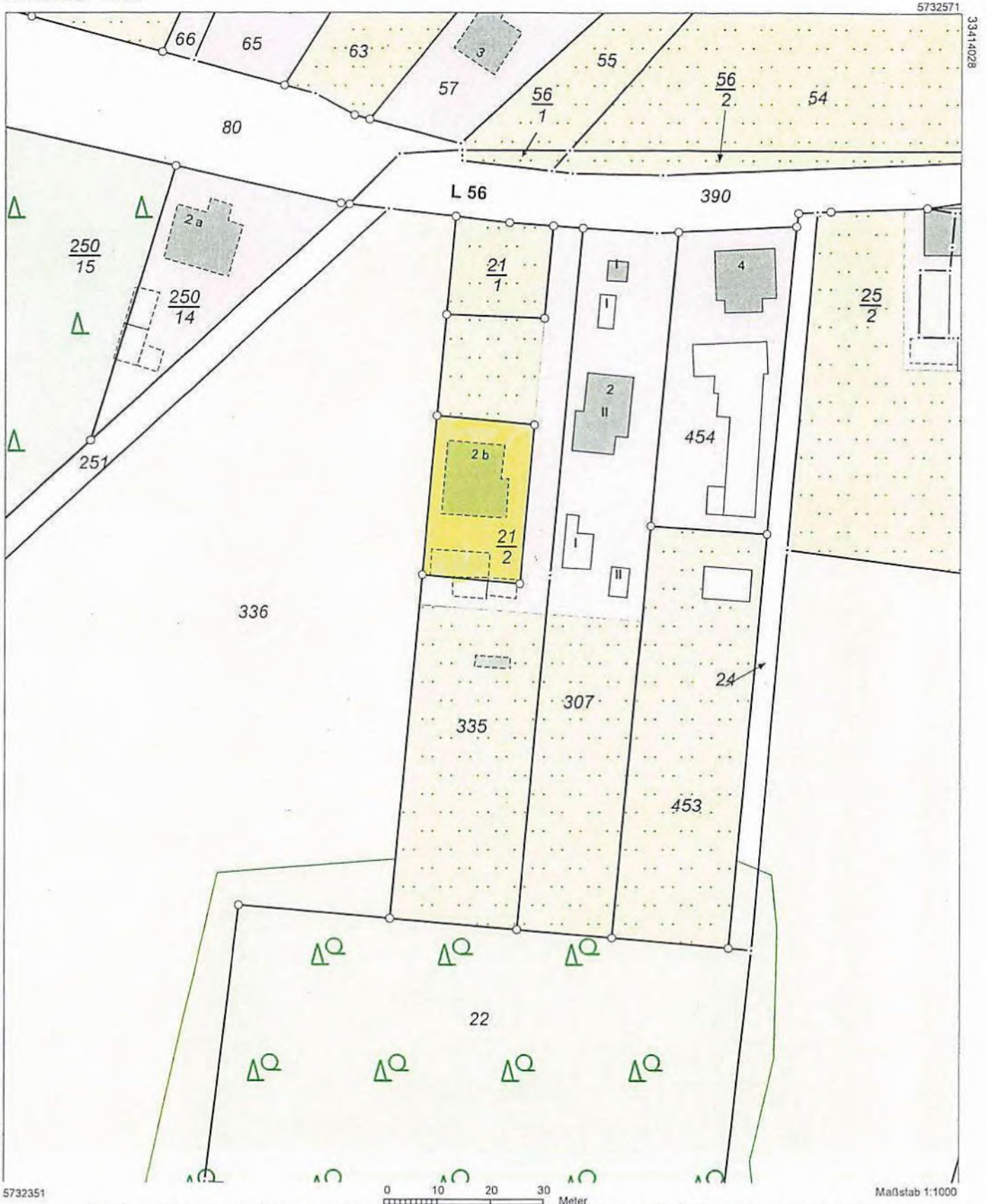
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.01.2026

Flurstück: 335
Flur: 4
Gemarkung: Crinitz

Gemeinde: Crinitz
Kreis: Elbe-Elster



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

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

Planungsrechtliche Angaben

OP-Nr.	OP-Text	Fälligkeit	gemahnt	Soll	Ist	Saldo	Zins V-Jahr	Abb.
0200000571								
201 0001 0000000571-0001-201								
GrSt B Crinitz Fl.4 Flst.21/1 + 335								
000019	Veranlagung Jahr 2026	15.02.2026		29,07	0,00	29,07	0,00 2026	Nein
000020	Veranlagung Jahr 2026	15.05.2026		29,07	0,00	29,07	0,00 2026	Nein
000021	Veranlagung Jahr 2026	15.08.2026		29,07	0,00	29,07	0,00 2026	Nein
000022	Veranlagung Jahr 2026	15.11.2026		29,07	0,00	29,07	0,00 2026	Nein
201 0002								
GrSt B Crinitz Hauptstraße 2B								
Fl.4 Flst.21/2								
000012	Veranlagung Jahr 2026	15.02.2026		55,13	0,00	55,13	0,00 2026	Nein
000013	Veranlagung Jahr 2026	15.05.2026		55,13	0,00	55,13	0,00 2026	Nein
000014	Veranlagung Jahr 2026	15.08.2026		55,13	0,00	55,13	0,00 2026	Nein
000015	Veranlagung Jahr 2026	15.11.2026		55,16	0,00	55,16	0,00 2026	Nein
801 0000								
Bankrückbuchungsgebühren								
000003	BRG v. 09.02.2026	06.02.2026		4,00	0,00	4,00	0,00 2026	Nein
000004	BRG v. 17.02.2026	17.02.2026		4,00	0,00	4,00	0,00 2026	Nein
911 0003								
Gewässerunterhaltung								
Crinitz Grundbuchblatt 791								
000001	Belegnr. 02-0200000571- 0001 GWU 2021	06.02.2026		3,43	0,00	3,43	0,00 2021	Nein
Gesamtsumme				Soll	Ist	Saldo		
Einnahmen				348,26	0,00	348,26		
Ausgaben				0,00	0,00	0,00		

gesetzte Bereiche:

PersonenNr von / bis 0200000571 / 0200000571

Die rot markierten Beträge zu den öffentlichen Lasten sind derzeit ausstehend. Vermutlich werden sich im weiteren Verlauf des aktuellen Veranlagungsjahres diese Beträge zu den gegebenen Fälligkeiten erweitern.

Amt KLEINE ELSTER
(Niederlausitz)
Turmstraße 5
03238-Massen-Niederlausitz
Tel. 0 35 31-78 20, Fax 0 35 31-70 22 27
E-mail: info@amt-kleine-elster.de

Flurstück: 21/2 Hauptstr. 26

15 K 5/26

Flur: 4

Gemarkung: Crinitz

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-
nutzungsplan? ja nein
- 1.1 ab wann wirksam? 06/2005
- 1.2 mit welcher Darstellung für das
Grundstück? Wohnfläche
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan? ja nein Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-
legen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes) ja nein

Amt KLEINE ELSTER
(Niederlausitz)
Turmstraße 5
03238 Massen-Niederlausitz
Tel. 03531/7920, Fax: 03531/792227

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ja nein
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ja nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet? ja nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? ja nein
- 4.10 Baudenkmal? ja nein
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
- 5.1 Art *7 nach § 34 BauGB*
- 5.2 Bauweise *„Einfüßgehöf“*
- 5.3 Geschosse
- 5.4 GRZ
- 5.5 GFZ
6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ja, seit wann? nein
7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ja nein
- wann?
- Beitrag: ggf. Restschuld
- noch zu erheben?
- Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: ggf. Grundlage
8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:
- Maßnahmen standen/steht an? ja nein
- Welche?
- Bereits veranlagt? ja nein
- fällig: fällig:
9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? Strom Wasser Gas
- Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Strom: Mitnetz
Wasser: TA 2V Luckau
Gas: NBB Netzgesellschaft

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- ja nein
 Mischsystem Dreikammerausfallgrube
 Trennsystem Sammelkläranlage
 nur Regenwasser Verrieselung
 Ausfallgrube

Anschlußbeitrag entrichtet?

*TAFV Luckau
anfragen!*

- ja nein
 Wann?
 Betrag?

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung?

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

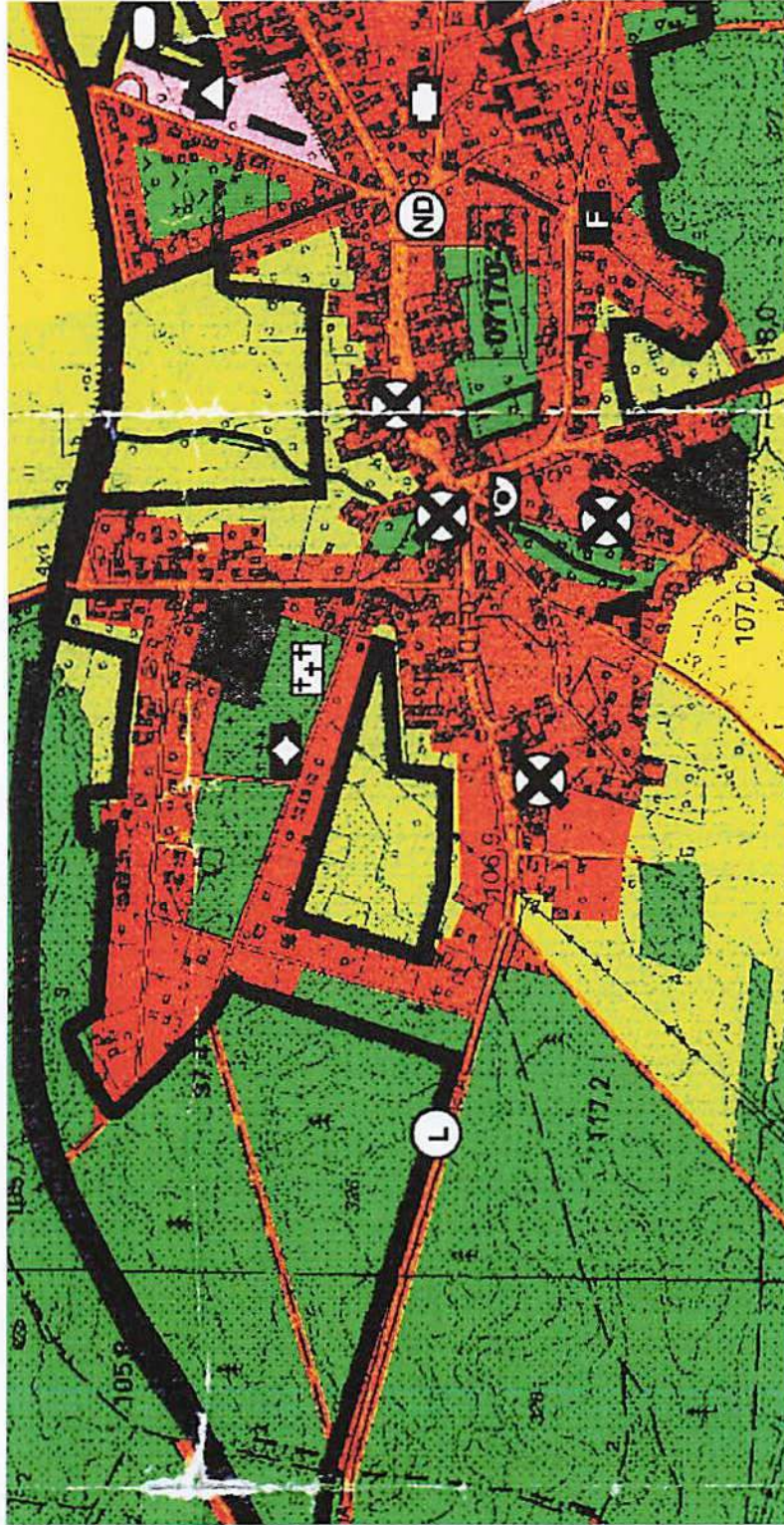
12. Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)?

ja nein

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

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

Auszug FNP Crinitz



1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/
Denkmalrechtliche Bindungen**

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00507-26-21
Ihre Zeichen
15 K 5/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46-2522/03535 46-
E-Mail

@lkee.de

Datum
16.03.2026

Grundstück: **Crinitz, Hauptstraße 2b**

Gemarkung: Crinitz
Flur: 4
Flurstück: 21/2
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 10.03.2026 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

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

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Hinweis:

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

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

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40277-26-147
Ihre Zeichen
15 K 5/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46 93
E-Mail

@lkee.de

Datum
23.03.2026

Grundstück: **Crinitz, Crinitz, Hauptstraße 2b**
Gemarkung: **Crinitz**
Flur: **4**
Flurstück: **21/2**
Vorhaben: **Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 5/26 -
Gem. Crinitz, FL 4, FS 21/2**

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 06.03.2026, bei mir eingegangen am 06.03.2026

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 21/2

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Hinweise:

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

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80224-26-30
Ihre Zeichen
15 K 5/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46-
E-Mail

@lkee.de

Datum
16.03.2026

Anfrage vom: 06.03.2026

eingegangen: 10.03.2026

Grundstück: **Crinitz, Hauptstraße 2b**
Gemarkung: **Crinitz** Flur: **4** Flurstück: **21/2**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage
Information DSGVO

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Auskunft DNWAB mbH Königs Wusterhausen



Datum: 17.03.2026

Auskunft: 0023279

Anfragender:

Sachverständigenbüro UK
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg
Deutschland

Anfragegrund: Leitungsauskunft
Art der Arbeit: Wertermittlung
Ort: Crinitz, Hauptstraße 2b

Erstellt am: 17.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erhalten Sie die gewünschte Auskunft im Namen und Auftrag einer der Gesellschafter der DNWAB mbH.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente werden übergeben:

- Indexplan Übersichtsplan Legende
 Bedingungen zum Schutz der Rohmetzanlagen

Sparte	Spartenplan	Sicherheitsrelevante Anlagen	innerhalb Sperrflächen	Leerauskunft
Trinkwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steuer- /Stromkabel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Beachten Sie, dass angegebene Gelände- bzw. Schachtabdeckungshöhen den Stand zum Erschließungszeitpunkt darstellen und durch Straßen- oder andere Baumaßnahmen nachträglich angepasst / geändert sein können.

Die genaue Lage und Vollständigkeit der Trink- und Schmutzwasser-Hausanschlüsse ist örtlich festzustellen und zu beachten!

Wir verweisen auf die erforderliche Einholung der Schachtgenehmigung durch das bauausführende Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn.

Bemerkungen / Besondere Hinweise:


Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich deren Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung etc.) festzustellen. Anmerkung: Die abgegebenen Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Bitte beachten Sie ggf. weitere Bemerkungen / Hinweise auf der nachfolgenden Seite.

Freundliche Grüße

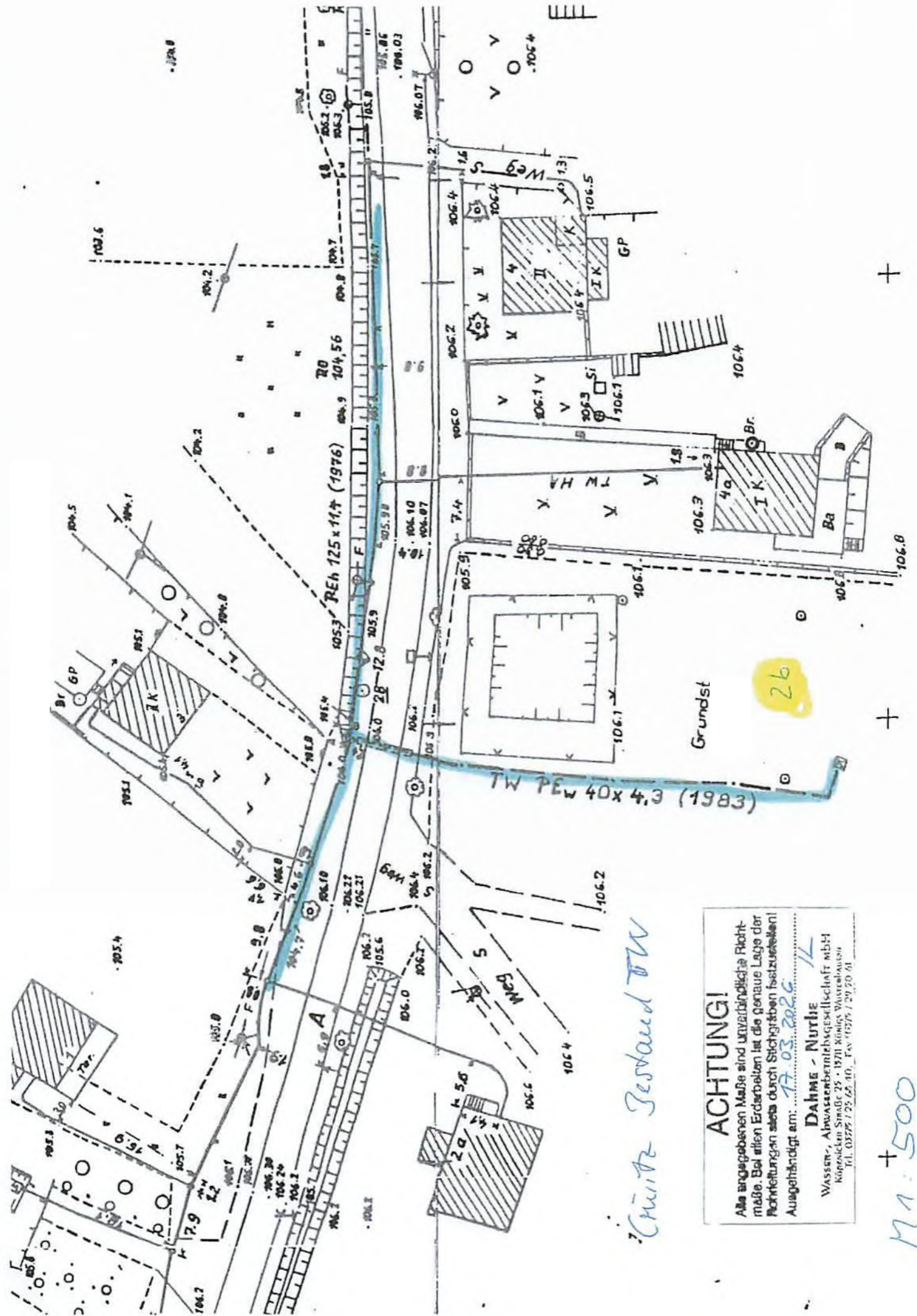
Ihre DNWAB mbH



Ort: Crinitz	Straße: Hauptstraße 2b	Maßstab: 1: 500 (A4)
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026, dt-de/by-2.0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt. Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem: DHHN/2016		Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.
Auskunftsfall: 0023279/01 Erstellt am: 17.03.2026 Erstellt von: DNWAB Zustimmung Gültig bis: 15.06.2026 Sparte: Übersicht	Farblegende ■ Trinkwasserleitung ■ Kanal - AW ■ Druckleitung - AW ■ Vakuumleitung - AW ■ Steuerkabel ■ Stromkabel ■ Leitung außer Betrieb	 Dahme-Fluthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Köpenicker Straße 25 15711 Königs Wusterhausen Telefon: 03375/2568-0 E-Mail: info@dnwab.de



Ort: Crinitz	Straße: Hauptstraße 2b	Maßstab: 1: 500 (A4)
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt. Logsystem: ETRS 89 Höhensystem: DHH1/2016		Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.
Auskunftsfall: 0023279/01 Erstellt am: 17.03.2026 Erstellt von: DNWAB Zustimmung Gültig bis: 15.06.2026 Sparte: Trinkwasser	Farblegende ■ Trinkwasserleitung ■ Kanal - AW ■ Druckleitung - AW ■ Vakuumleitung - AW ■ Steuerkabel ■ Stromkabel ■ Leitung außer Betrieb	 Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Köpenicker Straße 25 15711 Königs Wusterhausen Telefon: 03375/2568-0 E-Mail: info@dnwab.de

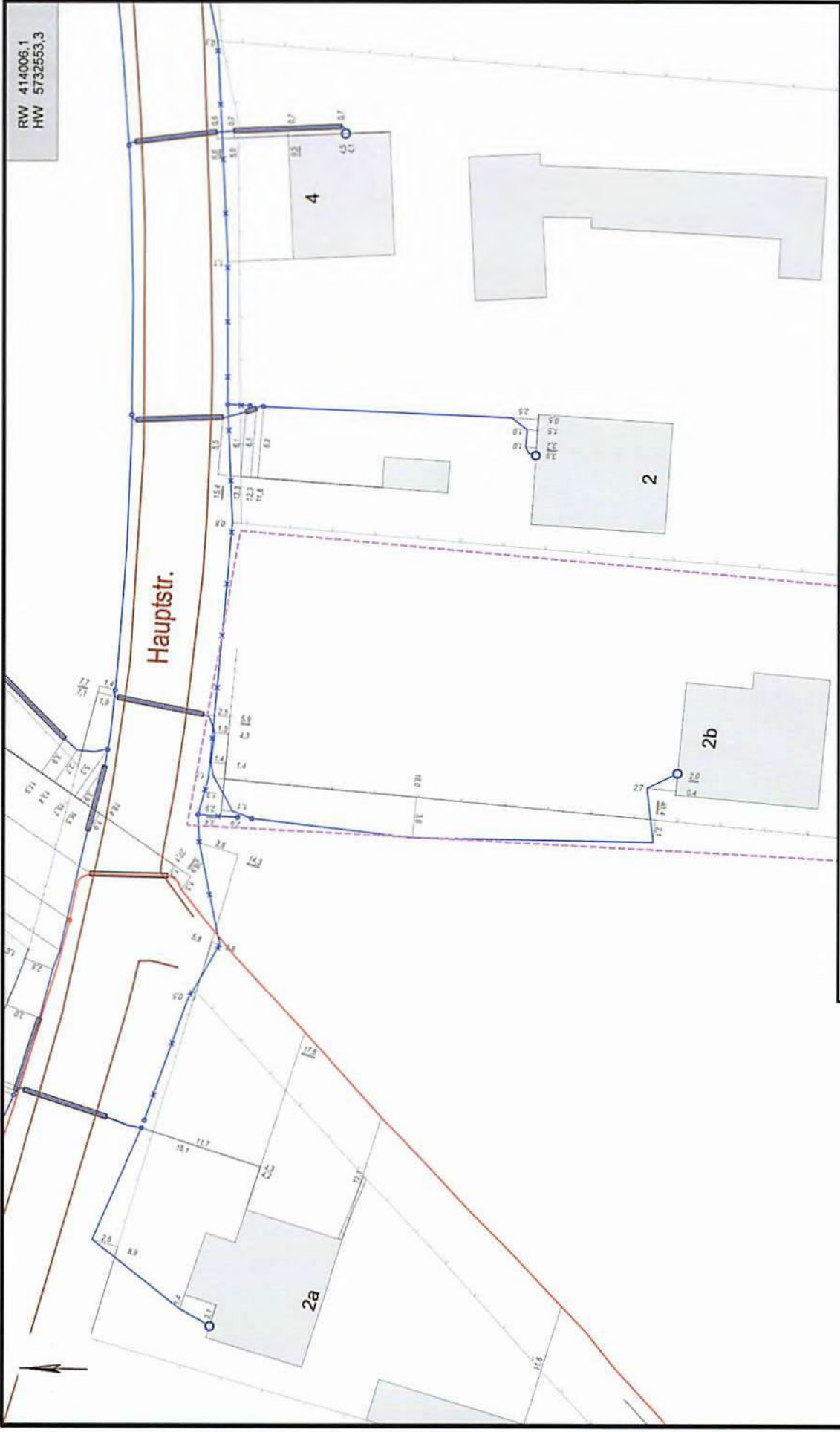


Christe Bestand TW

ACHTUNG!
 Alle angegebenen Maße sind unverändliche Richt-
 maße. Bei allen Erarbeiten ist die genaue Lage der
 Rohrleitungen stets durch Stichtriebeben festzustellen!
 Ausgehändigt am: 17.03.2026
DAHME - Nuthe
 Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
 Köpenicker Straße 29 • 15711 Mißlitz (Vorpommern)
 Tel. 03775 / 29 65 10, Fax 03775 / 29 20 51

M1:500

Auskunft MITNETZ Strom



RW 414006.1
HW 5732553.3

Auftragsnummer: 3979571
Ortsteil: Crinitz
Bemerkungen:

*Nur gültig im Zusammenhang mit den
Nutzungsabweisungen und der Zeichenerklärung*

Straße: Hauptstraße

Maßstab: 1: 500
Druckdatum: 30.03.2026
Blatt: 5 von 6

RW 413872.9
HW 5732463.4

Mietvertrag

Mietvertrag für Wohnungen

Alle in diesem Vertrag genannten Beträge gelten in Euro.

Unter Mieter und Vermieter werden Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

Alle im Vertrag genannten Personen haben den Mietvertrag eigenhändig unterschrieben. Nicht zutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind durchzustreichen oder auszufüllen.

Zwischen _____ als Vermieter

und _____ als Verwalter

und _____ als Mieter

ist nachstehender Vertrag geschlossen worden. Die einzelne Familie besteht aus **2** Personen.

§ 1 Mieträume

1. Vermietet werden im Einfamilienhaus: **Hauptstraße 2b, 03246 Crinitz**

folgende Räume: **3** Zimmer, **1** Küche, **1** Korridor, **1** Bad mit Toilette und Dusche, **1** Terrasse (Carport), **1** Kellerraum mit Werkstatt und Heizung zur Benutzung als Wohnung.

Wohnfläche: **ca. 125 qm**
nebst 500 qm Grundstück um und am Haus

Mitbenutzt werden dürfen: **PKW Stellplatz**

Verschlossene Räume im Keller und die Garage auf dem Grundstück darf **nicht** benutzt werden!

2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter spätestens bei Einzug folgende Schlüssel auszuhändigen: Schließsystem mit **3** Haus-, Wohnungs-, Keller- und Schuppenschlüssel, sowie **2** Briefkastenschlüssel lt. Übergabeprotokoll.

Die Beschaffung weiterer Schlüssel durch den Mieter bedarf der Einwilligung des Vermieters. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herauszugeben; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder – so weit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist – auch die Schlösser zu verändern und dazu Schlüssel zu beschaffen.

3. Benutzung der Mieträume für gewerbliche und berufliche Zwecke bedarf der vorherigen schriftlichen, jederzeit widerruflichen Zustimmung des Vermieters und Einholung einer etwa erforderlichen behördlichen Genehmigung. Der Mieter verpflichtet sich, in diesem Fall einen angemessenen bzw. preisrechtlichen Zuschlag zu zahlen.

4. Außerhalb der Mieträume befindliche Wandflächen sind nicht mitvermietet. Nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters darf der Mieter Schilder und dergleichen am vereinbarten Platz anbringen.

5. Der Anspruch des Mieters auf Übergabe der Wohnung entsteht erst nach vollständiger Bezahlung des ersten Mietzinses.

§ 2 Mietzeit und ordentliche Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.03.2026** und ist auf ein Jahr befristet. Es läuft bis zum **28.02.2026**. Danach verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um einen weiteren Monat, wenn nicht fristgerecht gekündigt wird.
2. Die Kündigungsfrist beträgt: gesetzl. Kündigungsfrist
Die Kündigung muss schriftlich bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist erfolgen, durch den Vermieter unter Angabe sämtlicher Kündigungsgründe und unter Hinweis des Widerspruchsrecht. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Empfang der Kündigung an. Die ordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist ist für Mieter erstmals zum **01.03.2027** zulässig.
3. Wird die Mietsache zu Beginn nicht übergeben, so kann der Mieter Schadenersatz fordern, wenn der Vermieter die Verzögerung zu vertreten hat. Die Rechte des Mieters zur Mietminderung und zur fristlosen Kündigung wegen nicht rechtzeitiger Gebrauchsgewährung bleiben unberührt.
4. Unbeschadet sonstiger Vereinbarungen kann der Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen den Mietvertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt (z.B. Zahlungsrückstand, erhebliche Belästigung des Vermieters oder anderer Mieter, vertragswidriger Gebrauch, unbefugte Überlassung an Dritte, sittenwidriges Verhalten usw.)
5. Die Regelung des § 568 BGB, wonach das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt, wenn der Mieter nach dem Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, wird ausgeschlossen.
6. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch fort, so hat er Nutzungsentschädigung den ortsüblichen Mietwert der Wohnung, mindestens aber den zuletzt vereinbarten Mietzins, zu zahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.

§ 3 Miete und Nebenkosten

Die Miete beträgt monatlich Kaltmiete:	800,00 EURO
Nebenkosten (z.B. Betriebskosten-, Heizkostenvorschuss)	
Heizkostenvorauszahlung	keine
Betriebskostenvorauszahlung	85,00 EURO zur Zeit

Insgesamt sind monatlich zu zahlen: 885,00 Euro

1. Der Vermieter ist berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen die Zustimmung auf Erhöhung des Mietzinses jeweils nach Ablauf eines Jahres zum Zwecke der Anpassung an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verlangen.
2. In der Miete sind die Betriebskosten gemäß Zweiter Berechnungsverordnung, § 556 Absatz 1, Satz 2, BGB, ermittelt aufgrund der letzten Berechnung des Vermieters nicht enthalten. Die Betriebskosten, wie nachfolgend spezifiziert, sind als Vorschuss vom Mieter an den Vermieter zu zahlen und werden jährlich mit dem Mieter abgerechnet. Die Umlegung der Kosten für die Sammelheizung und Warmwasserversorgung ist in § 5 dieses Vertrages gesondert geregelt.
 - 01) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
 - 02) Die Kosten der Wasserversorgung

- 03) Die Kosten der Entwässerung
- 04) Die Kosten der Heizung und Warmwasser
- 05) Die Kosten der Müllabfuhr
- 06) Die Kosten der Gartenpflege, Schnee-Beräumung, Hauswart, Straßenreinigung
- 07) Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- 08) Die Kosten der Haus- und Straßenbeleuchtung
- 09) Die Kosten der Schornsteinreinigung
- 10) Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- 11) Die Kosten für Dachrinnenreinigung
- 12) Die Kosten des Betriebs Antennenanlage
- 13) Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung
- 14) Die Kosten des Rauchmelders
- 15) Die Kosten der Aufzugsanlagen
- 16) Die Kosten für Überprüfung einer Elektroanlage
- 17) Sonstige Betriebskosten

Alle Kosten, die auf gesetzlicher Grundlage umlegbar sind, bei Vertragsabschluss aber nicht erkennbar waren.

Alle Kosten, die auf gesetzlicher Grundlage umlegbar sind, bei Vertragsabschluss aber nicht erkennbar waren.

3. Zieht der Mieter vor Ende des Abrechnungszeitraumes aus, so wird auch eine Abrechnung erst mit der nächsten Gesamtrechnung fällig. In diesem Falle trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung einschließlich der Berechnungen der Aufteilung.

4. Erhöhung der Betriebskosten werden anteilig umgelegt, ebenso führen Ermäßigungen zur anteiligen Herabsetzung. Soweit die Umlage – Erklärung des Vermieters darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von 3 Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt. (§4, MHG)

Der Vermieter kann den monatlichen Vorschuss auf die Betriebskosten – einschließlich der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung entsprechend anpassen, insbesondere auch dann, wenn sich aus der letzten Abrechnungsperiode ein Vorauszahlungsfehlbetrag ergeben hat.

5. Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bei Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach Grad der Abnutzung oder Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen sowie sämtliche Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das weiße der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände (in der Regel nach Ablauf von jeweils 5 Jahren).

§ 4 Zahlung der Miete und Nebenkosten

Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats porto- und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen.

- Miete und Nebenkosten sind auf das **Konto bei der Sparkasse Elbe-Elster**
- einzuzahlen.

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

1. Die Betriebskosten werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag vom 01. April eines jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen. Nach erfolgter Abrechnung ist der Ausgleich zum Termin der nächst fälligen Mietzahlung vorzunehmen. Für die Heizkosten gilt die Regelung nach § 5.(Abrechnungszeitraum 01.01.-31.12. des jeweiligen Jahres)
2. Bei verspäteter Zahlung kann der Vermieter Mahnkosten in Höhe eines Betrages von **5,00 Euro** je Mahnung unbeschadet von Verzugszinsen erheben.
3. Miete und Nebenkosten können im Lastschrift - Einzugsverfahren von einem vom Mieter zu benennenden Konto abgebucht werden. Bei Kontoänderung verpflichtet sich der Mieter, jeweils eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen.
4. Anfallende Rücklastgebühren der Bank, welche der Mieter zu vertreten hat, z.B. bei nicht ausreichender Kontodeckung, gehen zu Lasten des Mieters.

§ 5 Sammelheizung und Warmwasserversorgung

Eine vorhandene Zentralheizungsanlage wird, so weit es die Außentemperatur erfordert, mindestens aber vom 1.10. bis zum 30.04. (Heizperiode) vom Vermieter in Betrieb gehalten. Eine Temperatur von mindestens 20 ° Celsius in der Zeit von 7 bis 22 Uhr in den an die Sammelheizung angeschlossenen Wohnräumen gilt als vertragsgemäße Erfüllung. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Umbaus geändert sind, kann eine Erwärmung auf 20 ° Celsius nicht verlangt werden. Außerhalb der Heizperiode wird die Sammelheizung in Betrieb genommen, so weit es die Außentemperaturen erfordern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass während der Sommermonate in der Regel Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

2. Ist eine zentrale Wasserversorgungsanlage vorhanden, so ist vom Vermieter eine Durchschnittstemperatur des Wassers einzuhalten, die an den Zapfstellen 40 ° Celsius nicht unterschreitet.

3. Vom Vermieter nicht zu vertretende Betriebsunterbrechungen der Heizungs- und Warmwasserversorgung berechtigen den Mieter nicht zu Schadensersatzansprüchen.

4. Die Betriebskosten der Heizung- und Warmwasserversorgung sind in dem vereinbarten Mietzins nicht enthalten, sie werden vom Vermieter auf die daran angeschlossenen Wohnungen umgelegt. Zu den umlegungsfähigen Betriebskosten gehören insbesondere die Brennstoffkosten einschließlich der Kosten für elektrischen Strom, die Anfuhrkosten für Brennstoffe, die Kosten der Wartung und Reinigung der Anlage einschließlich des Schornsteines und die technische Überwachung der Anlage. Ferner gehören dazu die Kosten des Betriebs und der Verwendung von Wärmezählern, Heizkostenverteiltern, Warmwasserzählern und/oder Warmwasserkostenverteiltern. Wenn der Vermieter die Anlage selbst bedient, so kann er hierfür einen angemessenen Betrag mit umlegen. Ist die Wohnung an eine Fernheizung angeschlossen, so sind auch die an die Fernheizungsgesellschaft zu zahlenden Beträge umlegbar. Bei einer vorhandenen zentralen Wasserversorgungsanlage rechnen auch die Kosten des Wasserverbrauchs zu den umlegbaren Betriebskosten.

5. Die Betriebskosten werden vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Abrechnungsmaßstäben umgelegt, d.h. nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum und nach dem Wärmeverbrauch rechnungstragenden Maßstab. Werden Wärmezähler, Heizkostenverteiler, Warmwasserzähler und/oder Warmwasserkostenverteiler verwandt, so wird ein fester Anteil der Kosten nach dem Verbrauch aufgeteilt, nämlich **70 % v. H.***

6. Bei der Umlegung nach Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum sind die Räume des Eigentümers und des Hauswirts und nicht vermietete Wohnungen, nicht aber die gemeinschaftlich benutzten Räume, wie das Treppenhaus, zu berücksichtigen.

Die Wohnfläche, die Nutzfläche, der umbaute Raum der Mietsache beträgt: **125 m²**.

7. Auf den Umlegungsbetrag für die Betriebskosten sind monatlich Vorauszahlungen zu leisten, deren Höhe der Vermieter jeweils angemessen festgesetzt und über die nach Schluss der Heizperiode abzurechnen sind.

8. Die vorstehenden Vereinbarungen gelten sinngemäß bei Lieferung von Fernwärme / Fernwasser.

9. Ist ein Durchlauferhitzer oder Boiler zur Warmwasserbereitung oder/und eine separate Etagenheizung in der Wohnung vorhanden, so trägt der Mieter gemäß Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung sämtliche Betriebs-, Wartungs- und Reinigungskosten. Die Wartung und Reinigung erfolgt jährlich.

§ 6 Treppenhausreinigung

1. Die Kosten der Treppenhausreinigung sind in den Betriebskosten enthalten. Sofern die Kosten für die Treppenhausreinigung in den Betriebskosten nicht enthalten sind, ist der Mieter verpflichtet, die Treppe von seinem Podest abwärts bis zum nächsten Podest im Erdgeschoss, den Hausflur regelmäßig und ordnungsgemäß, insbesondere in ausreichenden Abständen kostenlos zu reinigen.

§ 7 Zustand der Mieträume

1. Der Vermieter gewährt den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei der Übergabe.

2. Die verschuldungsunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Sachmängel (§ 538 BGB) wird dem Vermieter vom Mieter erlassen.

3. Haftungsausschlüsse und Gewährleistungen

0. Die Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch den Mieter wegen bei Abschluss des Vertrages vorhandener Mängel der Mietsache ist ausgeschlossen.
1. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an dem ihm gehörenden Gegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
2. Bei Beschädigung der Mietsache und des Gebäudes sowie der zu den Mieträumen oder zu dem Gebäude gehörigen Anlagen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder den zu seinem Haushalt gehörenden Personen sowie Gästen verursacht worden sind. Das gilt auch für Schäden, die von Besuchern, Lieferanten, Handwerkern usw. verursacht worden sind, soweit sie Erfüllungsgehilfen des Mieters sind.
3. Der Mieter ist verpflichtet, bei Mängelbeseitigung bzw. Nachbesserungen im Zuge von Gewährleistungsansprüchen mitzuwirken, indem er Handwerkern die Ausführung diesbezüglicher Aufträge ermöglicht.

§ 8 Benutzung der Wohnung, Untervermietung und Tierhaltung

1. Ohne vorherige Zustimmung des Vermieters dürfen Mieträume nicht zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden. Wird die Zustimmung erteilt, so ist der Mieter zur Zahlung eines angemessenen Zuschlags verpflichtet.

2. Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder Teilen davon an Dritte darf nur mit Einwilligung des Vermieters erfolgen. Bei unbefugter Untervermietung kann der Vermieter verlangen, dass der Mieter, so bald wie möglich, spätestens jedoch binnen Monatsfrist das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nicht, so kann der Vermieter das Hauptmietverhältnis fristlos kündigen. Ist dem Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt (§ 549, Abs. 2 BGB). Im Falle einer Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung haftet der Mieter für alle Handlungen oder Unterlassungen des Untermieters oder desjenigen, dem er den Gebrauch der Mieträume überlassen hat.

3. Jeder Ein- und Auszug von Personen, denen der Mieter Mieträume untervermietet oder zum Gebrauch überlassen hat, ist dem Vermieter sofort unter Vorlage der Meldebescheinigung anzuzeigen.

4. Jede Tierhaltung, mit Ausnahme von Kleintieren, wie z. B. Zierfische, Ziervögel, Hamster, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die gilt nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Tieren bis zu **14 Tagen**. Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern, wenn die Gefährdung oder Belästigung durch das Tier nicht völlig auszuschließen ist. Eine erteilte Zustimmung kann widerrufen bzw. der vorübergehende Aufenthalt untersagt werden, wenn von dem Tier Störungen oder/und Belästigungen ausgehen. Der Mieter haftet für alle durch die Tierhaltung entstandenen Schäden.

§ 9 Elektrizität, Gas, Wasser

1. Bei Störungen oder Schäden an den Versorgungsleitungen hat der Mieter für sofortige Abschaltung zu sorgen und ist verpflichtet, den Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu benachrichtigen.

2. Unregelmäßigkeiten und Veränderungen der Energieversorgung, insbesondere eine Abänderung der Stromspannung, berechtigen den Mieter nicht zu Ersatzansprüchen gegen den Vermieter.

3. Wenn die Strom-, Gas-, oder Wasserversorgung oder die Entwässerung durch einen nicht vom Vermieter zu vertretenden Umstand unterbrochen wird, hat der Mieter keine Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter.

4. Der Vermieter ist berechtigt, bei starkem Frost nach Benachrichtigung des Mieters die Wasserleitung zumindest in der Zeit von 21 bis 7 Uhr abzustellen.

5. Wasser darf nur für den eigenen Bedarf aus den Wasserleitungen entnommen werden. Eine etwa vorhandene Badeeinrichtung darf nur zu Badezwecken benutzt werden, jedoch nicht zu kohlenensäure-, eisen- oder schwefelhaltigen Bädern.

§ 10 Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Änderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.

2. Etwaige Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung oder zur Einsparung von Heizenergie werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Mieter darf die Arbeiten nicht behindern.

§ 11 Außenantennen – Kabelanschluss

1. Der Mieter erklärt sich schon jetzt bezüglich des Mietobjektes mit der Installation eines Kabelanschlusses bzw. einer Gemeinschaftsantenne einverstanden.

2. Soweit für Fernsehen und Rundfunk keine Gemeinschaftsantenne oder kein Kabelanschluss vorhanden ist, darf der Mieter auf eigene Kosten eine Einzel - Außenantenne anbringen, wobei Art und Weise und Folgen in einem Antennenvertrag zu regeln sind.

§ 13 Instandhaltung der Mieträume

1. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter dies zur Vermeidung seiner Schadenersatzpflicht unverzüglich anzuzeigen.

2. Der Mieter hat alle Teile der Mietsache, die beim Gebrauch seinem unmittelbaren Zugriff unterliegen (Leitungen und Anlagen für Elektrizität und Gas, die sanitären Einrichtungen, Schlösser, Rollläden, Ofen, Herde und ähnliche Einrichtungen), so pfleglich zu behandeln, dass sie nicht beschädigt und nicht mehr als vertragsmäßig abgenutzt werden.

3. Ungezieferbefall seiner Wohnung hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Der Mieter hat auftretendes Ungeziefer auf seine Kosten zu beseitigen, soweit er den Ungezieferbefall zu vertreten hat.

4. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere auch, wenn Versorgungs- und Abflussleitungen, Toiletten-, Heizungsanlagen usw. unsachgemäß behandelt, die Räume unzureichend gelüftet, gereinigt, beheizt oder nicht ausreichend gegen Frost geschützt werden.

5. Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Besucher, Lieferanten und Handwerker verursacht worden sind.

6. Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, sofort zu beseitigen.

7. Der Mieter hat zu beweisen, dass Schäden in seinem ausschließlichen Gefahrenbereich nicht auf seinem Verschulden oder auf dem Verschulden der Personen, für die er einzustehen hat, beruhen.

8. Etwaige Ansprüche gegen schuldige Dritte tritt der Vermieter an den Mieter ab.

§ 14 Pfandrecht des Vermieters

1. Der Mieter erklärt, dass die eingebrachten Sachen sein freies Eigentum, nicht gepfändet und nicht verpfändet sind, mit Ausnahme folgender Gegenstände:

2. Der Mieter ist verpflichtet, den Mieter unverzüglich von einer etwaigen Pfändung eingebrachter Gegenstände unter Angabe des Gerichtsvollziehers und des pfändenden Gläubigers zu benachrichtigen.

§ 15 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

1. Der Vermieter oder/und sein Beauftragter können die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung besichtigen, sei es zur Prüfung des Zustandes oder aus anderen Gründen. In Fällen dringender Gefahr ist ihnen der Zutritt zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.

2. Will der Vermieter oder sein Beauftragter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder sein Beauftragter zusammen mit dem Miet-, bzw. Kaufinteressenten die Räume in angemessenem Maß betreten.

3. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch während seiner Abwesenheit betreten werden können. Bei längerer Abwesenheit hat er die Schlüssel an einer schnell erreichbaren Stelle unter Benachrichtigung des Vermieters zu hinterlassen.

§ 16 Rückgabe und Beendigung der Mietzeit

Bei Beendigung der Mietzeit sind die Mieträume vertragsgemäß in sauberem Zustand mit allen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Beauftragten zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter nach Räumung berechtigt, die Mietsache nach Ankündigung auf Kosten des Mieters zu öffnen und zu reinigen und zurückgelassene einzelne Gegenstände zu verwahren und wertloses Gerümpel vernichten zu lassen.

§ 17 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Wird das Mietverhältnis durch den Vermieter aus wichtigem Grund gekündigt, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach der Rückgabe leer stehen oder billiger vermietet werden müssen, und zwar bis zum Ablauf der vereinbarten Mietzeit, jedoch höchstens für ein Jahr nach der Rückgabe.

§ 18 Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter

Vermieter und/oder Mieter haften als Gesamtschuldner, sofern es sich um mehrere Personen handelt. Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt.

§ 19 Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei einer Meldebehörde anzumelden.

§ 20 Weitere Vereinbarungen

1. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

2. Hausordnung siehe Anlage – Weitere Vereinbarungen (ggf. besonderes Blatt benutzen, zusätzlich unterschreiben und einkleben)

Der Mieter leistet dem Vermieter Sicherheit für die Erfüllung seiner Verpflichtungen und/oder Befriedigung von Schadensersatzansprüchen in Höhe von bis zu drei Monatsmieten ohne Betriebskostenvorschüsse nämlich in Höhe von **2.400,00 EURO**. Der Vermieter hat die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu hinterlegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

Der Mieter verpflichtet sich eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Finsterwalde, den 10. FEB. 2026

.....
Vermieter

.....
Mieter

HAUSORDNUNG

Anlage zum Mietvertrag zwischen:

Zwischen	als Vermieter
und	
	als Verwalter
und	
	als Mieter

Anerkennung der Hausordnung

Der Mieter erkennt die Hausordnung als für ihn verbindlich an. Ein Verstoß gegen die Hausordnung ist ein vertragswidriger Gebrauch des Mietgegenstandes. Bei schwerwiegenden Fällen kann der Vermieter nach erfolgloser Abmahnung das Vertragsverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Für alle Schäden, die dem Vermieter durch Verletzung oder Nichtbeachtung der Hausordnung und durch Nichterfüllung der Meldepflicht entstehen, ist der Mieter ersatzpflichtig. Änderungen und Ergänzungen der Hausordnung darf der Vermieter nur vornehmen, wenn dadurch die Rechte und Pflichten des Mieters nicht verändert werden.

Allgemeine Ordnungsbestimmungen

Der Mieter hat von den Mieträumen nur vertragsgemäß Gebrauch zu machen und sie regelmäßig zu reinigen. Jede Ruhestörung ist zu vermeiden, besonders durch lautes Musizieren (Rundfunk- und Fernsehempfang, Benutzung von Musikinstrumenten, Plattenspielern, Tonbandgeräten usw. nur in Zimmerlautstärke), Türen schlagen und Lärm im Treppenhaus. In der Mittagszeit und nach 22.00 Uhr ist jeder Lärm zu unterlassen.

Teppiche dürfen nur in der zugelassenen Zeit geklopft werden. Abfälle jeder Art dürfen nur in die aufgestellten Mülltonnen geschüttet werden. Daneben geschüttete Abfälle sind sofort zu beseitigen. Sperrige Gegenstände muss der Mieter auf eigene Kosten abholen lassen bzw. die Sperrmüllabfuhr benutzen.

Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet:

- Seine Kinder ausreichend zu beaufsichtigen
- Aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppenfluren nichts auszuschütteln oder auszugießen oder hinunterzuwerfen.
- Auf Höfen und in Durchfahrten nicht Rad zu fahren.
- Vor und auf dem Grundstück keine Tauben zu füttern.
- Scharf-, oder übelriechende, leicht entzündliche oder sonstige schädliche Sachen sachgemäß zu beseitigen.
- Brennstoffe nicht innerhalb der Wohnung, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen zu zerkleinern.
- Das Aufstellen und Lagern von Gegenständen auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räumen (auch von Fahrzeugen jeder Art) ist die Einwilligung des Vermieters, ggf. auch die betreffende behördliche Genehmigung einzuholen.
- Mopeds, Motorräder und Motorroller nicht in der Wohnung, in Nebenräumen, im Treppenhaus oder im Keller abzustellen.
- Fahrräder dürfen nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten im Keller abgestellt werden.
- Das Haus ist von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr zum Schutz der Hausbewohner verschlossen zu halten.

- Das Auftreten von Ungeziefer dem Vermieter sofort mitzuteilen und erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur unverzüglichen Beseitigung einzuleiten, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern.
- Die Schlüssel dem Vermieter oder dessen Beauftragten abzuliefern, falls der Mieter vor Ablauf des gekündigten Vertrages ganz oder teilweise auszieht; auch wenn er noch Gegenstände in den Räumen belässt, jedoch aus Anzahl und Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht der Aufgabe des Mietbesitzes zu erkennen ist.
- In diesem Fall ist der Vermieter berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung in Besitz zu nehmen.

Sorgfaltspflichten des Mieters

Der Mieter ist unter anderem zu folgendem verpflichtet:

- Die Fußböden trocken zu halten und ordnungsgemäß zu behandeln, so dass keine Schäden entstehen. Das Entstehen von Druckstellen ist durch zweckentsprechende Untersätze zu vermeiden.
- Die Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, die elektrische Anlage und sonstige Hauseinrichtungen nicht zu beschädigen, insbesondere Verstopfungen der Abwasserrohre zu verhindern, sowie Gasbrennstellen sauber zu halten und Störungen an diesen Einrichtungen dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort zu melden.
- Die Benutzung von Waschmaschinen und Wäschetrocknern zu unterlassen, wenn zu befürchten ist, dass die Bausubstanz angegriffen wird oder andere Mieter belästigt werden.
- Türen und Fenster nachts bei Unwetter oder Abwesenheit ordnungsgemäß geschlossen zu halten.
- Energie und Wasser nicht zu vergeuden.
- Balkone und Terrassen von Schnee zu räumen und sonstige Belastungen (Brennstoffe usw.) zu unterlassen.
- Kellerschächte und -fenster zu reinigen, soweit diese innerhalb des Mieterkellers liegen. Keller- und Bodenräume für den gesamten Hauskeller bzw. –Boden erforderlichen Umfang zu lüften und die Fenster bei Nacht, Nässe oder Kälte zu schließen.
- Die Vorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Warmwasserbereitern, Feuerungsstellen usw. sind sorgfältig zu beachten.
- Alle Zubehörteile und Schlüssel sorgfältig zu behandeln und aufzubewahren.
- Die Mieträume ausreichend zu heizen, zu lüften und diese zugänglich zu halten.
- Die Zapfhähne zu schließen, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während der Abwesenheit des Mieters.
- Alle wasserführenden Objekte stets frostfrei zu halten, bei starkem Frost die Wasserleitung, ggf. auch Toilettenbecken, Spülkästen und sonstige Einrichtungen zu entleeren. Während der Heizperiode sind Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zu dem Durchkälten der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile der Heizkörper nicht auf „kalt“ stehen.
- Abwesenheit entbindet den Mieter nicht davon, ausreichende Frostschutzmaßnahmen zu treffen.

Brandschutzbestimmungen

Alle allgemeinen, technischen und behördlichen Vorschriften, besonders auch die bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen (u. a. über die Lagerung von feuergefährlichen bzw. brennbaren Stoffen), sind zu beachten und einzuhalten.

Nicht gestattet bzw. zu unterlassen ist:

- Offenes Licht und Rauchen auf dem Boden oder Treppenaufgang oder im Keller. Das Lagern und Aufbewahren feuergefährlicher und leicht entzündlicher Stoffe (Benzin, Spiritus, Öl, Packmaterial, Feuerwerkskörper usw.) auf dem Boden und im Keller.
- Das Aufbewahren von Möbeln, Matratzen, Textilien und Futtermitteln u. ä. auf dem Boden.
- Größere Gegenstände sind so aufzustellen, dass Räume in allen Teilen leicht zugänglich und übersichtlich bleibe

Der Mieter ist verpflichtet:

- Die Feuerungsstätten in brandsicherem Zustand (auch frei von Asche und Ruß) zu halten.
- Dem Schornsteinfeger das Reinigen der in den Mieträumen endenden Schornsteinrohre zu gestatten.
- Veränderungen an Feuerstätten und Abzugsrohren nur mit Genehmigung des Vermieters, der zuständigen Behörden bzw. des zuständigen Schornsteinfegermeisters vorzunehmen. An und unter den Feuerstellen den Fußboden ausreichend zu schützen.
- Nur geeignete und zulässige Brennmaterialien zu verwenden und diese nicht in der Wohnung aufzubewahren, sondern sachgemäß im Keller zu lagern.
- Heiße Asche nicht in die Mülltonnen zu entleeren.
- In den Miet-, Boden – und Kellerräumen nicht mit feuergefährlichen Mitteln zu hantieren. Bei Ausbruch eines Brandes oder bei einer Explosion – gleich welcher Art – die angemessenen Gegenmaßnahmen einzuleiten und sofort den Vermieter oder seinen Beauftragten zu verständigen.
- Alle Gasleitungen und –Installationen ständig auf Dichtheit zu überwachen, bei verdächtigem Geruch sofort die Hauptabsperrhähne zu schließen und Installateur oder Gaswerke sowie den Vermieter oder seinen Beauftragten zu benachrichtigen. Bei längerer Abwesenheit ist der Absperrhahn am Gaszähler zu schließen.

10. FEB. 2026

Finsterwalde, den _____

Vermieter

Mieter

Anlage zum Mietvertrag

Mietvertrag: Hauptstraße 2b, 03246 Crinitz,

Zwischen _____ als Vermieter

und _____

und _____ als Verwalter

_____ als Mieter

Der Vermieter verpflichtet sich, die Wohnung an den Mieter spätestens zum vereinbarten Termin zu übergeben. Die Übergabe der Wohnung erfolgt besenrein, die Feinreinigung (z.B. Fenster putzen) ist Sache des Mieters.

Die Schönheitsreparaturen gem. § 3 Pkt.6 sind in regelmäßigen Zeitabständen (je nach Abnutzung) durchzuführen:

angelehnt an Erfahrungswerten in etwa:
Wohn- und Schlafräume alle 5 Jahre
alle übrigen Räume (Küche, Flure, Bad) alle 3 Jahre

Bei Beendigung des Mietverhältnisses gilt folgende Regelung als vereinbart:

Hat das Mietverhältnis 5 Jahre oder länger bestanden und hat der Mieter in dieser Zeit keinerlei fachgerechte Schönheitsreparaturen durchgeführt, ist er dem Vermieter zu Zahlung des vollen Betrages verpflichtet, der für die Schönheitsreparaturen gemäß einem vom Vermieter vorzulegenden Kostenvoranschlag einer Malerfirma erforderlich wird. Bezweifelt der Mieter die Höhe des Kostenvoranschlages, ist er berechtigt, seinerseits zwei weitere Kostenvoranschläge von Malerfachfirmen vorzulegen. Der Mittelwert aus allen drei Kostenvoranschlägen gilt dann als der für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderliche Betrag. Hat der Mieter fachgerechte Schönheitsreparaturen ganz oder teilweise während des Mietverhältnisses durchgeführt, gilt folgende Regelung: Es besteht Einigkeit zwischen den Parteien, dass die Schönheitsreparaturen innerhalb der Fristen s.o. vom Mieter auszuführen sind.

Die Mieträume sind bei Einzug des Mieters mit Bodenbelag ausgestattet. Bei einer über den normalen Verschleiß hinausgehenden Abnutzung der Bodenbeläge ist der Mieter verpflichtet, die Differenz zwischen den Kosten der Neuausstattung mit gleichwertigem Bodenbelag und dem Zeitwert bei Mietende zu erstatten.

Die Hausflure/Treppenhäuser dienen dem Allgemeingebrauch. Das Aufstellen von Regalen Schuhschränken (auch vor den Wohnungen) wird **nicht genehmigt**.

Das Bohren im Fliesenbereich sollte für das Anbringen von notwendigsten Sanitärgegenständen sowie Badausstattungen beschränkt (nur im Fugenbereich) werden. Sollte das Bohren im Badbereich erforderlich sein, muss es in jedem Fall fachmännisch erfolgen. Bei Auszug sind Bohrlöcher sauber zu verschließen.

Der Mieter hat die mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen in den Mieträumen, wie z.B. Rollläden, Schlösser, Wasserhähne, Heizkörperventile, Klosettpüler, Wasch- und Abflussbecken, Thermen und ähnlichen Einrichtungen in gebrauchsfähigem Zustand zu halten und notwendige Kleinreparaturen bis einschließlich 100,00 Euro/Einzelfall jedoch max. 9% der Jahresnettomiete/Jahr auf sich zu nehmen. Dies gilt insbesondere für Teile des Mietobjektes, die dem direkten Gebrauch bzw. Verbrauch des Mieters dienen bzw. für Reparaturen, die durch unsachgemäßes Verhalten des Mieters oder unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache notwendig geworden sein können.

Mietkaution

Die Mietkaution dient zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters während des Mietverhältnisses und für die Dauer nach dem Mietverhältnis insoweit, dass der Vermieter berechtigt ist, die Kautions- bzw. einen angemessenen Teil so lange einzubehalten, bis Forderungen aus Mietverhältnis, wie Mietrückstände, Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnung oder Zahlungen, die aus einem mangelhaften Zustand bei Wohnungsübernahme herrühren, beglichen sind.

Die Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das Mietverhältnis, auch wenn es unterhalb eines vollen Jahres beendet wird, erfolgt erst nach Beendigung des Wirtschaftsjahres. Der Einbehalt des angemessenen Betrages aus der Mietkaution erfolgt auf der Grundlage der zuletzt erstellten Betriebskostenabrechnungen des Mieters.

10. FEB. 2026

Finsterwalde, den _____

Vermieter

Mieter