

Aktenzeichen: 15 K 58/25

GUTACHTEN-

über den Verkehrswert / Marktwert
für das mit einem

**Wochenendhaus bebaute
Grundstück Amselweg 98 in 03238 Rückersdorf**
zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.01.2026



Der Verkehrswert / Marktwert wird geschätzt auf rd.:

49.000 €
(neunundvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten inklusive 7 Anlagen. Das Gutachten wurde siebenfach in Papierform ausgefertigt, davon einmal für die Unterlagen des unterzeichnenden Sachverständigen. Weiterhin wurde das Gutachten einmal in digitaler Form erstellt.

Zusammenfassung der Objektdaten

Aktenzeichen des Amtsgerichts:	15 K 58/25
Grundbuchamt:	Bad Liebenwerda
Grundbuch von:	Rückersdorf
Grundbuchblatt:	571
Grundstücksbeschreibung:	Gemarkung Rückersdorf, Flur 1, Flurstück 496 Gebäude- und Freifläche Größe: 328 m ²
postalische Anschrift:	Amselweg 98 03238 Rückersdorf
Objektart:	Wochenendhaus
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 63 m ²
Baujahr:	ca. 1973
Modernisierung:	teilweise
Denkmalschutz:	---
Tag der Ortsbesichtigung:	29.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	29.01.2026
Wertermittlungsverfahren:	Sachwertverfahren
Nutzung:	Wochenendhaus/Leerstand
Zubehör:	Wertrelevantes Zubehör gibt es nicht zu bewerten.
Energieausweis:	liegt vor
Verkehrswert:	49.000 €
Kurzbeschreibung:	Eingeschossiges Wochenendhaus, nicht unterkellert, teilweise modernisiert. Die Nutzfläche wurde mit rd. 63 m ² ermittelt.

Hinweis:

Im Folgenden wird aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung nur die männliche Form in der Einzahl verwendet. Es sind jedoch stets Personen jeglichen Geschlechts gleichermaßen gemeint, ebenso, wenn es sich um mehrere Personen oder Gesellschaften handelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt.....	4
1.2	Prüfungshandlungen des Sachverständigen	4
1.3	Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und Unterlagen	5
1.4	Verwendung des Gutachtens durch Dritte	5
1.5	Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen.....	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	8
2.2	CityBasics	10
2.3	Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse	11
2.4	Erschließung, Baugrund	11
2.5	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
2.6	Planungs- und baurechtliche Situation	16
2.7	Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	22
2.8	Nutzung und Vermietungssituation	22
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	23
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	23
3.2	Gebäudebeschreibung	25
3.3	Nutzfläche / Bruttogrundfläche.....	26
3.4	Außenanlagen	27
3.5	Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse.....	28
4	Wertermittlung	30
4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	30
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.4	Bodenwertermittlung	30
4.5	Sachwertermittlung	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung.....	32
4.5.3	Sachwertberechnung	38
4.6	Ergebnisplausibilisierung	38
4.7	Verkehrswert / Marktwert.....	40
5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	41
6	Anlagen	41
6.1	Übersichtskarte	42
6.2	Stadt-/Straßenkarte	43
6.3	Luftbild	44
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich).....	45
6.5	Hochwassergefährdungskarte	46
6.6	Zeichnungen (unmaßstäblich)	47
6.7	Fotodokumentation	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Bewertungsobjekt, Auftraggeber und Auftragsinhalt

Bewertungsobjekt, Adresse:	Zu bewerten ist das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück Amselweg 98 in 03238 Rückersdorf.
Gutachtauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Bad Liebenwerda ist ein Wertgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festsetzen kann.
Aktenzeichen des Auftraggebers:	15 K 58/25
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 29.01.2026 durch den Unterzeichner im Beisein von Miteigentümern, teilweise deren Vertretungen und des Mitarbeiters des Sachverständigen. Das Bewertungsobjekt konnte besichtigt werden.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.01.2026
Besonderheit:	keine

1.2 Prüfungshandlungen des Sachverständigen

Diese Wertermittlung ist kein Bauzustandsgutachten. Der Sachverständige nimmt eine Ortsbesichtigung vor, wobei seine Feststellungen nur durch Inaugenscheinnahme erfolgen. Zerstörende Untersuchungen und Eingriffe in die Substanz werden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen, denen die üblichen Ausführungen im Baujahr zugrunde liegen.

Grundlage für eine Gebäudebeschreibung sind grundsätzlich nur die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Soweit im Einzelnen davon Abweichungen vorhanden sind, werden diese nur berücksichtigt, wenn sie in wesentlichem Umfang Einfluss auf den Verkehrswert (Marktwert) haben.

Flächenangaben werden vom Sachverständigen entweder durch Aufmaß ermittelt oder einer vorhandenen Bauakte bzw. vorliegenden Unterlagen entnommen. Sämtliche Aufmäße des Sachverständigen sind nur für diese Wertermittlung bestimmt. Bezüglich der katastermäßigen Grenzen geht der Sachverständige von der zeichnerischen Darstellung des vorliegenden amtlichen Lageplanes aus.

Sofern offensichtliche Baumängel oder Bauschäden vorhanden sind, wird auf diese im Gutachten nachrichtlich hingewiesen, falls sie zerstörungsfrei erkennbar sind. Falls keine gesicherten Grundlagen (z.B. Kostenvoranschläge, Bauschadensgutachten) vorliegen, steht es dem Sachverständigen frei, pauschale Abzüge vorzunehmen. Für diese wird jedoch seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an Gebäuden, sowie für sonstige, bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Soweit nicht der Auftraggeber bzw. Eigentümer einen Auszug aus dem Altlastenkataster vorlegt oder ausdrücklich eine Erklärung abgibt, geht der Sachverständige davon aus, dass keine Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können.

Der Sachverständige prüft, ob ggf. mitgeteilte Miet- oder Pachteinahmen als marktüblich erzielbar i. S. d. § 5 Abs. 3 ImmoWertV 2021 verwendbar sind.

Die Grundbuchdaten, Grundstücksgröße und Grundstücksbezeichnung werden dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs können im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Auftragsgemäß wird der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt; wertmäßig werden Belastungen und Rechte in Abt. II -sofern möglich- jedoch separat erfasst. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Für behördlich erteilte mündliche und schriftliche Auskünfte wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen. Die Verwendung derartiger Auskünfte im Gutachten ist durch den Verwender des Gutachtens zwingend selbst zu prüfen.

Das Gutachten hat nicht zum Gegenstand:

- Maßprüfungen, Baustoffteilprüfungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen,
- Prüfung von baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit oder Schall-, Brand- und Wärmeschutzeigenschaften,
- die Überprüfung von Bauschäden und Baumängeln, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) sowie auf schadstoffbelastete Baustoffe (wie z.B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdschmelzzement, etc.),
- Untersuchungen von Baustoffen, Bauteilen sowie des Baugrunds im Hinblick auf jegliche Art von Kontaminierung,
- Nachforschungen hinsichtlich der aufgeführten Planungsunterlagen und der Baugrundsituation
- Prüfung des tatsächlichen Eingangs etwaiger Mieterträge und ob etwaig vorgelegte Mietverträge rechtlich Bestand haben.

1.3 Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben und Unterlagen

Der Sachverständige unterstellt Vollständigkeit und Richtigkeit der ihm übergebenen Unterlagen. Er geht bei seiner Gutachtenerstellung davon aus, dass nicht mitgeteilte Besonderheiten des Grundstücks nicht bestehen und die vorhandenen Baulichkeiten gemäß ggfs. vorgelegten Plänen errichtet wurden. Bei der Wertermittlung wird die Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen sowie ungestörten Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Soweit der Sachverständige bei der Ortsbesichtigung offensichtliche Abweichungen feststellt, unterrichtet er den Auftraggeber und legt den festgestellten Sachverhalt seinem Gutachten zu Grunde. Im Gutachten wird eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Der Sachverständige geht davon aus, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen eingehalten sind sowie sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

1.4 Verwendung des Gutachtens durch Dritte

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zu Gunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

1.5 Objektbezogene Arbeits- und Bewertungsunterlagen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Teilausdruck des Grundbuchs von Rückersdorf Blatt 571 vom 05.11.2025.

Miteigentümerseits wurde ein Grundstücksordner übergeben.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000 vom 14.01.2026, Katasterbehörde Landkreis Elbe-Elster;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 07.01.2026;
- Auskunft zu bau- und bodendenkmalpflegerischen Belangen, Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde vom 08.01.2026;
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster;
- Auskunft über Grundstückerschließung mit Trink- und Abwasser, Schreiben des Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz vom 08.01.2026;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, naturschutz- und wasserrechtliche Auskunft, Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, vom 12.01.2026;
- planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes, schriftliche Auskunft des Amtes Elsterland vom 13.01.2026;
- Auskunft aus der im Kreisarchiv des Landkreises Elbe-Elster vorhandenen Bauakte vom 12.01.2026;
- Auskunft des SB Rechtliche Bauaufsicht des Landkreises Elbe-Elster vom 29.01.2026/09.02.2026
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster vom 09.02.2026;
- Bodenrichtwertauskunft über BORIS Brandenburg vom 05.02.2026;
- Einzeldaten on-geo GmbH vom 05.02.2026, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland:

Brandenburg

Landkreis:

Elbe-Elster

Ort:

Rückersdorf ist einer von 12 Orten des Amtes Elsterland.

Die Einwohnerzahl für Rückersdorf OT Rückersdorf wird per 09.01.2026 mit 748 und für Rückersdorf mit Ortsteilen mit 1.376 angegeben.¹

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Nächstgelegene größere Städte:

Dresden, Altmarkt, ca. 74 km entfernt

Leipzig, Hbf., ca. 104 km entfernt

B 96 ca. 13 km entfernt

B 101 ca. 17 km entfernt

Bundesstraßen:

BAB 13 Anschlussstelle ca. 31 km entfernt

Autobahnzufahrt:

im Ort, ca. 2,5 km entfernt

Bahnhof:

in ca. 1 km Entfernung

Innerörtliche Verkehrsanbindung ÖPNV:

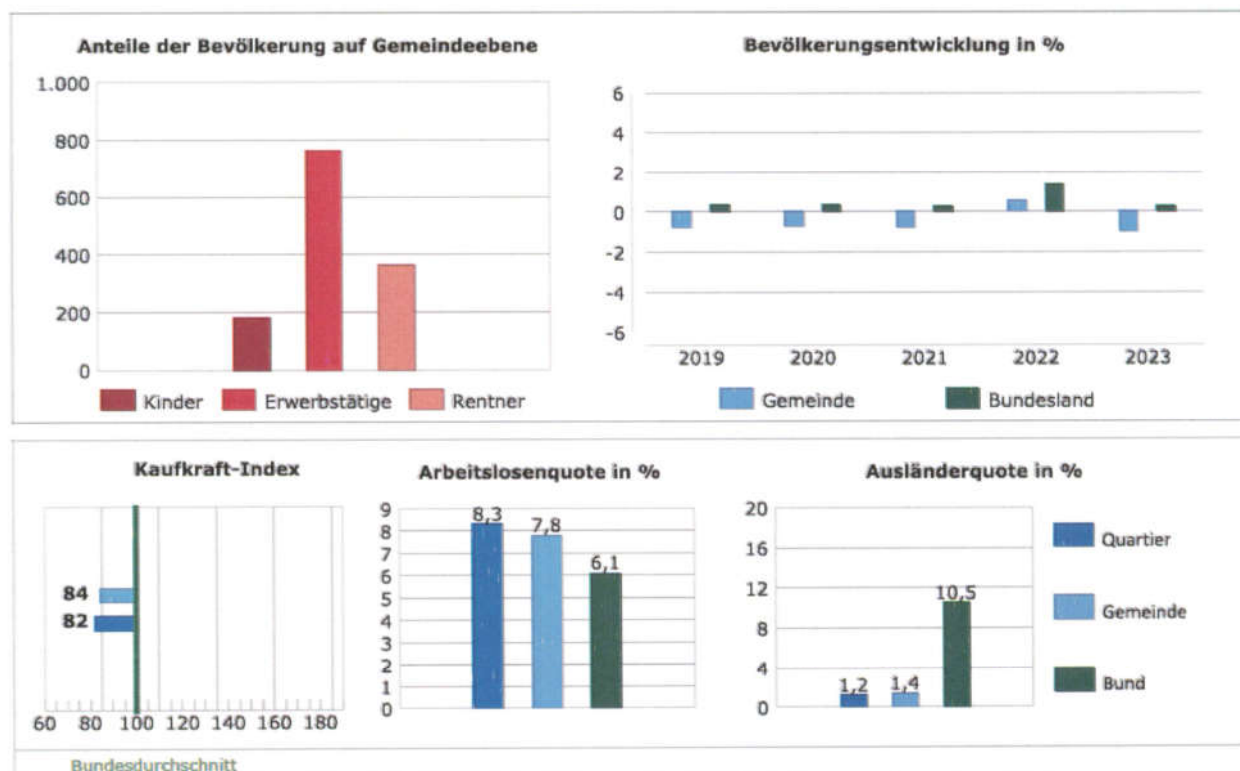
Dresden ca. 66 km entfernt

Flughafen:

BER ca. 111 km entfernt

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

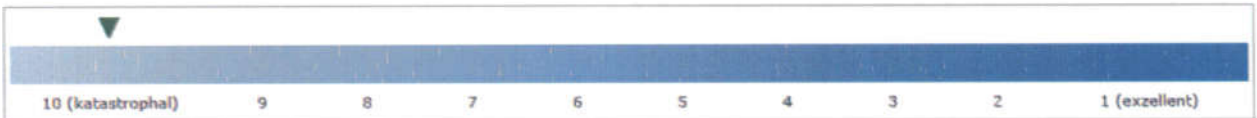
Einwohner (Gemeinde)	1.312	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.933
Haushalte (Gemeinde)	735	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.252



¹ Planrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes, Schreiben des Amtes Elsterland vom 13.01.2026.

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

2.1.2 Mikrolage

Lagebeschreibung:

Das Bewertungsobjekt ist direkt am Amselweg, einem Privatweg gelegen.

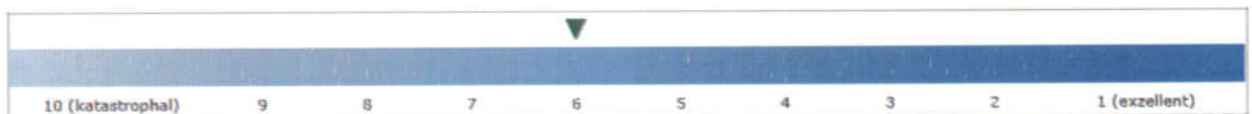
Infrastruktur (Luftlinie):

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(8,8 km)
Zahnarzt	(4,6 km)
Krankenhaus	(10,8 km)
Apotheke	(4,4 km)
LEH Discounter	(4,9 km)
EKZ	(14,3 km)
Kindergarten	(1,0 km)
Grundschule	(1,0 km)
Realschule	(7,6 km)
Hauptschule	(31,4 km)
Gesamtschule	(20,6 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(46,8 km)
DB Bahnhof	(0,9 km)
Flughafen	(51,9 km)
DB Bahnhof ICE	(35,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen feststellbar. Miteigentümerseits wurden keine Beeinträchtigungen benannt.

Umgebung-/sbebauung:

Wochenendgrundstücke, Wald, Rückersdorfer See



2.2 CityBasics



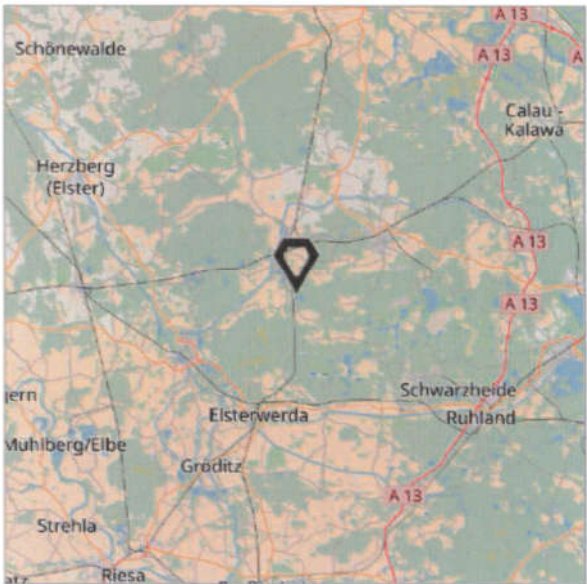
03238 Rückersdorf b Doberlug-Kirchhain, Amselweg 98

Basics	
Bundesland	Brandenburg
Kreis	Elbe-Elster, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	99.931 (1.363)
Fläche	1.899,00 km ²
Bevölkerungsdichte	53 EW/km ²
PLZ-Bereich	03238
Gemeindeschlüssel	12062417

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	2.784.836 €
Arbeitslosenquote (2)	7,20 %
Erwerbstätige (3)	38.500

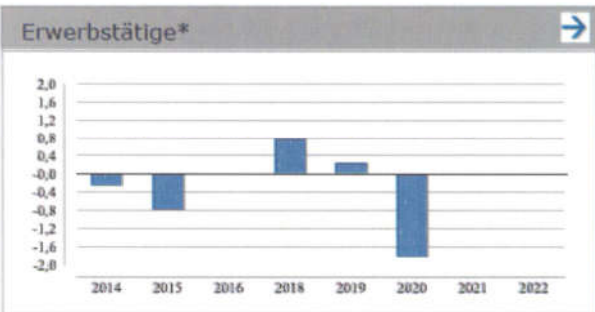
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



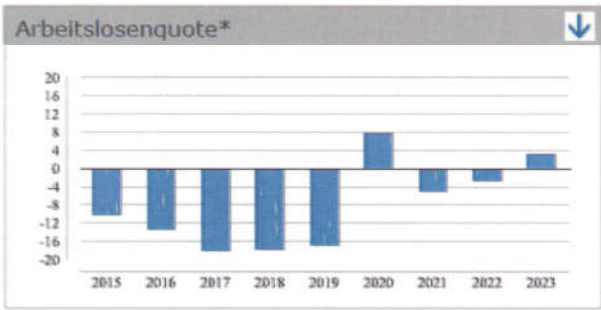
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende



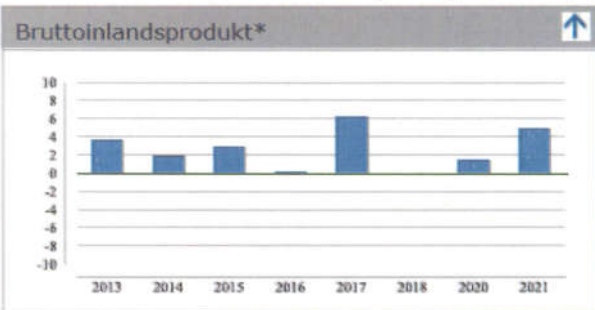
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

2.3 Topografie, Grundstücksform, -größe, Grenzverhältnisse

Topografie:
Grundstücksform:
Grundstücksgröße:

eben
viereckig
Flurstück 496

328 m²

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Zum Ortstermin waren Grenzmarkierungen nicht erkennbar. Somit wird von den Grenzen entsprechend der Ausweisungen im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.01.2026 ausgegangen. Danach bestehen keine Grenzbebauungen. Überbauten und Überbauungen der Grundstücksgrenzen sind entsprechend der Darstellung des Katasternachweises nicht vorhanden.

2.4 Erschließung, Baugrund

Straßenart:

Beim Amselweg handelt es um einen Privatweg, welcher sich im Miteigentum u.a. der Miteigentümer des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 496 befindet. Aus einer vorliegenden Kaufvertragsurkunde vom 01.09.1999 geht hervor, dass „Die von dem Käufer erworbenen Weganteile (dienende Grundstücke) sind im Sinne der Straßenverkehrsordnung Privatwege, deren Begehen und Befahren auch für die Befugten auf eigene Gefahr geschieht. Aufgrund des Wegetypes entfällt die Besonderheit ein Winterdienst für diese Wege, somit entfällt auch die wechselseitige Haftpflicht.“

Das Amt Elsterland teilte mit, dass „Das angefragte Flurstück 496 (Flur 1, Gemarkung Rückersdorf) ist durch den öffentlich gewidmeten Eigentümerweg „Amselweg“ verkehrstechnisch erreichbar.“

Erschließungszustand / -beiträge:

Das Grundstück ist den Angaben zum Ortstermin und vorliegender Unterlagen nach medientechnisch ortsüblich erschlossen (Trink- und Abwasser, Strom, Kommunikation).

Hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands (Erschließungsbeiträge einschließlich Abgaben nach § 127 ff BauGB und § 8 Kommunalabgabengesetz) teilte das Amt Elsterland „erschließungsbeitragsfrei“ mit.¹

Für den Bewertungsfall wird mithin unterstellt, dass etwaige bis zum Bewertungsstichtag fälligen Erschließungsabgaben nach § 127 ff. Baugesetzbuch und § 8 Kommunalabgabengesetz für das Bewertungsobjekt bezahlt und abgerechnet sind.

Der Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz teilte im Schreiben vom 08.01.2026 wie folgt mit:

„... Das Grundstück „Amselweg 98 in 03238 Rückersdorf NEG Rückersdorf“ ist trink- und abwasserseitig erschlossen und angeschlossen.“

Bewertungsobjekt: Amselweg 98 in 03238 Rückersdorf**Eigentümer:****Grundbuch:** Rückersdorf**Flur:** 1**Grundbuchblatt** 571**Flurstück:** 496**Gemarkung:** Rückersdorf**Erschließung des Bewertungsobjekts mit Trink- und Abwasser**Bitte zurückschicken an: Sachverständiger Felix Tebinka, Am Markt 15, 15926 Luckau
per Mail:

Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. benennen

	öffentl. Trinkwasser	öffentl. Schmutzwasser
Das Grundstück ist erschlossen mit	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein
Wenn nein, warum? (z.B. zentrale Erschließung nicht vorgesehen)		
Herstellungskosten-/Erschließungsbeitrag wurde erhoben/angefordert	☐ ja ☒ nein	☒ ja ☐ nein
Herstellungskosten-/Erschließungsbeitrag wurde vollständig gezahlt	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein
Raum für Ergänzungen:		
Das Grundstück ist angeschlossen an (Es besteht ein Hausanschluss).	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein
Wenn nein, warum?		
Trennung Hausanschluss	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein
Wenn ja, seit wann und zirka Kosten der Wiederinbetriebnahme:		
Lageplanausschnitt beigelegt	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein
Raum für weitere Ergänzungen, Hinweise, Besonderheiten:		

Zuständiger Sachbearbeiter

Name:

Tel.:

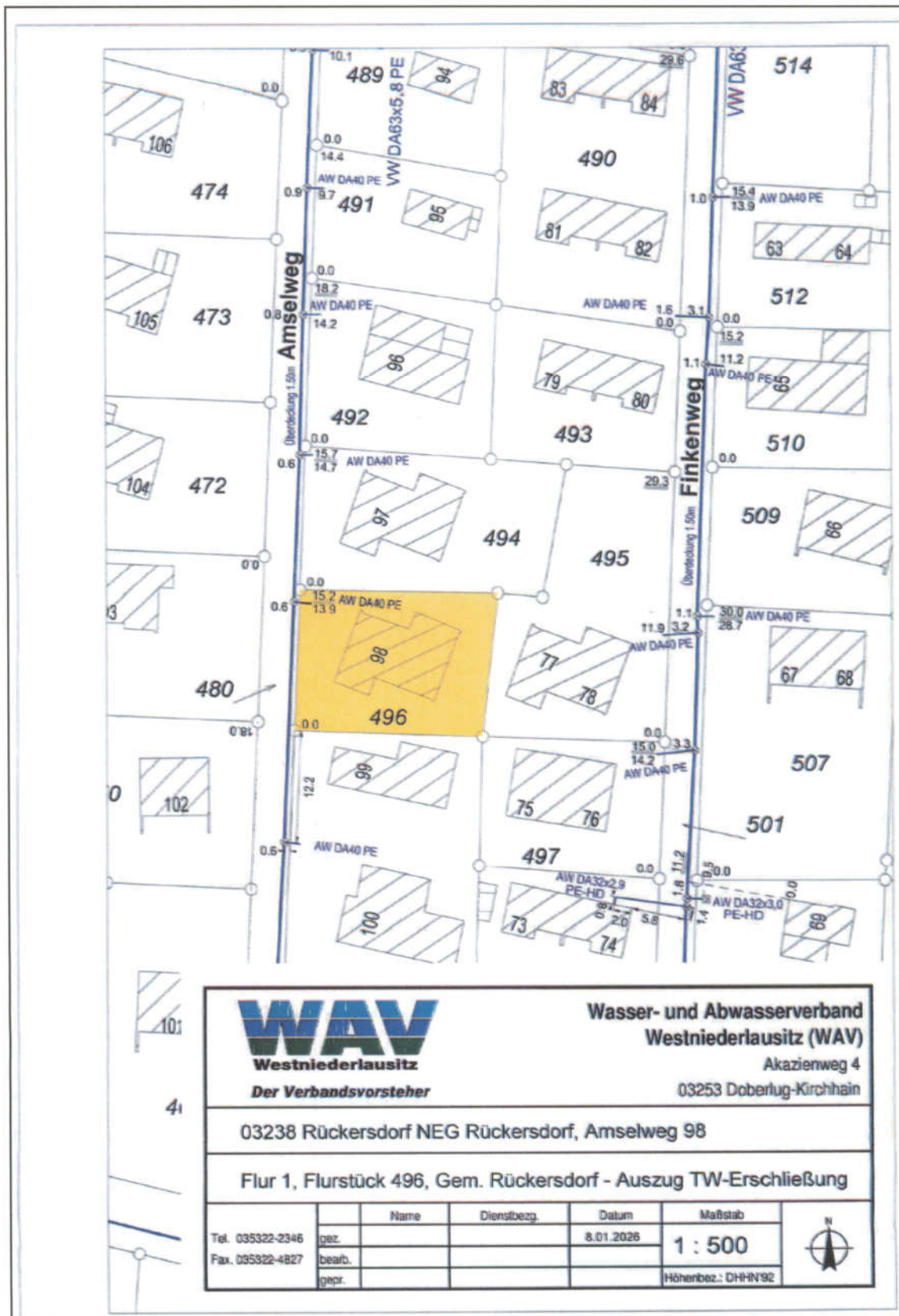
035322 / 2346

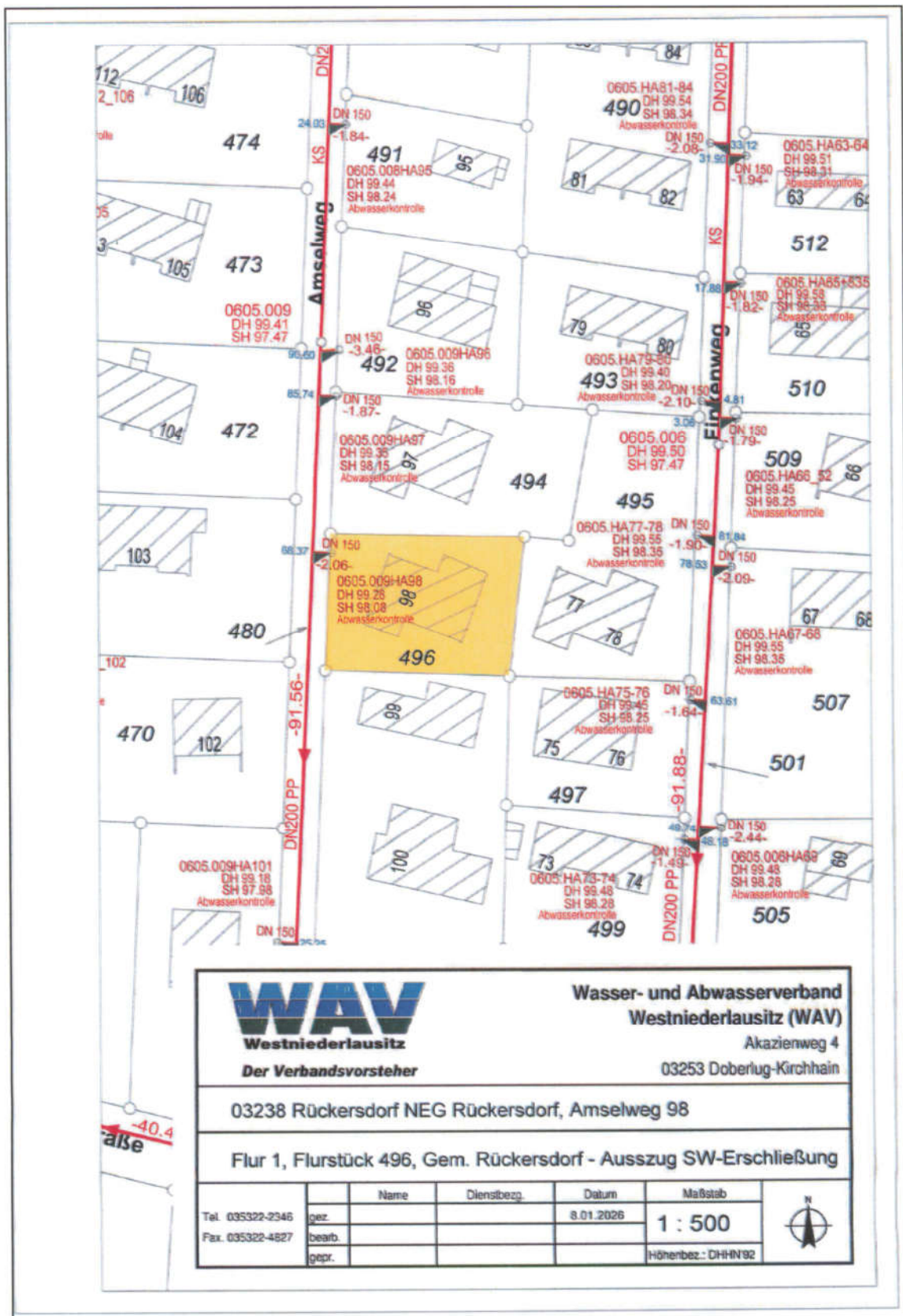
Doberlug-Kirchhain, 05.07.2016
Ort, Datum

Wasser- und Abwasserverband
Westniederlausitz
Akazienweg 4
03253 Doberlug-Kirchhain
Tel. 03 53 22/2346, Fax 4827

Planauszug

(Die tatsächliche Lage der Leitungen kann von der Darstellung im Lageplan abweichen.)





Anmerkung:

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass zukünftig ggf. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (z.B. für Straßenausbau, Abwasser) oder für neu hinzugekommene Teilanlagen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass für bereits abgeschlossene Maßnahmen eine (Nach-)Veranlagung erfolgen kann.²

Baugrund, Grundwasser:

Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist diese Situation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.³

2.5 Rechtliche Gegebenheiten

Der mit Auftragserteilung überlassene, auszugsweise Grundbuchausdruck vom 05.11.2025 dient dieser Wertermittlung als Grundlage. Über etwaige wertrelevante Eintragungen, die nach der Ablichtung des vorliegenden Grundbuchausdruckes erfolgt sind, wird das Gericht vom Grundbuchamt informiert.

Grundbuchamt		Grundbuch von		Gemarkung	Blatt
Bad Liebenwerda		Rückersdorf		Rückersdorf	571
lfd. Nr.	bisherige lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	1	496	Gebäude- und Freifläche, Amselweg 98	328 m ²

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II:

lfd. Nr. 1 der Eintragung betrifft lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 58/2025), eingetragen am 05.11.2025.

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz ermittelt. Das Gutachten kann somit lediglich zum Zwecke der Zwangsversteigerung genutzt werden.

Das Recht lfd. Nr. 1 wird als wertneutral eingeschätzt.

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden gem. Abt. III:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte habe ich bei den Recherchen nicht festgestellt. Dies gilt auch für nachbarrechtliche und/oder sonstige privatrechtliche Gegebenheiten. Über die v. g. Recherchen hinaus wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

² OVG Berlin-Brandenburg, Az.: 9 B 44.06; OVG Magdeburg, Az. 4M 232/07.

³ Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. In dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinfluss unterstellt.

2.6 Planungs- und baurechtliche Situation

Das Amt Elsterland teilte im Schreiben vom 13.01.2026 u.a. wie folgt mit:

Zutreffendes bitte ankreuzen		
1	§ 5 BauGB	☒ Festlegungen im Flächennutzungsplan nach § 1 BauNVO <u>Sonderauffläche: Wochenendhausgebiet (§10 BauNVO)</u> ☐ bisher liegt nur ein Entwurf des Flächennutzungsplans vor
2	§ 30 BauGB	☐ kein Bebauungsplan vorhanden ☒ Bewertungsobjekt liegt im Bereich des einfachen Bebauungsplans <u>Nr. 02 Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf</u> (Bezeichnung) ☐ Bewertungsobjekt liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans (Bezeichnung) Art der baulichen Nutzung: <u>Wohnl: Wochenendhäuser als Einzelhäuser bis max. 40 m² Grundfläche</u> GFZ: <u>60 m²</u> GRZ: Anzahl der Geschosse: <u>1</u> sonstige Festlegungen: <u>Satteldach mit max. 30° DNG; Pultdach mit max. 15° DNG</u> Bauweise: ☒ offen ☐ geschlossen ☒ Eine Ausschnittkopie des Bebauungsplanes ist beigelegt.
3	§ 7 BauGB-Maßnahmen	☐ Das Bewertungsobjekt liegt im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes. (Bezeichnung)
4	§ 34 BauGB	☐ Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
5	§ 35 BauGB	☐ Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich ☐ Das Bewertungsobjekt ist privilegiert nach § 35 Abs. Nr.
6	§ 14 BauGB	☐ Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich für den eine Veränderungssperre beschlossen wurde.
7	§ 45ff BauGB	☐ Das Bewertungsobjekt liegt in einem Umlegungsgebiet.
8	§ 80ff BauGB	☐ Für das Bewertungsobjekt ist eine Grenzregelung eingeleitet.
9	§ 136ff BauGB	☐ Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gebiet der städtebaulichen Sanierung.
10	§ 25, Abs. 1 BauGB	☐ Es besteht ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde
11	Ortssatzungen	Das Gebiet liegt im Bereich folgender Satzungen: ☐ Stellplatzsatzung ☒ Straßenausbausatzung ☐ Baumschutzsatzung ☐ Gestaltungssatzung ☒ sonstige Satzung <u>siehe www.elsterland.de</u> (Bezeichnung) <u>Unternehmen "Verwaltung" - "Satzungen"</u>

1. Planungsgrundlagen

1.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Elsterland wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Elbe-Elster) vom 23.08.2005, Az.: 5-453-05/05 genehmigt und ist am 19.10.2005 in Kraft getreten.

1.2. Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Satzung über die Klarstellung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage des OT Rückersdorf der Gemeinde Rückersdorf in der Fassung vom November 2007 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Elsterland am 23.01.2008 in Kraft getreten.

1.3. Einfachen Bebauungsplan Nr. 02 Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf

Die Satzung des „Einfachen Bebauungsplan Nr. 02 Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf“ in der Fassung vom September 2003 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Elsterland am 21.04.2004 in Kraft getreten.

2. Bezogen auf das o.g. Flurstück Gem. Rückersdorf, Flur 1, Flurstück 498

Entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Elsterland – Teilflächennutzungsplan Gemeinde Rückersdorf OT Rückersdorf - ist die Fläche gemäß beigefügtem Anhang und nachfolgender Erläuterung dargestellt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Kennzeichnung lt. 1. Änderung des FNP
Rückersdorf	1	498	- Größe: 328 m² - das Flurstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des „Einfachen Bebauungsplan Nr. 02 Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf“ → Art der baulichen Nutzung: Wochenendhausgebiet S_{Woch1} nach §10 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) - Textliche Festsetzung und Nutzungsschablone zur baulichen Nutzung gemäß BauGB gemäß Auszügen auf beigefügter Anlage oder als komplette rechtsgültig hinterlegte Satzung im Internet unter www.elsterland.de (Verwaltung -> Bauleitplanung -> Rückersdorf) - westlich wird das Flurstück vom öffentlich gewidmeten Eigentümerweg <i>Amselweg</i> verkehrstechnisch erschlossen - das gesamte Flurstück ist Teil des • Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“

Das o. g. Flurstück liegt komplett mit seiner gesamten Größe innerhalb des „Einfachen Bebauungsplan Nr. 02 Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf“, es gelten die darin aufgeführten baulichen Festsetzungen.

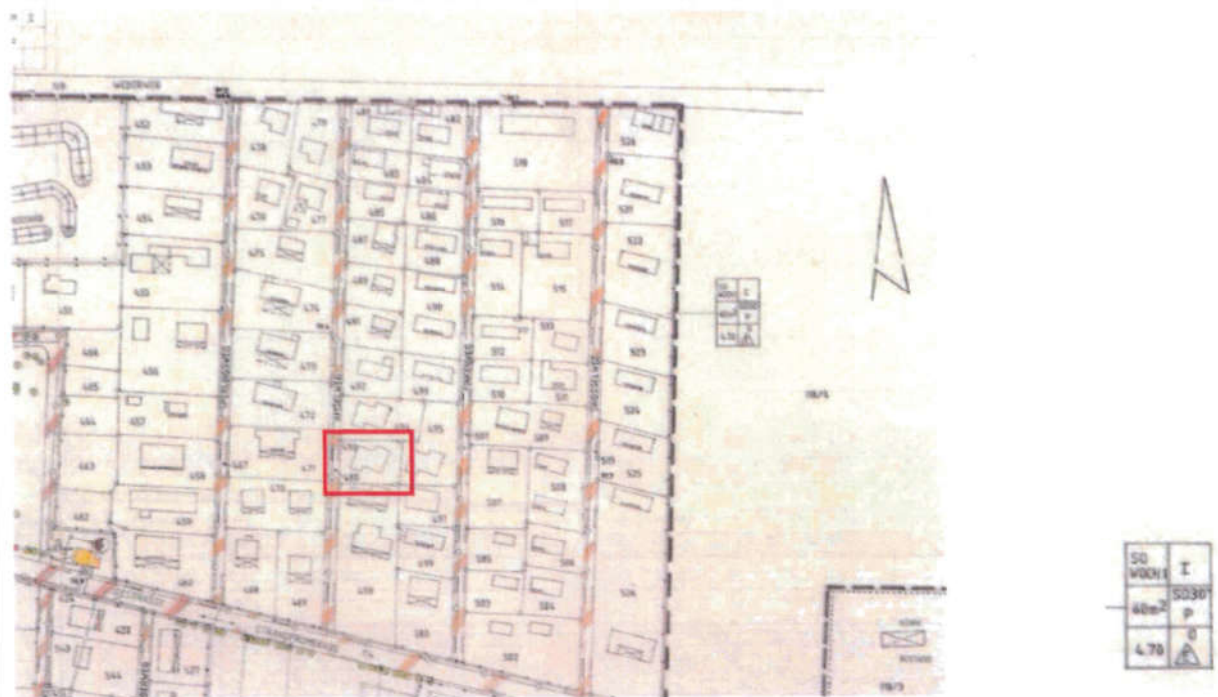
Für verbindliche Aussagen hinsichtlich baulicher Festsetzungen und dem Baulastenverzeichnis sei hier auf die Genehmigungsbehörde des Landkreises Elbe-Elster verwiesen:

*Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
Untere Bauaufsichtsbehörde
Kirchhainer Straße 38a
03238 Finsterwalde*

Auskunft über die im Zusammenhang mit dem angefragten Flurstück verlegten Medien können bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen im Amtsgebiet erfragt werden, welche auf der beigefügten Zusammenstellung aufgeführt sind.

Der gesamte Ortsteil Rückersdorf, und damit auch das angefragte Flurstück, befinden sich im Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“. Das angefragte Flurstück ist nicht Teil eines Bodendenkmals.

Seitens der Gemeinde Rückersdorf, vertreten durch das Amt Elsterland, besteht für das o.g. Flurstück keine Forderungen bzw. Restschulden hinsichtlich Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge nach dem BbgKAG.



Auszug aus dem „Einfachen Bebauungsplan Nr. 2, Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet Rückersdorf“
für planrechtliche Beurteilung Bewertungsobjekt Rückersdorf, Amselweg 98
Gemarkung Rückersdorf, Flur 1, Flurstück 496

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB I.V.M. BAUNVO UND PLANZV 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 10
BZW. § 11 DER BAUNVO, SONDERGEBIET DAS DER ERHOLUNG DIENST

SO WOHN	WOHNENHAUSGEBIET § 10 ABS. 2-3 BAUNVO
SO	SCHLAFSTAND § 11 BAUNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9 (1) NR. 1 BAUGB
UND § 16 - 21 BAUNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	3 = BAUGEBIET
3	4	2 = ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
5	6	3 = GRUNDFLÄCHENZAHLE, BZW. MAX. GRUNDFLÄCHE IN m²
		4 = DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG
		SO 30° SATTELDACH MIT MAX. 30° DACHNEIGUNG
		SO 45° SATTELDACH MIT MAX. 45° DACHNEIGUNG
		P PULTDACH MIT MAX. 15° DACHNEIGUNG
		5 = FLÄCHE DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m²
		6 = BAUWEISE
		O OFFENE BAUWEISE
		NEUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (KEINE WOHNBEBAUUNG)
		ZULÄSSIG
		NEUR EINZELHÄUSER (KEINE WOHNBEBAUUNG)
		ZULÄSSIG

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) und (4) BAUGB

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) ZULÄSSIG IST:

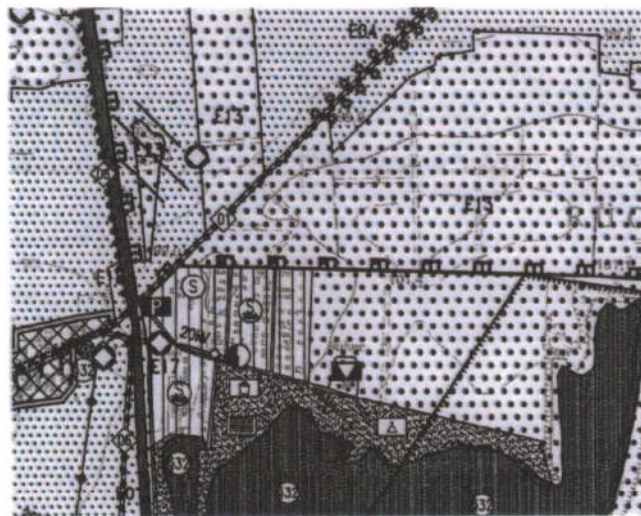
- EIN SCHIESSTAND (IM BESTAND)
 - EINZELHÄUSER MIT EINER MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,2
 - NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO
 - MAX. VOLLGESCHOSSE I
 - OFFENE STELLPLÄTZE BZW. GARAGENPLÄTZE ENTSPRECHEND DEN ERFORDERNISSEN U. EINHALTUNG DER GRZ
- NICHT ZULÄSSIG SIND:
- GEBÄUDE UND ANLAGEN FÜR TIER- UND KLEINTIERHALTUNG
 - WOHNBEBAUUNG

§ 9 (4) ZULÄSSIG SIND:

- WOCH 1
- WOCHENENDHÄUSER ALS EINZELHÄUSER BIS MAX. 40m² GRUNDFLÄCHE ZUGL. EINES FREISITZES BIS MAX. 10m² GRUNDFLÄCHE ZUGL. EINES OFFENEN STELLPLATZES BIS MAX. 10m²
 - MAX. VOLLGESCHOSSE I
 - NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT ELEKTRIZITÄT UND WASSER SOWIE ABLEITUNG VON ABWASSER
- NICHT ZULÄSSIG SIND:
- NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO SOWIE ANLAGEN ZUR TIER- UND KLEINTIERHALTUNG
 - GEWERBE UND WERBEANLAGEN
 - AUFSTELLUNG VON CARAVAN- UND WOHNWAGEN EINSCHL. BAUWAGEN
 - WOHNBEBAUUNG

§ 9 (4) ZULÄSSIG SIND:

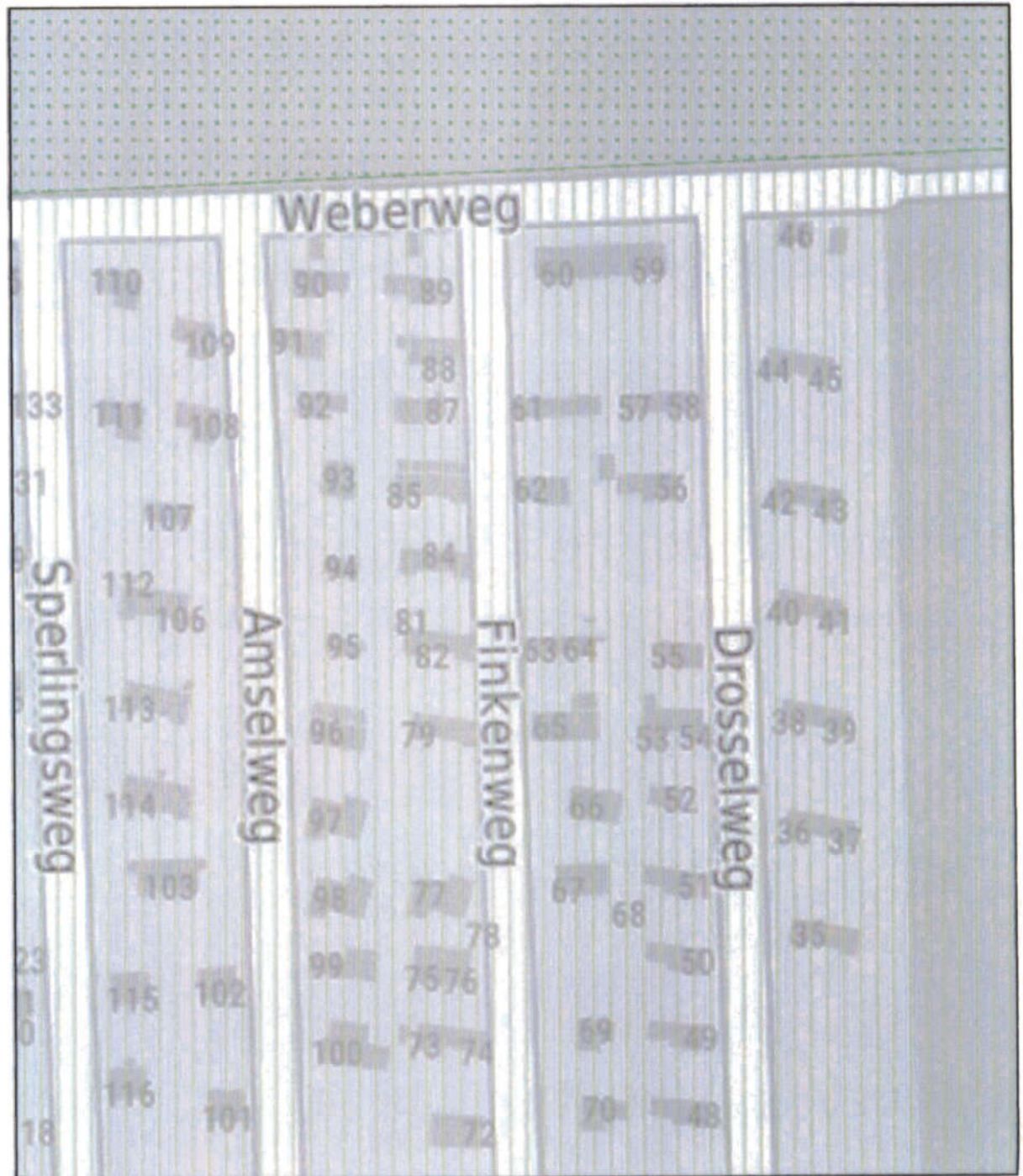
- WOCH 2
- GASTRONOMISCHE EINRICHTUNGEN, PENSION, WOCHENENDHÄUSER ALS EINZEL- BZW. DOPPELHÄUSER MIT EINER MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ = 0,2
 - NEBENANLAGEN I.S. DES § 14 BAUNVO
 - MAX. VOLLGESCHOSSE II
 - OFFENE STELLPLÄTZE BZW. GARAGENPLÄTZE ENTSPRECHEND DEN ERFORDERNISSEN U. EINHALTUNG DER GRZ
- NICHT ZULÄSSIG SIND:
- GEBÄUDE UND ANLAGEN FÜR TIER- UND KLEINTIERHALTUNG
 - WOHNBEBAUUNG



Auszug Flächennutzungsplan Rückersdorf

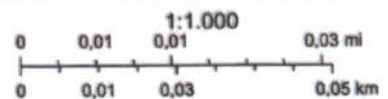
für planrechtliche Beurteilung Bewertungsobjekt Rückersdorf, Amselweg 98
Gemarkung Rückersdorf, Flur 1, Flurstück 496

Basislegende		
gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990		
Art der baulichen Nutzung		
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		
Bestand	Planung (PlanzV 90)	
		Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
		Reihengarten Wohngebiete (§ 9 (1) BauGB)
		Gemischte Baulichen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
		Sondergebiete (§ 9 (1) BauGB)
		Gewerbliche Baulichen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
		Industriegebiete (§ 9 (1) BauGB)
		Einzelhandelsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
		Rezeptions- und Versammlungsflächen (§ 9 (1) BauGB)
		Rezeptions- und Versammlungsflächen (§ 9 (1) BauGB)
		Rezeptions- und Versammlungsflächen (§ 9 (1) BauGB)
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs		
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)		
Flächen		
		Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen		
		Öffentliche Versammlungs
		Schule
		Kirchen und sonstigen
		Sportplätze, Sportanlagen
		Kulturelle Zwecke, öffentliche
		Gebäude und Einrichtungen
		Spezieller Zweck, öffentliche
		Gebäude und Einrichtungen
		Festspielplatz



12.1.2026

-  Naturparke Niederlausitzer
Heidelandschaft
 Landschaftsschutzgebiete Rückersdorf-Drößiger
Heidelandschaft



Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2024 | © GeoBasis-DE / BKG 2024 | © EuroGeographics 2024 | © Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie (BSH) 2024

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes liegen **keine** Eintragungen zu dem Bewertungsgrundstück Flurstück 496, Flur 1, Gemarkung Rückersdorf vor.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann erst nach In-Kraft-Treten der neuen Bauordnung für die neuen Bundesländer ab dem 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für das Bewertungsgrundstück sind nicht bekannt. Ab dem 01. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.

Seit dem 01. Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurde.⁴

Bauauflagen:

Der Landkreis Elbe-Elster, Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, SB Rechtliche Aufsicht, teilte im Schreiben vom 29.01.2026 wie folgt mit:

„zu Ihrer Anfrage, das Grundstück Amselweg 98 in Rückersdorf betreffend, konnte ich die nachfolgenden Verfahren ermitteln:

1. nachträgliche Baugenehmigung vom 12.04.2000 Az.: xxx mit dem Vorhabentitel „Errichtung eines Walm-Dachstuhls auf ein vorhandenes Gebäude“
2. Bestandsaufnahme vom 21.04.2009 mit dem Ergebnis der widerrechtlichen Errichtung eines Carports (14 m²) und eines Anbaus am WE-Haus (15m²) Diese Maßnahmen sind nicht von der vorgenannten Baugenehmigung gedeckt; eine Genehmigungsfähigkeit wurde nicht in Aussicht gestellt.

Die Nutzung des Bungalows zum Dauerwohnen ist gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Nr. 02 „Bungalowsiedlung im Naherholungsgebiet“ sowie eines Hinweises in der BG vom 12.04.2000 nicht zulässig. Bauliche Abweichungen von den Genehmigungsplänen sowie nachträgliche bauliche Änderungen sind ebenfalls nicht vom Bestandsschutz gedeckt.“

Anmerkung:

Der vorgenannte Anbau am Wochenendhaus wurde nach Erkenntnissen des Ortstermins bereits zurückgebaut; der Carport steht noch. Die geschätzten Kosten für Rückbau und Entsorgung des Carports werden in den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen erfasst.



zurückzubauender Carport

Bis auf Vorgenanntes erfolgten durch den SB Rechtliche Bauaufsicht des Landkreises Elbe-Elster keine weiteren Hinweise zu Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

⁴ Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 07.01.2026.

Bau- und Bodendenkmalpflege:

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster teilte hierzu im Schreiben vom 08.01.2026 mit, dass „das in Rede stehende Flurstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.“

Altlastenauskunft:

Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück der Gemarkung Rückersdorf, Flur 1, Flurstück 496 keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Absatz 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst. Die Eintragungen entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.⁵

Naturschutzrechtliche Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht innerhalb von FFH- (nach der Europäischen FFH-Richtlinie), Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten mit daraus resultierenden besonderen naturschutzrechtlichen Beschränkungen.⁵

Wasserrechtliche Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.⁵

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe von Grund und Boden unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt.

Die Grundstücksqualität umfasst:

land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland bzw. baureifes Land, welches direkt einer planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den tatsächlichen Eigenschaften, den vorliegenden Unterlagen/Informationen und der vorhandenen Erschließung ergibt sich für den Bewertungsfall für das Flurstück 496 der Grundstückszustand: „ortsüblich erschlossenes, geordnetes baureifes Land -Sondergebiet für Erholung-“.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Derzeitige Nutzung:	Wochenendhaus/Leerstand
Künftige wirtschaftliche Nutzung:	Wochenendhaus
Kfz-Stellplatz:	Das Abstellen von Kfz ist auf dem Bewertungsgrundstück möglich.
Miet-/Pachtverhältnisse:	Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen nach Angaben zum Ortstermin nicht.
Wohnungsbindung:	---

⁵ Schreiben des Landkreises Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 12.01.2026.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BB-2024-004992280

4

 **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	☒	☐		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	☒	☐		
3	Wärmeerzeuger	Heizung austauschen bzw. erneuern.	☐	☒		
4	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)	☒	☐		
5	Boden gegen Erdreich	Dämmung der Bodenplatte. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m²K.	☐	☒		
6	Fenster	Austausch der Fenster mit Wärmeschutzfenstern. Diese Maßnahme sollte auf die energetische Qualität der Außenwand abgestimmt werden. Dem GEG folgend wird eine Dreischeibenverglasung mit einem Uw-Wert von <1,0 empfohlen.	☒	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis:

Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kontaktieren Sie uns gerne unter:
info@energieausweis-erstellen-online.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Hinweis: Nach § 80 Abs. 3 – 5 GEG („Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ („Gebäudeenergiegesetz“ (GEG)) besteht eine Energieausweispflicht für die Fälle von Verkauf, Vermietung, Verpachtung, Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung bzw. einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit. Zwangsversteigerungen sind demgegenüber Eigentumsübergänge, die nicht die Ausstellung eines Energieausweises erfordern, da sie besonderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und weder einen Verkauf, eine Vermietung, eine Verpachtung oder Leasing darstellen.

Dipl.-Ök. Felix Tebinka MRICS • Immobilien-Gutachter •

3.2 Gebäudebeschreibung



Hinweis:

Eine ausführliche Fotodokumentation ist in der Anlage beigefügt.

Art des Gebäudes:	Bungalow in Massivbauweise
Baujahr:	lt. Energieausweis: 1972 Der Bauantrag weist den 08.03.1973 aus; die Zustimmung zur Bauanzeige datiert den 31.03.1973. Für den Bewertungsfall wird das Baujahr 1973 in Ansatz gebracht.
Fundamente:	baujahres- und bauwerksentsprechend
Umfassungswände/Außenansicht:	Mauerwerk, geputzt, Sockelbereich abgesetzt
Innenwände:	massiv bzw. Leichtbauwände
Geschossdecke:	Trägerdecke mit Hohldielen
Dach:	Walmdach in Bitumenschindeleindeckung, Dachentwässerung in PVC
Fenster:	zwei baujahresentsprechende Holzfenster, sonst Kunststofffenster, isoliert verglast, Jalousien
Fensterbänke außen:	Granit, Fliesen
Fensterbänke innen:	Kunststoff
Treppen:	---
Türen:	Holz bzw. Holzwerkstoff, Falttür in Kunststoff, Hauseingangstür in Sprelcart (DDR-Standard)
Heizung:	2 Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	elektrische Warmwassergeräte
Elektroinstallation:	teilweise modernisiert
Sanitärinstallationen:	Wanne, Stand-WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss

Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Wandbekleidungen:	Holz, Styropor, Tapete, Fliesen, Paneele
Deckenbekleidungen:	Paneele, Holz, Styropor
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat, Textil- und Kunststoffbelag
Keller:	--
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Verdacht auf Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm konnte durch Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden.
Sonstiges:	--

Modernisierungen:

Miteigentümerangaben und den Informationen aus den übergebenen Unterlagen nach wurden modernisiert:

- Dach/Dachstuhl nebst Eindeckung (2000)
- TW-Hausanschluss (2000)
- AW-Hausanschluss (2025)
- Sicherungskasten, tlw. Elektroinstallation (1996)
- Heizung / Warmwasserspeicher (1996)
- Innenausbau (ca. 1996)
- Bad (1996)
- 5 Fenster (1997)

3.3 Nutzfläche / Bruttogrundfläche

Die Nutzflächen von Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, zwei Schlafbereichen und Abstelle wurden zum Ortstermin aufgemessen und mit rd. 63 m² ermittelt.

Die Bruttogrundfläche wird anhand der vom Kreisarchiv des Landkreises Elbe-Elster übersandten Grundrisszeichnung mit rd. 85 m² berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 2.4.

Einfriedung:

Metallzaun, zweiflügliges Metalltor, Metalltür

Befestigte Flächen:

soweit ersichtlich: Zuwegung/Zufahrtsbereich, Gebäudeumwegung

sonstiges:

Carport (muss rückgebaut werden), Gartenteich, Grünflächen, Schuppen



Grundstückszufahrt



Schuppen



Gartenteich



Einfriedungen





3.5 Allgemeinbeurteilung und Investitionserfordernisse

Das Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen Zustand.

Zum Ortstermin wurde u.a. festgestellt:

- 2 Fenster und Eingangstür veraltet
- Innenausbau veraltet
- Feuchtigkeitsschäden Fensterinnenfaschen und Innenwandbereiche
- sich lösende Styroporplatten
- Deckenverkleidung wellig im Schlafbereich
- Elektroinstallation teilweise veraltet
- Gebäudeberäumung erforderlich
- Fliesung Außenfensterbänke schadhaft
- malermäßige Instandsetzung Schuppen erforderlich

Die Ursächlichkeit der zum Ortstermin sichtbaren Feuchtigkeitsschäden können fehlende Mauerwerkssperrung, Lüftungsverhalten oder nicht erkannte Wärmebrücken sein, die durch Inaugenscheinnahme nicht unbedingt festgestellt werden können. Eine genaue Ursachenfeststellung kann nur mit einer chemisch-physikalischen Untersuchung mit entsprechender Labordiagnostik und Auswertung durch einen Sachverständigen für Bau- oder Feuchtigkeitsschäden erfolgen.

Beispielfotos für den Investitionsbedarf



schadhafte Paneele



Deckenpaneele wellig



Gebäudeberäumung erforderlich



Fliesung Außenfensterbänke schadhaft

4 Wertermittlung

4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert / Marktwert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrs-/Marktwertermittlung ist, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (**d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer**) zu bestimmen.

Der Verkehrswert / Marktwert kann auch in Anlehnung an die Definition der TEGoVA⁶ aus dem Jahr 1991 verstanden werden. Demnach stellt er den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für das ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert (Market Value; MV) nach RICS (Red Book, RICS-Bewertung – Globale Standards 2017)⁷ ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem bereitwilligen Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen bereitwilligen Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln (siehe IVS 104, Absatz 30.1).

4.2 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben: Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39).

Die Verfahrensanwendung ist gemäß § 6 Absatz 1 ImmoWertV 2021 abhängig von der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, den Umständen des Einzelfalls und der zur Verfügung stehenden Daten.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wochenendhaus, welches üblicherweise eigen genutzt wird. Eine Renditeerzielung steht somit nicht im Vordergrund, ist jedoch möglich.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

4.4 Bodenwertermittlung

Nach § 196 BauGB handelt es sich bei dem Bodenwert um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁸ Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

⁶ The European Group of Valuers Associations (Der europäische Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter).

⁷ Royal Institution of Chartered Surveyors (Britischer Berufsverband von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen)

⁸ Vergleiche § 196 BauGB.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

Für den Bewertungsfall wird anhand der Erkenntnisse zum Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen nach der gesamten Fläche des Flurstücks 496 als baureifes Land berücksichtigt.

Der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster in der Lage des Bewertungsflurstücks abgeleitete Bodenrichtwert für baureifes Land zum 01.01.2025 liegt bei 8,00 €/m², erschließungsbeitrags- bzw. kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht. Dabei wurde die Art der Nutzung mit „Sondergebiet für Erholung-SE“ angegeben.⁹

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes ist aus dem Bodenrichtwert, der nur ein durchschnittlicher Lagewert ist, abzuleiten. Dafür ist der Bodenrichtwert durch entsprechende Zu- und Abschläge an die reale Situation des Bewertungsobjektes anzupassen.

Durch den Gutachterausschuss wurden für die Lage des Bewertungsobjektes keine Richtwertgrundstücksgröße, Grundstückstiefe, Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) abgeleitet. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist mithin nicht erforderlich.

Eine lage- und durch unmittelbare Nachbarschaft bedingte Wertbeeinflussung war zum Ortstermin nicht feststellbar. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist somit nicht erforderlich.

Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.01.2026 wie folgt ermittelt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	baureifes Land	328	8,00					Ja	2.624

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

2.624 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln. Der Sachwert der Gebäude ist auf der Grundlage der Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Objektart, Ausstattungsstandard, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Baumängel und Bauschäden und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abzuleiten. Der Sachwert der Außenanlagen wird als Zeitwert pauschal geschätzt.

Dieser ist anschließend auf seine Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an die Marktverhältnisse anzupassen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfolgt mit dem entsprechenden Sachwertfaktor (vgl. Erläuterung gem. §§ 21, 39 ImmoWertV 2021).

⁹ Auszug über BORIS Land Brandenburg am 05.02.2026 gefertigt.

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertberechnung

Vorbemerkung

Die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, welche (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden, regelt § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die anzuwendende ImmoWertV2021 mit den Kostenkennwerten-Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) weist keine Angaben zu Wochenendhäusern aus. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus diesem Grund an den Angaben für freistehende Einfamilienhäuser orientiert.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist die Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Ermittlung Gesamtnutzungsdauer

In Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV 2021 wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für Einzelgaragen von 60 Jahren und für Betriebs-/Werkstätten, Lagergebäude von jeweils 40 Jahren angegeben.

Für den Bewertungsfall wird auf Grund der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesenen Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (u.a. für Einfamilienhäuser) die Gesamtnutzungsdauer für das Wochenendhaus in Anlehnung an Einfamilienhäuser mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Ermittlung wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die für die Ermittlung von Sachwertfaktoren u.a. für Einfamilienhäuser ausgewiesenen Modellansätze und -parameter.

Das ca. 1973 errichtete Wochenendhaus wurde den Miteigentümerinformationen und vorliegender Unterlagen nach teilweise 1996/1997 modernisiert und das Dach im Jahr 2000 neu errichtet. Hinsichtlich der Anschlüsse bzw. Hausanschlüsse von Trink- und Abwasser erfolgten keine Information darüber, ob in diesem Zusammenhang etwaige Leitungssysteme im Wochenendhaus erneuert wurden. Für den Bewertungsfall wird unterstellt, dass keine derartigen Maßnahmen erfolgten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster verweist in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren zur Restnutzungsdauer wie folgt: „entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV“

Auf der Grundlage der nachfolgenden, in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV veröffentlichten 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.

Zunächst erfolgt eine Einschätzung der zu vergebende Punkte ohne Berücksichtigung des Zeitraumes:

	max. Punkte	Punkte Objekt
Modernisierungselemente		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4 (2000)
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1,25 (1997)
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,75 (1996)
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2 (1996)
Wärmedämmung der Außenwände	4	--
Modernisierung von Bädern	2	2 (1996)
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	2 (1996)
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	--

Nachfolgend werden die Punkte, für die zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen, vergeben. 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.

Die Einordnung der Maßnahmen hinsichtlich des Zeitpunktes ihrer Durchführung erfolgt entsprechend Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL), wonach „In Abweichung zu der Orientierungstabelle nach ImmoWertA wird wie in Niedersachsen die nachfolgende Tabelle angewendet, mittels derer zurückliegende Modernisierungen bis zu ca. 30 Jahre berücksichtigt werden können und die Abstufung des Punktevergabesystems in 0,5er Schritten erfolgt.“

Einordnung der Punktevergabe

Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	--	3,5	--	2	--	1	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	--	1,5	--	1	--	0,5	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	--	2	--	2	--	1	0,875
Modernisierung der Heizungsanlage	2	--	1,5	--	1	--	0,5	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	--	3,5	--	2	--	1	--
Modernisierung von Bädern	2	--	1,5	--	1	--	0,5	0,5
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	--	1,5	--	1	--	0,5	--
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1-2	--	1-2	--	1-2	--	1-2	--
Gesamtpunkte	19-20	--	16-17	--	11-12	--	6-7	3,125

Aus der Summe der vergebenen Punkte und anhand des Gebäudealters kann die modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Tabelle b) Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

Das ca. 1973 erbaute Wochenendhaus ist 2026 53 Jahre alt. Unter Berücksichtigung der Punkte des angenommenen / unterstellten Modernisierungsstandards ergibt sich zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.01.2026 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 30 Jahren.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Im Bewertungsfall werden, soweit erforderlich, die automatischen Regionalfaktoren des BKI in der Wertermittlungssoftware „LORA 3.0“ verwendet.

Der örtliche Gutachterausschuss hat den Regionalfaktor mit 1,0 angegeben.

Anmerkung:

In der nachfolgenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) verwendet, die in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung des Wertermittlungsobjektes) sind. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten bereits enthalten. Sofern erforderlich, erfolgt der Abzug der (anteiligen) Umsatzsteuer an den Herstellungskosten.

Die NHK sind in der von der on-geo GmbH, Maximiliansplatz 5/IV, 80333 München, verwendeten Wertermittlungssoftware „LORA 3.0“ zunächst ohne übliche Baunebenkosten ausgewiesen. Die Berücksichtigung erfolgt in der Sachwertberechnung. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Bewertungsobjekt nach Gebäudeart und -standard hinreichend entspricht.

Der Gebäudekatalog NHK 2010 unterscheidet freistehende Einfamilienhäuser verschiedener Bautypen. Das Wochenendhaus ist dem Typ 1.23 (Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach, nicht unterkellert, Baunebenkosten 17 %) zuzuordnen.

Bei dem zu bewertenden Wochenendhaus handelt es sich um kein typisches Einfamilienhaus mit entsprechendem Ausstattungsstandard (Standardstufen der NHK 2010) und baulicher Qualität. Nach Erfahrungen des unterzeichnenden Sachverständigen bewegen sich die Abschläge hierfür in einer Spannweite -je nach baulicher Qualität- zwischen ca. 30 % und 50 %. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster teilte auf telefonische Nachfrage zu entsprechenden Ableitungen oder Erfahrungswerten mit, dass statistische Auswertungen hierzu nicht erfolgten und erfahrungsgemäß die Abschläge sich im Bereich zwischen ca. 30 % und ca. 35 % bewegen. Die eigenen Erfahrungen des Unterzeichners werden durch die Angabe des Gutachterausschuss somit bestätigt.

Im Bewertungsfall wird auf Grund der der Grundrisszeichnung entnehmbaren Außenwandstärken von 36,5 cm und des im Jahr 2000 errichteten Walmdachs ein Abschlag in Höhe von dreißig Prozent auf die ermittelten NHK als sachverständig eingeschätzt und in Ansatz gebracht.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / besonderer Bauteile

Für den Bewertungsfall sind keine baulichen Besonderheiten / besonderen Bauteile zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Der Baupreisindex gibt die Baupreissteigerung vom Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten (2010) bis zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (29.01.2026) an. Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag mittels zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu aktualisieren.

Für den Bewertungsfall wird der zum Zeitpunkt des Wertermittlungs-/Qualitätsstichtags veröffentlichte Baupreisindex (hier: Basis 2010) für Wohngebäude insgesamt mit 1,9060 berücksichtigt.¹⁰

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind zur Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen.

Die Bruttogrundfläche wird für das Wochenendhaus mit ca. 85 m² berücksichtigt (vgl. Punkt 3.3).

¹⁰ Ausweisung durch on-geo GmbH für IV/2025

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010**(1) Bungalow**

Gebäudetyp	1.23 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe	1,96

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23	180,78
Dach			1,0			15	151,20
Fenster und Außentüren	0,3	0,7				11	93,39
Innenwände und -türen		1,0				11	96,36
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	96,36
Fußböden		1,0				5	43,80
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	78,84
Heizung		1,0				9	78,84
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	52,56
Kostenkennwert Stufe (EUR/m² BGF)	786	876	1.008	1.213	1.517		Σ 872

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK**Zu-/Abschläge****872 EUR/m² BGF**

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m² BGF
Abschlag, da kein typisches EFH	-30,00	-262

NHK inkl. Zu-/Abschläge

610 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr

610 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag

1.162 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Lineare Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängert.

Die Alterswertminderung wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \cdot 100$$

Die Alterswertminderung im vorliegenden Bewertungsfall beträgt somit für das Wochenendhaus 62,50 %.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören z. B. befestigte Wege, Hofraumbefestigungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse) und Einfriedungen.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke mit üblichem Umfang und mit üblicher Qualität hat sich in der Grundstücksbewertung die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, weil der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall und Zerstörung durch mechanische, chemische und witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen. Hinzu kommt, dass die Entstehungsjahre der Außenanlagen oft unbekannt und die unter der Erdoberfläche liegenden Anlagen auf ihren Gebrauchszustand nicht untersucht werden können.

Entsprechend des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster verwendeten Modells für die Ableitung von Sachwertfaktoren (u.a. für Einfamilienhäuser) erfolgt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für die typischen Außenanlagen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird die vorhandene straßenseitige Grundstückseinfriedung von diesem prozentualen Ansatz nicht erfasst. Im Bewertungsfall wird der Zeitwert der straßenseitigen Einfriedung grob geschätzt in den sonstigen Wertzuschlägen mit 2.000 € berücksichtigt.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt über Sachwertfaktoren anzupassen.

Der Grundstücksmarkt wird u.a. durch die Marktteilnehmer über Angebot und Nachfrage bestimmt. Somit kann ein vorläufig ermittelter Sachwert entweder nicht erreicht werden oder in der ermittelten Höhe oder mit einem darüberliegenden Kaufpreis gehandelt werden. Diese Korrekturen im positiven oder negativen Sinn werden durch Sachwertfaktoren verdeutlicht.

Die Höhe des marktbedingten Korrekturbetrages ergibt sich aus der Untersuchung des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Verhältnis von geeigneten Kaufpreisen zu entsprechend vorläufigen Sachwerten gem. § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster hat im Grundstücksmarktbericht 2024 -und auch in den vorangegangenen Marktberichten- keine Marktanpassungsfaktoren für mit dem Bewertungsfall vergleichbare Objekte veröffentlicht. Dem unterzeichnenden Sachverständigen sind keine Marktanpassungsfaktoren für Wochenendgrundstücke bekannt. Für den Bewertungsfall erfolgt mithin keine Marktanpassung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. 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.

Für den Rückbau des Carports und Gebäudeberäumung werden die Kosten pauschal geschätzt mit ca. 500 € in Ansatz gebracht.

Für erkannten, etwaig nicht erkannten und nicht benannten Reparatur-/Instandhaltungsschaden wird unterstellt, dass diese Kosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Modernisierungsinvestitionen werden nicht berücksichtigt, was sich in der ermittelten Restnutzungsdauer widerspiegelt.

Hinweis:

Die Kostenansätze sind Ergebnis einer grob überschlägigen Schätzung. Die Ermittlung der exakten Kosten für die erforderlichen Arbeiten ist nur über eine Baukalkulation bzw. Schadensdiagnostik und dem Vorliegen entsprechender Angebote von Fachunternehmen möglich.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Bungalow	1	1973	80	30	85,00 m² BGF	1.162	17,00	Linear	62,50	43.335

Σ 43.335

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten	43.335 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 1.733 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	45.068 €
+ Bodenwert	2.624 €
vorläufiger Sachwert	47.692 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
+ sonstige Wertzuschläge straßenseitige Einfriedung Zeitwert pschl.	2.000 €
- sonstige Wertabschläge Investitionskosten -pauschal-	500 €
SACHWERT	49.192 €
	<u>rd. 49.000 €</u>

4.6 Ergebnisplausibilisierung

Für die Auswertung werden die Angaben aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster vom 09.02.2026 und die Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 herangezogen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss teilte aus der Kaufpreissammlung nachfolgende drei Kauffälle über mit Bungalows bebauter Grundstücke aus dem Naherholungsgebiet Rückersdorf mit:

lfd. Nr.	Kauffall-Datum	Lage	Fläche in m²	Wfl./Nfl. in m²	Baujahr	BRW €/m²	KP in €	KP -bereinigt-	KP -bereinigt- je Wfl./Nfl. in €/m²
1	06.22	Amselweg	629		1980	8,00	30.000	30.000	
2	11.23	Finkenweg	532			8,00	33.000	33.000	
3	09.25	Finkenweg	484	70	1972	8,00	52.000	47.000	671

Die mitgeteilten Kauffälle von Juni 2022, November 2023 und September 2025 weisen Grundstücksflächen von 484 m² bis 629 m² zu bereinigten Kaufpreisen zwischen 30.000 € und 47.000 € aus. Telefonisch teilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster mit, dass für Wochenendhäuser mit anteiliger Wegenutzung der Miteigentumsanteil der Wegeflurstücke in den erfassten Kauffällen nicht separat ausgewiesen wird. Der geringe Wert des Miteigentumsanteils ist, falls vorhanden, im Kaufpreis inkludiert.

Die Grundstücke sind mit einem Bungalow der Baujahre -soweit angegeben- 1972 und 1980 bebaut.

Die Wohn-/Nutzfläche ist lediglich im Kauffall Nr. 3 mit 70 m² angegeben, wobei nicht bekannt ist, auf welcher Basis die ausgewiesene Wohn-/Nutzfläche ermittelt wurde. Der Kaufpreis -bereinigt- je m² Wohn-/Nutzfläche inklusive Bodenwertanteil liegt demnach bei 671 €.

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes von 8,00 €/m² für die jeweilige Fläche und Ermittlung der Grundflächen der Bungalows anhand des Onlineportals BORIS Land Brandenburg ergibt sich wie folgt:

Nr.	KP €	GF m ²	Fläche m ²	BW €	Wert baul. Anlagen €	KP/GF mit BW €/m ²	KP/GF ohne BW €/m ²
1	30.000	93	629	5.032	24.968	323	268
2	33.000	58	532	4.256	28.744	569	496
3	47.000	88	484	3.872	43.128	534	490
Durchschnitt		80	548	4.387	32.280	475	418

KP=Kaufpreis; GF=Gebäudegrundfläche; Fläche=Grundstücksfläche; BW=Bodenwert

Die Kaufpreise je ca. Quadratmeter Gebäudegrundfläche -mit Bodenwert- bewegen sich in einer Spannweite zwischen 323 € und 569 € und liegen im Durchschnitt bei 475 €/m² und -ohne Bodenwert- in einer Spannweite zwischen 268 € und 496 € und liegen im Durchschnitt bei 418 €/m². Für den Bewertungsfall errechnet sich ein Wert je Quadratmeter Gebäudefläche inklusive Bodenwert unter Nichtberücksichtigung des Investitionsbedarfs von 561 € und ohne Bodenwert, ohne Zeitwert Zaun und ohne Berücksichtigung des Investitionsbedarfs- von rd. 530 €.

Grundstücksmarktbericht 2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster informiert in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 darüber, dass im Jahr 2024 14 Kaufverträge über Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Gartenhäuser u. ä. abgeschlossen wurden, bei denen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse wie auch keine wertbeeinflussenden Umstände vorlagen und, dass dies, wie bereits 2023, etwa 30 % weniger Verträge als im Vergleichszeitraum sind.

Da die Verkäufe über den gesamten Landkreis hinweg sowohl in Erholungsgebieten als auch in Gärten innerhalb und außerhalb der Ortslagen registriert wurden, erfolgt eine Auswertung in Abhängigkeit der Lage. Das hohe Preisniveau des Vorjahres konnte aufgrund der geringen Kaufpreise in den Ortslagen nicht gehalten werden und bewegt sich nun in etwa auf der Stufe des Jahres 2021. Hingegen ist die durchschnittliche Grundstücksgröße angestiegen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wochenend-/Ferienhäuser in Erholungsgebieten aus dem Jahr 2024 wurde aus 11 Kauffällen mit 67.200 € bei einer Spannweite von 18.000 € bis 190.000 € ermittelt. Weiterhin wird darüber informiert, dass innerhalb der Erholungsgebiete sich die Nachfrage und die Kaufpreise in den vergangenen Jahren unterschiedlich gestaltet haben. Daher erfolgte eine Auswertung nach der Lage der auswertbaren Kauffälle aus dem Zeitraum 2021 bis 2024.

Für Rückersdorf, Erholungsgebiet am See, wurde bei 7 Kauffällen ein durchschnittlicher Kaufpreis von 34.400 € bei einer Spannweite von 15.000 € bis 60.000 € ermittelt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 449 m² (Spannweite: 328 m² - 629 m²).

Weiterhin wird informiert, dass in den Erholungsgebieten eine Abhängigkeit der Gesamtkaufpreis vom Baujahr untersucht worden ist. Aus 34 Kauffällen der Erfassungsjahre 2021 bis 2024 mit bekanntem Baujahr wurde für den Baujahreszeitraum 1960 bis 1980 aus 22 Kauffällen ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 53.200 € (Spanne: 15.000 € bis 161.000 €) bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 580 m² (Spanne: 216 m² bis 1.795 m²) abgeleitet.

Der im Bewertungsfall ermittelte Wert unter Berücksichtigung des Investitionsbedarfs von rd. 49.000 € bewegt sich im Spannweitenbereich der übermittelten und vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle für das Erholungsgebiet am See in Rückersdorf.

Der Sachwert von rd. 49.000 € wird somit hinreichend plausibilisiert.

4.7 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück Amselweg 98 in 03238 Rückersdorf wird zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 29.01.2026 geschätzt auf rd.

49.000 €
(neunundvierzigtausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Luckau, den 10. Februar 2026

Dipl.-Ök.
Felix Tebinka MRICS



5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Inkrafttreten der letzten Änderung: 30. Oktober 2025; (Art. 2 G vom 27. Oktober 2025)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); Inkrafttreten der letzten Änderung: 7. Juli 2023; (Art. 6 G vom 3. Juli 2023)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I, S. 738); Inkrafttreten der letzten Änderung: 23. Juli 2025 (Art. 5 G vom 17. Juli 2025)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (verkündet am 19. Juli 2021, BGBl. I S. 2805)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz -Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärm- und Kälteerzeugung in Gebäuden- Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37 vom 13.08.2020, Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar bzw. 1. Oktober 2024 (Art. 6 G vom 16. Oktober 2023)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

veröffentlicht vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

6 Anlagen

Anlage	Titel
--------	-------

- | | |
|-----|--|
| 6.1 | Übersichtskarte |
| 6.2 | Stadt-/Straßenkarte |
| 6.3 | Luftbild |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich) |
| 6.5 | Hochwassergefährdungskarte |
| 6.6 | Zeichnungen (unmaßstäblich) |
| 6.7 | Fotodokumentation |

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sowie Luftbilddaufnahme sind über www.geoport.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus diesem Gutachten separiert und/oder für andere Nutzungen verwendet werden.

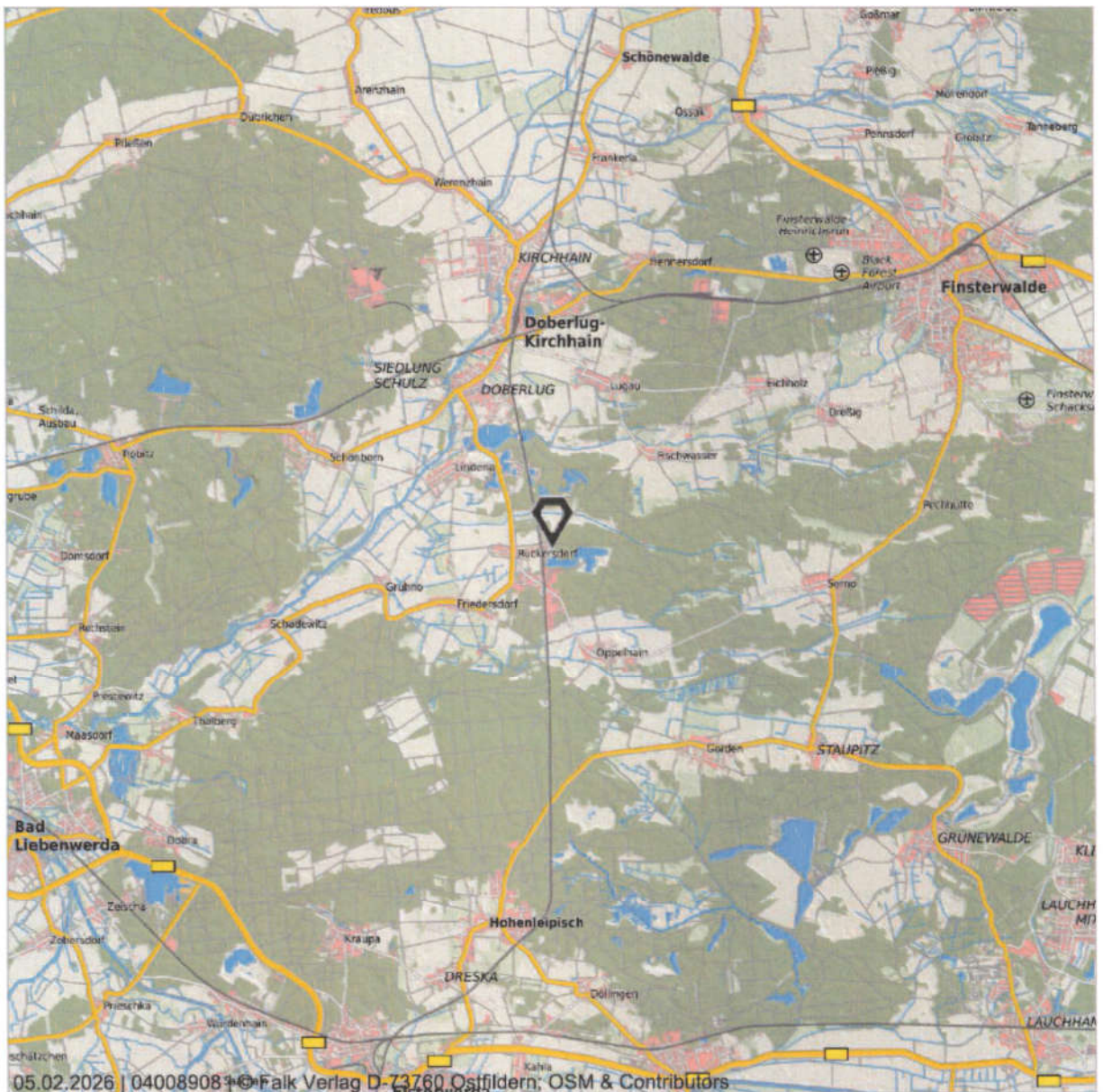
6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk

03238 Rückersdorf b Doberlug-Kirchhain, Amselweg 98



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m



0

15.000 m

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

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

6.2 Stadt-/Straßenkarte

Stadt-/Straßenkarte Falk

03238 Rückersdorf b Doberlug-Kirchhain, Amselweg 98



Geoport



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



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

6.3 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03238 Rückersdorf b Doberlug-Kirchhain, Amselweg 98



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

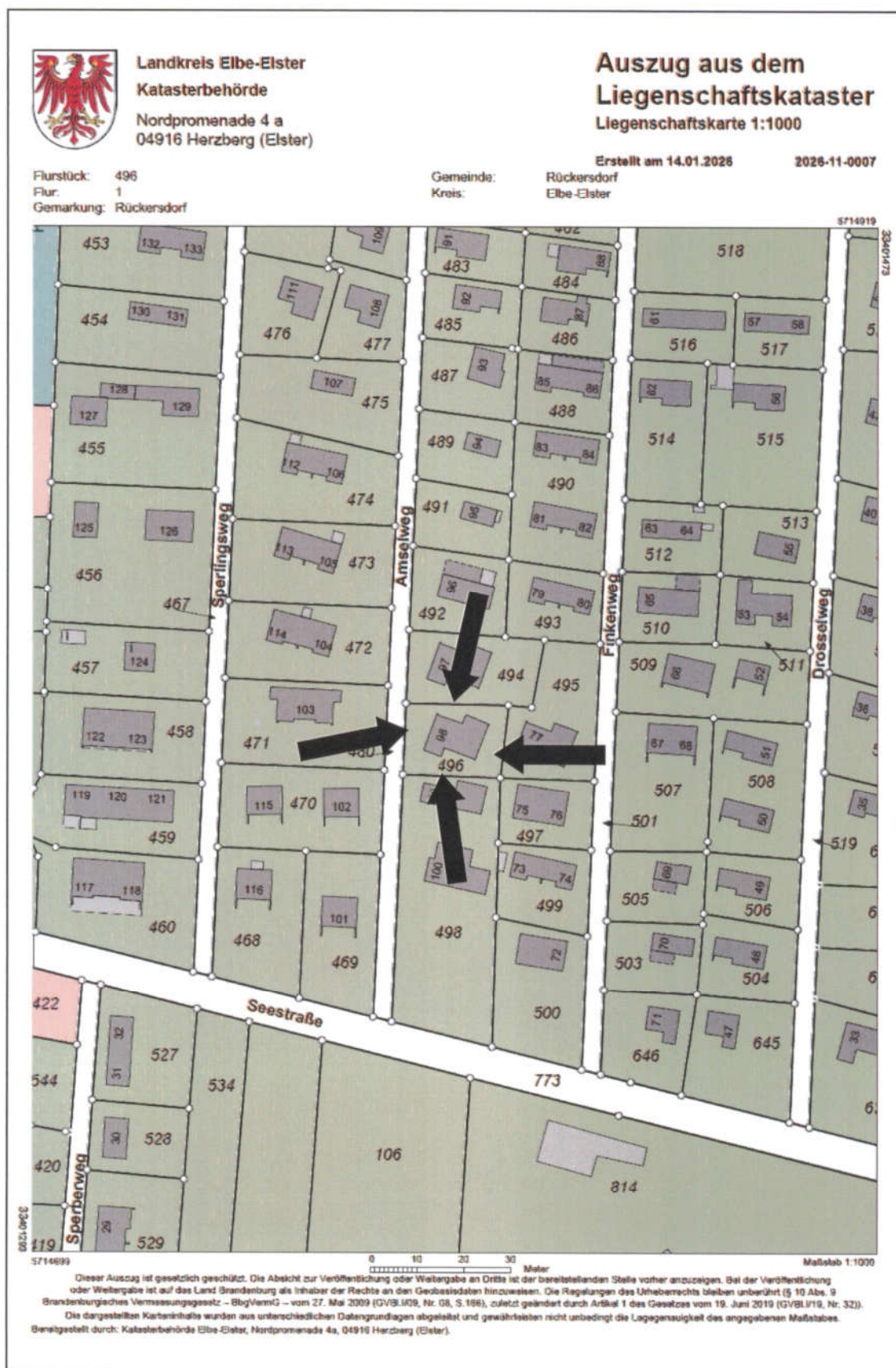
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

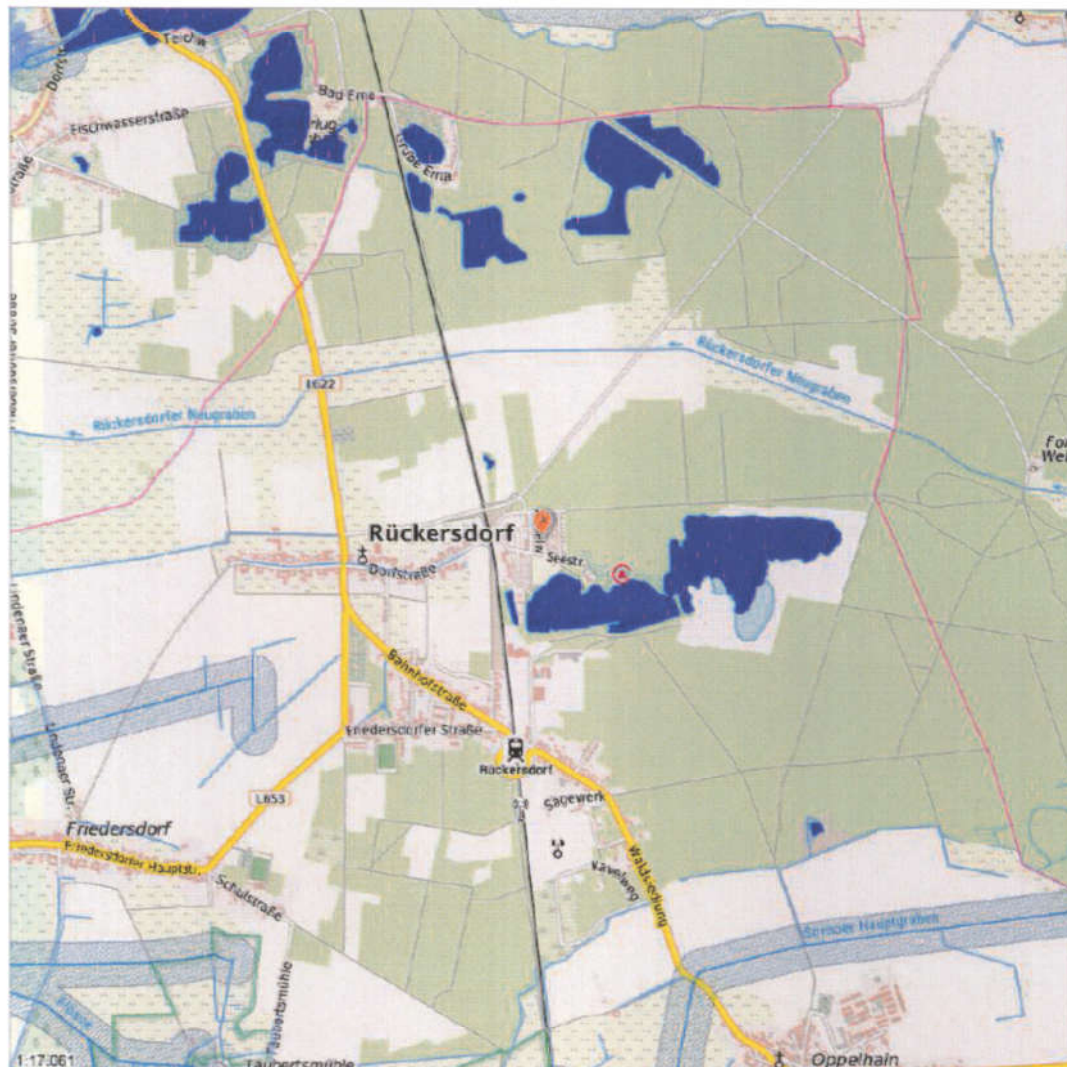
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (unmaßstäblich)



6.5 Hochwassergefährdungskarte

Zürs Hochwassergefährdung

03238 Rückersdorf b Doberlug-Kirchhain, Amselweg 98



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

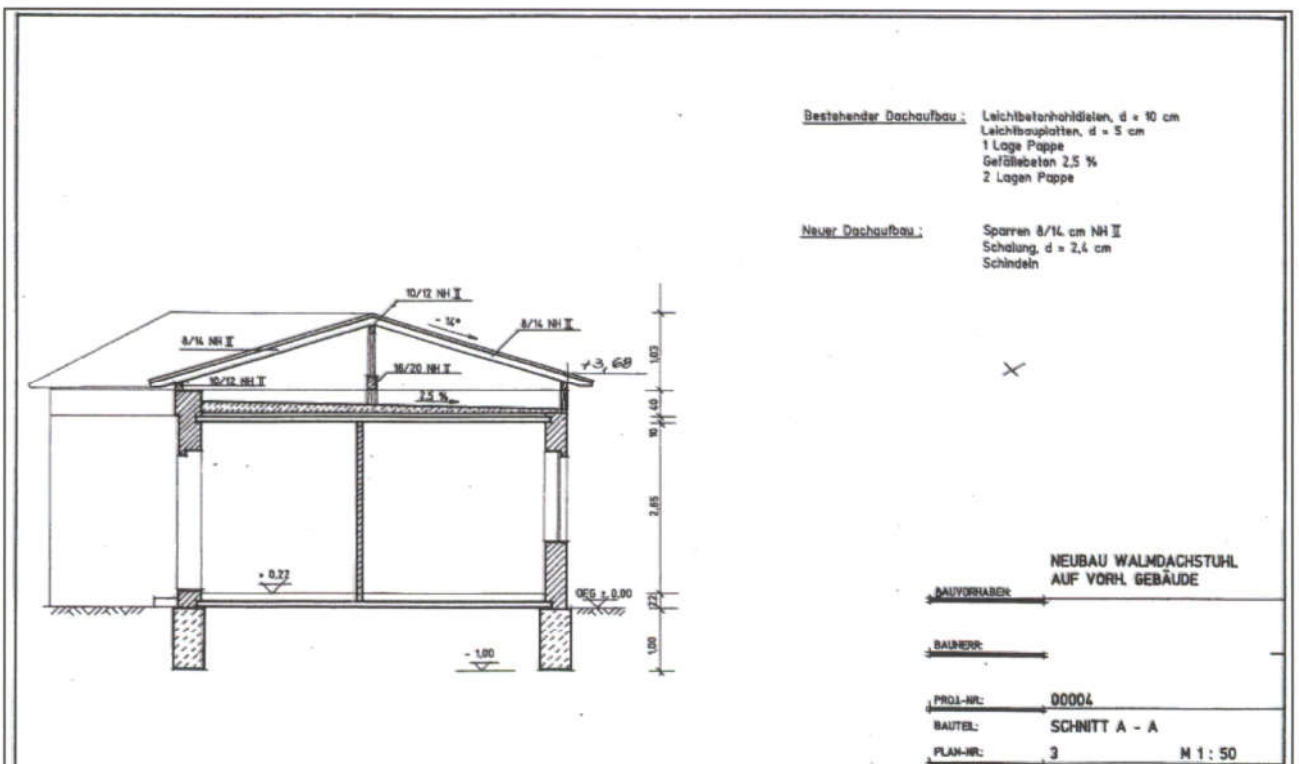
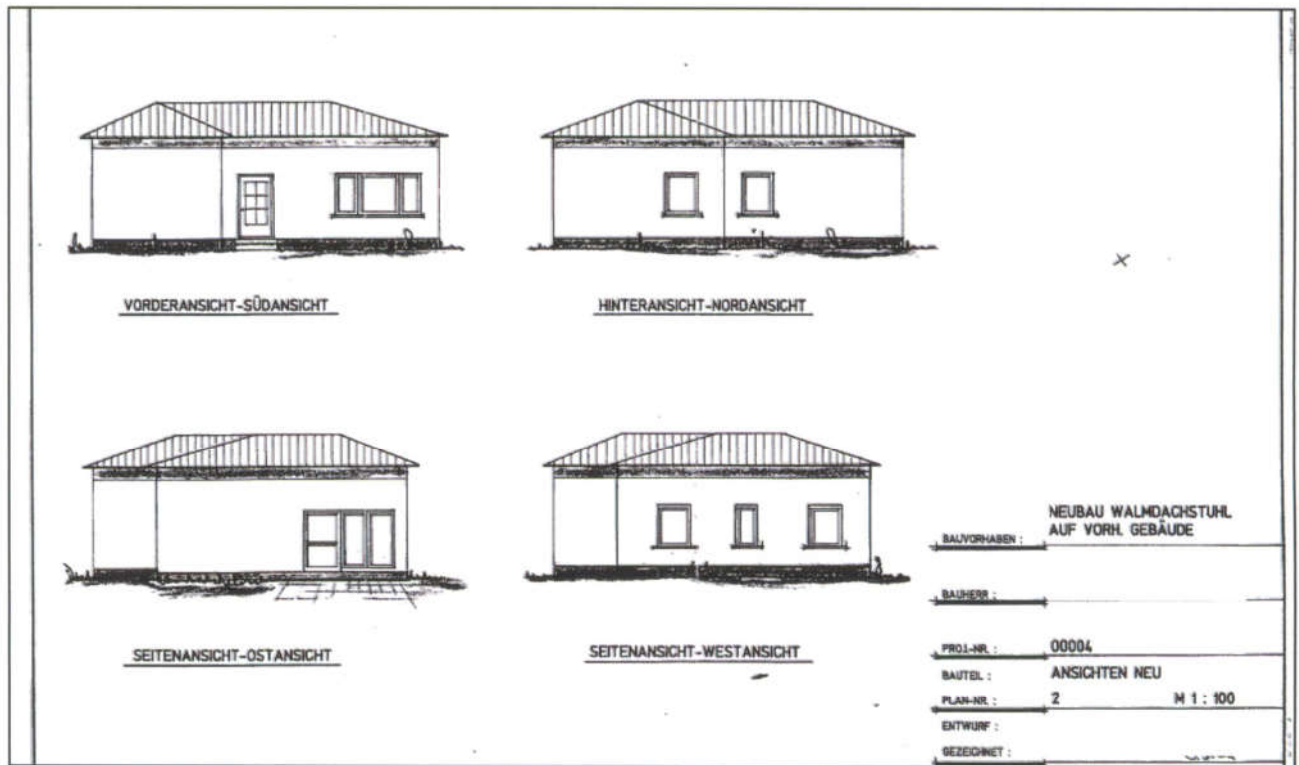
GK3

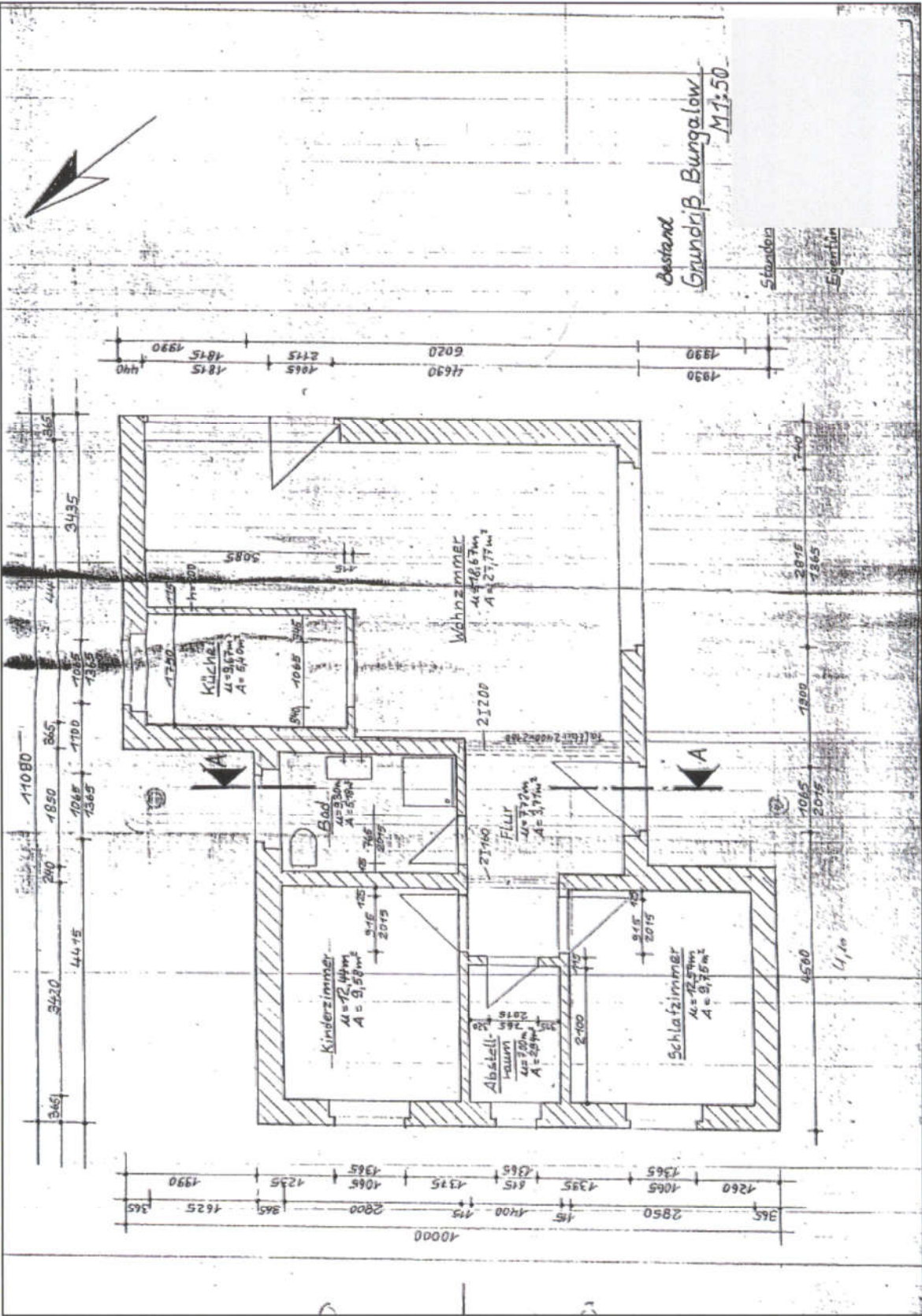
GK4

GK 1:	Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
GK 2:	Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
GK 3:	Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
GK 4:	Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Datengrundlagen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVorts © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USDA, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Handknotenlinien © GeoBasis-DE / BKG 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagen wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.

6.6 Zeichnungen (unmaßstäblich)





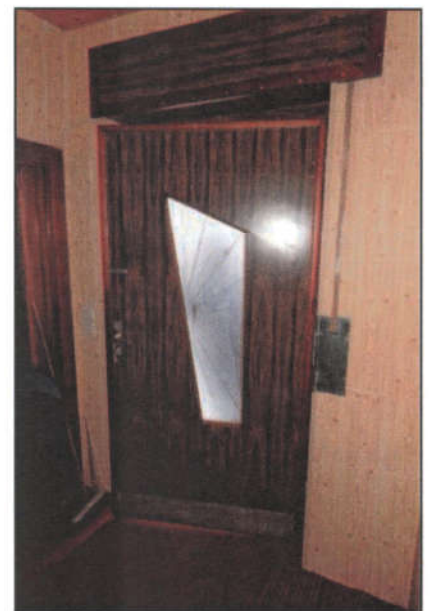
6.7 Fotodokumentation



Gebäudeansichten



Hauseingang



Innenansicht mit Jalousie



Diele



Nachtspeicherofen in Diele



Bad



Warmwasserboiler



Wohnzimmer



mit Nachtspeicherofen



Essbereich



Küche





Abstelle



Sicherungskasten



Zimmer 1



Zimmer 2



Jalousiekasten