INGENIEURBÜRO WEDLER

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
BERATUNG IN IMMOBILIENFRAGEN

Amtsgericht Bad Liebenwerda
Eingang
07. Sep. 2026
fach EUR
Anl. Heft KM/Sched.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

VOM 3. SEPTEMBER 2026

für das mit einem Wohnstallhaus mit Anbauten und Nebengebäude bebaute Grundstück

in Doberlug-Kirchhain,
Akazienweg 7

(Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 141/3)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 51/25



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Doberlug-Kirchhain mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks 141/3

Dieses Gutachten umfasst 48 Seiten mit acht Anlagen und ist in neun Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Ausfertigung 3 von 9

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

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

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

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

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

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen

Steuernummer Finanzamt Görlitz: 207 286 04353

SteuerID: 64 608 259 313

UmsatzsteuerID: DE190 025 809

Inhaltsverzeichnis:

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse 3

2. Allgemeines 4

3. Zustandsmerkmale 9
   3.1 Rechtliche Gegebenheiten 9
   3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit 10

4. Wertermittlung 14
   4.1 Grundsätze der Wertermittlung 14
   4.2 Bodenwert 15
      4.2.1 Bodenwertermittlung 16
   4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung 18
   4.4 Sachwertermittlung 19
      4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt 20
         4.4.1.1 Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) 20
         4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters 24
      4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 28
         4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten 29
      4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen. 31
         4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren 31
         4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes 33
   4.5 Ertragswertermittlung 34
      4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude 35
      4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen 42
   4.6 Vergleichswertverfahren 44

5. Verkehrswertermittlung 46

6. Literaturangaben 48

7. Anlagen 48

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 51/25
Anschrift	03253 Doberlug-Kirchhain, Akazienweg 7
Bemerkung	Grundstück mit einem Wohnstallhaus mit Anbauten (kleiner Wohnbereich, großes Nebengelass) und Nebengebäude (Holzbauweise) bebaut
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag leer stehend und ungenutzt
Wertermittlungsstichtag	**19. Juni 2026**
Flurstück	**141/3**
Grundfläche in m²	1.768
Erschließung	vollständig erschlossen
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bodenwert in €	19.000
Reparaturstau in €	50.000
Grundstückssachwert in €	**64.000**
Grundstücksertragswert in €	**74.000**
Vergleichswert in €	**71.000**
Verkehrswert in €	**75.000**

2. Allgemeines

Einführung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in **Doberlug-Kirchhain** gelegene Grundstück **Akazienweg 7,** das auf dem **Flurstück 141/3** liegt und eine Größe von 1.768 m² aufweist. Das Grundstück ist mit einem Wohnstallhaus mit Eingangsanbau und Lageranbau sowie mit einem Nebengebäude in Leichtbauweise bebaut. Das Grundstück wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Das **Wohnstallhaus** wurde laut vorliegendem Energieausweis vermutlich 1964 massiv erbaut und ist seit dem zu einem geringen Teil saniert worden. Es ist zum Teil unterkellert und besitzt Erdgeschoss mit Anbauten und ein unausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude teilt sich in einen sehr kleinen Wohnbereich und eine große Nebengelassfläche, die als Stall und Durchfahrt diente. Der Wohnbereich besitzt eine Gesamtwohnfläche von etwa 68,7 m², die sich auf drei Wohnräume aufteilt. So sind im Erdgeschoss Eingangsbereich (Windfang/Veranda) Flur, Küche, Bad, Wohnraum, Wohnzimmer und Schlafzimmer vorhanden. Das Dachgeschoss über dem Wohnbereich ist nicht ausgebaut worden und diente als Dachboden. Das Dachgeschoss und der Flur des Wohnbereichs werden durch den Windfang betreten. Der Eingangsanbau ist unterkellert. Im Keller befindet sich eine Garage, die hofseitig zu erreichen ist. Zudem ist auch der gesamte Wohnbereich unterkellert. Das Kellergeschoss unterteilt sich in einen Durchgangsbereich, einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume und einen langen schmalen Flur. Auf der nördlichen Seite des Flures gibt es einen Kellerausgang mit einer kleiner Treppe. Von hier aus gelangt man in die Durchfahrt des Nebengelasses. Die Durchfahrt besitzt zwei unterschiedliche Holztore. Neben der Durchfahrt gibt es noch einen ehemaligen Stall, eine Werkstatt sowie zwei größere Lagerräume im Nebengelass. Der Lagerraum 2 befindet sich im nordöstlichen Gebäudeanbau. Die Nutzfläche vom Nebengelass beträgt etwa 117,6 m². Das gesamte Wohnstallhaus besitzt eine Gesamtnutz- und Wohnfläche von ca. 294,3 m², wenn man die Nutzfläche im Kellergeschoss mit einbezieht. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude und eine überdachte Sitzecke. Das **Nebengebäude** liegt in Holzbauweise vor und weist eine Nutzfläche von ca. 54,0 m² auf. Der Fußboden im Gebäude wurde befestigt, die Wände bestehen ausschließlich aus Holz und auch das Dach ist mit Holzbrettern errichtet worden. In der östlichen Gebäudewand wurde ein Garagenschwingtor eingebaut, so dass ein Teil des Gebäude als Garage nutzbar ist. Ansonsten dient es zu Lagerzwecken. Auf der südöstlichen Seite besitzt das Gebäude einen Anbau, in dem sich früher vermutlich eine Laube befand. Die **überdachte Sitzecke** ist teilweise von Holzwänden umstellt und besitzt ein mit Pappschindeln eingedecktes Dach. Die Sitzecke wird hier im Rahmen der Außenanlagen mit betrachtet. Das zu bewertende Grundstück dient ansonsten in den unbebauten Bereichen als Garten- und Grünfläche. Vor dem Wohnbereich gibt es einen Vorgarten. Das Grundstück grenzt im Osten an die Straße "Akazienweg" an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Es befindet sich im mittleren Teil von Doberlug-Kirchhain. Die Umgebung wird überwiegend von Wohngrundstücken dominiert. Auf der westlichen Seite schließen sich mehrere Wohnblöcke an, die das Umfeld hier prägen.

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 51/25
Auftragsdatum	21. Mai 2026 mit Beschluss vom 21. Mai 2026

Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft für das im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am **Amtsgericht Bad Liebenwerda** ausgewiesene Flurstück.

Nähere Bezeichnung des Objektes	
Grundbuch von	Doberlug-Kirchhain
Blatt Nr.	3015
Bestandsverzeichnis Nr.	2
Gemarkung - Flur	Doberlug-Kirchhain - 3
Flurstück	141/3
Lage	Akazienweg 7
Größe in m²	1.768
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freiflächen; Erholungsfläche; Grünanlage
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

Unterlagen + Informationen	**Datum**	**Art der Unterlagen/Informationen**
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	08.06.2026	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten	14.08.2026	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2026	Bodenrichtwertkarte
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2025 02.07.2026	Grundstücksmarktbericht 2025 (veröffentlicht 06/2026) Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	05.06.2026	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	05.06.2026	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	19.06.2026	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Landkreis Elbe-Elster, Kreisarchiv	09.06.2026	Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	29.10.2025	Grundbuchabschrift

Ortsbesichtigung	am 19. Juni 2026, 11:00 Uhr bis ca. 11:40 Uhr

Wertermittlungsstichtag	19. Juni 2026
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	19. Juni 2026

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

Beschreibung Makrolage und Allgemeines

Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt in Brandenburg und liegt mittig im Landkreis Elbe-Elster. Zur Stadt Doberlug-Kirchhain gehören die Ortsteile Doberlug-Kirchhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus, Lichtena und Werenzhain.

Doberlug-Kirchhain ist eine Stadt mit ca. 8.536 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde wie folgt verändert:

Stichtag	Stadt Doberlug-Kirchhain (https://www.regionalstatistik.de)	Veränderung in % (Basis 2016)
31.12.2016	9.179	0,00
31.12.2017	9.033	-1,59
31.12.2018	9.062	-1,27
31.12.2019	8.920	-2,82
31.12.2020	8.686	-5,37
31.12.2021	8.633	-5,95
31.12.2022	8.903	-3,01
31.12.2023	8.425	-8,21
31.12.2024	8.438	-8,07
31.12.2025	8.117	-11,57

Hieran ist sehr gut erkennbar, dass die Bevölkerungszahl in der Stadt Doberlug-Kirchhain seit dem Jahr 2016 um 1.062 gesunken ist, was innerhalb dieser Zehn-Jahres-Spanne einem Bevölkerungsrückgang von etwa 11,6 % entspricht. Die Bevölkerungszahl ist dabei abwechselnd gesunken und gestiegen. Im Jahr 2022 war ein Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, was vermutlich mit der Aufnahme von Flüchtlingen zusammenhängt. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl wieder.

Die Lage der Stadt zu umliegenden Großstädten ist sehr zentral. So sind Dresden ca. 60 km südlich, Leipzig etwa 80 km südwestlich, Berlin ca. 90 km nördlich und Cottbus etwa 50 km nordöstlich gelegen. Die Kleinstädte Finsterwalde, Elsterwerda und Bad Liebenwerda sind zwischen 11 und 16 km von Doberlug-Kirchhain entfernt. Verkehrstechnisch ist Doberlug-Kirchhain mäßig erschlossen. Die Bundesstraße B 87 liegt etwa 25 km, die B 96 ca. 10 km und die B 101 etwa 20 km vom Ort entfernt. Die Autobahn A 13 Berlin - Dresden ist über die Anschlussstellen Großräschen und Bronkow nach etwa 27 km in östliche Richtung zu erreichen. In Doberlug-Kirchhain treffen außerdem die Eisenbahnstrecken aus nördlicher, südlicher, östlicher und westlicher Richtung aufeinander und bilden somit einen Eisenbahnknotenpunkt mit Direktverbindungen nach Leipzig, Berlin, Cottbus und Dresden.

In Doberlug-Kirchhain sind Grundschule, Oberschulen, Gymnasium, Kindertagesstätten, Ärzte, Einkaufsmärkte, Verwaltungseinrichtungen sowie eine Schwimmhalle vorhanden. Zudem gibt es in der Stadt einen Bundeswehrstandort. Doberlug-Kirchhain besitzt mit dem Schlosspark und verschiedenen innerstädtischen Grünanlagen auch der Erholung dienende Bereiche.

Mikrolage	Das zu bewertende Grundstück Akazienweg 7 liegt im mittleren Bereich der Stadt Doberlug-Kirchhain südwestlich vom Stadtzentrum. Die Umgebungsbebauung des Bewertungsstandortes besteht größtenteils aus Wohngrundstücken mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und aus mehreren Wohnblöcken. Zum Teil sind auch kleinere Gewerbebetriebe hier angesiedelt. Zudem gibt es auch begrünte Freiflächen in der Nachbarschaft. Der Akazienweg verläuft in etwa parallel zur Straße der Jugend sowie im südlichen Bereich parallel zur Leipziger Straße Bahnhofstraße. Die Straße verläuft von der Herzberger Straße im Norden mündet im Kreuzungsbereich Torgauer Straße/Dr.-Wilhelm-Külz-Straße/Akazienweg im Süden. Die Kreuzung liegt nur etwa 150 m vom Bewertungsgrundstück entfernt. Auf der Torgauer Straße sowie auch auf der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße gibt es jeweils eine Bushaltestelle, die nur etwa 200 m entfernt sind. Somit ist hier eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Vom Kreuzungsbereich Torgauer Straße/Dr.-Wilhelm-Külz-Straße/ Akazienweg gelangt man nach etwa 250 m auf die Leipziger Straße. Die Leipziger Straße verläuft weiter in nördliche Richtung bis zur Straße "Am Markt" und geht vom Marktplatz aus in die Potsdamer Straße über. Am Markt, der vom zu bewertenden Grundstück etwa 600 m entfernt ist, befindet sich das Stadtzentrum von Doberlug-Kirchhain mit Banken, der Stadtverwaltung sowie mehreren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Vom Grundstück liegt ca. 400 m in nördlicher Richtung das Gymnasium. Die Grundschule befindet sich an der Finsterwalder Straße des Stadtteils Kirchhain und ist etwa 1,9 km entfernt. Die Oberschule ist ca. 3,6 km vom Grundstück gelegen und befindet sich im Süden der Stadt im Stadtteil Doberlug. Die nächste Kindertagesstätte befindet sich ca. 1,6 km südöstlich an der Bahnhofstraße. Die Schwimmhalle der Stadt liegt an der Ewald-Wolf-Straße und ist etwa 3,5 km südlich vom Bewertungsgrundstück gelegen. Das Schloss Doberlug, welches früher als Jagdschloss, Verwaltungs- und Wohngebäude sowie als Gefängnis diente, liegt ebenfalls im Stadtteil Doberlug. Es wurde zu DDR-Zeiten als Kaserne genutzt und ist Ende der 1990er Jahre vollständig saniert worden. Das Schloss mit dem umliegenden Park wird heute u.a. als Museum genutzt und liegt in etwa 3,7 km Entfernung. Der Bahnhof der Stadt liegt im Übergangsbereich der beiden Stadtteile Doberlug und Kirchhain und ist etwa 1,9 km südlich vom Grundstück gelegen. Insgesamt handelt es sich durch die Lage im mittleren Stadtbereich und die sich teilweise anschließenden begrünten Freiflächen um eine recht ruhige Stadtlage am Rande einer Neubaublocksiedlung.

Beispielfotos für die Umgebungsbebauung		
	Blick in südliche Richtung entlang der Straße "Akazienweg"	Blick in nördliche Richtung entlang der Straße "Akazienweg"



Blick in westliche Richtung vom Bewertungsgrundstück auf das angrenzende Wohngebiet



Blick in nördliche Richtung von der Straße "Akazienweg" auf die Zufahrt zum Erwin-Kramer-Ring

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Stadt/Gemeinde Doberlug-Kirchhain
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2025 zählte der LK EE eine Bevölkerungszahl von 97.017 und zum Stand 31.12.2024 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 97.967.	Zum Stand 31.12.2025 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 8.117 und zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 8.438.
Fläche	Zum Stand 31.12.2024 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,18 km².	Zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 150,36 km².
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2024 insgesamt 52 Einwohner/km².	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt ca. 56 Einwohner/km².
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 insgesamt 4.329 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 4,4 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.425 insgesamt 720 Ausländer. Dies entspricht einem Anteil v. ca. 8,5 %.
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2025 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.017 (Stand: 31.12.2025) eine Arbeitslosenzahl von 3.295. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,4 %.	Im Jahresdurchschnitt 2025 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.117 (Stand: 31.12.2025) eine Arbeitslosenzahl von 259. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,2 %.
Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2025 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.017 (Stand: 31.12.2025) insgesamt 32.334 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,9 %.	Zum Stand 30.06.205 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.117 (Stand 31.12.2025) insgesamt 2.838 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 35,0 %.
Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2025 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.017 (Stand: 31.12.2025) insgesamt 38.251 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,4 %.	Zum Stand 30.06.2025 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.117 (Stand 31.12.2025) insgesamt 3.223 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,7 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2025 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.017 insgesamt 14.223 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,7 %.	Zum Stand 31.12.2025 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.117 insgesamt 1.150 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,2 %.
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2025 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.017 insgesamt 30.556 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 31,5 %.	Zum Stand 31.12.2025 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 8.117 insgesamt 2.531 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 31,2 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	457 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 4.829, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 4.372)	92 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 1.067, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 975)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	9.201 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 4.829, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 4.372)	2.042 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 100, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 114)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de; https://www.wegweiser-kommune.de*	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragungen	
Grundbuch	Grundbuch von Doberlug-Kirchhain, Blatt 3015
Zweite Abteilung	1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 51/25), eingetragen am 29.10.2025.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Die vorhandene Eintragung wird in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück 141/3 und die aufstehenden Gebäude nach den vorliegenden Informationen nicht vor.
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Grundstück geführt.
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Flurstück.
Baulasten	**Baulasten liegen** nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde **nicht vor**.
Rechtmäßigkeit der Bebauung	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
Altlasten	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das zu bewertende Flurstück ***"keine** schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, **Altlasten** oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst."*
Denkmalschutz **Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 141/3**	Das zu bewertende Flurstück 141/3 berührt laut Aussage des Landkreises Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde **keine** bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange. Auch nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/) befindet sich das Flurstück 141/3 **nicht** im Bereich eines **Bodendenkmals.** Das nächstgelegene Bodendenkmal (20260) schließt sich direkt auf der östlichen Seite an. 
Baugrund	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.

Statik	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
Hausschwamm- und Hausbockbefall	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind. Es gab im Bereich des Dachstuhls allerdings Anzeichen für einen Befall mit dem Hausbock. Ob dieser Befall noch aktiv ist, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Durch das Gebäudealter ist eine Beschädigung der Holzelemente mit Hausbock o.ä. aber nicht auszuschließen. Genauere Untersuchungsergebnisse sind mit einem Holzschutzgutachter zu erzielen.
Bodenschätze	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze berücksichtigt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	Das Flurstück 141/3 besitzt einen unregelmäßigen, aber dennoch rechteckähnlichen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 58,3 m : 33,2 m (ca. 1,76 : 1). Die östliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an die Straße "Akazienweg" an.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten am 14.08.2026.
Art des FNP	Es liegt kein Flächennutzungsplan vor. Ein Vorentwurf für einen Flächennutzungsplan ist derzeit in Arbeit.
Zulässigk. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich
Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ besondere Gebiete	Es existiert eine Innenbereichs- und Ergänzungssatzung zum Stand 08.07.2010.
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe		
Flurstück	141/3	
Teilflächen	1	2
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Teilfläche 1 liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.	Die Teilfläche 2 liegt im Innenbereich der Gemeinde und liegt als Gartenland vor.
Zustands- und Entwicklungsstufe	**Baureifes Land**	**Sonstige Flächen**
Nutzungsartenkatalog nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) ImmoWertV 21	allgemeines Wohngebiet (WA) - Nr. 1.3	Sonstige Flächen (SF), private Grünfläche (PG - Nr. 8.1)
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	**Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.	
	Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.	

Erläuterung nach ImmoWertA	Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften **baulich nutzbar,** wenn - städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und - sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.
	Nicht alle Grundstücke lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als **sonstige Flächen** bezeichnet (vgl. Nummer I der Anlage 5, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14).

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	Nach Einschätzung des Unterzeichners und nach Auskunft der Stadt ist das zu bewertende Flurstück 141/3 mit Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation erschlossen. Es sind laut Auskunft der Stadt für das zu bewertende Flurstück aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass aktuell keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.
Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain, FB 3 - Bauen und Erhalten existiert keine Straßenausbaubeitragssatzung. Aktuell sind keine Ausbauabsichten für die angrenzende Straße bekannt. Die Zufahrtsstraße des Flurstücks 141/3 (Akazienweg) ist asphaltiert und der Fußweg mit Verbundsteinpflaster befestigt. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass **zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten** aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.
Energetische Eigenschaften	Es liegt ein Energieausweis vom 13.02.2025 vor. Der Energiebedarf des Wohngebäudes wurde demnach in die Stufe H und auf 486,59 kWh/(m²·a) geschätzt.
Berücksichtigung	Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

Zufahrt	Die Zufahrt zum Flurstück 141/3 ist über die öffentlich gewidmete Straße "Akazienweg" möglich.

Außenanlagen	Das Flurstück 141/3 ist zum Teil überbaut und mit Außenanlagen ausgestattet. Es gibt eine meist unbefestigte Hoffläche, die mit Wiese bewachsen ist. Die Wege zum Wohnstallhaus sind mit Verbundsteinpflaster befestigt worden. Vor dem Gebäude gibt es einen Vorgarten. Der westliche Grundstücksbereich dient als Garten und ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Da das Grundstück nicht mehr genutzt wird, ist es teilweise verwildert. Im südlichen Grundstücksbereich gibt es eine überdachte Sitzecke. Es handelt sich hierbei um eine Art Holzschuppen mit einem Pyramidendach, das mit Pappschindeln abgedichtet wurde. Vermutlich besitzt die Sitzecke ein einfaches Fundament. Die Wände verfügen über Fenster und der Fußboden ist im Inneren mit einem textilen Belag ausgestattet. Ein elektrischer Anschluss ist vorhanden. Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Einfriedung, die auf der östlichen Seite aus einem Holzzaun und ansonsten als Maschendrahtzaun vorliegt.

Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Wohnstallhaus mit Anbauten	
Art der Baulichkeit	Wohnstallhaus (Wohngebäude mit angebautem Nebengelass)
Zweckbestimmung	wohnliche und gewerbliche Nutzung
Baujahr	laut vorliegendem Energieausweis 1964; Sanierungsmaßnahmen sind in den 1990er Jahren zum Teil erfolgt
Rohbau	Wohnbereich: unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss: Eingangsanbau: unterkellert, Erdgeschoss; Nebengelass: nicht unterkellert, Erdgeschoss, eingeschossiger Anbau
Fundamente	vermutlich massive Streifenfundamente
Außenwände	massive Außenwände, vermutlich aus Ziegelmauerwerk
Innenwände	massive Innenwände
Decken	Decke im Kellergeschoss massiv, ansonsten vermutlich Holzbalkendecke
Treppen	Treppe zum Kellergeschoss massiv, Treppe zum Dachgeschoss aus Holz Zugang zum Kellergeschoss vom Nebengelass über massive Treppe; Treppe zum Eingangsanbau massiv aus Terrazzomaterial
Wärmedämmung	Dach nicht gedämmt, ursprüngliche Holzfenster ohne Wärmedämmverglasung
Dach	Satteldach mit Dachziegeleindeckung (Betondachziegeln), teils mit unterschiedlicher Eindeckung, nicht erneuert; Pultdach vom Anbau (Nebengelass) ebenfalls mit Betondachziegeln, nicht erneuert
Ausbau	
Sanitäre Einrichtungen	Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne, Waschtisch und Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten, teilweise gefliest, einfacher Standard
elektrische Leitungen	Elektrik im gemischten bzw. überwiegend älterem Standard
Heizung	zentrale Heizungsanlage auf Erdgasbasis von 1996, Heizungsanlage derzeit nicht angeschlossen, in den Räumen Plattenheizkörper, Wohnzimmer mit Warmluftofen (vom Flur aus zu beheizen); Nebengelass nicht beheizbar
Fußböden	massiver Fußboden im Erdgeschoss mit unterschiedlichen Belägen (Teppich, Kunststoffbelag, Fliesen), Fußboden im Dachgeschoss als Holzdielung
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden verputzt (Rauputz), mit hellem Anstrich
Türen	Türen im ursprünglichen Bestand; Zimmertüren aus Holzmaterial teils mit Glasausschnitten, Kellertüren aus Holz, zweiflügeliges Garagentor im Keller, Eingangstür zum Wohnbereich modern aus Kunststoff in Holzoptik mit Glasausschnitt; Türen im Nebengelass als Holzbrettertüren, Holzschiebetür zum Lagerraum 1, zwei unterschiedliche zweiflügelige Holztore teils ebenfalls mit Glasausschnitten im Bereich der Durchfahrt
Fenster	Holzkastenfenster mit Außenrollläden, Fensterbänke innen aus Holz, außen Fensterbänke aus Ziegeln
Wandbehandlung	Wohnbereich meist tapeziert, teils auch gefliest; Nebengelass Wände verputzt und gestrichen
Sonstige technische Anlagen	Satellitenanlage
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren und Einbindung in den Entwässerungskanal
Barrierefreiheit	Zugang zum Vorbau/Terrasse über eine Stufe; EG ansonsten weitestgehend ebenerdig; Zugänge zu KG und DG nur über Treppen; Innentüren und Durchgänge in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

allgemeine Beschreibung des Bau- und Unterhaltungszustands vom Wohnstallhaus mit Anbauten (nicht vollständig)

Bei dem Gebäude Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain auf dem Flurstück 141/3 handelt es sich um ein **Wohnstallhaus (lfd. Nr. 1)**, das einen Wohnbereich und eine Nebengelassfläche aufweist. Das Gebäude ist in massiver Bauweise erbaut worden und das Baujahr wurde im vorliegendem Energieausweis mit 1964 angegeben. Das Gebäude setzt sich aus zwei Gebäudeteilen zusammen. Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag einen meist unsanierten Zustand auf. Im Wohnbereich sind zu DDR-Zeiten und auch in den 1990er Jahren vereinzelte Sanierungsarbeiten durchgeführt worden.

Der **Wohnbereich (lfd. Nr. 1.1)** ist unterkellert, besitzt ein Erdgeschoss und ein unausgebautes Dachgeschoss. Zudem gibt es auf der südlichen Seite einen Eingangsanbau, der ebenfalls unterkellert ist, darüber jedoch nur über das Erdgeschoss verfügt. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und liegt als Satteldach vor. Die Dacheindeckung wurde mit Betondachziegeln realisiert. Die Dachentwässerung erfolgt mit Regenrinnen und Fallrohren, die in den Kanal eingebunden sind. Die Fenster bestehen aus Holz, liegen meist als Holzkastenfenster vor und sind noch im ursprünglichen Zustand vorhanden. Teilweise sind Außenrollläden vorhanden. Die Innentüren bestehen ebenfalls aus Holz oder Holzmaterial und besitzen zum Teil Glasausschnitte. Die Eingangstür wurde erneuert und liegt als Kunststofftür mit Glasausschnitt vor. In der Garage im Kellergeschoss dient ein zweiflügeliges Holztor als Zugangsmöglichkeit. Der Wohnbereich wird durch eine Heizungsanlage beheizt, die als Erdgastherme vorliegt. Da das Gebäude aber seit einiger Zeit leer steht, ist die Anlage nicht mehr angeschlossen. In den einzelnen Räumen dienen Plattenheizkörper der Beheizung. Im Wohnzimmer gibt es zudem einen Warmluftofen, der vom Flur aus beheizbar ist. Die Elektrik liegt in einem gemischten, aber dennoch meist älteren Zustand vor.

Das Kellergeschoss des Wohnbereichs wird vom Flur aus über eine massive Treppe betreten. Zudem gibt es noch einen weiteren Zugang über die Durchfahrt im Nebengelass. Im Kellergeschoss gibt es einen Durchgangsbereich, einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum, einen langen schmalen Flur sowie zwei Kellerräume. Die Räume sind einfach ausgestattet und besitzen einen massiven Fußboden, der teilweise ohne Belag verblieben ist und teilweise gefliest wurde. Die Wände wurden verputzt und geweißt. Im Hauswirtschafts- und Heizungsraum sowie auch im Durchgangsraum sind die Wände zum Teil mit alten Fliesen gestaltet worden. Diese lösen sich teilweise jedoch ab.

Im Erdgeschoss des Wohnbereiches gibt es neben dem Eingangsbereich, der sich im Anbau befindet, einen langen schmalen Flur, eine Küche, ein Badezimmer, einen Wohnraum, ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Die Räume werden alle vom Flur aus betreten. Küche, Badezimmer und Wohnraum sind in westliche Richtung zum Hof ausgerichtet. Die Küche besitzt vermutlich einen gefliesten Fußboden, der mit einem Kunststoffbelag abgedeckt ist. An der nördlichen Wand gibt es in der Küche einen Fliesenspiegel. Ansonsten sind die Wände tapeziert. Das relativ kleine Badezimmer ist mit Badewanne, Waschtisch und Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten ausstattet. Auch im Badezimmer sind die Wände teilweise gefliest. Es herrscht ein sehr einfacher Standard vor. Der Wohnraum wurde mit einem Kunststoffbelag ausgelegt und die Wände sind tapeziert.

Auf der östlichen Seite vom Flur werden das Schlafzimmer und das Wohnzimmer betreten. Beide Räume sind mit einem Teppichbelag ausgelegt und die Wände sind auch hier tapeziert worden.

Das Dachgeschoss, welches vom Eingangsbereich über eine Holztreppe zu betreten ist, ist nicht ausgebaut worden und wurde als Dachboden genutzt. Der Fußboden liegt als Holzdielung vor. Das Innere des Daches ist nicht gedämmt worden. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion, die mit Betondachziegeln eingedeckt wurde. Die Holzbalken der Konstruktion weisen zum Teil einen Schaderregerbefall auf.

Der Wohnbereich ist vor einer erneuten Nutzung umfangreich zu renovieren bzw. zu sanieren. Die Wohnfläche von ca. 68,7 m² ist bei einer Aufteilung in drei Wohnräume eher unterdurchschnittlich einzuschätzen. Es ist hier eine Überlegung wert, auch das Dachgeschoss wohnlich auszubauen, um eine größere Wohnfläche zu erhalten. Denkbar wäre es auch, eine zweite kleine Wohnung in das recht große Dachgeschoss zu integrieren oder beide Ebenen gemeinsam zu nutzen.

Das **Nebengelass (lfd. Nr. 1.2)** schließt sich auf der nördlichen Seite an den Wohnbereich an. Vom Wohnbereich aus gibt es nur einen Zugang vom Kellergeschoss zur Durchfahrt des Nebengelasses. Das Nebengelass ist nicht unterkellert und besitzt ein Erdgeschoss mit einem Anbau. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und liegt als Satteldach vor. Der angebaute Bereich besitzt ein Pultdach, das an das Satteldach angeschleppt wurde.

Im Nebengelass gibt es eine große Durchfahrt, die zwei unterschiedliche Holztore besitzt. Die Tore führen zur Straße sowie zum Hof. Neben der Durchfahrt gibt es noch einen ehemaligen Stall, eine Werkstatt sowie zwei größere Lagerräume. Der Lagerraum 2 befindet sich im nordöstlichen Gebäudeanbau. Die Räume im Nebengelass sind unsaniert und liegen noch im ursprünglichen Zustand vor. Die Türen bzw. die Tore bestehen aus Holz. Das Hoftor verfügt über Glasausschnitte und Oberlicht. Der Fußboden ist massiv ausgeführt und liegt als Betonschicht oder aus Ziegelsteinen vor. Die Wände wurden verputzt und früher geweißt. Die Nutzfläche vom Nebengelass beträgt etwa 117,6 m² und ist auch weithin gut nutzbar.

weitere bauliche Anlagen	Das Flurstück 141/3 ist neben dem Wohnstallhaus zusätzlich mit einem Nebengebäude bebaut. Das **Nebengebäude (lfd. Nr. 2)** wurde als Leichtbau in Holzbauweise errichtet und besitzt ein Erdgeschoss. Das Dach ist als Holzkonstruktion mit Holzbrettern und Schalung erbaut worden und besitzt eine Bitumenbahnenabdichtung. Ein Teil des Leichtbaus wurde als Garage genutzt. Hierzu wurde ein Metallschwingtor eingebaut. Der Fußboden ist unterschiedlich mit Betonplatten und mit einer Betonschicht befestigt. Auf der südwestlichen Seite des Nebengebäudes gibt es einen eingeschossigen Anbau. Dieser Gebäudeteil ist ebenfalls in Leichtbauweise aus Holz erbaut worden. Der Raum wird durch eine einfache Holztür verschlossen und besitzt ein größeres Fenster. Vermutlich wurde dieser Raum früher als Laube genutzt. Das Nebengebäude besitzt eine Nutzfläche von ca. 54,0 m² und es ist auch weiterhin gut nutzbar.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs

2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen

anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

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

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

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

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

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

"§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

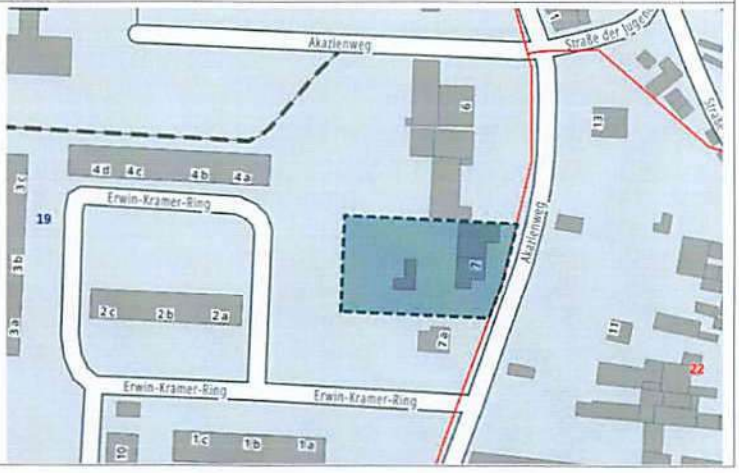
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

In der ImmoWertA zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung) heißt es ergänzend:
"40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteinfluss."

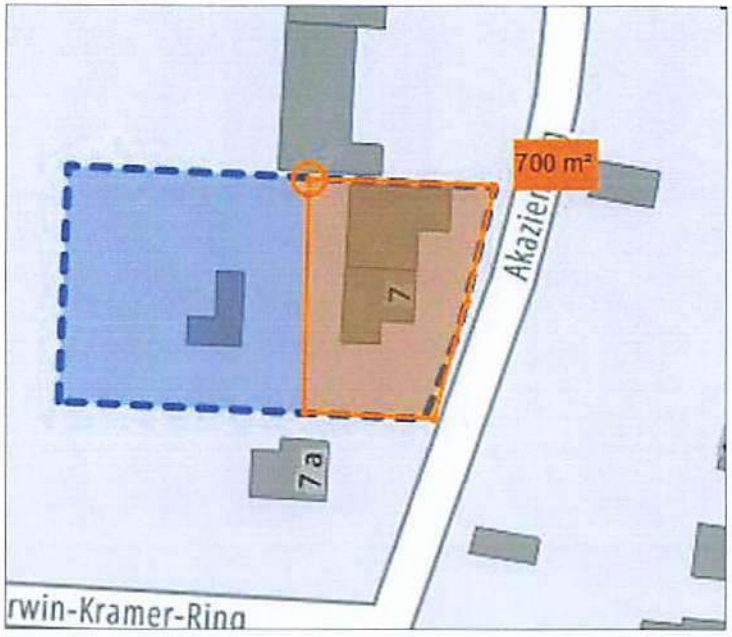
4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2026 für Doberlug-Kirchhain entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 141/3 geschätzt werden.

Nutzungsart	**Bauland**
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Kreis, kreisfreie Stadt / Gemeinde	Elbe-Elster / Doberlug-Kirchhain
BRW-Name	DO-KI Kirchhain-West WA
Zonennummer	02100034
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	offene Bauweise (o)
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	keine Angaben
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Bodenrichtwert in €/m²	19,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 141/3	

Bodenwertableitung für das Flurstück 141/3:
Das zu bewertende Flurstück 141/3 ist mit einem Wohnstallhaus mit Anbauten und einem Nebengebäude bebaut. Das Wohnstallhaus wurde massiv erbaut und setzt sich aus einem sehr kleinen Wohnbereich und einer größeren Nebengelassfläche zusammen. Das Nebengebäude liegt als Leichtbau vor und wurde in Holzbauweise erbaut. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von 1.768 m² auf.

An dieser Stelle soll das Flurstück 141/3 in zwei Teilflächen weiter bewertet werden. Einmal handelt es sich um die bebaute Teilfläche 1, die etwa 700 m² groß ist, wie auf dem nachfolgenden Flurkartenausschnitt erkennbar wird. Die Teilfläche 1 stellt die bebaute Grundstücksfläche dar. Die Restfläche von ca. 1.068 m² stellt das Gartenland dar und ist lediglich mit dem Nebengebäude bebaut. Dieser Grundstücksbereich wird als Teilfläche 2 berücksichtigt.



baureifes Land (Teilfläche 1 vom Flurstück 141/3):

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten an den Akazienweg an, über den auch die Zufahrt erfolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser, Erdgas, Strom und Wasser gesichert, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist. Insgesamt sind die Verhältnisse mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar.

Das Grundstück Akazienweg 7 liegt im mittleren Bereich vom Stadtgebiet, südwestlich vom Zentrum in Doberlug-Kirchhain. Die Umgebungsbebauung des Bewertungsgrundstückes besteht aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, Wohnblöcken und teils auch Gewerbegrundstücken in offener Bebauung. Zudem gibt es begrünte Freiflächen.

Doberlug-Kirchhain ist infrastrukturell gut erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen u.a. auch Schulen und Kindergärten befinden sich etwa 400 m bis 3,7 km entfernt. Durch die nur etwa 200 m entfernten Bushaltestellen ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.

Das Flurstück 141/3 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "DO-KI Kirchhain-West WA", die einen großen Teil im westlichen Bereich von Doberlug-Kirchhain umfasst. Die Zone wird als allgemeines Wohngebiet (WA) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 19,00 €/m² aus.

Die Teilfläche 1 ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut. Die Größe wird auch als durchschnittlich eingeschätzt. Somit ist der Bodenrichtwert auch für das zu bewertende Grundstück anzuwenden und wird vom Unterzeichner auf

19,00 €/m² geschätzt.

Grünfläche (Teilfläche 2 vom Flurstück 141/3):
Weiterhin gibt es noch die Teilfläche 2 mit etwa 1.068 m². Diese Teilfläche liegt zwar im Innenbereich und wäre nach Auskunft des zuständigen Planungsamtes zusätzlich bebaubar. Allerdings ist der Standort mit der Struktur und den benachbarten, recht großen Neubaublocks nicht so attraktiv, als dass eine zusätzliche Bebauung in absehbarer Zeit als wahrscheinlich erscheint. Das ist der Grund dafür, dass hier eher eine Einschätzung als Garten- bzw. Grünfläche wahrscheinlicher ist.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind hier in Stadtlagen 6 Kauffälle zwischen 2024 und 2025 ausgewertet worden. Bei einem Durchschnittsbodenwert von 5,73 €/m² ergibt sich ein Bodenrichtwertanteil von durchschnittlich 36 %. Die Fläche der Kauffälle war durchschnittlich 432 m² groß. In den Jahren 2023 und 2024 wurde ein durchschnittlicher Bodenrichtwertanteil von 23 % abgeleitet. Wenn man nun die mittleren 30 % berücksichtigt, ergibt sich bei dem Bodenrichtwert von 19,00 €/m² ein Bodenwert für hausnahe Gartenflächen von 5,70 €/m².

Das entspricht auch etwa dem Bodenwertanteil für Bauerwartungsland, der bei 40 % vom Bodenwert für Bauland liegt. Das würde zu einem Bodenwert von 7,60 €/m² führen. Hier wird eingeschätzt, dass ein Bodenwert in der Mitte dieser beiden Ausgangswerte in etwa angemessen ist. Daher wird der Bodenwert für die Teilfläche 2 auf

6,00 €/m² geschätzt.

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück 141/3	Nutzung	Größe in m²		Bodenwert in		Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
Teilfläche 1	bebaute Fläche	700	x	19,00 €/m²	=	13.300,00	**13.000,00**
Teilfläche 2	unbebaute Fläche	1.068	x	6,00 €/m²	=	6.408,00	**6.000,00**
Summen		**1.768**				19.708,00	**19.000,00**

Der Bodenwert des Grundstücks Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner gerundet auf

19.000 € geschätzt

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

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

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

"6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten

Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteinflüsse nicht sachgerecht erfassen).

6.(1).2 Das Vergleichswertverfahrens kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.

6.(1).3 Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

6.(1).4 Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen."

Im vorliegenden Fall werden die zu bewertenden Gebäude auf dem Grundstück Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain (Flurstück 141/3) nach dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Objekt handelt, das nach Einschätzung des Unterzeichners vorwiegend für eine Eigennutzung zur Verfügung steht und nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet wird.
Gleichzeitig wird das Ertragswertverfahren angewendet, um die mögliche Vermietung und dem daraus zu ziehenden Ertrag mit dem entsprechenden Ertragswert als Kalkulationsgröße in die Wertermittlung einzubeziehen.
Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein Vergleichswert abgeleitet werden.
Aus den drei Verfahren wird der Bedeutung entsprechend gewichtet und der Verkehrswert geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

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

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

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

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

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

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

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

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

4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt

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

In § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) der ImmoWertV21 heißt zu Herstellungskosten wie folgt:
"(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt."

1. Einteilung des Gebäudebestandes

lfd. Nr.		Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1	1.1	Wohnstallhaus, Wohnbereich, massiv mit Anbau	Wohngebäude
	1.2	Wohnstallhaus, Nebengelass, massiv mit Anbau	Nebengelass
2		Nebengebäude, Leichtbau, Holzbauweise	Nebengebäude

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

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772) anzuwenden. (ImmoWertV21, Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche)
Die Berechnung der Brutto-Grundfläche für die Gebäude ist in einer Tabelle dargestellt, welche als

Anlage dem Gutachten beigelegt wurde. Folgende Werte werden aus dieser Tabelle in diese Berechnung übernommen:

lfd. Nr.		Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m²
1	1.1	Wohngebäude	237,26
	1.2	Nebengelass	192,90
2		Nebengebäude	55,20

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

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

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

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

Für das zu bewertende Wohngebäude (lfd. Nr. 1.1) wird der Gebäudetyp 2.02 für Doppel- und Reihenendhäuser, unterkellert mit Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss gemäß NHK 2010 gewählt.

Da das Wohngebäude nicht freisteht bzw. das Gesamtgebäude als Wohnstallhaus vorliegt, wird bei diesem Objekt der Gebäudetyp 2.02 gewählt. Das Nebengelass wird als separates Gebäude berücksichtigt. Abweichungen von dieser Vorgehensweise sind gesondert zu betrachten.

Gebäudetyp 2.02 (NHK 2010)	**Wägungsanteil in %**	**Standardstufe**				
		1	**2**	**3**	**4**	**5**
Standardmerkmal		*(geschätzte Einordnung in die Standardstufen)*				
Außenwände	23		*1,0*			
Dach	15		*1,0*			
Fenster und Außentüren	11		*0,5*	*0,5*		
Innenwände und -türen	11		*1,0*			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		*1,0*			
Fußböden	5		*0,5*	*0,5*		
Sanitäreinrichtungen	9		*1,0*			
Heizung	9			*1,0*		
Sonstige technische Ausstattung	6		*1,0*			
Kostenkennwerte für die Gebäudeart 2.02 in €/m²		**515**	**570**	**655**	**790**	**985**

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

Standardmerkmal	Wägungs-anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Kosten-kennwert in €/m² BGF
Außenwände	23 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 131
Dächer	15 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 86
Außentüren und Fenster	11 % x ((	0,0 x 515	)+(0,5 x 570	)+(0,5 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 67
Innenwände und Türen	11 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 63
Deckenkonstruktion/Treppen	11 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 63
Fußböden	5 % x ((	0,0 x 515	)+(0,5 x 570	)+(0,5 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 31
Sanitäreinrichtungen	9 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 51
Heizung	9 % x ((	0,0 x 515	)+(0,0 x 570	)+(1,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 59
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x ((	0,0 x 515	)+(1,0 x 570	)+(0,0 x655	)+(0,0 x 790	)+(0,0 x 985	)) = 34
Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m² BGF							**585**

Weiterhin gibt es auf dem Grundstück noch das **Nebengelass des Wohnstallhauses (lfd. Nr. 1.2)** und das **Nebengebäude (lfd. Nr. 2).**
Das Nebengelass wurde massiv errichtet und dient für Lagerzwecke. Für dieses Gebäude gibt es eine Vorgabe in den NHK 2010. Es wird der Gebäudetyp 16.1 für Lagergebäude (ohne Mischnutzung, Kaltlager) genutzt. Hier wird die Standardstufe 4 gewählt.
Das Nebengebäude liegt in Leichtbauweise vor und dient für Lagerzwecke bzw. als Garage. Auch für dieses Gebäude wird der Gebäudetyp 16.1 für Lagergebäude (ohne Mischnutzung, Kaltlager) genutzt. Hier wird aber die Standardstufe 3 gewählt.

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

4. Außenanlagen

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

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Flurstücks 141/3** pauschal auf

3 %.

5. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV21 ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende

Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2026: 2021=100) berücksichtigt wird.
Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

Durchschnitt 2010 (2015 = 100)	70,8
Index II. Quartal 2026 (Wohngebäude) - Umrechnung von Basis 2015	140,3

Durchschnitt 2010 (2021 = 100)	70,0
Index II. Quartal 2026 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2021	141,4

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

6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

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

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf	WH (lfd. Nr. 1.1)	Nebengelass (lfd. Nr. 1.2)	NG (lfd. Nr. 2)
Faktor für Gebäudeart	EFH = 1,00; ZFH = 1,05	1,0000	-	-
Faktor für Außenanlagen	3 %	1,0300	1,0300	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag	1,9816	2,0200	2,0200
kombinierter Korrekturfaktor		**2,0410**	**2,0806**	**2,0806**

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

lfd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m²	NHK 2010	Korrektur-faktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
1.1	Wohngebäude	2.02	237,26	585,00 €/m²	2,0410	**283.284,88 €**
1.2	Nebengelass	16.1	192,90	490,00 €/m²	2,0806	**196.660,39 €**
2	Nebengebäude	16.1	55,20	350,00 €/m²	2,0806	**40.197,19 €**

4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

In ImmoWertA § 38 (Alterswertminderungsfaktor) heißt es ergänzend:

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

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

"

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

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

Bezeichnung des Gebäudes	**Wohngebäude**	**Nebengelass***	**Nebengebäude****
lfd. Nrn.	**1.1**	**1.2**	**2**
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80,00	60,00	40,00
Laut Anlage 1: *Einzelgaragen (60 Jahre), Lager- und Versandgebäude (40 Jahre); Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude (40 Jahre) ** Lager- und Versandgebäude (40 Jahre) Da es für diese Gebäude bzw. Gebäudeteile keine genauen Vorgaben gibt, wird die Gesamtnutzungsdauer hier durch den Unterzeichner geschätzt.			

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl
Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.
1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente
Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben."

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

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

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

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

Modernisierungsgrad	***Modernisierungspunktzahl***
nicht modernisiert	*0 bis 1 Punkt*
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	*2 bis 5 Punkte*
mittlerer Modernisierungsgrad	*6 bis10 Punkte*
überwiegend modernisiert	*11 bis 17 Punkte*
umfassend modernisiert	*18 bis 20 Punkte*
Quelle: *ImmoWertV21 Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades*	

"

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

Gebäude	**Modernisierungspunktzahl**
Nebengelass	0,0
Nebengebäude	0,0

In der ImmoWertV21 heißt es weiter:
"Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.
Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

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

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

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

$$RND = GND - Alter$$

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

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

"

Das Baujahr für das Wohngebäude und das Nebengelass wird laut Energieausweis mit 1964 angegeben. Das Baujahr vom Nebengebäude kann vom Unterzeichner nur geschätzt werden.

Gebäude	Baujahr		Abschlag von der GND		fiktives Baujahr
Wohngebäude	1964	-		=	1964
Nebengelass	1964	-		=	1964
Nebengebäude	1980	-		=	1980

Entsprechend ergibt sich folgendes fiktives Alter:

Gebäude	aktuelles Jahr		fiktives Baujahr		fiktives Alter
Wohngebäude	2026	-	1964	=	62 Jahre
Nebengelass	2026	-	1964	=	62 Jahre
Nebengebäude	2026	-	1980	=	46 Jahre

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

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

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

Wohnhaus	**RND =** $1{,}2500 \times \frac{62^{2}}{80} - 2{,}6250 \times 62 + 1{,}5250 \times 80 =$	**19,3 Jahre**
Nebengelass	**RND =** $1{,}2500 \times \frac{60^{2}}{60} - 2{,}6250 \times 60 + 1{,}5250 \times 60 =$	**9,0 Jahre**
Nebengebäude	**RND =** $1{,}2500 \times \frac{40^{2}}{40} - 2{,}6250 \times 40 + 1{,}5250 \times 40 =$	**6,0 Jahre**

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

Bezeichnung der Gebäude	**Wohngebäude**	**Nebengelass**	**Nebengebäude**
lfd. Nrn.	**1.1**	**1.2**	**2**
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	60	40
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	19	9	6
theoretisches Alter zum Wertermittlungsstichtag	61	51	34
lineare Alterswertminderung in %	**76,25**	**85,00**	**85,00**
Alterswertminderungsfaktor	**0,2375**	**0,1500**	**0,1500**

4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21§35 (4))
Nach § 8 ImmoWertV21, Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *"wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*
1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen."

4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten

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

Im vorliegenden Fall liegt das Wohngebäude (Wohnbereich) in einem meist unsanierten Zustand vor. Es wird davon ausgegangen, dass Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig sind.

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

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
Wohngebäude (lfd. Nr. 1)		nicht ausgebaut	1		283.284,88
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft November 2022)		Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungs-bedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €
ROHBAU	Erdarbeiten	3,756	10.640,18	0	0,00
	Verbauarbeiten	0,036	101,98	0	0,00
	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,212	600,56	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	1,042	2.951,83	0	0,00
	Mauerarbeiten	10,466	29.648,60	0	0,00
	Betonarbeiten	17,397	49.283,07	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,874	8.141,61	10	814,16
	Stahlbauarbeiten	0,632	1.790,36	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	1,263	3.577,89	10	357,79
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,193	11.878,14	30	3.563,44
	Klempnerarbeiten	1,739	4.926,32	20	985,26
	Gerüstarbeiten	0,859	2.433,42	10	243,34
AUSBAUARBEITEN	Naturwerksteinarbeiten	0,475	1.345,60	0	0,00
	Betonwerksteinarbeiten	0,212	600,56	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	3,588	10.164,26	10	1.016,43
	Wärmedämm-Verbundsysteme	4,296	12.169,92	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	2,537	7.186,94	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	0,142	402,26	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,300	6.515,55	30	1.954,67
	Estricharbeiten	1,812	5.133,12	5	256,66
	Tischlerarbeiten	8,746	24.776,10	30	7.432,83
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	2,565	7.266,26	0	0,00
	Rollladenarbeiten	1,578	4.470,24	20	894,05
	Metallbauarbeiten	4,630	13.116,09	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	0,939	2.660,05	70	1.862,03
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	2,316	6.560,88	50	3.280,44
	Bodenbelagarbeiten	0,528	1.495,74	80	1.196,60
	Tapezierarbeiten	0,243	688,38	80	550,71
	raumlufttechnische Anlagen	1,185	3.356,93	0	0,00
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bis 36 kV	6,782	19.212,38	20	3.842,48
	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	4,241	12.014,11	30	3.604,23
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	4,681	13.260,57	30	3.978,17
	Gebäudeautomation	0,486	1.376,76	10	137,68
	Blitzschutzanlagen	0,211	597,73	10	59,77
	Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,581	1.645,89	0	0,00
	Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,457	1.294,61	0	0,00
	Gesamt	**100,000**	283.284,88		36.030,72
	Sicherheitszuschlag in %			10	3.603,07
	Reparatur-/Sanierungsstau				**39.633,79**

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Wohngebäude (lfd. Nr. 1.1)** auf dem **Flurstück 141/3** werden vom Unterzeichner auf der Grundlage der oberen Übersicht gerundet auf

40.000 € geschätzt.

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Nebengelass (lfd. Nr. 1.2)** werden vom Unterzeichner pauschal auf

10.000 € geschätzt.

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Nebengebäude (lfd. Nr. 2)** werden vom Unterzeichner pauschal auf

1.000 € geschätzt.

4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

Bezeichnung der Gebäude	**Wohngebäude**	**Nebengelass**	**Nebengebäude**
lfd. Nrn.	**1.1**	**1.2**	**2**
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €	283.284,88	196.660,39	40.197,19
Anpassung mit Regionalfaktor	1,0000	1,0000	1,0000
Alterswertminderungsfaktor	0,2375	0,1500	0,1500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €	67.280,16	29.499,06	6.029,58
gerundeter vorläufiger Sachwert in €	**67.000,00**	**29.000,00**	**6.000,00**

Zusammenstellung der Werte für die Sachwertermittlung:

Flurstück	**141/3**
Gebäudesachwert des Wohngebäudes	67.000 €
Gebäudesachwert vom Nebengelass	29.000 €
Gebäudesachwert vom Nebengebäude	6.000 €
Bodenwert des Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain (Teilfläche 1)	13.000 €
vorläufiger Sachwert des zu bewertenden Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain	**115.000 €**

4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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

"(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt [...]
2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, [...].
(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich."

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:
"7.(1) Im Regelfall werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolgt beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert.
7.(2) Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Absatz 1 ausreichend berücksichtigt worden sind. Wird dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen."

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

Der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert des zu bewertenden Grundstücks ist vom Unterzeichner mit einem Marktanpassungsfaktor an die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.
Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster sind Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

"Die Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis normierter Kaufpreise zu den vorläufigen Sachwerten abgeleitet und dienen dazu, bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.
Die Sachwertfaktoren wurden dabei nach den Bestimmungen der ImmoWertV in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03.05.2023 ermittelt.
Die Modellbeschreibung bzw. die Modellansätze für die Ermittlung von Sachwertfaktoren gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV sind im Anlage 1 dokumentiert.
Die Bestimmung der Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt sowohl für den „gesamten Landkreis", als auch differenziert nach dem räumlichen Anwendungsbereich der „Stadtlage" oder dem „ländlichen Gebiet". Dabei werden für die aktuellen Auswertungen ausschließlich Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 herangezogen. Ohne Ausreißer-Bereinigung beträgt der Stichprobenumfang für den gesamten Landkreis 118 Kauffälle. Nach Eliminierung der Ausreißer, bei Überschreiten der 2,5-fachen Standardabweichung, beträgt der Umfang dieser Stichprobe noch 113 Kauffälle."

Somit ergab sich laut Grundstücksmarktbericht 2025 die folgende Übersicht:

Stichprobenumfang			
räumlicher Anwendungsbereich	ländliche Gebiete		
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser		
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2025		
Anzahl Kauffälle	90 (nach Eliminierung der Ausreißer)		
Parameter	**Mittelwert**	**Wert-Spanne**	
		von	**bis**
Bodenrichtwert [€/m²]	14	3	26
rentierlicher Flächenanteil [m²]	1.047	159	4.730
rentierlicher Bodenwert [€]	12.292	2.226	38.157
normierter Kaufpreis [€]	140.457	30.000	361.000
Restnutzungsdauer [a]	26	7	76
Baujahr	1948	1800	2021
Standardstufe	2,3	1,3	3,9
Wohnfläche [m²]	139	66	377
Bruttogrundfläche [m²]	288	100	846
Sachwert-Faktor	**0,92**	**0,63**	**1,25**

Doberlug-Kirchhain gehört nach Auskunft der Geschäftsstelle vom Gutachterausschuss hier zu den ländlichen Gebieten. Für die folgende Wertermittlung geht der Unterzeichner von der Übersicht für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Gebieten aus. Für diese Kategorien sind 90 Kauffälle ausgewertet worden. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Eingangswerten.

Allerdings handelt es sich hier nicht um ein typisches Ein- oder Zweifamilienhaus. Das Gebäude besitzt nur eine sehr geringe Wohnfläche und eine große Nebengelassfläche. Da hier von einem eher geringeren Sanierungsaufwand ausgegangen wird, wird ein über dem Durchschnitt liegender Sachwertfaktor eingeschätzt.

4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich die folgende Ableitung.

Vorläufiger Sachwert des Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain		115.000	€
Marktanpassungsfaktor: Grundstücksmarktbericht (interpoliert)		1,00	
marktangepasster Sachwert des Grundstücks		115.000	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in	Instandsetzungskosten der Gebäude	-51.000	€
Sachwert des Grundstücks		64.000	€
Sachwert des Grundstücks (Flurstück 141/3) gerundet		**64.000**	**€**

4.5 Ertragswertermittlung

In der ImmoWertV21 heißt es im § 27 zu den Grundlagen der Ertragswertermittlung wie folgt:
"(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 (ImmoWertV21) zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 (ImmoWertV21) dem vorläufigen Ertragswert.
(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.
(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. *das allgemeine Ertragswertverfahren;*
2. *das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
3. *das periodische Ertragswertverfahren."*

In den §§ 28, 29 und 30 ImmoWertV21 werden die drei Verfahrensvarianten wie folgt dargestellt:
"§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren
Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. *dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
2. *dem Bodenwert.*

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

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren
Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. *dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
2. *dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

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

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren
(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
1. *den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*
2. *dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus
1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.
Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen."

Zur Ermittlung des Reinertrags und Rohertrags heißt es in § 31 ImmoWertV21 wie folgt:
"(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen."

4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude

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

Wahl des Ertragswertverfahrens:
Im vorliegenden Fall ist ein meist unsaniertes Wohnstallhaus mit Anbauten und Nebengebäude zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Wohnen
Die folgende Übersicht wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im **Grundstücksmarktbericht 2025** veröffentlicht.

Stadtlagen				
Wohnfläche in m²	**Netto-Kaltmiete [€/m²]**			**Anzahl Mieten**
	Mittelwert	**von**	**bis**	
≤ 40	5,84	4,17	6,38	11
41-60	5,32	2,90	10,39	37
61-80	5,06	3,04	11,11	46
> 80	5,16	2,28	7,16	33
ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Wohnfläche in m²	**Netto-Kaltmiete [€/m²]**			**Anzahl Mieten**
	Mittelwert	**von**	**bis**	
≤ 40	6,48	k.A.	k.A.	≤ 3
41-60	4,80	3,13	5,86	30
61-80	4,98	3,40	6,86	27
> 80	4,24	2,83	5,99	9

Mietpreisableitung für das Wohngebäude (ca. 68,7 m² Wohnfläche):
Hier handelt es sich um den Wohnbereich des Wohnstallhauses auf dem Grundstück Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain. Der Gebäudebereich ist unterkellert und besitzt Erd- und Dachgeschoss sowie einen Anbau, der sich in Keller- und Erdgeschoss aufteilt. Der Wohnbereich weist zum Stichtag eine sehr einfache Ausstattung auf.
Die Wohnfläche von insgesamt nur ca. 68,7 m² unterteilt sich in einen Windfang/Veranda, drei Wohnräume, eine Küche, ein Badezimmer und einen langen schmalen Flur. Wohn- und Schlafzimmer sind in östliche Richtung zur Straße hin ausgerichtet und die übrigen Räume zeigen in westliche Richtung.
Im Badezimmer gibt es eine Badewanne, ein Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten und einen Waschtisch. Der geflieste Raum bzw. die Ausstattung sind hier als sehr einfach zu beschreiben.

Der Wohnbereich besitzt eine nur sehr geringe Wohnfläche. Zudem ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut worden. Aus diesem Grund ist der Wohnbereich gut durch eine kleinere Familie mit einem Kind nutzbar. Um den Anteil der Wohnfläche zu erhöhen, wäre es aber möglich, den Dachboden auszubauen.

Das Grundstück liegt am Akazienweg im mittleren Bereich von Doberlug-Kirchhain. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Wohngrundstücke mit Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie auch durch Wohnblöcke geprägt. Nach Süden und Westen hin gibt es eine größere Grünflächen. Auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch zwei nur etwa 200 m entfernte Bushaltestellen gegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Elbe-Elster wird für ländliche Gebiete und Kleinstädte ein durchschnittlicher Mietpreis für Wohnraum zwischen 61 und 80 m² von etwa 4,98 €/m² angegeben. Die Spanne reicht dabei von 3,40 bis 6,86 €/m². Für Stadtlagen wird ein Mietpreis von 5,06 €/m² mit einer Spanne von 3,04 bis 11,11 €/m² angeben.
Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Mietpreisen und schätzt einen Mietzins von

8,00 €/m²

als marktüblich erzielbar ein. Dieser Mietzins beinhaltet außerdem die Nutzung des Gartens sowie des Dachbodens.

Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe
Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster die folgende Übersicht der Nettokaltmieten veröffentlicht:

Stadtlagen					
Gewerbeart	**Netto-Kaltmiete [€/m²]**			**Nutz-fläche [m²]**	**Anzahl Kauffälle**
	Mittel-wert	**Minimum**	**Maximum**	**Median**	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	**8,55**	3,20	20,35	95	30
Büro, Praxis	**6,21**	3,00	8,84	142	23
Gastronomie	**5,94**	k.A.	k.A.	215	≤ 3
Werkstätten, Lager	**1,59**	k.A.	k.A.	1.069	≤ 3

ländliche Gebiete und Kleinstädte					
Gewerbeart	**Netto-Kaltmiete [€/m²]**			**Nutz-fläche [m²]**	**Anzahl Kauffälle**
	Mittel-wert	**Minimum**	**Maximum**	**Median**	
Geschäft (Laden, Verkaufsstelle)	**k.A.**	k.A.	k.A.	k.A.	0
Büro, Praxis	**k.A.**	k.A.	k.A.	k.A.	≤ 3
Gastronomie	**k.A.**	k.A.	k.A.	k.A.	0
Werkstätten, Lager	**k.A.**	k.A.	k.A.	k.A.	0

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume im Landkreis Elbe-Elster. Für ländliche Gebiete und Kleinstädte sind keine Mietpreise für Werkstatt- und Lagerräume angegeben worden.

Zu den Angaben im Grundstücksmarktbericht wird zudem auf die folgende Übersicht im Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2025/2026 verwiesen.

Gewerbliche Mieten (Nettokaltmieten in EUR/m²) im Landkreis Elbe-Elster				
Art des Gewerberaumes		**Geschäftslage**		
		1 a-Lage	**1 b-Lage**	**2er-Lage**
Ladengeschäfte (bezieht sich auf die Verkaufsfläche)	klein (< ca. 80m²)	4,40 - 11,70		
	groß (> ca. 80m²)	5,00 - 10,70		
		Zustand/Ausstattung		
		guter Nutzwert	**mittlerer Nutzwert**	**einfacher Nutzwert**
Büro- und Praxisräume	klein (< ca. 80m²)	4,00 - 8,70	5,00 - 8,20	5,70 - 9,00
	groß (> ca. 80m²)	4,00 - 8,20	4,50 - 8,80	5,60 - 7,50
Gaststätten (bezieht sich auf den Gastraum)		5,00 - 13,50		
Lagerflächen		2,00 - 4,50		

Lagerflächen im Nebengelass:
Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Nebengelass, das einen Großteil des Wohnstallhauses einnimmt.
Das Nebengelass ist nicht unterkellert und besitzt ein Erdgeschoss mit einem Anbau. Im Gebäudeteil gibt es eine große Durchfahrt, die zwei unterschiedliche Holztore besitzt. Neben der Durchfahrt gibt es noch einen ehemaligen Stall, eine Werkstatt sowie zwei größere Lagerräume. Der Lagerraum 2 befindet sich im nordöstlichen Gebäudeanbau. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 117,6 m². Die Räume im Nebengelass sind unsaniert, liegen noch im ursprünglichen Zustand vor und lassen sich auch weiterhin gut für Lager- und Abstellzwecke oder auch als Garage nutzen. Diese Miete bezieht sich auch auf die Lagerräume im Keller vom Wohnhaus. Diese umfassen Durchgang, Heizungsraum, Flur, zwei Kellerräume und eine Garage und weisen eine Nutzfläche von ca. 66,5 m² auf.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Elbe-Elster wird für Stadtlagen ein durchschnittlicher Mietpreis für Werkstätten, Lager von etwa 1,59 €/m² angegeben.
Im Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2025/2026 für den Landkreis Elbe-Elster wird für Lagerflächen eine Mietpreisspanne von 2,00 bis 4,50 €/m² angegeben. Nach Einschätzung des Unterzeichners sollte ein Mietzins von

2,50 €/m²

für diese Fläche marktüblich erzielbar sein.

Lagerfläche im Nebengebäude:
Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Nebengebäude, das in Leichtbauweise aus Holz erbaut wurde. Das Nebengebäude unterteilt sich in einen großen Lager- und Abstellraum, der auf der östlichen Seite ein Garagentor besitzt. Auf der südwestlichen Seite gibt es einen Anbau, der vermutlich früher als Laube genutzt wurde. Die Nutzfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 54,0 m².

Das Nebengebäude ist auch weiterhin gut nutzbar. Nach der Einschätzung des Unterzeichners und den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Elbe-Elster sowie im Gewerbemieten-Service Südbrandenburg 2025/2026 sollte ein Mietzins von

1,50 €/m²

für diese Fläche marktüblich erzielbar sein.

Zusammenfassung der Einzelergebnisse und Ableitung vom Rohertrag:

Nutzung	Beschreibung	Fläche in m²	Mietpreis in €/m²	Mieteinnahmen in €
wohnlich	Wohnbereich	68,70	8,00	549,60
gewerblich	Lagerflächen im Keller	66,49	2,50	166,23
	Lagerflächen im Nebengelass	117,58	2,50	293,95
	Lagerflächen im Nebengebäude	54,04	1,50	81,06
Summen		**306,81**		**1.090,84**

Bewirtschaftungskosten
In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:
"(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören
1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
(4) Das Mietausfallwagnis umfasst
1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder

sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung."*

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

"Die Anpassung der Werte [...] erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Scheune oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden."

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

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

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

Verwaltungs-kosten	=	Verwaltungs-kosten 2002	x	Index Oktober 2025 / Index Oktober 2001	=	230,00 €	x	123,0 / 77,1	=	366,93 €
Instandhaltungs-kosten	=	Instandhaltungs-kosten 2002	x	Index Oktober 2025 / Index Oktober 2001	=	9,00 €	x	123,0 / 77,1	=	14,36 €
Instandhaltungskosten gewerbliche Nutzung										4,31 €

Hierbei ist zu beachten, dass laut ImmoWertA die Verbraucherpreisindizes mit Stand 2020 = 100 % anzuwenden sind. Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

Liegenschaftszins
In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:
"(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.
(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt."

Die folgende Übersicht für Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser in Brandenburg wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im **Grundstücksmarktbericht 2025** veröffentlicht. Dazu ist noch das Folgende notiert worden:

"Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 der ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens der §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Diese Grundsätze werden im Land Brandenburg durch die Regelungen der VV EW-SW konkretisiert und vereinheitlicht.

Aufgrund der geringen Datenbasis des Landkreises Elbe-Elster ist es dem regionalen Gutachterausschuss nicht möglich, belastungsfähige Ergebnisse aus dem eigenen Datenmaterial abzuleiten. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses für den weiteren Metropolenraum herangezogen und in folgender Tabelle zusammengetragen.

weiterer Metropolenraum Untersuchungszeitraum 2023 – 2025			
Gebäudeart	**Liegenschaftszins**		
	Mittelwert OGA	**Minimum**	**Maximum**
Mehrfamilienhäuser	3,5 %	-0,4 %	10,0 %
Wohn- und Geschäftshäuser	4,6 %	-0,9 %	9,7 %
Geschäftshäuser	4,3 %	-0,2 %	7,6 %
Einfamilienhäuser (EFH/ZFH + RH/DHH)	2,9 %	-0,4 %	10,0 %
Eigentumswohnungen	3,2 %	0,6 %	7,7 %

Nach dieser Übersicht ist das zu bewertende Grundstück Akazienweg 7 (Flurstück 141/3) in die Kategorie "Einfamilienhäuser (EFH/ZFH + RH/DHH)" einzuordnen. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze liegt zwischen -0,4 % bis 10,0 % mit einem Durchschnittswert von 2,9 %. Mit dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird hier ein etwas höheres Risiko als im Durchschnitt unterstellt, was eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge hat.
Für die weitere Wertermittlung nutzt der Unterzeichner daher einen Liegenschaftszins in Höhe von

3,50 %.

Barwertfaktor
In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:
"(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)} \qquad q = 1 + LZ \qquad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p= Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

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

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n} \qquad q = 1 + LZ \qquad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p= Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

"

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

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

Gebäude	Restnutzungsdauer		Barwert
Wohngebäude	19	Jahre	13,7098
Nebengelass	9	Jahre	7,6077
Nebengebäude	6	Jahre	5,3286

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

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

4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen

Ertragswertermittlung		**Flurstück 141/3**			
Nutzung				**Wohn-bereich**	**Keller**
Nutzfläche in m²				68,70	66,49
Mieteinnahmen im Monat in €				549,60	166,23
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €				6.595,20	1.994,76
Bewirt-schaf-tungs-kosten	Verwaltungskosten/Einheit (€, %) / €	366,93	3	366,93	59,84
	Instandhaltungskosten (€/m² NF) / €	14,36	4,31	986,53	286,57
	Mietausfallwagnis (%) / €	2	4	131,90	79,79
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		22,52	21,37		
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €				5.109,84	1.568,56
Reinertrag des Gebäudes in €				6.678,40	
Liegenschaftszinssatz in %		3,50			
Bodenwertverzinsungsbetrag in €				-227,50	
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €				6.450,90	
Kapitalisierung (Barwertfaktor)		13,7098			
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €				88.440,55	
Bodenwert (Teilfläche 1) in € **(anteilig 50 % WH, 40 % Nebengelass und 10 % NG)**		13.000		6.500,00	
vorläufiger Ertragswert in €				94.940,55	
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €				0,000,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €				94.940,55	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungs-kosten		-40.000,00	
Ertragswert in €				54.940,55	
gerundeter Ertragswert in €				**55.000,00**	

Ertragswertermittlung		**Flurstück 141/3**		
Nutzung			**Nebengelass**	**Neben-gebäude**
Nutzfläche in m²			117,58	54,04
Mieteinnahmen im Monat in €			293,95	81,06
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			3.527,40	972,72
Bewirt-schaftungs-kosten	Verwaltungskosten (%) / €	3	105,82	29,18
	Instandhaltungskosten (€/m² NF) / €	4,31	506,77	232,91
	Mietausfallwagnis (%) / €	4	141,10	38,91
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		21,37		
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzügl. Bewirtschaftungskosten) in €			2.773,71	671,72
Reinertrag in €			2.773,71	671,72
Liegenschaftszinssatz in %		3,50		
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-182,00	-45,50
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €			2.591,71	626,22
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			7,6077	5,3286
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			19.716,95	3.336,88
Bodenwert (Teilfläche 1) in € **(anteilig 50 % WH, 40 % Nebengelass und 10 % NG)**		13.000	5.200,00	1.300,00
vorläufiger Ertragswert in €			24.916,95	4.636,88
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00	0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			24.916,95	4.636,88
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungs-kosten	-10.000,00	-1.000,00
Ertragswert in €			14.916,95	3.636,88
gerundeter Ertragswert in €			**15.000,00**	**4.000,00**

Der Ertragswert des **Flurstücks 141/3** mit den aufstehenden Gebäuden wird vom Unterzeichner zusammen auf gerundet

74.000 € geschätzt.

4.6 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:
"Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden."

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:
"Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen."

Vorgehensweise im vorliegenden Fall
Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von Siedlungshäusern mit Stallanbau (SH) im Landkreis Elbe-Elster mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 15,00 bis 35,00 €/m². Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 50.000 bis 130.000 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) die folgenden Grundstücke in die folgende Vergleichswertermittlung.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise wurde eine Trennung nach Bodenwert und Gebäudewert vorgenommen. Der Bodenwert ist überschlägig mit Hilfe der Bodenrichtwerte abgeleitet worden, die vom Gutachterausschuss bereit gestellt wurden.
Es bleibt der Gebäudewert übrig. Bezüglich der Gebäudesubstanz wurde geschätzt, welcher prozentuale Sanierungsgrad vorhanden ist. Die 100 %-Marke bezieht sich hier auf das zu bewertende Objekt im fertigen Zustand.
Weiterhin wurde die Wohnfläche auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses übernommen. Wenn es keine Daten gab, wurden diese mit Hilfe von Luftbildern annähernd abgeleitet. Bei den Vergleichswerten wurden auch die Terrassen nicht betrachtet.

Hier ist anzumerken, dass zur Vergleichbarkeit neben der Wohnfläche des Bewertungsobjektes auch die hälftige Nutzfläche im Keller in die Betrachtung einfließt. Da auch das Dachgeschoss nicht ausgebaut wurde, ist die Wohnfläche im Gebäude verhältnismäßig gering.

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

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

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

lfd. Nr.	Datum des Verkaufs	Gemeinde		Typ	Kaufpreis in €	Baujahr	Größe in m²	Boden-wert in €/m²	Boden-wert-anteil in €	Gebäude-wert in €	Bauzustand/ Sanierungs-grad in %	Wohnfläche in m² *(geschätzt)*	Gebäude-wert in €/m²	m²-Preis für Sanierungs-grad 100 %
1	10.23	Herzberg		SH	130.000		1.277	19,00	24.263	105.737	75	*123*	859,65	1.146,20
2	04.24	Röderland		SH	70.000		694	16,00	11.104	58.896	50	*91*	647,21	1.294,42
3	06.24	Elsterwerda		SH	85.000		898	26,00	23.348	61.652	50	*140*	440,37	880,74
4	06.24	Falkenberg		SH	60.000		1.722	16,00	16.000	44.000	40	*108*	407,41	1.018,52
5	09.24	Falkenberg		SH	95.000		1.062	20,00	21.240	73.760	50	*132*	558,79	1.117,58
6	07.24	Doberlug-Kirchhain		SH	50.000		1.983	18,00	15.000	35.000	40	*105*	333,33	833,33
7	08.24	Schönborn		SH	115.000	1962	1.422	18,00	25.596	89.404	90	*83*	1.077,16	1.196,84
8	09.24	Hohenleipisch		SH	129.000	1914	1.443	15,00	21.645	107.355	70	126	852,02	1.217,18
9	04.25	Uebigau-Wahrenbrück		SH	65.000		2.100	15,00	16.000	49.000	40	*126*	388,89	972,22
10	05.25	Plessa		SH	59.000	1909	452	16,00	7.232	51.768	60	102	507,53	845,88
11	06.25	Röderland		SH	82.200		18.896	17,00	22.200	60.000	50	*125*	480,00	960,00
12	07.25	Doberlug-Kirchhain		SH	95.000	1935	1.149	15,00	17.235	77.765	80	*94*	827,29	1.034,11
13	08.25	Herzberg		SH	110.000		1.147	15,00	17.205	92.795	80	*95*	976,79	1.220,99
14	08.25	Finsterwalde		SH	85.000		873	35,00	30.555	54.445	50	*107*	508,83	1.017,66
15	12.25	Herzberg		SH	80.000		2.160	15,00	15.000	65.000	40	*165*	393,94	984,85
16	01.26	Finsterwalde		SH	71.200		10.437	19,00	16.200	55.000	70	*61*	901,64	1.288,06
17	03.26	Plessa		SH	80.000		2.150	16,00	18.000	62.000	40	*200*	310,00	775,00
18	04.26	Uebigau-Wahrenbrück		SH	90.000		3.041	17,00	20.000	70.000	60	*86*	813,95	1.356,59
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % für Einfamilienhäuser in Doberlug-Kirchhain. Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.														1.064,45
Doberlug-Kirchhain				**WH**	**Flurstück 141/3 (TF 1)**		**700**		**13.000**		**100**	**101,95**		**108.520,68**

Der Vergleichswert des **Flurstücks 141/3** ergibt sich aus dem **Bodenwert und dem Gebäudevergleichswert** und wird auf

121.521	**€ bzw. gerundet auf**
122.000	**€ geschätzt.**

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

51.000	**€ abgezogen.**

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

71.000	**€.**

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	**Flurstück 141/3**
Sachwert des Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain	**64.000 €**
Ertragswert des Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain	**74.000 €**
Vergleichswert des Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain	**71.000 €**

Der Verkehrswert des mit einem Wohnstallhaus mit Anbauten und einem Nebengebäude bebauten Flurstücks 141/3 in Doberlug-Kirchhain wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des errechneten Ertragswertes sowie des Vergleichswertes geschätzt.

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

Art des Wertes	**Wert in €**		**Wichtungsfaktor**		**gewichteter Wert in €**
Sachwert	64.000	x	2	=	128.000
Ertragswert	74.000	x	1	=	74.000
Vergleichswert	71.000	x	2	=	142.000
gewichteter Wert für die Teilfläche 1 vom Flurstück 141/3				=	**68.800**
zuzüglich Bodenwert Teilfläche 2				=	**6.000**
gewichteter Wert zuzüglich Bodenwert Teilfläche 2				=	**74.800**

Es handelt sich bei dem Grundstück Akazienweg 7 (Flurstück 141/3) um ein Wohngrundstück in Doberlug-Kirchhain. Das Grundstück ist mit einem Wohnstallhaus mit Anbauten und einem Nebengebäude bebaut.

Das Gebäude unterteilt sich in einen sehr kleinen Wohnbereich und einen größeren Lager- und Abstellbereich im Nebengelass. Der Wohnbereich ist ca. 68,7 m² groß und das Nebengelass weist eine Nutzfläche von etwa 117,6 m² auf. Das Gesamtgebäude liegt in einem meist unsanierten und einfachen Standard vor. Für ein Wohngrundstück in dieser Gesamtgröße ist die Wohnfläche sehr gering. Hier wäre es zu überlegen, ob man das Dachgeschoss noch ausbaut, um mehr Wohnräume zu gewinnen. In der vorgefundenen Unterteilung handelt es sich ja eher um eine kleine Wohnung als um ein Einfamilienhaus. Das Nebengebäude ist in Leichtbauweise aus Holz errichtet worden und dient für Lager- und Abstellzwecke.

Das Flurstück 141/3 verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.768 m². Die unbebauten Grundstücksbereiche dienen als Garten und als Vorgarten. Diese Bereiche sind mit Sträuchern und Bäumen bewachsen. Da das Grundstück aber seit längerem nicht genutzt wurde, beginnen die Grünflächen langsam zu verwildern.

Das Grundstück Akazienweg 7 liegt im mittleren Bereich der Stadt Doberlug-Kirchhain. Die Umgebungsbebauung des Bewertungsgrundstücks besteht größtenteils Wohngrundstücken und vereinzelt aus kleineren Gewerbegrundstücken. Zudem gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere Wohnblöcke. Da es aber um das Bewertungsgrundstück herum mehrere Grünflächen gibt und die Wohnblöcke nicht direkt angrenzen, schränkt dieser Zustand die Wohnqualität kaum ein. Unweit des zu bewertenden Grundstücks gibt es Bushaltestellen, so dass eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

Das Risiko, eine solche Immobilie zu erwerben, wird hier als eher hoch eingeschätzt, da es sich um ein großes Gebäude mit sehr viel Nebenfläche und nur wenig Wohnfläche handelt.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain (Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 141/3)** zum **Wertermittlungsstichtag 19. Juni 2026** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Sach-, Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

75.000 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 19. Juni 2026 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 3. September 2026

Bernd R. Wedler
(Dipl.-Ing. se. agr.)
von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Diplom-Sachverständiger (DIA))

Industrie- und Handelskammer Dresden
Dipl.-Ing. se. agr. Bernd Wedler
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

6. Literaturangaben

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

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

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1997

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1997

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

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1997

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

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

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

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

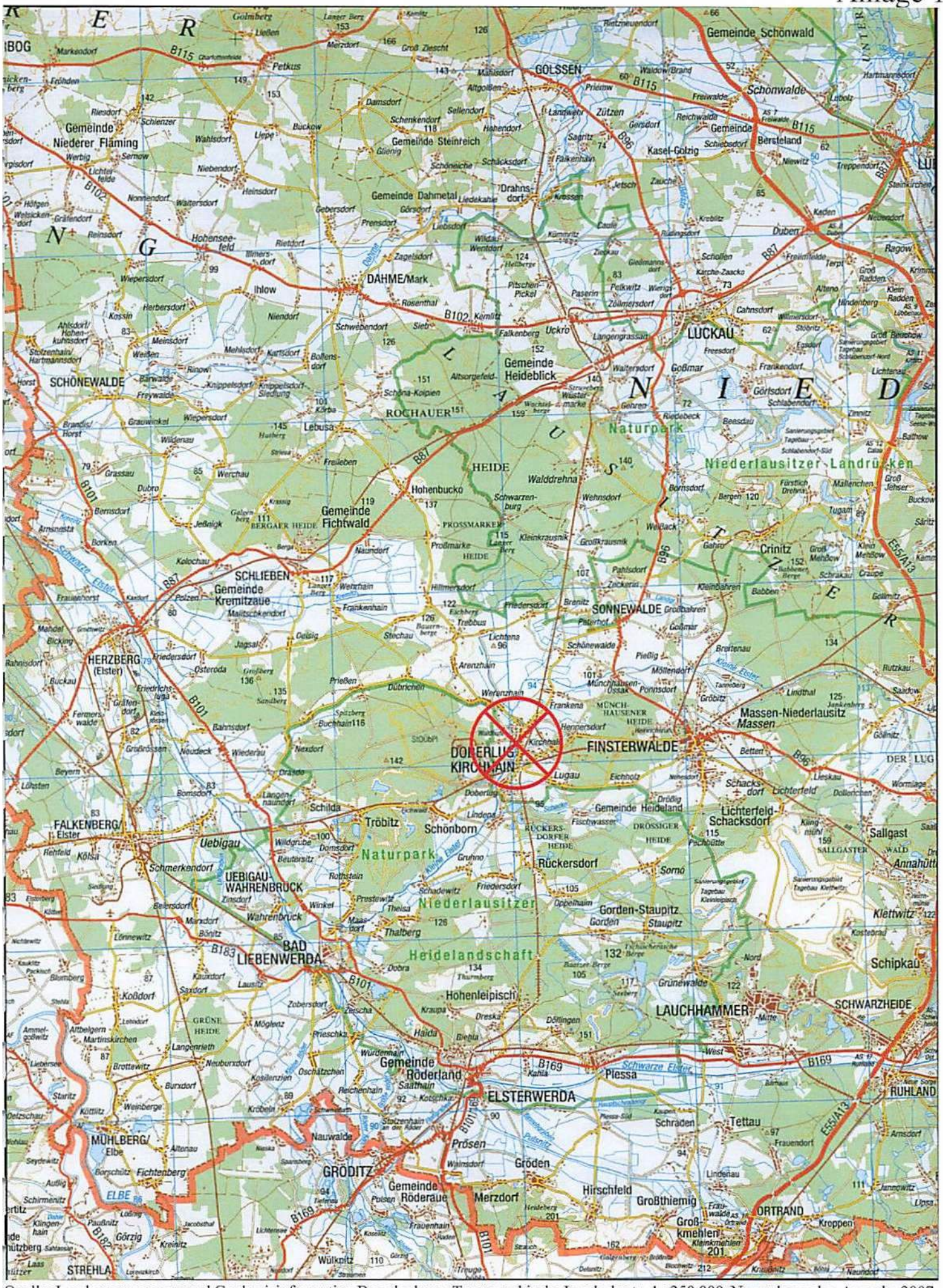
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022) und Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA, 2. Entwurf, Stand: 22.12.2021)

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

7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Doberlug-Kirchhain mit Kennzeichnung der Lage des Grundstücks im Maßstab von ca. 1 : 10.000
3. Luftbild mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnungen für das aufstehenden Wohnstallhaus (zu Übersichtszwecken selbst erstellt)
7. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

Anlagen



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

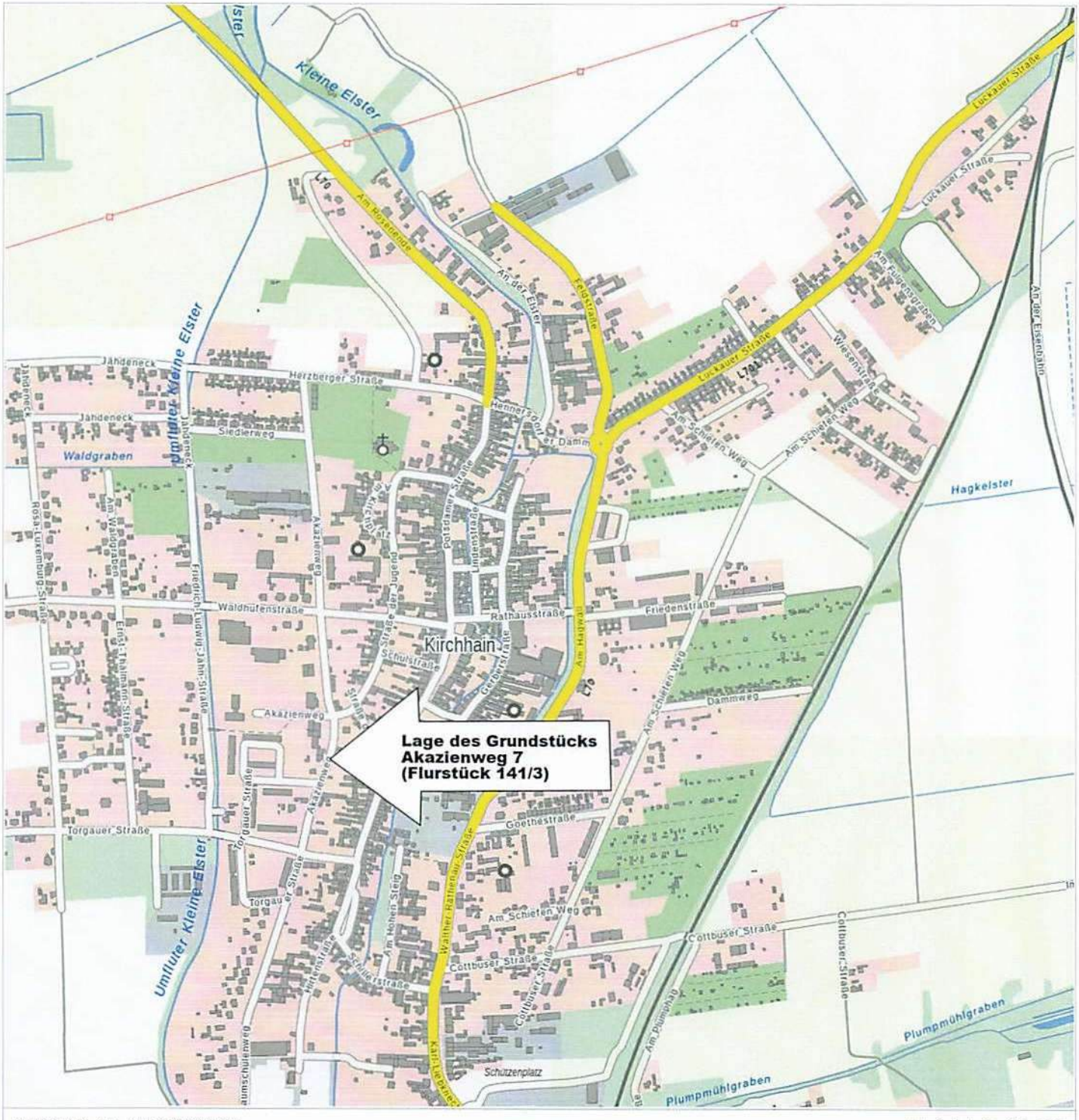
Anlage 2

BRANDENBURGVIEWER

LGB
Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg

LAND
BRANDENBURG

E:401612.76, N:5722799.15



E:399732.45, N:5720855.34

Maßstab 1 : 10 000

0 200 400 600m

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

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

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

Anlage 3

BRANDENBURGVIEWER

LGB
Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg

LAND
BRANDENBURG

E:400389.24, N:5721596.59



E:400163.60, N:5721363.34

0 20 40 60m

Maßstab 1 : 1 000

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

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

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

Dieser Ausdruck wurde am 21. Aug. 2026 aus dem **BRANDENBURG**VIEWER erstellt.

Anlage 4

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

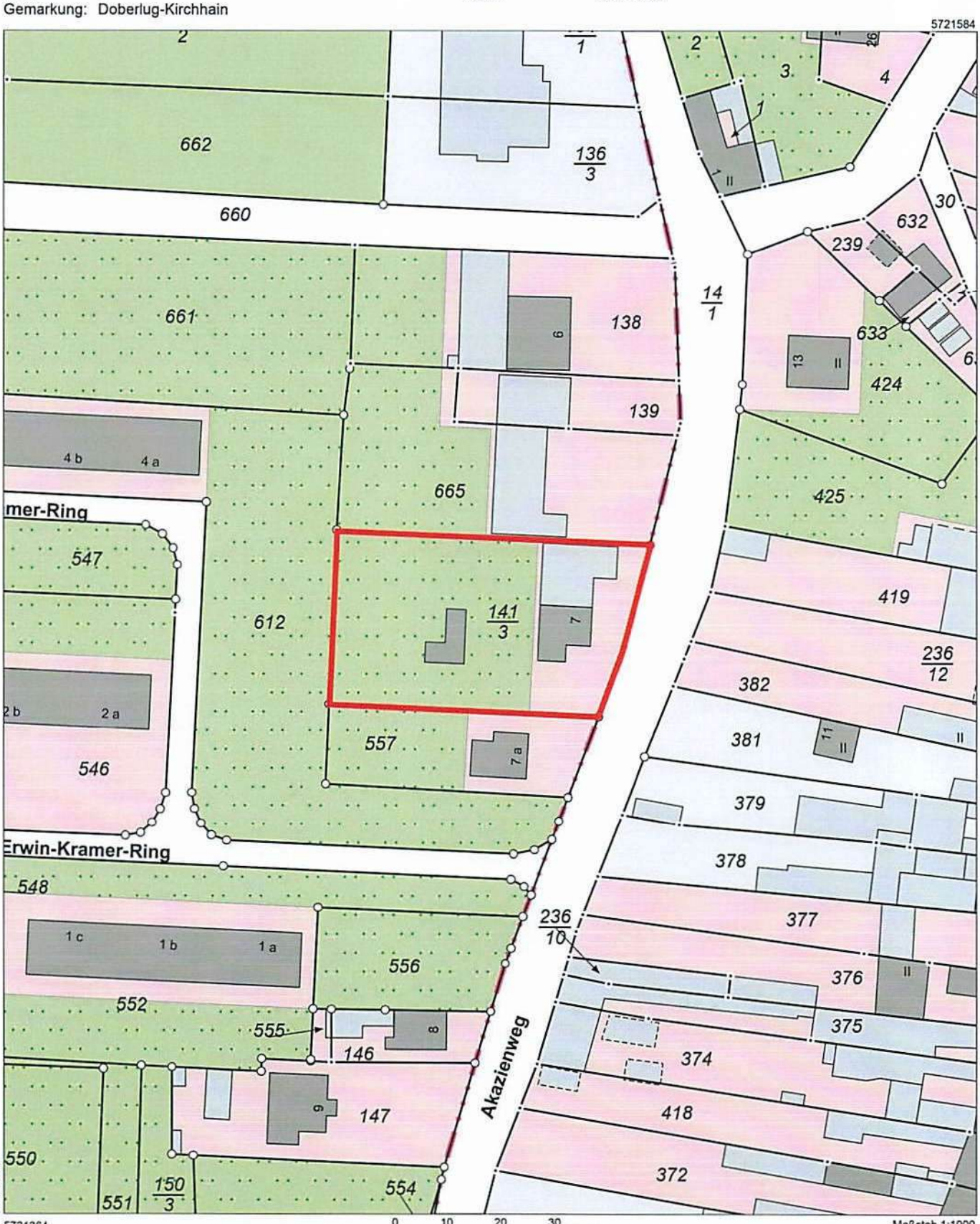
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.06.2026 **2026-11-0325**

Flurstück: 141/3
Flur: 3
Gemarkung: Doberlug-Kirchhain

Gemeinde: Doberlug-Kirchhain
Kreis: Elbe-Elster



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

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 08.06.2026

Flurstück 141/3, Flur 3, Gemarkung Doberlug-Kirchhain

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Doberlug-Kirchhain Kreis Elbe-Elster
Lage:	Akazienweg 7
Fläche:	1 768 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 209 m² Grünanlage 559 m² Wohnbaufläche

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Doberlug-Kirchhain Grundbuchblatt 3015 Laufende Nummer 2

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

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

Anlage 6

Bauzeichnungen für das aufstehende Wohnstallhaus
(zu Übersichtszwecken selbst erstellt)

Zeichnung selbst erstellt,
ohne genaues Aufmaß,
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 19.06.2026

Legende:

Nordrichtung

N

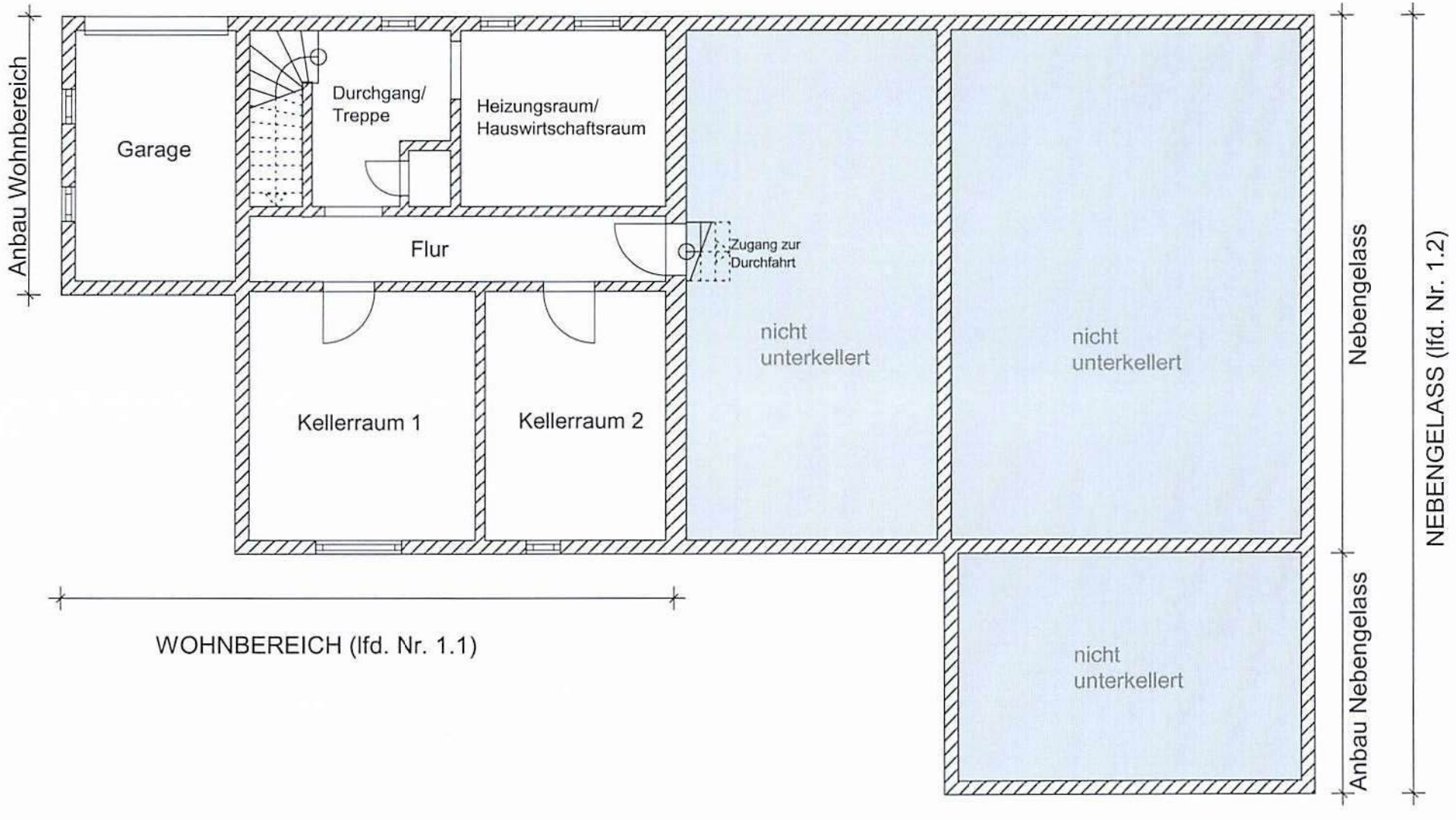
Doberlug-Kirchhain, Akazienweg 7

Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 141/3

Wohnstallhaus

Grundriss Kellergeschoss

Maßstab ca. 1 : 100



Zeichnung selbst erstellt,
ohne genaues Aufmaß,
nur zu Übersichtszwecken

Stand: 19.06.2026

Legende:

Nordrichtung

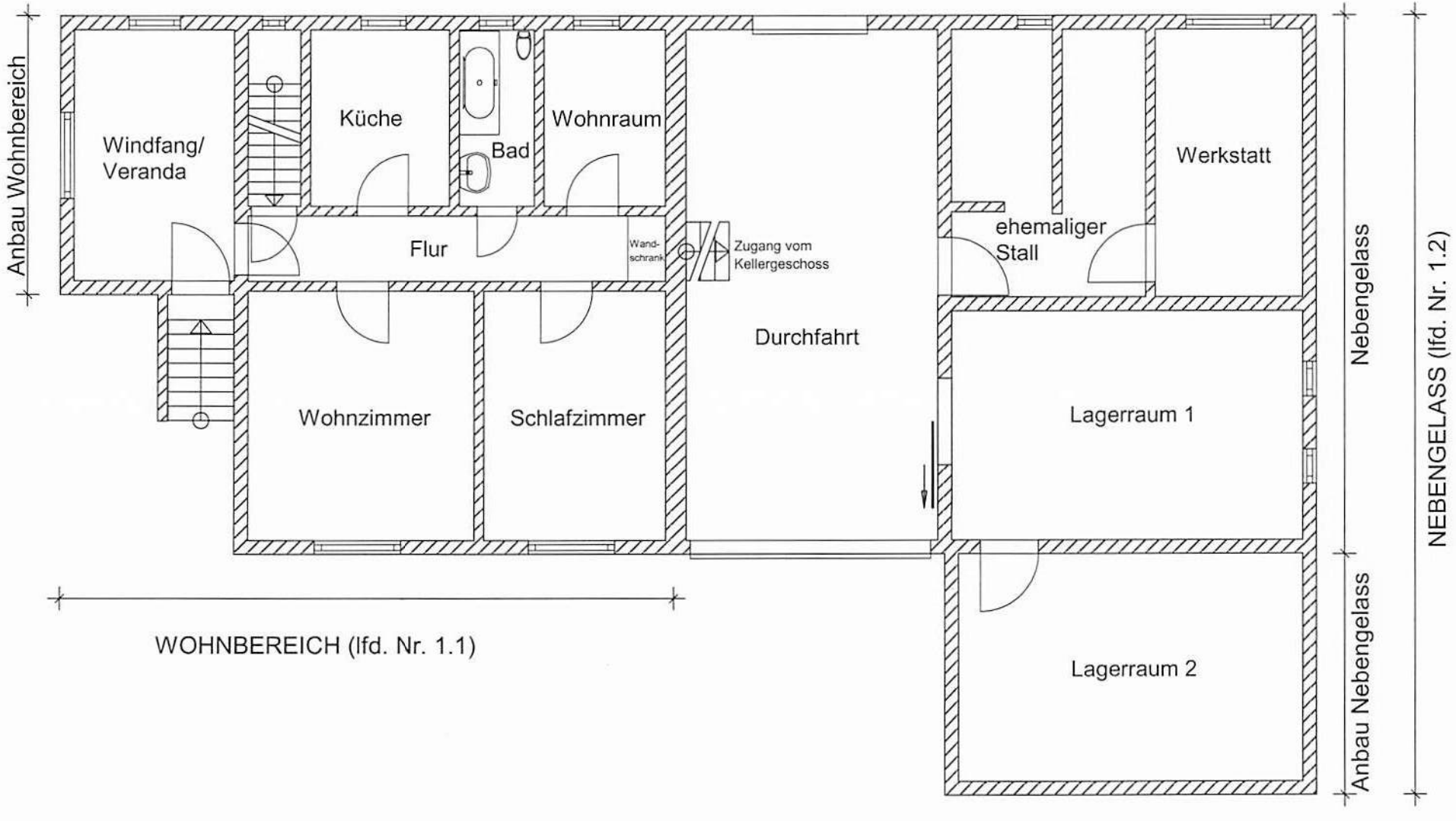
N

Doberlug-Kirchhain, Akazienweg 7

Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 3, Flurstück 141/3

Wohnstallhaus
Grundriss Erdgeschoss

Maßstab ca. 1 : 100



Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude
Werte aus der Flurkarte sowie aus eigenen Messungen

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto-grundfläche
Wohnstallhaus - Wohnbereich (lfd. Nr. 1.1)										
Kellergeschoss	7,70	9,60	73,92			0,00			0,00	73,92
Erdgeschoss	7,70	9,60	73,92	5,00	3,10	15,50			0,00	89,42
Dachgeschoss	7,70	9,60	73,92			0,00			0,00	73,92
									Summe	**237,26**
Wohnstallhaus - Nebengelass (lfd. Nr. 1.2)										
Erdgeschoss	11,50	9,60	110,40	6,50	4,20	27,30			0,00	137,70
Dachgeschoss*	11,50	9,60	110,40			0,00			0,00	55,20
									Summe	**192,90**
									Gesamtsumme	**430,16**
Nebengebäude (lfd. Nr. 2)										
Erdgeschoss	10,30	4,00	41,20	4,00	3,50	14,00			0,00	55,20
									Summe	**55,20**

* Berücksichtigung nur zur Hälfte, da das Dachgeschoss nur eingeschränkt zugänglich ist

Berechnung der Nutzflächen

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

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz-fläche	Wohn-fläche
Wohnbereich - Kellergeschoss											
Durchgang/Treppe	2,56	2,86	7,32	-1,11	0,95	-1,05			0,00	6,27	
Heizung/HWR	3,46	2,97	10,28			0,00			0,00	10,28	
Flur	7,11	1,11	7,89			0,00			0,00	7,89	
Kellerraum 1	4,35	3,86	16,79			0,00			0,00	16,79	
Kellerraum 2	4,32	3,12	13,48			0,00			0,00	13,48	
Garage	4,48	2,63	11,78			0,00			0,00	11,78	
									Summe	**66,49**	**0,00**
Wohnbereich - Erdgeschoss											
Veranda/Windfang	4,37	2,80	12,24			0,00			0,00	12,24	12,24
Flur	7,35	1,11	8,16			0,00			0,00	8,16	8,16
Küche	2,43	3,00	7,29			0,00			0,00	7,29	7,29
Badezimmer	1,32	3,00	3,96			0,00			0,00	3,96	3,96
Wohnraum	2,11	3,03	6,39			0,00			0,00	6,39	6,39
Schlafzimmer	4,30	3,15	13,55			0,00			0,00	13,55	13,55
Wohnzimmer	4,32	3,96	17,11			0,00			0,00	17,11	17,11
									Summe	**68,70**	**68,70**
Wohnbereich - Dachgeschoss											
Dachboden	5,30	7,14	37,84	0,80	7,14 /2	2,86	*-2,00*	*0,40*	*-0,80*		
	-1,50	*0,80*	-1,20	0,80	7,14 /2	2,86			0,00	41,56	
									Summe	**41,56**	**0,00**
									Nutz-/-wohnfläche	176,75	68,70
Nebengelass - Erdgeschoss											
Durchfahrt/Garage	9,37	4,37	40,95			0,00			0,00	40,95	
ehem. Stall	3,38	4,71	15,92			0,00			0,00	15,92	
Werkstatt	2,54	4,70	11,94			0,00			0,00	11,94	
Lagerraum 1	6,16	4,04	24,89			0,00			0,00	24,89	
Lagerraum 2	6,00	3,98	23,88			0,00			0,00	23,88	
									Summe	**117,58**	**0,00**
									Nutzfläche	117,58	0,00
Nebengebäude - Erdgeschoss											
Garage/Lager/Laube	10,23	3,95	40,41	*3,95*	*3,45*	13,63			0,00	54,04	
									Summe	**54,04**	**0,00**

Anlage 8

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick in nordwestliche Richtung auf das zu bewertende Grundstück Akazienweg 7 in Doberlug-Kirchhain, das mit einem Wohnstallhaus bebaut ist. Das Grundstück liegt auf dem Flurstück 141/3 der Flur 3 in der Gemarkung Doberlug-Kirchhain und weist eine Größe von 1.768 m² auf. Das Grundstück wird auf dieser Seite teilweise durch einen Holzzaun begrenzt.



Bild 2

Blick von der Straße auf das zu bewertende Wohnstallhaus. Das Gebäude ist teilunterkellert, besitzt einen sehr kleinen Wohnbereich und eine große Nebengelassfläche, die als Stall und Durchfahrt diente. Auf der linken Seite ist ein Anbau erkennbar, in dem sich der Eingangsbereich (Windfang/Veranda) befindet. Vor dem Gebäude wurde straßenseitig ein Vorgarten angelegt.



Bild 3

Blick von der Straße in westliche Richtung auf das zu bewertende Gebäude. Auf der linken Seite sind die zwei Fenster vom Wohnbereich erkennbar. Hinter den Fenstern befinden sich das Wohnzimmer (links) und das Schlafzimmer (rechts). Das große zweiflügelige Holztor führt in die Durchfahrt. Gut erkennbar ist auch das Dach, welches als Satteldach vorliegt und mit Betondachsteinen eingedeckt wurde.



Bild 4

Blick in südwestliche Richtung von der Straße "Akazienweg" auf einen weiteren Anbau des zu bewertenden Gebäudes. Der Anbau schließt sich an das Nebengelass an und dient als Lager (Lagerraum 2). Das Dach des Anbaus liegt als Pultdach vor, das ebenfalls mit Betondachsteinen eingedeckt wurde. Das Gebäude auf der rechten Seite steht auf dem Nachbargrundstück. Die Grundstücksgrenze verläuft zwischen den erkennbaren Gebäuden.



Bild 5

Blick auf die Zufahrt des Grundstücks Akazienweg 7. Die Fläche ist nicht befestigt und mit Wiese bewachsen. Lediglich der Weg, der am Gebäude entlang verläuft, wurde mit Verbundsteinpflaster befestigt. Im Hintergrund ist ein Holzschuppen erkennbar, der ebenfalls auf dem Grundstück steht.



Bild 6

Blick auf den südlichen Giebel des Wohnstallhauses mit dem Eingangsanbau. Der Zugang ist über eine Treppe zu erreichen. Im Erdgeschoss befindet sich der Windfang bzw. die Veranda mit den Zugängen zum Flur des Wohnbereichs sowie dem Zugang zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut worden.



Bild 7

Blick in nordöstliche Richtung auf das zu bewertende Gebäude. Der Eingangsanbau wurde unterkellert. In diesem Bereich wurde eine Garage untergebracht. Die Zufahrt zur Garage wurde befestigt und ist auf beiden Seiten mit halbhohen Mauern abgetrennt worden. Hier sind die beiden Gebäudeteile gut zu erkennen. Der Wohnbereich weist mehrere Fenster auf und ist unterkellert. Im Bereich des erkennbaren Tores schließt sich das Nebengelass an.



Bild 8

Blick in die Garage, die sich unterhalb vom Windfang befindet. Der Raum ist über ein zweiflügeliges Holztor erreichbar und besitzt einen massiven Fußboden. In der Garage sind zwei ältere Holzfenster vorhanden. Eines der beiden Fenster wird im Bildausschnitt genauer gezeigt.



Bild 9

Blick vom Hof in östliche Richtung auf den nördlichen Gebäudeteil des Wohnstallhauses, der als Nebengelass (lfd. Nr. 1.2) dient und eine sehr große Fläche vom Gesamtgebäude einnimmt. Hinter dem Tor befindet sich eine Durchfahrt. Gut erkennbar ist auch die Dacheindeckung, die aus Betondachsteinen besteht. Auf der rechten Seite schließt sich der Wohnbereich (lfd. Nr. 1.1) an.



Bild 10

Blick in die Durchfahrt im zu bewertenden Gebäude mit dem Tor zum Hof. Das zweiflügelige Tor besteht aus Holz, hat mehrere Glasausschnitte und besitzt ein Oberlicht.



Bild 11

Blick in östliche Richtung in die Durchfahrt im Bereich vom Nebengelass. Das Tor im Hintergrund liegt als zweiflügeliges Holztor vor und zeigt in Richtung der Straße. Somit kann der Raum von der Straße und auch vom Hof aus befahren werden. Auf der linken Seite schließen sich ein ehemaliger Stall, eine Werkstatt und Lagerräume an. Rechts gelangt man in den Keller des Wohnbereichs.

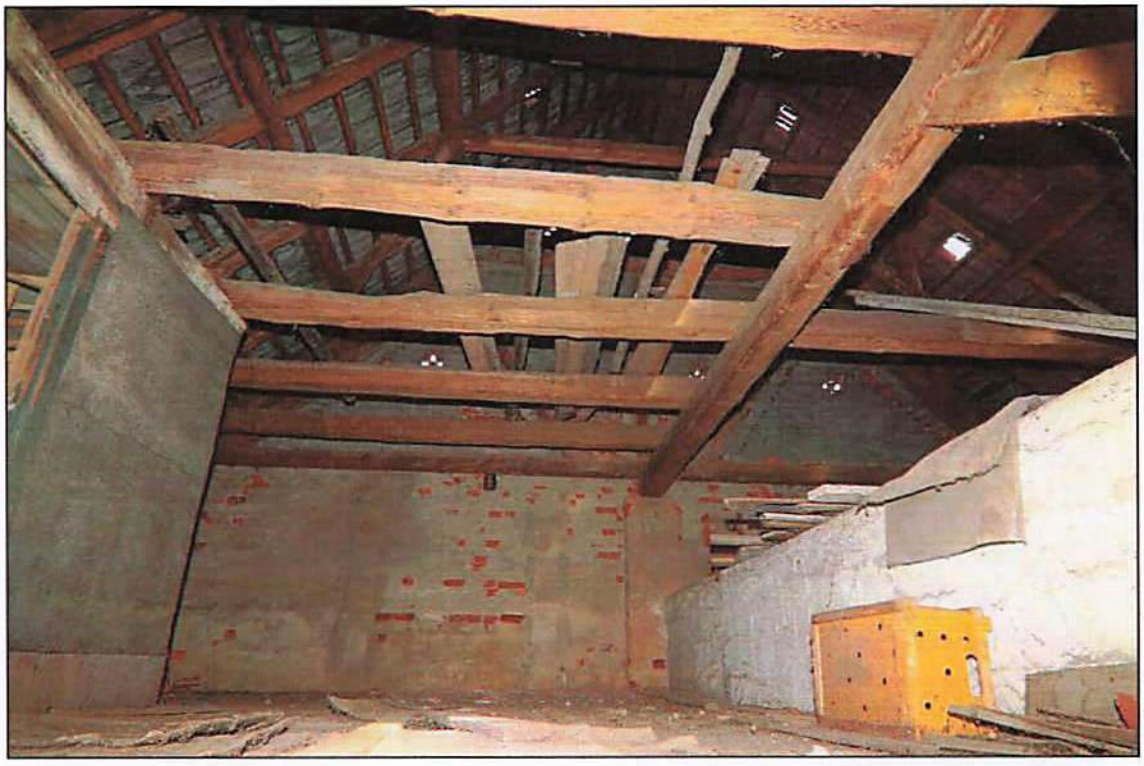


Bild 12

Blick von der Durchfahrt in den Bereich, der sich über dem Stall und den Lagerräumen befindet und nur von der Durchfahrt über eine Leiter erreichbar ist. Hier wurden kleinere Lagerbereiche abgetrennt. Das Dach liegt als Satteldach vor, besteht aus einer Holzkonstruktion und ist mit Betondachziegeln eingedeckt. Teilweise wurden transparente Ziegel dazwischen gesetzt.



Bild 13

Blick von der Durchfahrt in den ehemaligen Stall, der durch eine Holztür verschlossen wird. Die Tür im Hintergrund führt in die Werkstatt. Der Fußboden besteht aus der ursprünglichen Ziegelschicht und ist hier gut erkennbar.

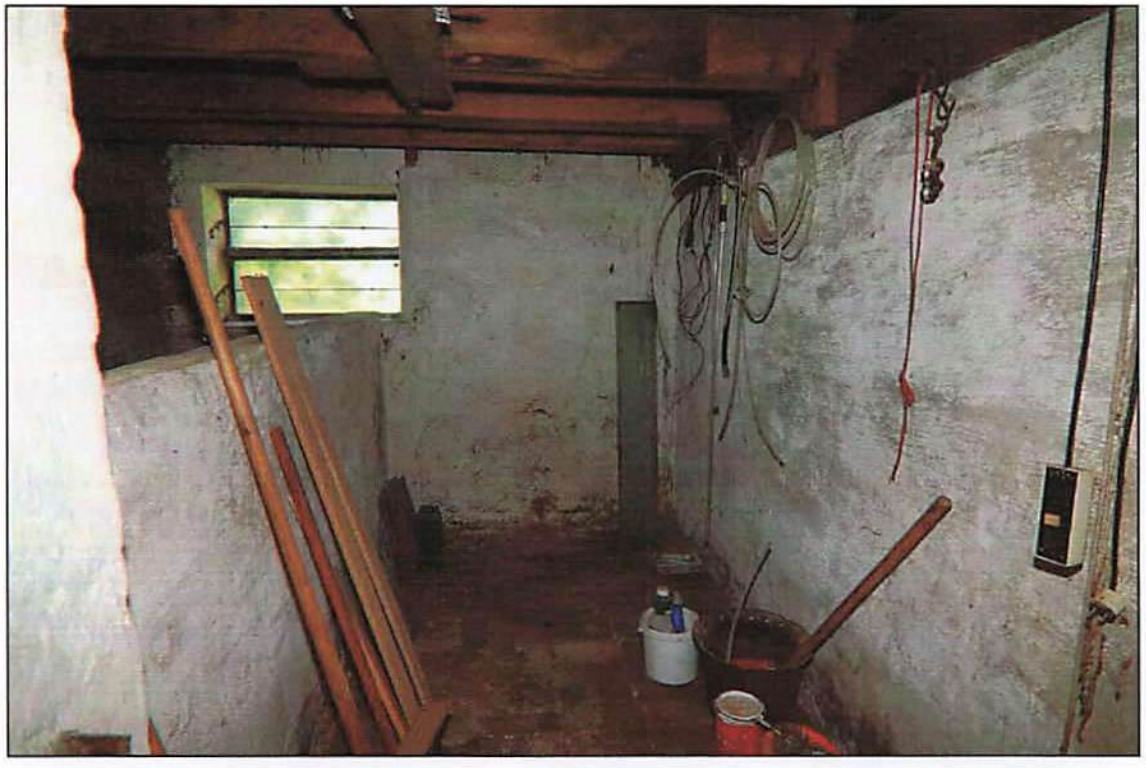


Bild 14

Blick in einen der beiden abgetrennten Stallbereiche. Der Stall wurde durch eine halbhohe Mauer geteilt. Auch hier ist der Ziegelfußboden wieder gut zu erkennen.



Bild 15

Blick vom Stall in die Werkstatt. Die massiven Wände sind teilweise verputzt worden. Das erkennbare Fenster zeigt in westliche Richtung auf den Hof und besteht aus Metall.



Bild 16

Blick in den Lagerraum 1, der ebenfalls von der Durchfahrt erreichbar ist. Früher diente der Raum vermutlich ebenfalls als Stall. Der massive Fußboden besteht unterschiedlich aus Ziegeln. Die Holztür auf der rechten Seite führt in den Lagerraum 2, der sich in einem Anbau befindet.



Bild 17

Blick in den Lagerraum 2, der sich in einem Anbau befindet. Der Anbau befindet sich auf der östlichen Seite des Gebäudes und besitzt ein Pultdach. Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt und wird im Bildausschnitt genauer gezeigt. Der Fußboden des Raumes ist nicht befestigt worden.

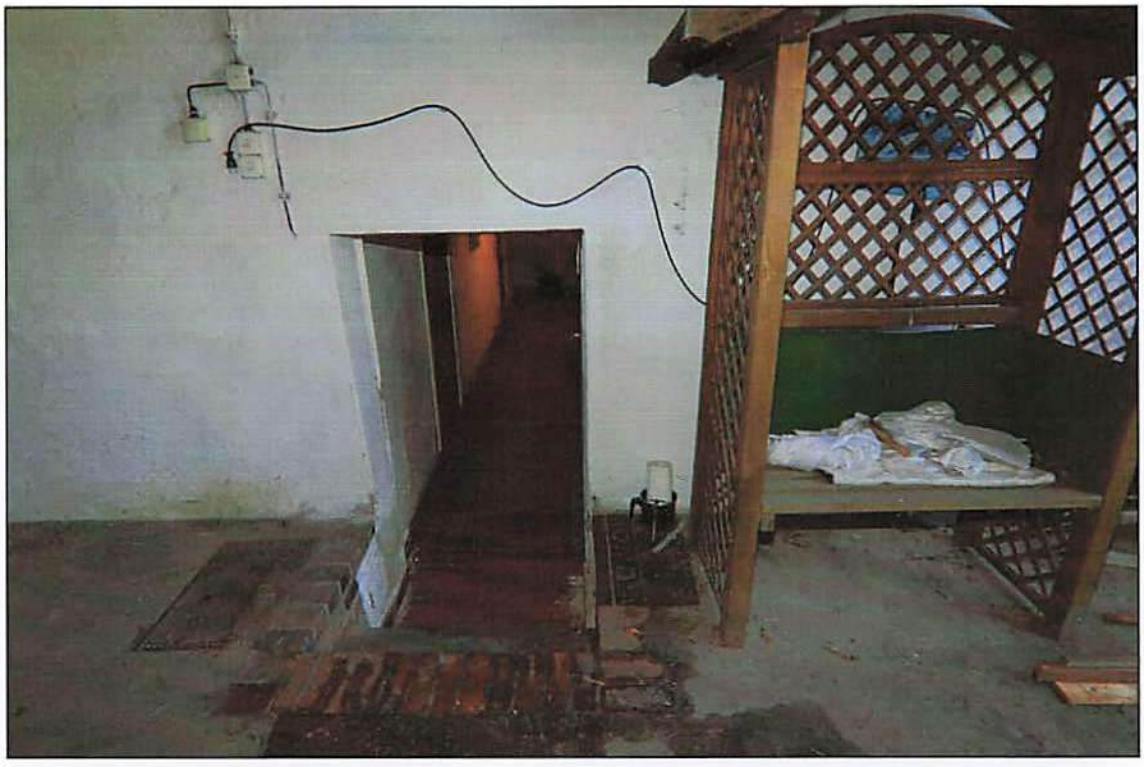


Bild 18

Blick auf den Zugang zum Kellergeschoss des Wohnbereichs, der sich in der Durchfahrt befindet. Der Keller ist über eine kleine Treppe erreichbar. Gut erkennbar ist auch die verputzte Wand, die geweißt wurde. An der Wand sind elektrische Leitungen und Schalter zu sehen, die noch einen älteren Standard aufweisen.



Bild 19

Blick in den Flur im Kellergeschoss in südliche Richtung. Die massiven Wände im Flur sind gestrichen worden. Auf der linken Seite werden zwei Kellerräume betreten und rechts gelangt man in einen Durchgangsraum, der in den Heizungsraum und zur Kellertreppe führt.

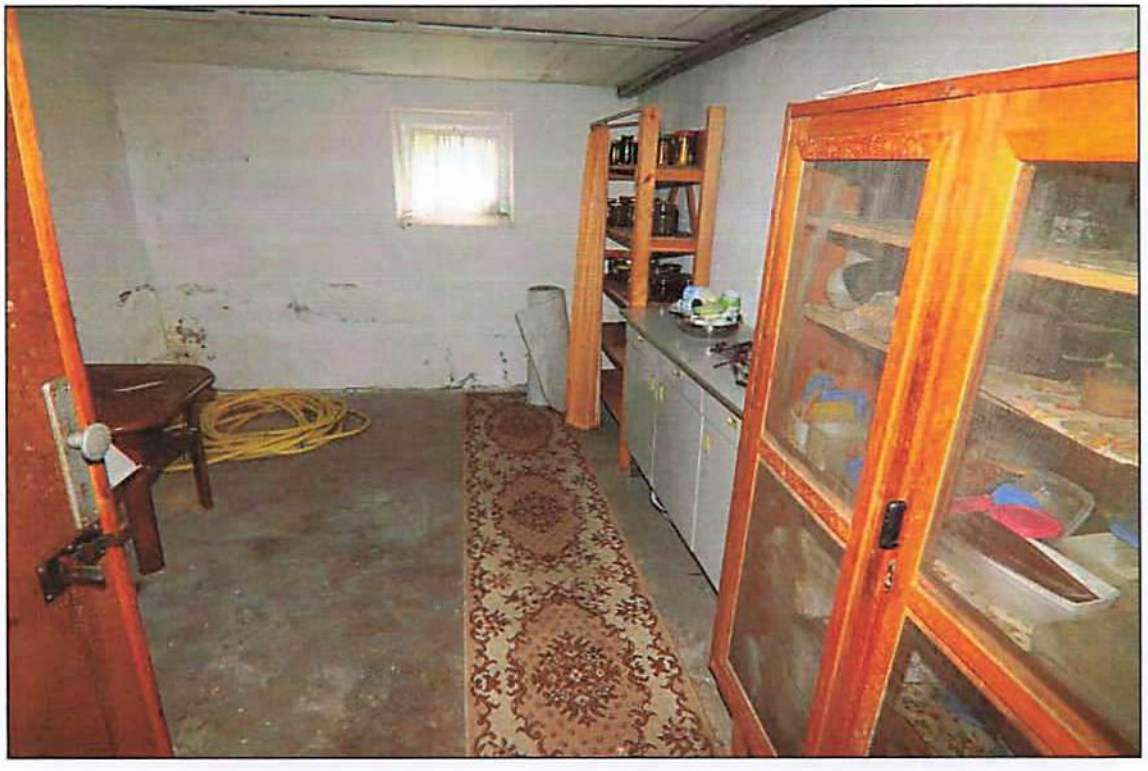


Bild 20

Blick in den als Kellerraum 2 bezeichneten Raum im Kellergeschoss des Wohnbereichs. Gut erkennbar ist der massive Fußboden, der aus einer Betonschicht besteht. Die Decke ist ebenfalls massiv ausgeführt.

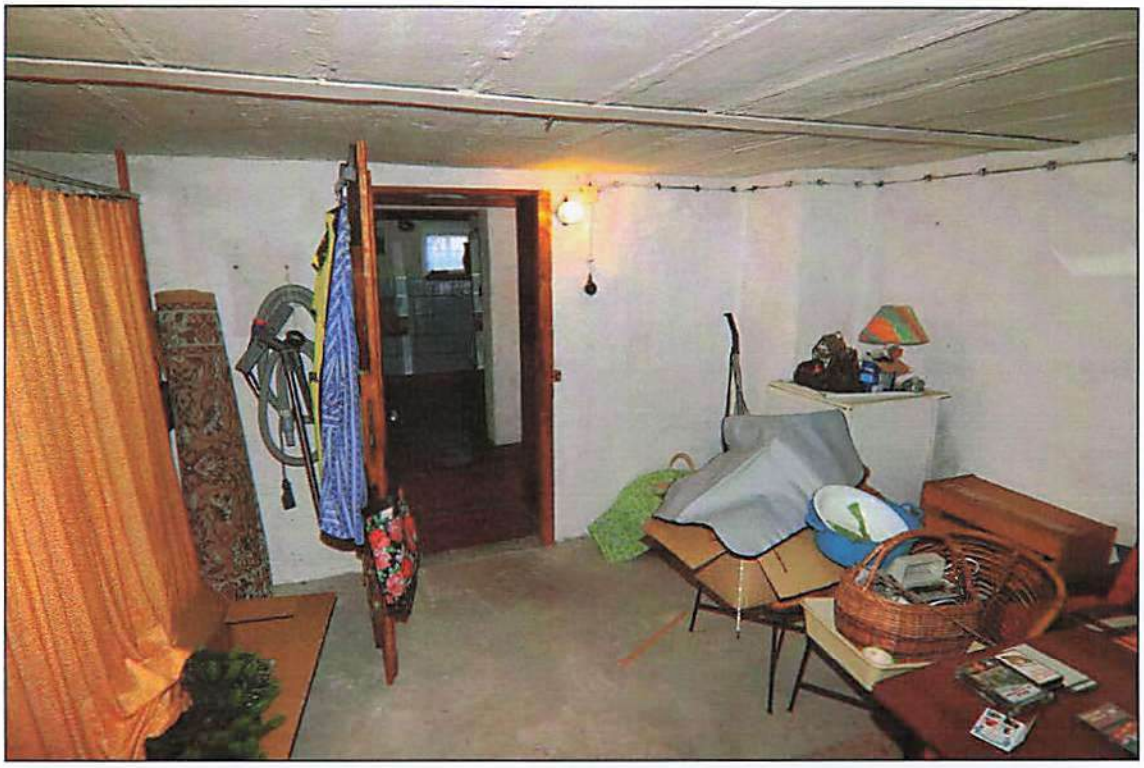


Bild 21

Blick in den Kellerraum 1 mit dem Flur und dem Durchgangsbereich im Hintergrund. Der Kellerraum besitzt ebenfalls einen massiven Fußboden, gestrichene Wände und eine massiv ausgeführte Decke.

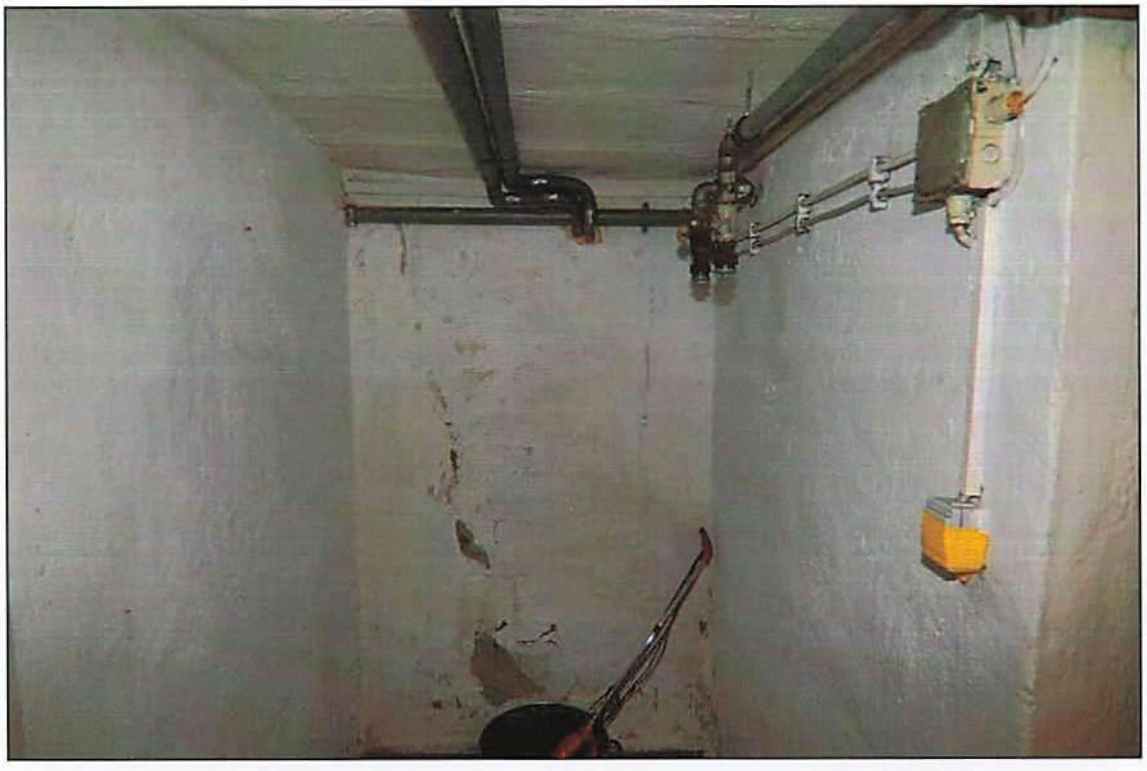


Bild 22

Blick in den Flur im Keller auf der südlichen Seite. Im Bereich der Wände und der Decke sind unterschiedliche Leitungen erkennbar, die einen unterschiedlichen und meist älteren Standard aufweisen. Im Bereich der Wand im Hintergrund sind Putz- und Farbabplatzungen zu erkennen.

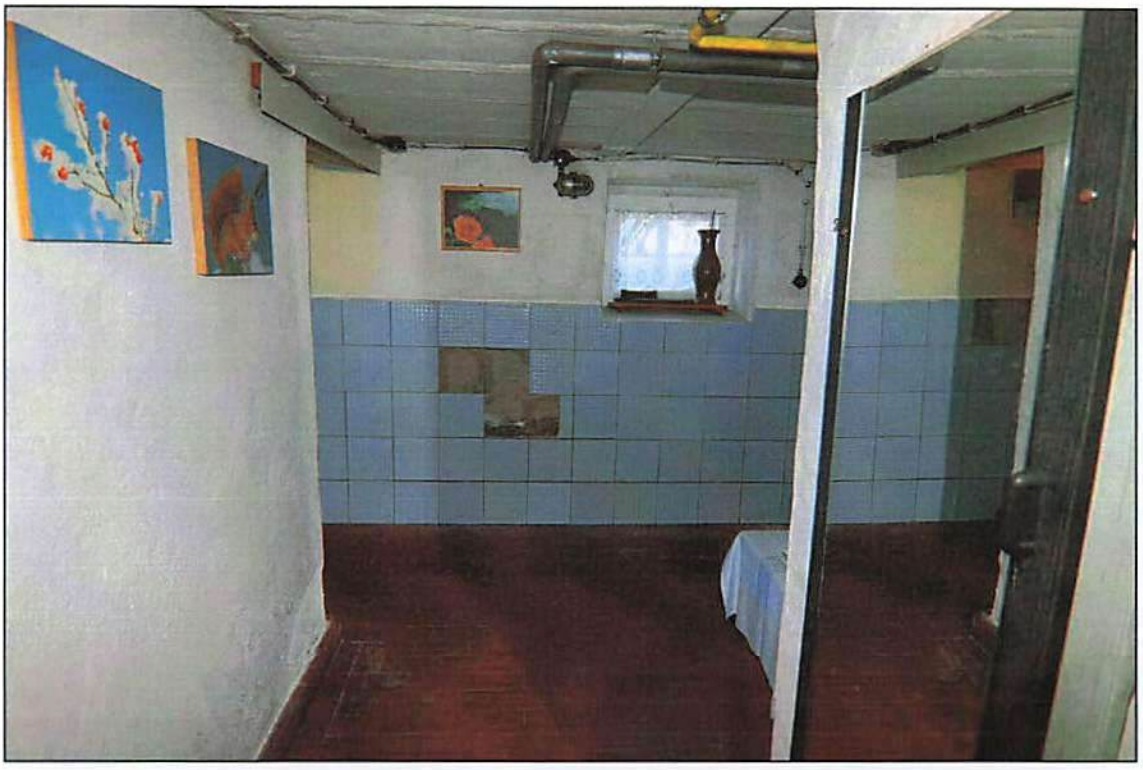


Bild 23

Blick in den Durchgangsbereich zum Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie zur Kellertreppe. Die Treppe befindet sich hinter der Wand auf der linken Seite. Die Wände sind meist verputzt und gestrichen worden. Der untere Bereich wurde zum Teil gefliest. Im Bereich des Fliesenspiegels fehlen bereits vereinzelt Fliesen.



Bild 24

Blick in nördliche Richtung in den Durchgangsbereich mit dem Zugang zum Heizungs- und Hauswirtschaftsraum im Hintergrund. Der Fußboden ist gefliest und auch hier sind die teils gefliesten Wände gut zu sehen.



Bild 25

Blick in den Heizungs- und Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss. Auch in diesem Raum ist der Fußboden gefliest worden. An den Wänden gibt es einen Fliesenspiegel und ansonsten sind die Wände gestrichen worden. Die unterschiedlichen Leitungen wurden auf Putz verlegt und verlaufen im Bereich der Wände und der Decke. Das Fenster des Raumes wird im Bildausschnitt dargestellt. Das Fenster liegt als Holzfenster vor und wird von außen durch ein Metallgitter gesichert.



Bild 26

Blick auf die Heizungstherme im Heizungs- und Hauswirtschaftsraum. Die Therme wurde nach vorliegenden Informationen etwa 1996 eingebaut und funktioniert auf Erdgasbasis. Da das Gebäude derzeit leer steht und nicht genutzt wird, ist die Heizung nicht angeschlossen. Auf der linken Seite ist ein Ausgussbecken erkennbar.



Bild 27

Blick auf die Kellertreppe, die vom Flur im Erdgeschoss erreichbar ist. Die Treppenstufen sind massiv ausgeführt und wurden gestrichen. Über der Treppe ist die Treppe zum Dachboden erkennbar, die als Holztreppe vorliegt.



Bild 28

Blick in nördliche Richtung in den Flur im Erdgeschoss des Wohnbereichs. Hinter der verschlossenen Tür auf der linken Seite befindet sich die eben beschriebene Kellertreppe. Ebenfalls auf der linken Seite werden die Küche, das Bad sowie ein kleiner Wohnraum betreten. Rechts gelangt man in das Wohnzimmer und in das Schlafzimmer. Der Wohnbereich weist lediglich eine Wohnfläche von ca. 68,7 m² auf.



Bild 29

Blick in die Küche im Erdgeschoss. Der Fußboden ist mit einem Kunststoffbelag ausgelegt und die Wände sind tapeziert. An der nördlichen Wand wurde zudem ein Fliesenspiegel angebracht. Das Fenster liegt als Holzkastenfenster vor und besitzt eine einfache Verglasung. Die Küchentür besteht aus Holz und besitzt einen großflächigen Glasausschnitt und ist auf der rechten Seite gut erkennbar.



Bild 30

Blick in das schmale Badezimmer im Erdgeschoss. Im Raum sind Badewanne, Waschtisch und Stand-WC mit sichtbarem Spülkasten vorhanden. Die Wände sind zumeist gefliest und auch der Fußboden ist mit Fliesen ausgestattet. Der Standard ist hier als sehr einfach zu bezeichnen. An der nördlichen Wand wurde ein Plattenheizkörper installiert.



Bild 31

Blick in einen kleinen Wohnraum, der sich nördlich vom Badezimmer befindet und vom Flur aus betreten wird. Der Raum ist hofseitig in westliche Richtung ausgerichtet.



Bild 32

Blick vom Flur in östliche Richtung in das Schlafzimmer. Der Fußboden ist mit einem Teppichbelag ausgelegt und die Wände sind tapeziert. Unter dem Fenster ist der Heizkörper installiert worden.



Bild 33

Blick auf einen Teil des Schlafzimmerfensters. Das Fenster liegt als Holzkastenfenster vor und besitzt eine einfache Verglasung. Die innenliegende Fensterbank besteht ebenfalls aus Holz. Außen wurde die Fensterbank mit Ziegeln gestaltet. Das Fenster kann durch einen Rollladen verschlossen werden. Der zugehörige Gurt ist hier gut erkennbar.



Bild 34

Blick in das Wohnzimmer des Wohnbereichs, das ebenfalls vom Flur aus betreten wird. Der Raum ist in östliche Richtung ausgerichtet und die Ausstattung ist mit dem eben beschriebenen Schlafzimmer vergleichbar. Die Decke ist mit Deckenplatten gestaltet worden.



Bild 35

Rückwärtiger Blick in das Wohnzimmer. Neben dem vorhandenen Heizkörper, der unter dem Fenster installiert wurde, gibt es noch einen Warmluftofen im Raum. Der Ofen wird vom Flur aus befeuert. Hinter der Wohnzimmertür schließt sich der Flur an und dahinter ist die Küche erkennbar.



Bild 36

Blick in südliche Richtung in den Flur im Erdgeschoss. In der Wand auf der linken Seite bzw. auch im Bildausschnitt wird die Ofenklappe gezeigt, durch die der Warmluftofen im Wohnzimmer beheizt wird. Um die Öffnung herum wurden Fliesen angebracht. Im Hintergrund schließt sich der Windfang an. Vom Windfang aus werden der hier erkennbare Flur sowie auch der Zugang zur Dachbodentreppe betreten.



Bild 37

Blick auf den Zugang zum Windfang mit der Eingangstür auf der rechten Seite. Die Eingangstür ist erneuert worden und besteht aus Kunststoff. Gut erkennbar ist auch die Außentreppe, die aus Terrazzo besteht. Der Zugang von der Straße aus ist mit Verbundsteinpflaster befestigt worden.

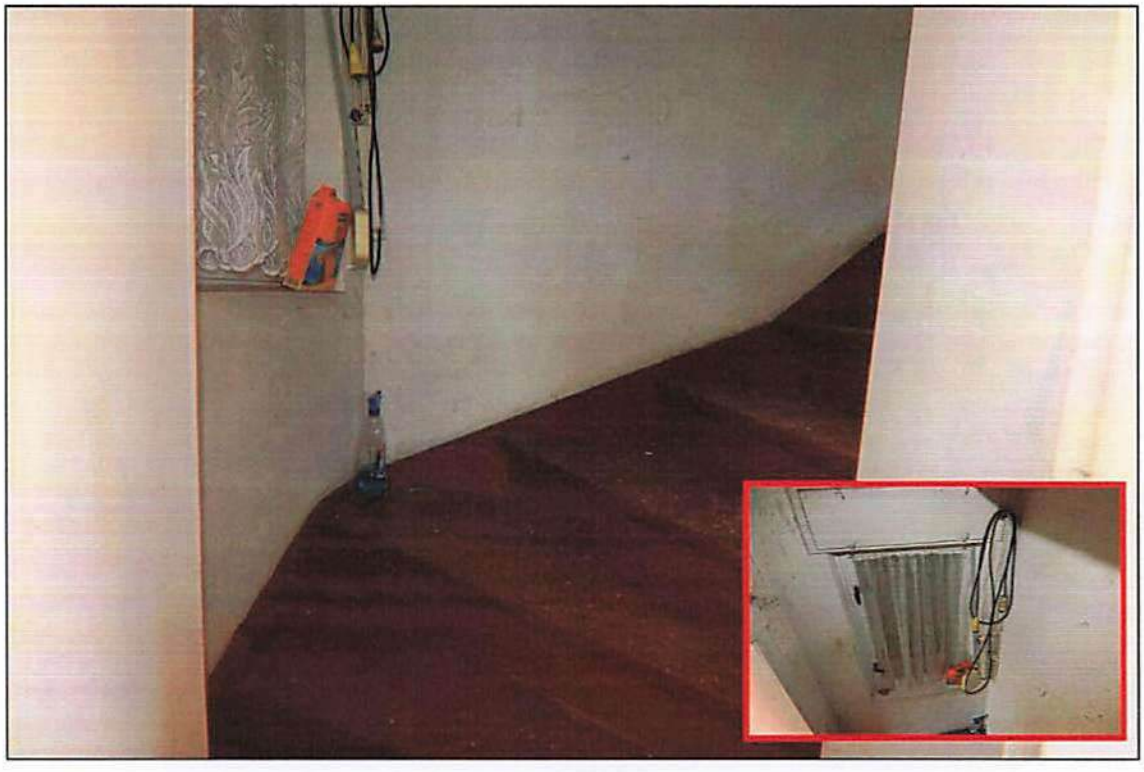


Bild 38

Blick vom Windfang auf den Zugang zum Dachgeschoss, der über eine Holztreppe erfolgt. In der Wand auf der linken Seite gibt es ein kleines Fenster, das auch im Bildausschnitt gezeigt wird. Das Fenster besteht aus Holz und wird durch einen Außenrollladen verschlossen.

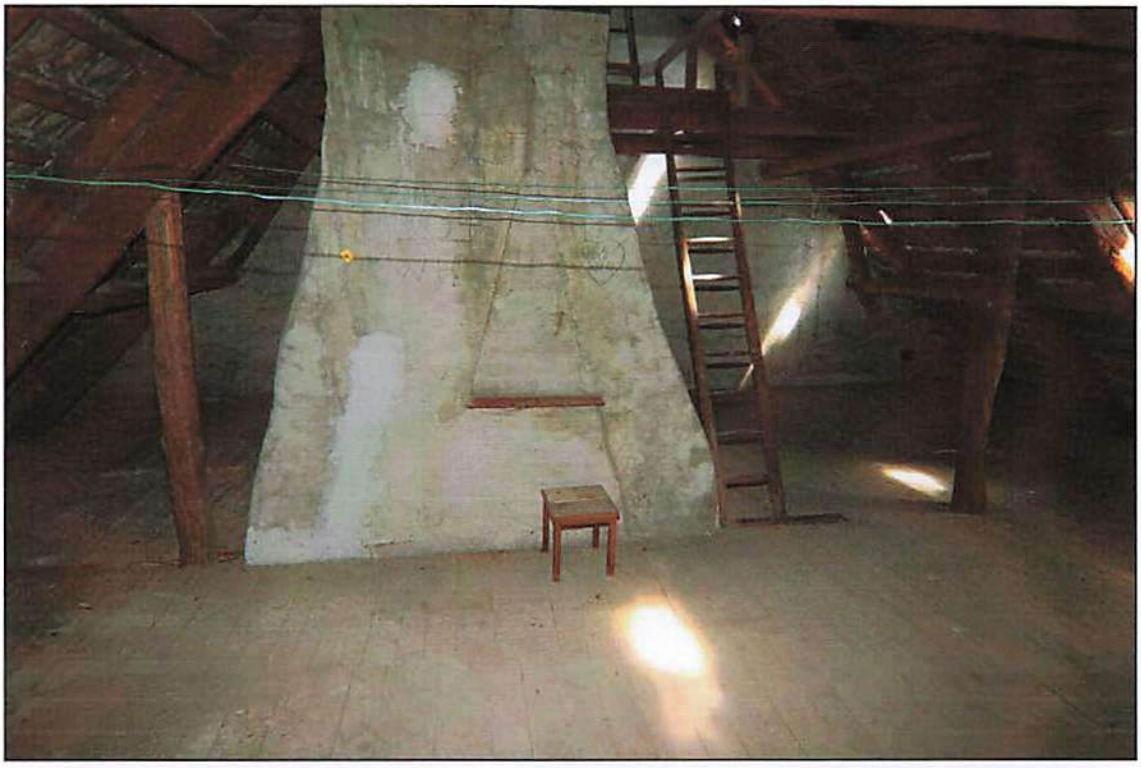


Bild 39

Blick in das Dachgeschoss des Wohnstallhauses, das nicht ausgebaut wurde. Dieser Bereich dient als Dachboden und befindet sich über dem Wohnbereich. In der Mitte ist der Schornstein zu sehen, der im unteren Bereich sehr breit ausgeführt ist. Der Fußboden besitzt eine Holzdielung.



Bild 40

Blick vom Dachboden in Richtung Dachfirst. Hier ist gut zu erkennen, dass das Dach mit unterschiedlichen Betondachziegeln eingedeckt wurde. Im Bereich der Dachziegel wurden teils auch transparente Ziegel dazwischen gesetzt. Zudem gibt es ein kleines Dachausstiegsfenster aus Metall.



Bild 41

Blick auf einen Holzdachbalken der Dachkonstruktion. Dieser weist einen Schaderregerbefall auf. Vermutlich sind auch andere Holzbalken hiervon betroffen.



Bild 42

Rückwärtiger Blick in den Dachboden, der sich über dem Wohnbereich befindet. Auch hier ist die Holzdielung auf dem Fußboden gut erkennbar. Vor der Giebelwand befindet sich auf der rechten Seite der Zugang zur Treppe.

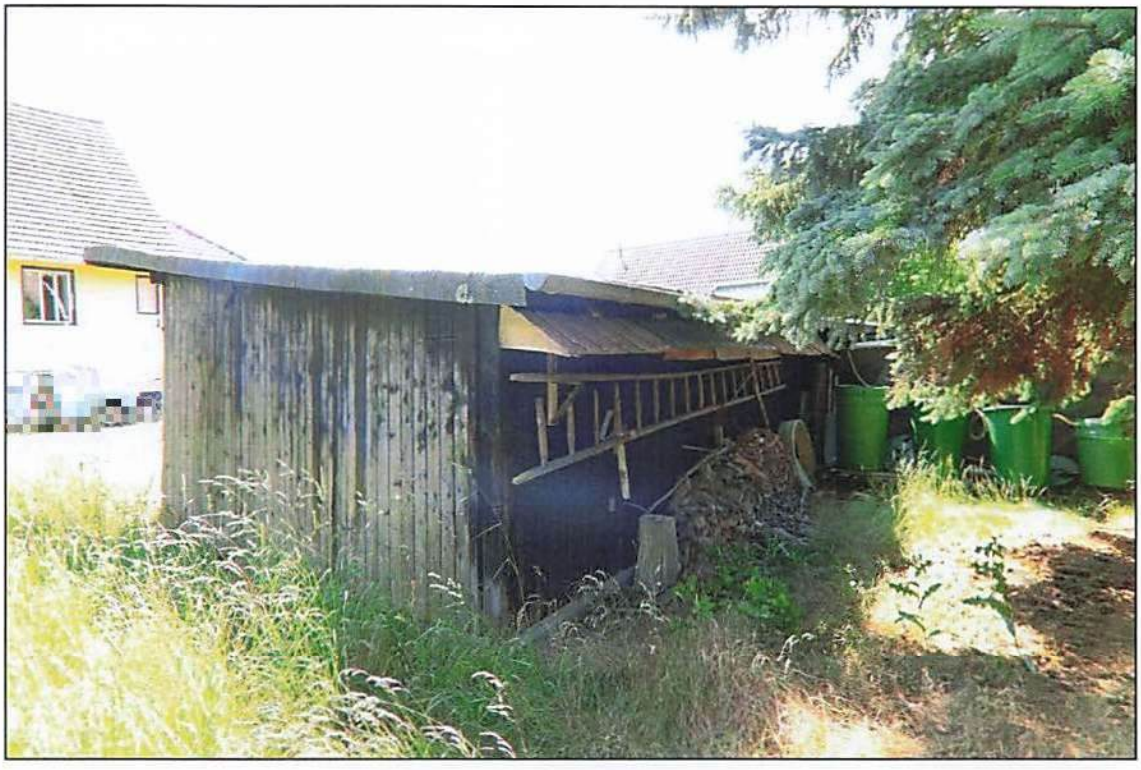


Bild 43

Blick vom Garten in südöstliche Richtung auf das Nebengebäude, das meist aus Holz erbaut wurde. Das Dach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet worden. Auf der linken Seite ist das Wohnstallhaus nochmals erkennbar.



Bild 44

Blick in westliche Richtung auf das Nebengebäude. Ein Teil des Leichtbaus wurde als Garage genutzt. Hierzu wurde ein Metallschwingtor eingebaut. Ansonsten besteht das Gebäude aus Holz.

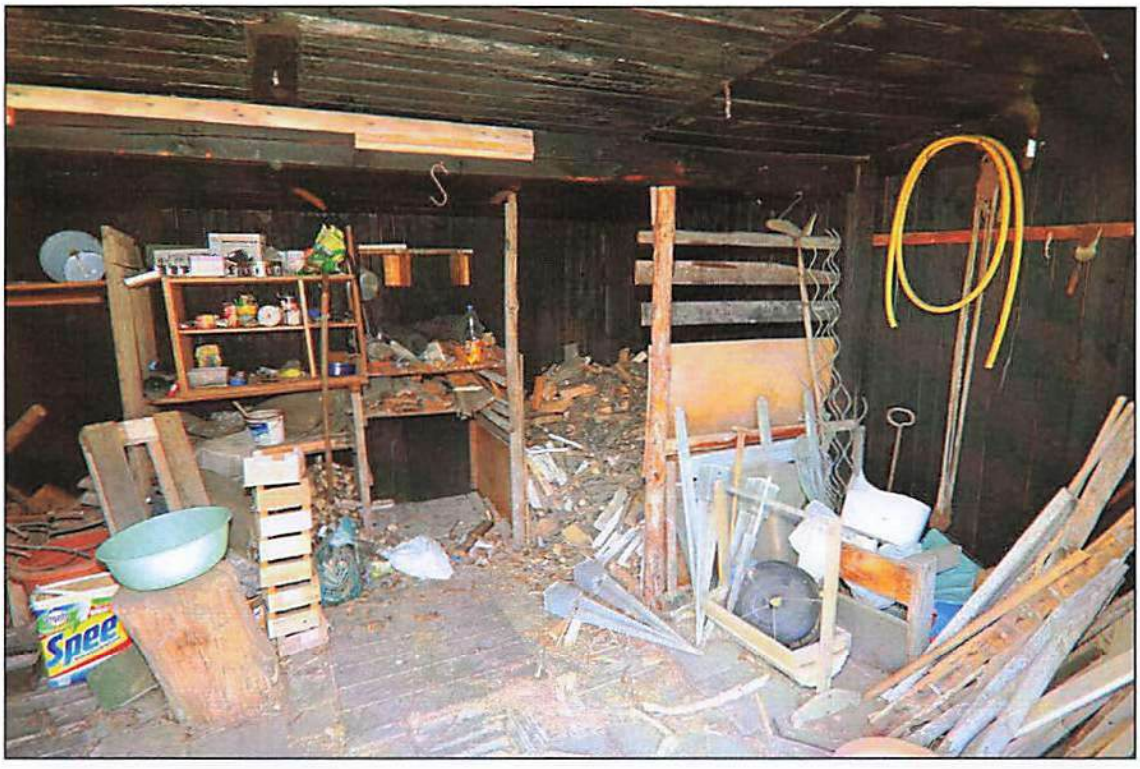


Bild 45

Blick in das Nebengebäude auf dem zu bewertenden Grundstück. Die Holzwände und auch die Holzbretter des Daches sind gestrichen worden. Der nördliche Teil dient als Lagerbereich.

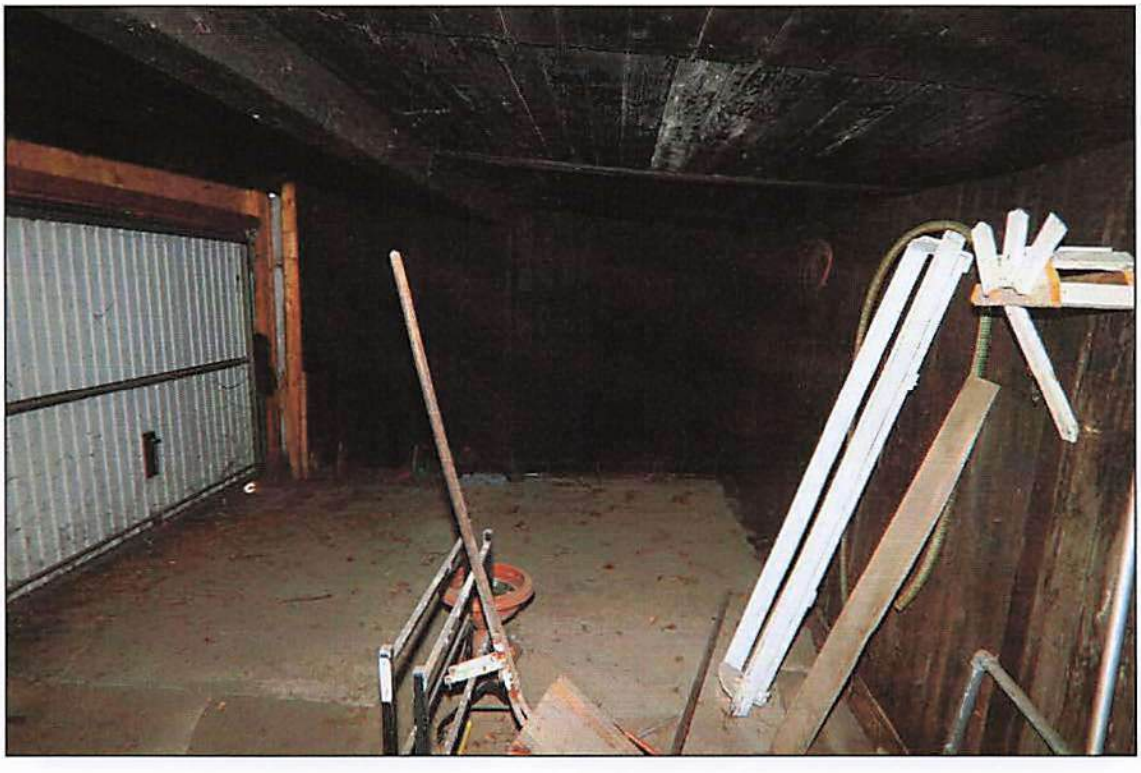


Bild 46

Blick in den südlichen Teil des Nebengebäudes, der als Garage genutzt wurde. Auf der linken Seite ist das Garagentor gut erkennbar. Der Fußboden ist in diesem Bereich mit einer Betonschicht befestigt worden. Auch hier sind die Holzwände gut ersichtlich.

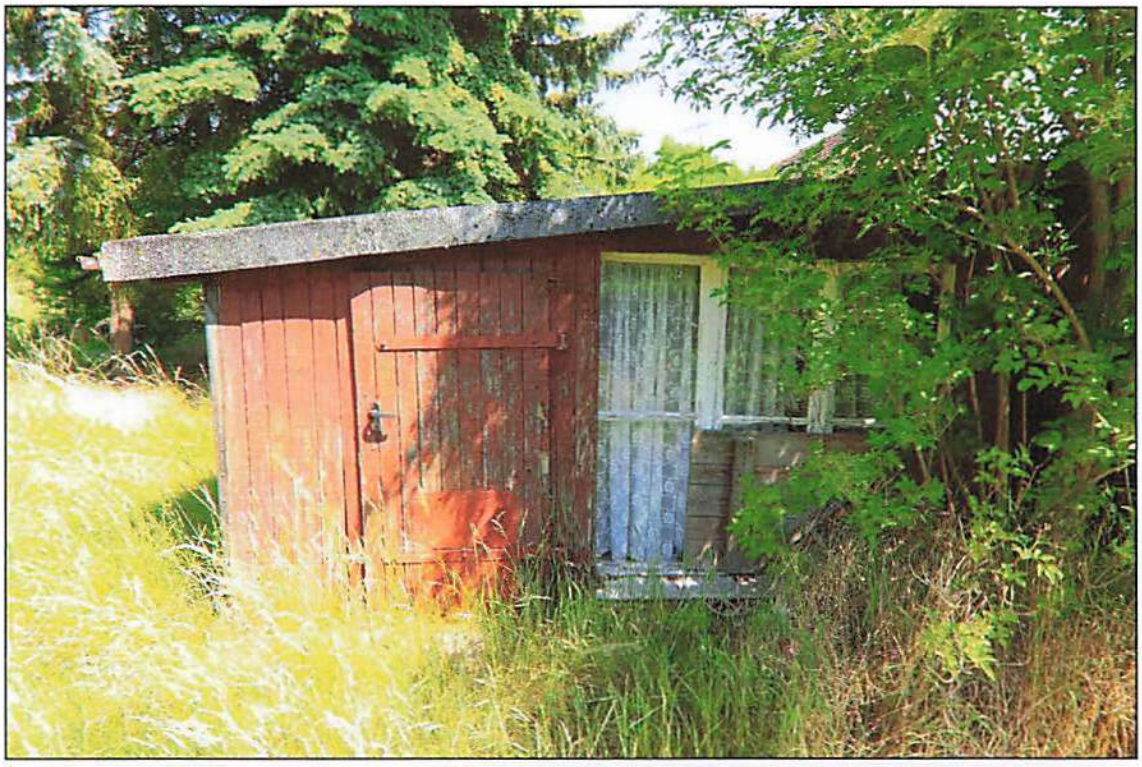


Bild 47

Blick in nördliche Richtung auf den angebauten Bereich des Nebengebäudes. Auch dieser Gebäudeteil ist in Leichtbauweise aus Holz erbaut worden. Der Raum wird durch eine einfache Holztür verschlossen und besitzt ein größeres Fenster. Vermutlich wurde dieser Raum früher als Laube genutzt.

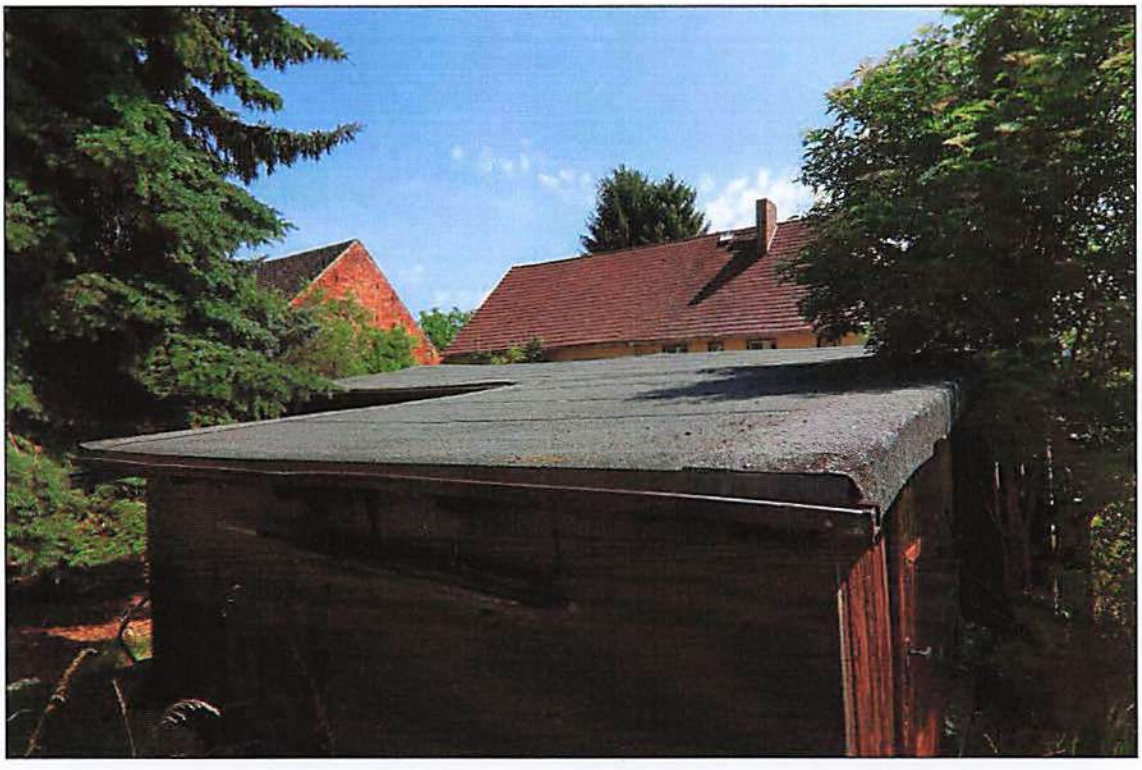


Bild 48

Blick auf das Dach des Nebengebäudes. Das Dach besteht aus Holzbrettern, die mit Bitumenbahnen abgedichtet wurden. Im Hintergrund ist das Dach des Wohnstallhauses nochmals gut zu sehen. Anhand der unterschiedlichen Eindeckungen sind die beiden Gebäudeteile (Wohnbereich (lfd. Nr. 1.1) und Nebengelass (lfd. Nr. 1.2) gut erkennbar.

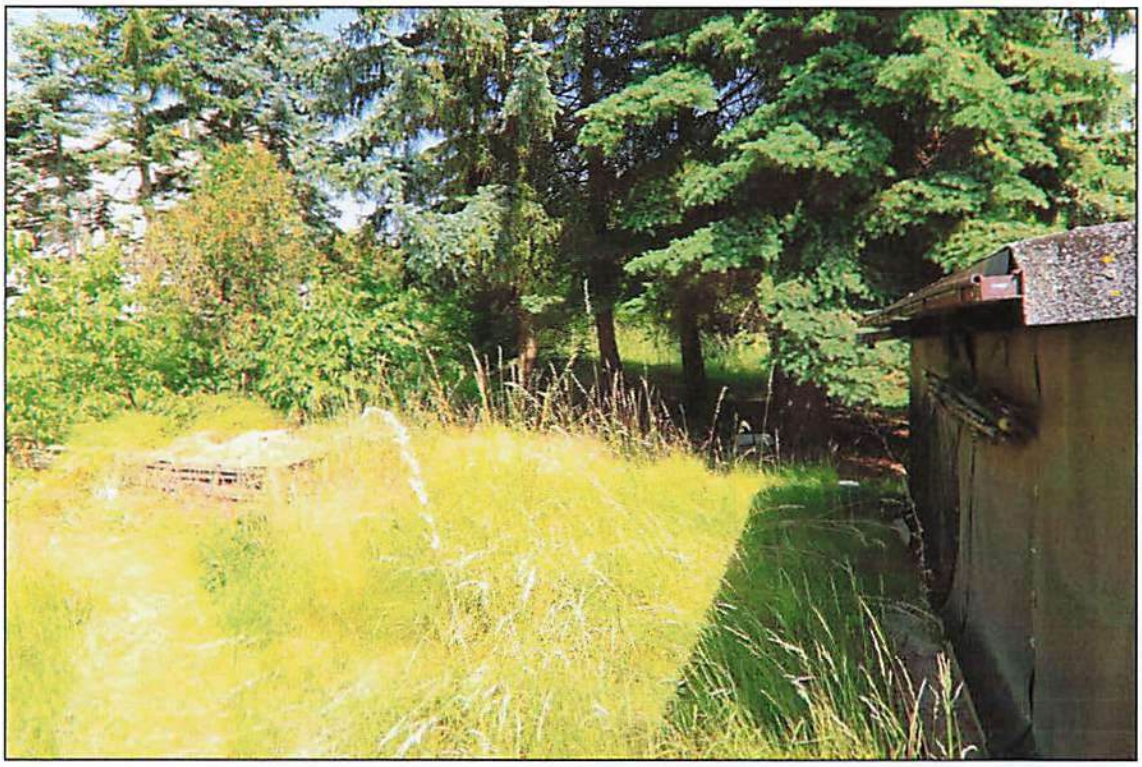


Bild 49

Blick in nördliche Richtung auf den Grundstücksbereich, der sich hinter dem Nebengebäude anschließt. Dieser Bereich ist begrünt und mit Wiese bewachsen sowie teils mit größeren Nadelbäumen bestanden. Auf der rechten Seite ist der Anbau des Nebengebäudes gut erkennbar. Die Wand vom Nebengebäude wurde auf dieser Seite mit Bitumenbahnen versehen.



Bild 50

Blick vom Anbau des Nebengebäudes in südöstliche Richtung über einen Teil des zu bewertenden Grundstücks. Das Wohngebäude im Hintergrund steht auf dem Nachbargrundstück Akazienweg 7a. Davor ist eine überdachte Sitzecke zu sehen, die sich auf dem Bewertungsgrundstück befindet und zu den Außenanlagen zählt.

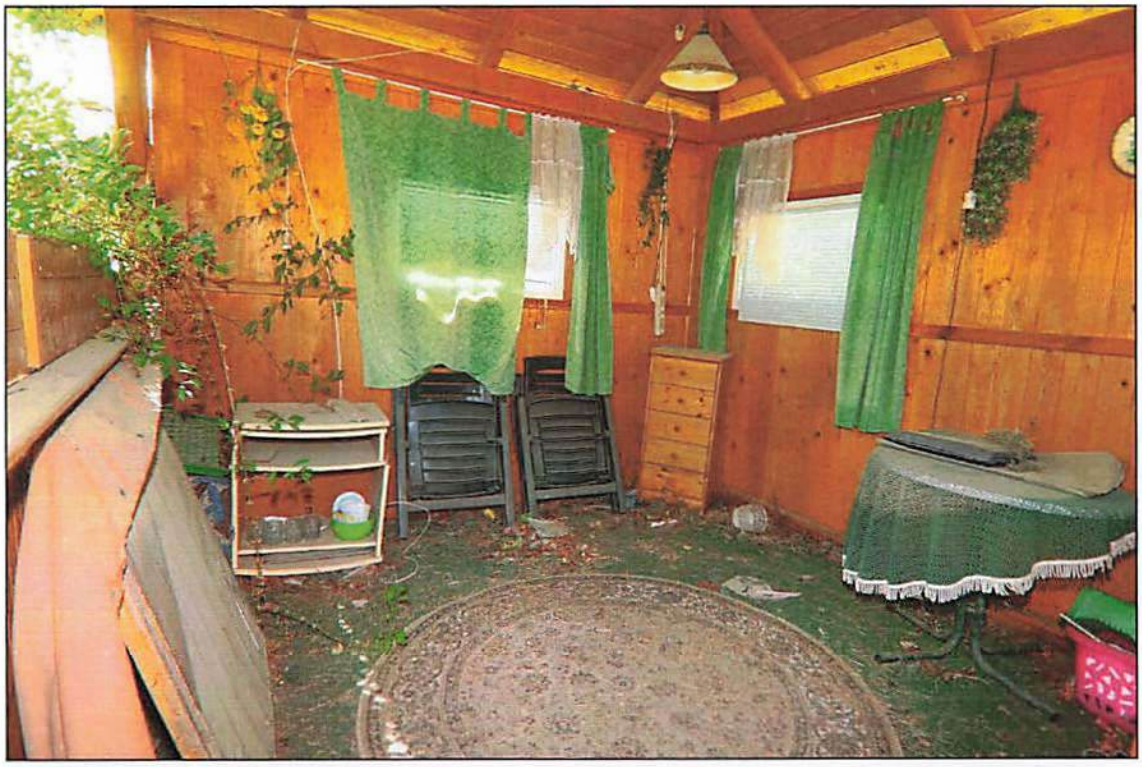


Bild 51

Blick in die überdachte Sitzecke, die auf drei Seiten durch Holzwände verschlossen wurde. In die Wände wurden auch Fenster eingelassen. Der Fußboden ist mit einem textilen Belag ausgelegt worden. Das Dach besteht aus Holz und wurde von außen mit Pappschindeln abgedichtet.



Bild 52

Blick in westliche Richtung über den begrünten Teil des zu bewertenden Flurstücks 141/3. Dieser Bereich ist zum Großteil mit Wiese bewachsen und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Auf der rechten Seite ist die südwestliche Ecke vom Nebengebäude ersichtlich.



Bild 53

Blick in nordwestliche Richtung über den westlichen Teil des zu bewertenden Grundstücks, das auf dieser Seite durch einen Maschendrahtzaun begrenzt wird. Im Hintergrund ist ein Wohnblock erkennbar. Westlich schließen sich mehrere Wohnblöcke an, die die Umgebungsbebauung hier prägen.



Bild 54

Blick vom nordwestlichen Grundstücksbereich in östliche Richtung über einen Teil des zu bewertenden Flurstücks 141/3. Auch dieser Bereich ist mit Wiese, Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im Hintergrund sind das aufstehende Wohnstallhaus sowie ganz rechts auch ein Teil des Nebengebäudes zu erkennen.