

Amtsgericht Bad Liebenwerda		
Eingang		
11. Juni 2026		
fach	EUR	
Anl.	Heft	KM/Scheck/KST

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

Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
eines bebauten Grundstückes
in 04932 Gröden, Mühlenweg 1*

Aktenzeichen: 15 K 64/25



Der unbelastete Verkehrswert
für das Flurstück 122/53 der Flur 23 der Gemarkung Gröden
wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 ermittelt mit rd. **82.000,00 €.**

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 04932 Gröden, Mühlenweg 1

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 64/25
Gemarkung:	Gröden
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Gröden Blatt 789
Flur:	23
Flurstück:	122/53
Grundstücksgröße:	1.400 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	09.04.2026 08.05.2026
Wertermittlungstichtag:	02.06.2026
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	82.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

59 Seiten
6 Anlagen
61 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	8
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus	15
4.0	Baubeschreibung Wohnhaus 2 (rechte Seite) mit Wintergarten	20
5.0	Baubeschreibung Garagen	21
6.0	Baubeschreibung Nebengebäude (linke Seite)	22
7.0	Ermittlung des Verkehrswerts	23
8.0	Bodenwertermittlung	25
9.0	Sachwertermittlung	26
9.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
9.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
9.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	32
9.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	33
10.0	Sachwertberechnung	46
11.0	Ertragswertermittlung	50
11.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	51
11.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	54
12.0	Ertragswertberechnung	56
13.0	Unbelasteter Verkehrswert	57

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

Bauunterlagen

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes zu dem Aktenzeichen 15 K 64/25 für das mit einem Wohnhaus, einem vermutlichen zweiten Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück der Gemarkung Gröden, Flur 23, Flurstück 122/53.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.04.2026 08.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

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

Gröden ist eine Gemeinde im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster etwa fünfzig Kilometer nördlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Sie liegt im Süden des Schradens und ist Verwaltungssitz des Amtes Schradenland. Im südlichen Gemeindegebiet befindet sich an der Grenze zu Sachsen mit der Heidehöhe der höchste topografische Punkt des Landes Brandenburg (201,4 m ü. NHN). Gröden liegt im Schraden, einer Niederungslandschaft am Zusammenfluss der Schwarzen Elster und der Pulsnitz im südöstlichen Teil des südbrandenburgischen Landkreises Elbe-Elster. Die nächstgelegene Stadt Elsterwerda ist nördlich etwa 8 Kilometer entfernt, die sächsische Landeshauptstadt Dresden in südlicher Richtung etwa 50 Kilometer.

Das zubewertende Grundstück befindet sich in dem südlichen Bereich von Gröden, an einer Anliegerstraße in einem Wohngebiet. Umliegende Grundstücke stellen bebaute Flächen mit einer artgleichen Bebauung dar.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde am Tag der Vorortbegehung ein Wohnhaus mit Wohnflächen auf zwei Geschossebenen (zurückgesetzt von der Verkehrsfläche) vorgefunden. Zu diesem Wohnhaus wurde durch den Eigentümer der Zugang gewährt, so dass ein Aufmaß, eine Baubeschreibung und eine Fotodokumentation erstellt werden konnte. Der Eigentümer konnte keine Angaben zu dem Baujahr erteilen. Der Sachverständige erachtete Rücksprache bei den zuständigen Behörden (wie Amt Schradenland und Untere Bauaufsichtsbehörde Herzberg), um eventuell Angaben zu dem Baujahr zu erhalten. Leider gab es hierzu keine Hinweise bzw. Unterlagen. Gemäß seiner Erfahrung schätzt der Sachverständige das Baujahr mit ca. 1960 ein.

Mit Aktenzeichen 63-00306-05-62 vom 28.06.2005 wurde eine Baugenehmigung zum Vorhaben: Wohnhausanbau erteilt. Aus den vorliegenden Aktennotizen vom 11.11.2011 und 08.12.2011 konnte entnommen werden, dass das Bauvorhaben nicht ausgeführt wurde. Die Gültigkeit der Baugenehmigung endete am 03.07.2011.

Der Zugang zu dem Wohnhaus befindet sich an der straßenseitigen Längsfront über einen angebauten Windfangbereich. Die Wohnräume im Erdgeschoss stellen sich als Flur/Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer und Bad dar. In dem Dachgeschoss befindet sich ein kleiner Flur sowie zwei weitere Zimmer. Die Wohnflächen verweisen auf eine einfache, mittlere Ausstattung, welche aber einer zeitgemäßen Werterhaltung obliegt. Das Gebäude wird über Nachtspeicheröfen mit Wärme versorgt. In dem Eingangsbereich wurde der zentrale Zählerplatz mit drei Elektrozählern vorgefunden (Hausversorgung und Nachtspeicheröfen).

Die Fußbodenflächen sind mit einem Fliesenbelag gestaltet worden. Die sanitäre Einrichtung des Bades beinhaltet eine eingeflieste Badewanne, eine Vorwandmontage mit einem WC-Sitz und einen Handwaschtisch. Die Wand- und Fußbodenfläche ist vollflächig gefliest worden und verweist auf einen fehlenden Unterhaltungszustand (Schimmelbefall im Fugenbereich). Weiterführend gelangt man zur Küche und einem Wohnzimmer ebenfalls mit einem Fliesenbelag. Die Rollladengurte an den Kunststoffthermofenstern entsprechen nicht mehr ihrer Funktion und sind nicht mehr nutzbar und müssen im Zuge einer Sanierung ausgetauscht werden. An den Wandflächen (Eckbereichen) sind Feuchteschadensbilder vorgefunden worden. Vorgefundene Wand- und Fußbodenflächen sind stark verschmutzt. Der transportable Kaminofen ist außer Funktion (defektes Sichtfenster).

Zu dem Dachgeschoss gelangt man über eine Einholmtreppe mit aufgesetzten Holzstufen. Die unteren Stufen verfügen über keine Absturzsicherung (Geländer). Die Wohnräume verweisen auf Dachschrägen und teilweise eine eingeschränkte Nutzung. Der kleine Balkon bzw. Austritt zur Giebelfront beinhaltet Sichtschäden und Baumängel. Durch einen Fachspezialisten sollte deren Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Zur Gebäuderückfront ist eine einfache Überdachung errichtet worden. Von dieser gelangt man über eine schmale Betonsteintreppe zu einem Kellerraum, welcher in das Wohnhaus führt. Dieser Raum dient zur Unterbringung des Energiehausanschlusses mit einem separaten Drehstromzähler und einer Trinkwasserzapfstelle.

In dem Gebäudesockelbereich sind Feuchteschadensbilder vorgefunden worden. Die Dachfläche ist stark verwittert und Sichtschäden in der Eindeckung sind vorhanden, welche bereits zu Schäden im Innenbereich geführt haben. Der eingebaute Zugangsbereich aus Holz zeigt eine fehlende Werterhaltung auf. Die oberste Treppenstufe ist durch großflächige Schäden geprägt.

Zu dem rechtsseitigen vermutlichen Wohnhaus mit einem Anbau konnte kein Zugang gewährt werden. Der Zugang zu dem Gebäude besteht vermutlich nur durch den im Jahr 2003 errichteten Wintergarten.

In dem Jahr 2003 mit Baugenehmigung AZ: 63/15030283 vom 11.06.2003 wurde ein Wintergarten an einem bestehenden zweiten Wohnhaus errichtet. Die Anzeige der abschließenden Fertigstellung datiert auf den 15.06.2003. Der Wintergarten wurde als Alu-Profil-Konstruktion mit Wärmeschutzverglasung in einer Größe von 4,00 m x 6,00 m ausgeführt. Der Neubau des Wintergartens erfolgte an den vorhandenen Gebäudebestand mit einem Pultdach.

Die Dachfläche mit deren Betonsteineindeckung ist vermutlich erneuert worden. Es wurden Kunststoffthermofenster mit Jalousien eingesetzt. Die Fassadenflächen wurden mit einer Wärmedämmung und einem Strukturputz versehen. Der Gebäudesockelbereich verweist auf Feuchteschadensbilder.

Das linksseitige Nebengebäude mit einem Pultdach beinhaltet vermutlich Lager- und Abstellräume. Ein Zugang bedingt gewährt werden.

Die Außenwandflächen verweisen auf Schadensbilder durch Feuchte. Die Dachfläche wurde mit einer Trapezblecheindeckung versehen.

Unmittelbar zur Straßenfront befindet sich eine Doppelgarage mit einer einem seitlich zugeordneten Carport. Zur Längsfront der Überdachung befindet sich ein Zugang sowie eine Fensterfläche zu den Garagen. Zur Straßenfront sind in der Fassadenfront Schäden vorgefunden worden. Die Betonfläche der Zufahrt verdeutlicht dem Betrachter einen desolaten Zustand.

Die Garage war nach Angaben bei der Vorortbegehung bereits mit dem Wohnhaus vorhanden.

Der damalige Eigentümer stellte in dem Jahr 1991 einen Bauantrag zur Errichtung (Anbau) einer Garage an eine bestehende Garage. Der Bauschein AZ: 65/92 für den Garagen-Anbau wurde am 20.02.1992 erteilt. Die Anzeige zur abschließenden Fertigstellung datiert auf den 13.07.1993.

Mit Schreiben vom 31.07.2006 beantragte der Voreigentümer auf dem Grundstück ein Carport links neben der Doppelgarage zu errichten.

Auf dem gesamten Grundstück lagern Hausmüll, Baumischabfälle, Baumaterialien, welche einer separaten Entsorgung zuzuordnen seien. Die Kosten hierfür könnten zwischen 5.000,00 € - 10.000,00 € liegen.

Am Tag der Vorortbegehung konnte nur das eine Wohnhaus besichtigt werden. Eine Inaugenscheinnahme des weiteren Gebäudebestandes wurde nicht gewährt. Diesbezüglich erachtet der Sachverständige einen 10 %-igen Risikoabschlag bezogen auf die fehlende Innenbesichtigung vorzunehmen.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Amt Schradenland ist ein 1992 gebildetes Amt im Landkreis Elbe-Elster des Landes Brandenburg, in dem sich vier Gemeinden im damaligen Kreis Bad Liebenwerda (ab 1993 im Landkreis Elbe-Elster) zu einem Verwaltungsverbund zusammengeschlossen haben. Amtssitz ist die Gemeinde Gröden. Das Amt Schradenland wird von vier Gemeinden gebildet Gröden, Großthiemig, Hirschfeld und Merzdorf.

Gröden ist eine Gemeinde im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster etwa fünfzig Kilometer nördlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Sie liegt im Süden des Schradens und ist Verwaltungssitz des Amtes Schradenland. Im südlichen Gemeindegebiet befindet sich an der Grenze zu Sachsen mit der Heidehöhe der höchste topografische Punkt des Landes Brandenburg (201,4 m ü. NHN). Gröden liegt im Schraden, einer Niederungslandschaft am Zusammenfluss der Schwarzen Elster und der Pulsnitz im südöstlichen Teil des südbrandenburgischen Landkreises Elbe-Elster. Die nächstgelegene Stadt Elsterwerda ist nördlich etwa 8 Kilometer entfernt, die sächsische Landeshauptstadt Dresden in südlicher Richtung etwa 50 Kilometer.

Die Gemeinde untergliedert sich in das sogenannte Oberdorf, welches sich entlang der L 59 erstreckt und das Unterdorf, in dessen Zentrum sich ein Dorfanger befindet, der einst von einem in der Gegenwart verrohrten Bach durchflossen wurde. Des Weiteren gehört der Wohnplatz Nord zu Gröden.^[2] Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich an der Grenze zu Sachsen im Landschaftsschutzgebiet „Merzdorf-Hirschfelder Waldhöhen“ mit der Heidehöhe der höchste topografische Punkt des Landes Brandenburg (201,4 m ü. NHN). Nordwestlich der Grödener Ortslage erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Untere Pulsnitzniederung“.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Oberspreewald-L. Ort/Einwohner: Gröden 1.309 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Gröden liegt an der Landesstraße L 59 zwischen Gröditz und Ortrand. Die nächstliegende Autobahnanschlussstelle ist Ortrand an der A 13 Berlin–Dresden. Berlin: Ca. 166 km Dresden: Ca. 54 km Cottbus: Ca. 78 km Landeshauptstadt Potsdam: ca. 178 km Autobahnezufahrt Ortrand: Ca. 19 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 54 km Flughafen BER: ca. 145 km
Infrastruktur:	Am Ortsrand befindet sich in der Großenhainer Straße die Kindertagesstätte „Waldhäuschen“. In der Gartenstraße befindet sich die „Grundschule Gröden“. Weiterführende Schulen gibt es im etwa acht Kilometer nordwestlich gelegenen Präsen (Oberschule) und in der Stadt Elsterwerda (Oberschule, Gymnasium sowie weitere Bildungseinrichtungen). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Ort selbst. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Umland gedeckt werden. Beschäftigungsmöglichkeiten können selbst im Ort gewährt werden. Eine medizinische Versorgung ist gegeben. Im Osten der Gemeinde befindet sich das etwa 30 Hektar große Grödener Gewerbegebiet.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücksfläche liegt an dem Mühlenweg in einem Wohngebiet. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz gut erschlossen. Gröden ist geprägt durch einen überwiegenden wohnbaulichen mit einem teilweisen gewerblichen Charakter und gehört zum Amt Schradenland. Der Zustand der umliegenden Bebauungen wurde als normal gepflegt eingeschätzt.
Lagequalität:	- gute Verkehrsanbindung - mittlere wirtschaftliche Lage
Art der Bebauung in der Straße:	- wohnbaulich genutztes Grundstück
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.
Sonstige Immissionen:	Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Gröden	<u>Blatt</u> 789		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Gröden	Flur 23	Flurstück 122/53	Fläche 1.400 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zum Flurstück 116/53 vorhanden

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 35,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 40,00 m
Bemerkung:	Regelmäßig geschnittenes Grundstück

2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit beidseitigen Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie TW, Elektro, Telekommunikation liegen an. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in das öffentliche Netz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben (ungepflegt)
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht vorhanden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück bedingt möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind straßenseitig keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.12.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Gröden Blatt 789 vom 16.12.2025.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand verweist zum Wertermittlungstichtag auf keine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	In dem seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde das Bewertungsgrundstück als Wohnbebauung dargestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde aufgestellt (keine Innenbereichsgrenze am Grundstück).
Zulässige bauliche Nutzung:	Art Bauweise: Keine Angaben durch das Amt Schradenland Geschosse: GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen / Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:	nein
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft des Amtes Schradenland derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben des Amtes Schradenland nicht an.
Kanalisation:	Nach Angaben des Schuldners besteht für das Grundstück ein Schmutzwasserkanalanschluss.
Besondere Umstände:	keine

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus
Nutzflächen:	Kellergeschoss: ein schmaler Raum Erdgeschoss: Flur/Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, Bad Dachgeschoss: Flur, Zimmer, Zimmer
Baujahr:	Nicht bekannt (geschätzt um 1960)
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Ca. 2002: - Einbau Kunststoffthermofenster mit Jalousien
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk

Decken:	Kellergeschoss:	Massive Decken
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecken, Tapete, Paneele
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecken, Tapete, Paneele
Treppen:	Außentreppe:	4-stufige massive Treppenanlage
	Kellertreppe:	Betonstufen
	Geschosstreppe:	Offene Holztreppeanlage (Mittelholmtreppe)
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung (Sichtschäden, Verformungen, verwitterte Oberfläche)	
Dachrinnen:	PVC	
Wasser/Abwasser:	Zentrale Entsorgung	
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Einfache Ausstattung (ein Raum)
	Erdgeschoss:	Neuer Sicherungskasten einfache/mittlere Ausstattung
	Dachgeschoss:	einfache/mittlere Ausstattung
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	Trinkwasserzapfstelle
	Erdgeschoss:	Bad: eingeflieste Badewanne, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Handwaschtisch
	Dachgeschoss:	/
Heizung:	Handtuchtrockner Nachtspeicheröfen ein Elektroheizkörper	

Fußböden:	Kellergeschoss:	Fliesen (verschmutzt)
	Erdgeschoss:	Fliesen (verschmutzt)
	Dachgeschoss:	PVC-Belag
Fassaden:	Strukturputz (Sichtschäden) Sockelbereich (Fliesen), Putz (Feuchteschadensbilder)	
Türen:	Kellergeschoss:	/
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermotür, Kunststofftür (Terrasse), Futtertüren mit Vollblatt und Glasausschnitt, Durchgänge
	Dachgeschoss:	Futtertüren mit Vollblatt, PVC-Tür zum Balkon
Fenster:	Kellergeschoss:	/
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien (Gurtbänder außer Funktion)
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien (Gurtbänder außer Funktion)
Fensterbänke innen:	Werzalit, Terrazzo, Naturstein	
Fensterbänke außen:	Naturstein	
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Putz (ein schmaler Raum)
	Erdgeschoss:	Putz, Fliesen im Bad raumhoch, Farbanstrich, Fliesen Spiegel (Küche)
	Dachgeschoss:	Paneele, Putz, Farbanstrich

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Ausstattung innen/außen:	Innen: einfache Ausstattung Außen: einfache/mittlere Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Durchgangszimmer, gefangener Raum
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belich- tung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand kann als einfach bis mittel einge- schätzt werden. Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhal- tungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaß- nahmen:	- Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten - Fassadenarbeiten - Dachdeckerleistungen - Balkon auf Funktionalität prüfen - Putz- und Maurerleistungen - Gurtbänder der Jalousien wechseln (wo erforderlich) - Schimmelbeseitigung - Malerleistungen

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

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

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

4.0 Baubeschreibung Wohnhaus 2 (rechte Seite) mit Wintergarten

Gebäudetyp:	Wohnhaus 2 (rechte Seite) mit Wintergarten
Baujahr:	Nicht bekannt (Anbau Wintergarten ca. 2003)
Sanierungsleistungen:	- Einbau Kunststoffthermofenster - Fassadengestaltung
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Wärmedämmung)
Decken:	Vermutlich OSB-Platten
Treppen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteindeckung (angeschleppte Dachfläche Windfang)
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Elektroinstallation:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	Schornsteinzug
Fußböden:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	WDVS, Strukturputz, Glattputz (Sockel)
Türen:	Kunststoffthermotür (Wintergarten), Zugang zu dem Wohnhaus über den angebauten Wintergarten
Fenster:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Mauerwerksfeuchte im Sockelbereich sanieren

5.0 Baubeschreibung Garagen

Gebäudetyp:	Garagen
Baujahr:	Garage 1 Garagenanbau (Baugenehmigung Nr. 65/92 vom 20.02.1992)
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Treppen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Dach:	Pultdach mit einer Trapezblecheindeckung
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Elektroinstallation:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Heizung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fußböden:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fassaden:	Putz
Türen:	Rolltore, einfache Blendrahmentür
Fenster:	Ein Holzfenster
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Fassadenarbeiten zur Straßenfront

6.0 Baubeschreibung Nebengebäude (linke Seite)

Gebäudetyp:	Nebengebäude (linke Seite)
Baujahr:	Nicht bekannt
Bauweise:	Vermutlich monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtebild)
Decken:	Holzbalkendecke verkleidet
Treppen:	keine
Dach:	Pultdach mit einer Trapezblecheindeckung
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Strukturputz (Sichtschäden)
Türen:	Blendrahmentüren
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster
Wandbehandlung:	Nicht erkennbar, kein Zugang gewährt
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Mauerwerkssanierung - Putz- und Maurerleistungen - Malerarbeiten

7.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, einem weiteren vermutlichen Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 04932 Gröden, Mühlenweg 1 zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gröden	789	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gröden	23	122/53	1.400 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

8.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 1000 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.06.2026
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 1.400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		02.06.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	1.400	× 0,913	
Tiefe (m)	35		× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 22,83 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 22,83 €/m ²	
Fläche	× 1.400 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 31.962,00 € rd. 32.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 insgesamt

32.000,00 €.

E01

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

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

9.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

9.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

9.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Flur/Treppenhaus	$= 3,86 \text{ m} \times 2,94 - 1,28 \text{ m} \times 3,83 \text{ m} + 1,30 \text{ m} \times 1,55 \text{ m}$	=	8,46 m ²
Küche	$= 3,31 \text{ m} \times 4,07 \text{ m}$	=	13,47 m ²
Wohnzimmer	$= 6,42 \text{ m} \times 3,65 \text{ m}$	=	23,43 m ²
Bad	$= 2,67 \text{ m} \times 1,96 \text{ m}$	=	5,23 m ²
A _{ges} EG		=	<u>50,59 m²</u>

Dachgeschoss

Flur	$= 1,60 \text{ m} \times 1,20 \text{ m}$	=	1,92 m ²
Zimmer	$= 3,11 \text{ m} \times 2,16 \text{ m} + 3,11 \text{ m} \times 0,68 \text{ m} \times 0,5$	=	7,78 m ²
Zimmer	$= 3,20 \text{ m} \times 2,17 \text{ m} + 3,20 \text{ m} \times 0,77 \text{ m} \times 0,5 + 5,15 \text{ m} \times 2,19 \text{ m} + 5,15 \text{ m} \times 0,65 \text{ m} \times 0,5 - 0,44 \text{ m} \times 0,94 \text{ m}$	=	20,71 m ²
A _{ges} DG		=	<u>30,42 m²</u>

Nebengebäude 1 (Wintergarten)

NF	=	<u>60,88 m²</u>
----	---	----------------------------

Nebengebäude 2

NF	=	<u>43,62 m²</u>
----	---	----------------------------

Garagen

NF	=	<u>48,00 m²</u>
----	---	----------------------------

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

Wohnhaus

$A_1 = 9,15 \text{ m} \times 7,01 \text{ m} \times 2$	=	128,28 m ²
$A_2 \text{ Anbau} = 4,96 \text{ m} \times 2,18 \text{ m}$	=	10,81 m ²
$A_3 \text{ Keller} =$	=	10,00 m ²
$A_{\text{ges.}}$	=	<u>149,09 m²</u>

Wohnhaus 1 (Wintergarten)

$A_1 = 5,60 \text{ m} \times 6,65 \text{ m} \times 1,5$	=	55,86 m ²
$A_2 \text{ Anbau} = 4,97 \text{ m} \times 2,02 \text{ m}$	=	10,04 m ²
$A_{\text{ges.}}$	=	<u>65,90 m²</u>

Nebengebäude 2

$A_1 = 3,80 \text{ m} \times 14,35 \text{ m}$	=	<u>54,53 m²</u>
---	---	----------------------------

Garagen

$A_1 = 6,70 \text{ m} \times 8,85 \text{ m}$	=	<u>59,30 m²</u>
--	---	----------------------------

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 781,10 gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	781,10 €/m ² BGF
	rd.	781,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	73,0 %	27,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus 2	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	73,0	474,50
3	745,00	27,0	201,15
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 675,65 gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	675,65 €/m ² BGF
	rd.	676,00 €/m ² BGF

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	350,00 €/m ² BGF
	rd.	350,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagen	
Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	365,00 €/m ² BGF
	rd.	365,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	3,0		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1960 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1968.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus 2

Das 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchge- führte Maß- nahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	3,0		

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} = 4$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1965.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Allgemeine Werterhaltung Wohnhaus 2	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-28.500,00 €
• Wohnhaus	-28.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Beräumungs- und Entsorgungsaufwendungen	-5.000,00 €	
Summe		-43.500,00 €

10.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	149,09 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	116.439,29 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.193,59 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.193,59 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		72,50 %
• Faktor	x	0,275
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	61.928,24 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.928,24 €

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	676,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	65,90 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	44.548,40 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	86.156,61 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	86.156,61 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		76,25 %
• Faktor	x	0,2375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	20.462,19 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.462,19 €

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	54,53 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	19.085,50 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.911,36 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	36.911,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	9.227,84 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	9.227,84 €

Gebäudebezeichnung		Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	365,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	59,30 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	21.644,50 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	41.860,46 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	41.860,46 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	10.465,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	10.465,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		111.083,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	114.083,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	146.083,39 €
Sachwertfaktor	x	0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	134.396,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	43.500,00 €
Sachwert	=	90.896,72 €
	rd.	90.900,00 €

11.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Allgemeine Werterhaltung Wohnhaus 2	-10.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-28.500,00 €
• Wohnhaus	-28.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Beräumungs- und Entsorgungsaufwendungen	-5.000,00 €	
Summe		-43.500,00 €

12.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	50,59		4,80	242,83	2.913,96
		DG	30,42		4,80	146,02	1.752,24
Wohnhaus 2		EG	60,88		4,00	243,52	2.922,24
Nebengebäude		EG	43,62		0,80	34,90	418,80
Garagen		Garagen	48,00		1,50	72,00	864,00
Summe			233,51	-		739,27	8.871,24

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	50,59		4,80	242,83	2.913,96
		DG	30,42		4,80	146,02	1.752,24
Wohnhaus 2		EG	60,88		4,00	243,52	2.922,24
Nebengebäude		EG	43,62		0,80	34,90	418,80
Garagen		Garagen	48,00		1,50	72,00	864,00
Summe			233,51	-		739,27	8.871,24

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.871,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.129,10 €
jährlicher Reinertrag	=	6.742,14 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 32.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	800,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.942,14 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	99.619,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	131.619,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	131.619,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	43.500,00 €
Ertragswert	=	88.119,98 €
	rd.	88.100,00 €

13.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **88.100,00 €**.

Der Sachverständige erachtet einen merkantilen Minderwert (Risikoabschlag wegen teilweise fehlender Objektbesichtigung) in Höhe von 10 % dem ermittelten Wert entgegenzusetzen.

Ermittelter Wert	90.900,00 €
Merkantiler Minderwert – 10 %	- 9.090,00 €
Wert	81.810,00 €
Verkehrswert	<u>82.000,00 €</u>

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus, einem vermutlichen Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 04932 Gröden, Mühlenweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gröden	789	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Gröden	236	122/53

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 mit rd.

82.000,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 02.06.2026

Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Grundstücksmarktbericht 2025
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)
- KLEIBER
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 04.06.2026) erstellt.

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



Bild 2

Umgebungsbebauung



Bild 3

Bewertungsgrundstück



Bild 4

Doppelgarage



Bild 5

Zuordnung der Bebauungen



Bild 6

Straßenseitige Gebäudeansicht des Wohnhauses

Bild 7



Giebelfront

Bild 8



**Feuchteschadensbilder im
Sockelbereich**



Bild 9

Gebäuderückfront



Bild 10

Zweite Giebelfront



Bild 11

Einfache Anbauten zur Giebelfront

Bild 12



Zugangsbereich

Bild 13



Sichtschaden in der Dacheindeckung

Bild 14



Flur/Treppenhaus

Bild 15



Zählerplatz

Bild 16



Treppenföhrung zum Dachgeschoss

Bild 17



Nachtspeicheröfen

Bild 18



Bild 19



Bad

Bild 20



Küche

Bild 21



Gurtwickler außer Funktion

Bild 22



Wohnzimmer

Bild 23



Feuchteschäden im Wandbereich

Bild 24



Kleiner Flurbereich im Dachgeschoss

Bild 25



Zimmer

Bild 26



Zimmer mit Treppenföhrung zum Spitzboden

Bild 27



Eingeschränkte Nutzung

Bild 28



Kleiner Balkonbereich

Bild 29



Großflächige Sichtschäden

Bild 30



Bild 31



Spitzboden

Bild 32



Kellerzugang

Bild 33

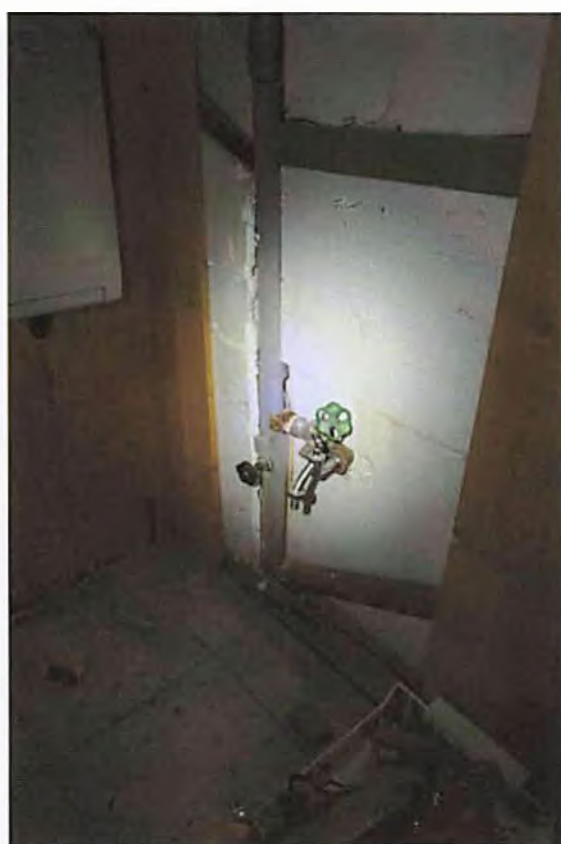


Kellerraum

Bild 34



Bild 35



Medienanschlüsse



Bild 36

Nebengebäude (linke Seite)



Bild 37

Dachflächen

Bild 38



Übersichtsdarstellung

Bild 39



Sichtschäden



Bild 40

Weiterer Teilbereich



Bild 41

Feuchteschadensbilder

Bild 42



Innenbereich

Bild 43



Zählerplatz



Bild 44

Vermutliches Wohngebäude (rechte Seite)



Bild 45

Teilflächendarstellung



Bild 46

Wintergarten

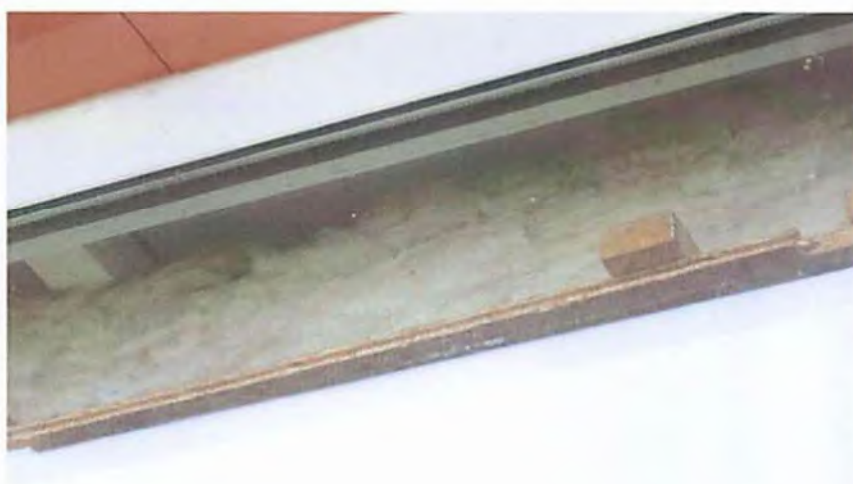


Bild 47

Wärmedämmung



Bild 48

Doppelgarage



Bild 49

Rückfront Doppelgarage / Carport



Bild 50

Sichtschäden



Bild 51

Detaildarstellung

Bild 52



Blechschuppen

Bild 53



Betonfläche unter dem Carport



Bild 54

Desolate Betonzufahrt



Bild 55

Teilflächendarstellung



Bild 56

Grundstückseinfriedungen



Bild 57

Übersichtsdarstellung



Bild 58

Baumischabfälle



Bild 59

Weitere zu entsorgende Materialien

Bild 60



Zu entsorgender Sperrmüll

Bild 61



Detaildarstellung

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

04932 Gröden, Mühlenweg 1



Geoport



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



20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

04932 Gröden, Mühlenweg 1



Geoport



29.05.2026 | 04304628 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

04932 Gröden, Mühlenweg 1



Geoport



29.05.2026 | 04304628 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



1.000 m

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

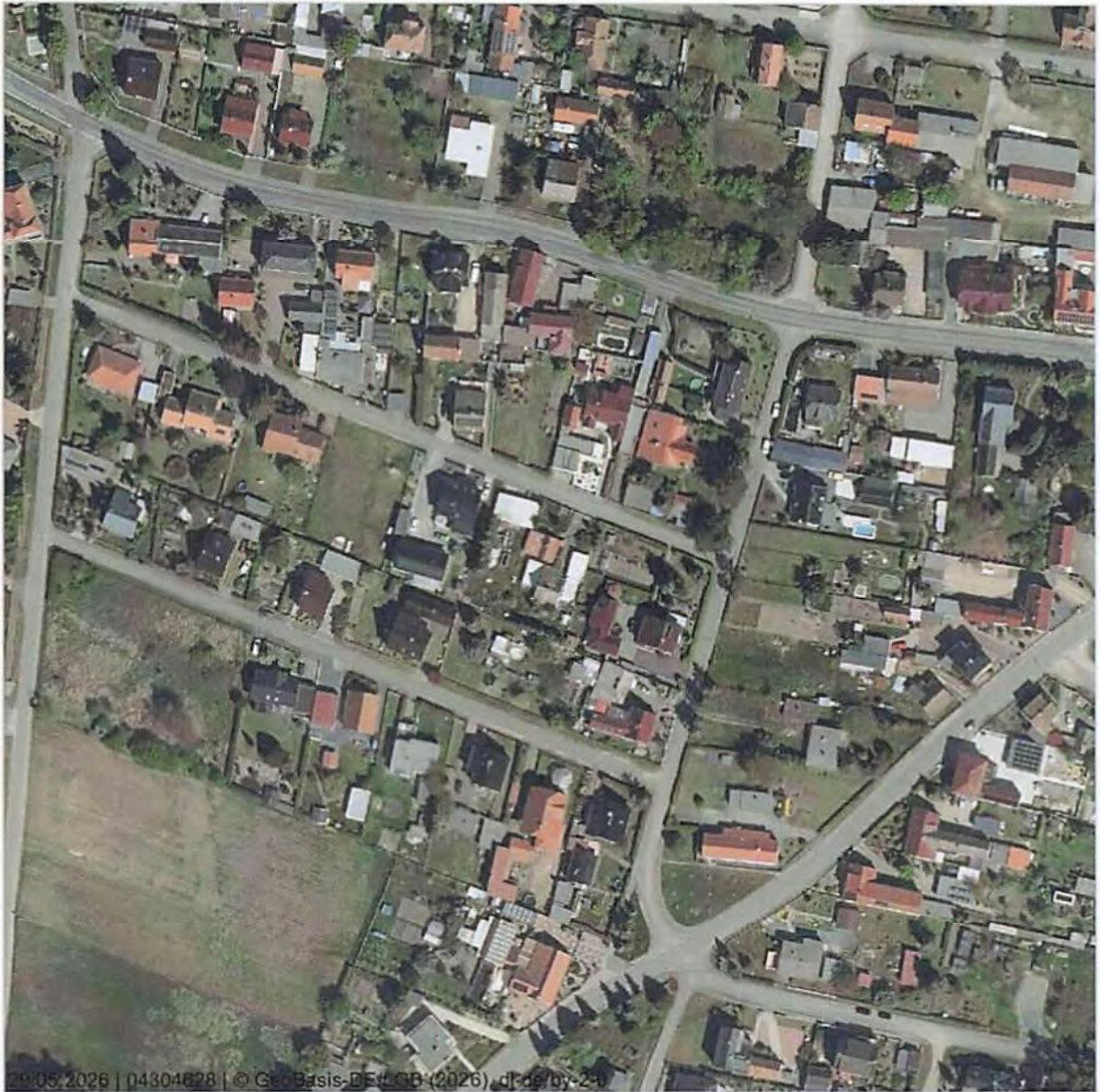
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

04932 Gröden, Mühlenweg 1



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



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 Befliegungsgebiet)

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2026-11-0119

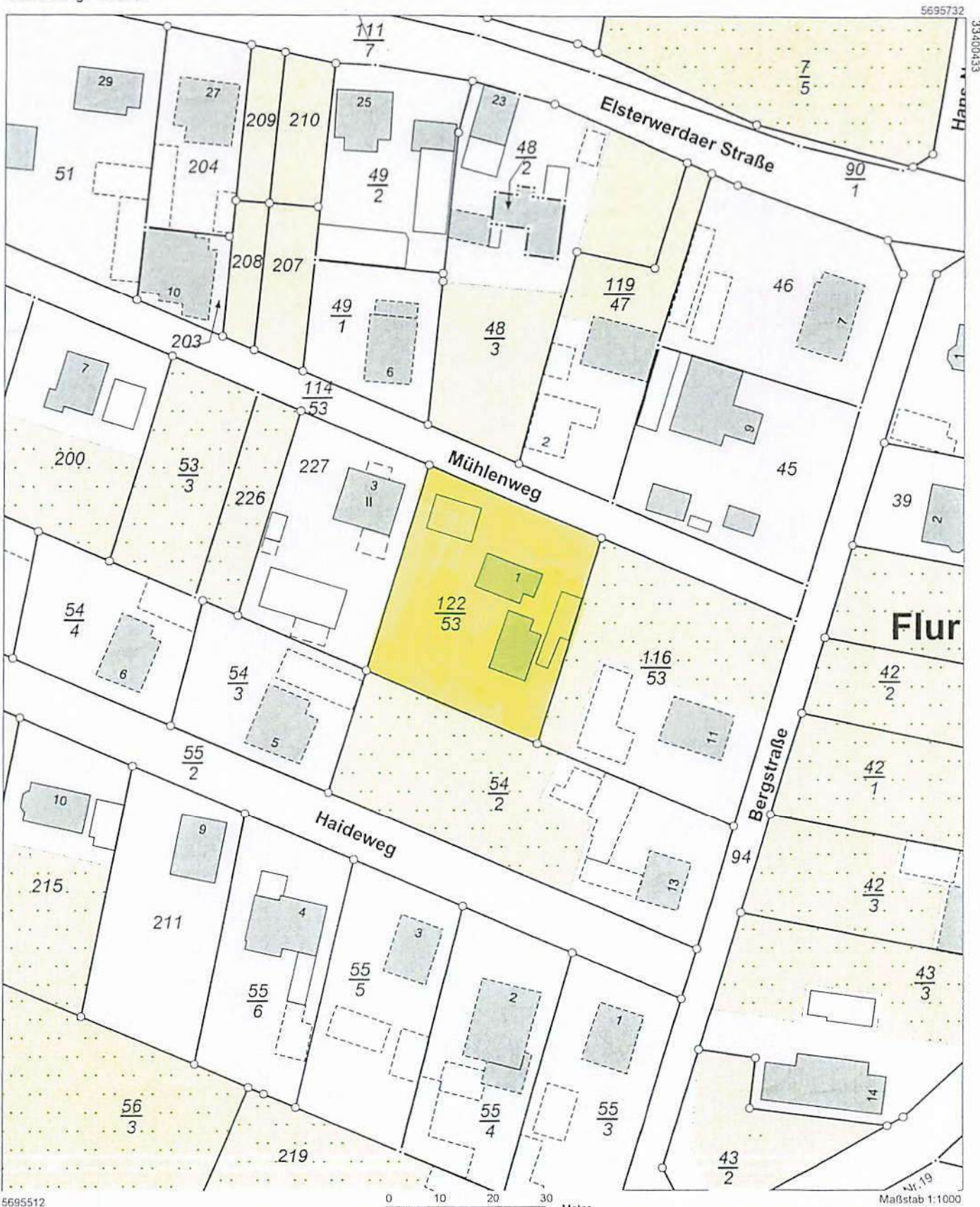
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.03.2026

Flurstück: 122/53
Flur: 23
Gemarkung: Gröden

Gemeinde: Gröden
Kreis: Elbe-Elster



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

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

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

Planungsrechtliche Angaben

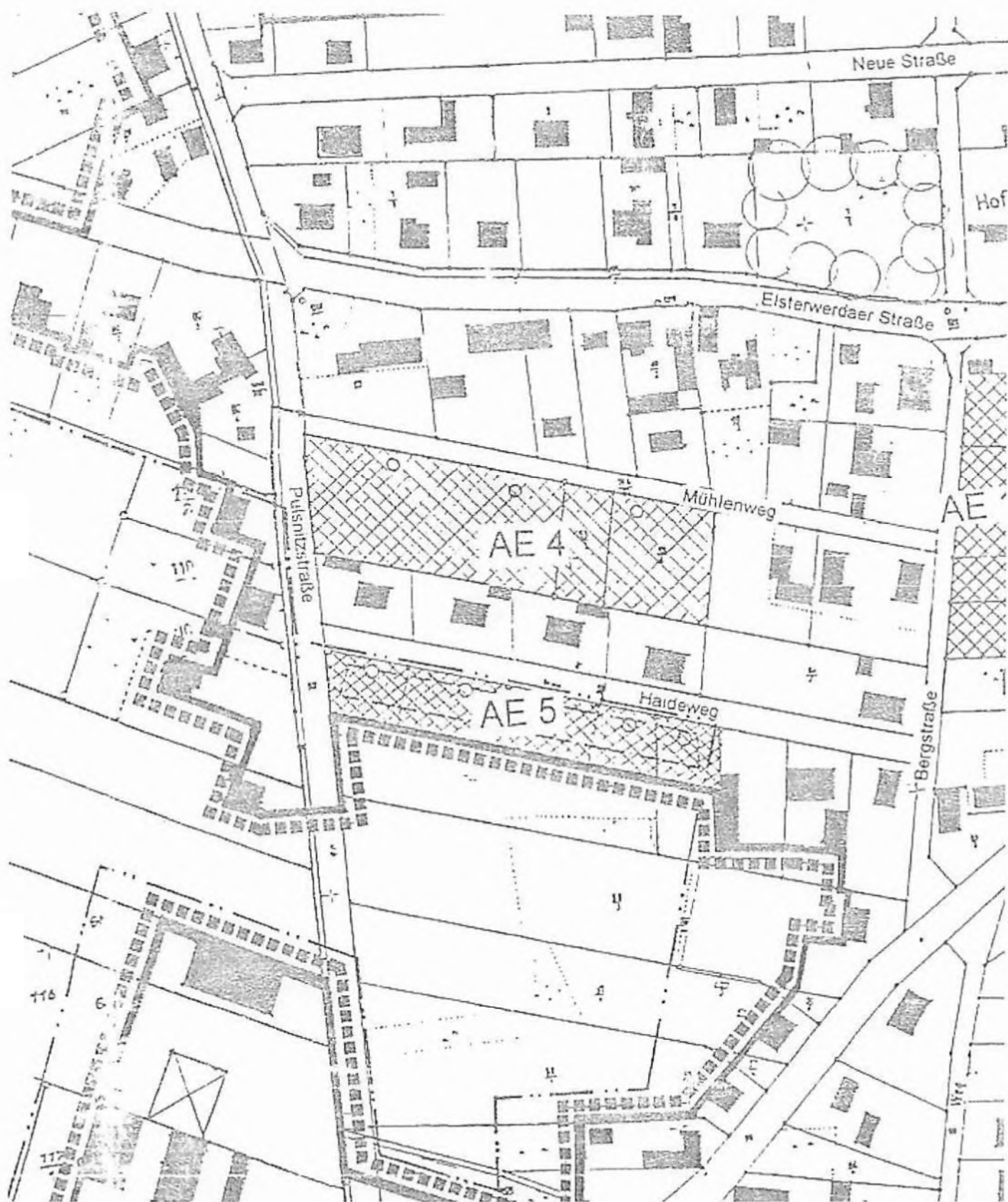
Gutachten Kirste

Von: (Amt Schradenland) <@amt-schradenland.de>
Gesendet: Dienstag, 10. März 2026 17:48
An: Gutachten Kirste
Betreff: AW: Planungsrechtliche Angaben
Anlagen: DOC050.pdf; DOC052.pdf

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

anbei die gewünschten Angaben.

- Auszug Klarstellungs- und Abrundungssatz
- Planungsrechtliche Angaben
- Gebührenbescheid Auskunft



Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Gröden
Mühlenweg 1
F 23/FS 122153

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-
nutzungsplan ?

☒ ja

☐ nein

1.1 ab wann wirksam ?

1.2 mit welcher Darstellung für das
Grundstück ?

1999
Wohnbebauung

2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?

☐ ja

☒ nein

☐ Entwurf

2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?

2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-
legen mit ausgefüllter Legende)

2.3 wenn Entwurf:

Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf

3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf:

☐ ja

☒ nein

3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)

3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung ?

3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand)

☐ ja

☐ eingeleitet

4. Liegt das Grundstück:

4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?

☐

4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?

☒

4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?

☐

4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?

☐

4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes)

☒ ja

☐ nein

Keine Innenbereichsgrenze
am Grundstück

4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?

☐ ja ☒ nein

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet?

☐ ja ☒ nein

4.8 Im Naturschutzgebiet?

☐ ja ☒ nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?

☐ ja ☒ nein

4.10 Baudenkmal?

☐ ja ☒ nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

5.1 Art

.....

5.2 Bauweise

.....

5.3 Geschosse

.....

5.4 GRZ

.....

5.5 GFZ

.....

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB?

☐ ja, seit wann?

☒ nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:

☐ ja ☒ nein

wann?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben?

☐

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit:

☐ ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an?

☐ ja ☒ nein
Welche?

Bereits veranlagt?

☐ ja ☒ nein
fällig:
fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?

☒ Strom ☒ Wasser ☐ Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Telekom
Netzbetreiber
Hitznetz, Telekom,
Abwasser-Wasserv. Schraden/a...

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|---|---|
| ☒ ja | ☐ nein |
| ☐ Mischsystem | ☐ Dreikammerausfallgrube |
| ☒ Trennsystem | ☐ Sammelkläranlage |
| ☐ nur Regenwasser | ☐ Verrieselung |
| | ☐ Ausfallgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

- | | |
|--|-------------------------------|
| ☒ ja | ☐ nein |
| Wann? | |
| Betrag? | |

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

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

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

☐ ja

☒ nein

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

- | | | | |
|------|--|-----------------------------|-------------------------------|
| 14. | Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ? | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.1 | Umfassendes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.2 | Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.3 | Städtebauliche Entwicklungs-
maßnahme
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.4 | Erhaltungsgebiet | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.5 | Besteht die städtebauliche Ge-
nehmigungspflicht nach §§ 144/145
BauGB? | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.6 | Sind Ausgleichsbeträge zu entrichten?
Wenn ja, in welcher Höhe?
und wann (voraussichtlich)? | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.7 | Lage innerhalb der Stadtumbau-
kulisse | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.8 | Lage im Vorranggebiet Wohnen | ☐ ja | ☐ nein |
| 14.9 | Lage im Gebiet nach § 171e BauGB | ☐ ja | ☐ nein |

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

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

BEZAHLT 07. APR. 2026

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00510-26-21
Ihre Zeichen
15 K 64/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46 / 03535 46
E-Mail
@lkee.de

Datum
16.03.2026

Grundstück: **Gröden, Mühlenweg 1**

Gemarkung: Gröden
Flur: 23
Flurstück: 122/53
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

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

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

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

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

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

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

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



Hinweis:

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

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

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

BEZAHLT 07. APR. 2026

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40278-26-147
Ihre Zeichen
15 K 64/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 461
E-Mail

@lkee.de

Datum
23.03.2026

Grundstück: **Gröden, Gröden, Mühlenweg 1**

Gemarkung: **Gröden**

Flur: **23**

Flurstück: **122/53**

Vorhaben: **Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 64/25 -
Gem. Gröden, FL23, FS 122/53**

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 06.03.2026, bei mir eingegangen am 06.03.2026

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Gemarkung Gröden, Flur 23, Flurstück 122/53

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

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

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

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

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



Hinweise:

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

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80225-26-30
Ihre Zeichen
15 K 64/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46
E-Mail

@lkee.de

Datum
16.03.2026

Anfrage vom: 06.03.2026

eingegangen: 10.03.2026

Grundstück: **Gröden, Mühlenweg 1**
Gemarkung: **Gröden** Flur: **23** Flurstück: **122/53**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage
Information DSGVO

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

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

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

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



Bauunterlagen

Amt: Bauordnungsamt
Dienstort: 04916 Herzberg/E.
Dienstgeb.: Nordpromenade 4a
Bearbeiter/in:
Tel./Fax.: (03535) 46
Aktenzeichen: 63/15030283
Datum: 11.06.2003

Vorhaben : Errichtung eines Wintergartens
Grundstück : Gröden, Mühlenweg 1
Gemarkung : Gröden
Flur-Flurstück: 23-122/53
Schlüssel-Nr. : 115 0160 1



Sehr geehrter

auf Ihren Antrag ergeht folgender Bescheid:

1. Gemäß § 74 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die

B A U G E N E H M I G U N G

und gestatte Ihnen, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den Nebenbestimmungen und beigegeführten, als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen, auszuführen.

2. Die Nebenbestimmungen und Hinweise entnehmen Sie der Anlage A.
3. Für diesen Bescheid werden **Kosten** in Höhe von

100,00 EUR erhoben.

Die Kostenberechnung ist der Anlage B zu entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Elbe - Elster, untere Bauaufsichtsbehörde, Ludwig-Jahn-Str. 2-4, 04916 Herzberg/E. einzulegen.
Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Siegel

VT.: Antragsteller
Amt Schradenland
Finanzamt
Bezirksschornsteinfegermeister
Bau-Berufsgen. Hannover
Kataster- u. Vermessungsamt
Entwurfsverfasser
BOA z.d.A.

Anlage A - Bauaufsichtliche Bestimmungen

Kopie

Auflagen:

01. Die Bauarbeiten sind von einem Sachkundigen zu überwachen.
02. Die bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung.

Hinweise:

01. Auf die Prüfung der bautechnischen Nachweise wurde verzichtet, da die Voraussetzungen des § 70 Abs. 2 BbgBO erfüllt sind.
Die bautechnischen Nachweise sind gemäß § 70 Abs. 5 BbgBO auf der Baustelle bereit zu halten.

02. Zulassungen und Nachweise der Baustoffe und Bauteile sind zu sammeln und auf Verlangen der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

03. Der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte ist verpflichtet, innerhalb einer angemessenen Frist - sie wird auf ein Jahr nach Fertigstellung festgelegt - das Gebäude von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder dem zuständigen Katasteramt auf seine Kosten einmessen zu lassen.

Nach Ablauf dieser Frist wird vom Katasteramt die Einmessung auf Kosten des Eigentümers bzw. Erbbauberechtigten veranlasst.

04. Das im Bescheid in einer witterungsgeschützten Folie mitgelieferte Baustellenschild ist vom Bauherrn zu vervollständigen und für die Dauer der Ausführung des Bauvorhabens lesbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.
Nach der Anzeige der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens ist dieses unverzüglich zu entfernen.

05. Alle Bauarbeiten sind nach dem Stand der Technik und der Bauordnung, unter Berücksichtigung der einschlägigen Unfallverhütungsmaßnahmen, auszuführen.

06. Auch nach Erteilung der Baugenehmigung können Anforderungen gestellt werden, um bei der Genehmigung nicht voraussehbar gewesene Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder den Benutzern der baulichen Anlage abzuwenden. (§ 74 Abs.10 BbgBO)

./.

Landkreis Elbe - Elster
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde
Ludwig-Jahn-Str. 2-4
04916 Herzberg/E.

23.06.03
POSTEINGANG
untere Bauaufsichtsbehörde
23. Juni 2003
Lfd. Nr. 4770/2
Amt: Bauordnungsamt
Ort: Herzberg/E.
Sitz: Nordpromenade 4a
Bearbeiter/in:
Tel.: (03535) 46
Aktenzeichen: 63/15030283

BAUBEGINNANZEIGE

gem. § 74 Abs. 9 BbgBO

Bauvorhaben : Errichtung eines Wintergartens

Baugrundstück : Gröden, Mühlenweg 1

Gemarkung : Gröden

Flur : 23

Flurstück : 122/53

Mit der Ausführung des o.g. Bauvorhabens wird begonnen am: 23.06.03

Name des Bauleiters (§ 58 Abs. 1 i.V.m. § 62 BbgBO): _____

1) Die Absteckung der Grundrissfläche und die Angabe der festgelegten Höhenlage habe ich durch den

2) Vermessungsingenieur/Bauleiter _____ vornehmen lassen.

Die Grundrissfläche, die erforderlichen Grenzabstände sowie die Höhenlage des Gebäudes wurden gemäß der Baugenehmigung abgesteckt.

Die Einmessung erfolgt durch : _____

Die Einmessung ist durch eine behördliche Vermessungsstelle, die zur Liegenschaftsvermessung befugt ist, oder durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchzuführen.

Datum, Unterschrift
Bauherr

20.06.05
Datum, Unterschrift
Bauleiter

Hinweis:

Reichen Sie bitte diese Anzeige eine Woche vor dem betr. Termin dem Bauordnungsamt ein !

1) gilt nur für Neubau

2) zutreffendes bitte unterstreichen

Landkreis Elbe - Elster
Der Landrat
untere Bauaufsichtsbehörde
Ludwig-Jahn-Str. 2-4

04916 Herzberg/E.

6072/2
Amt: Bauordnungsamt
Ort: Herzberg/E.
Sitz: Nordpromenade 4a
Bearbeiter/in:
Tel.: (03535) 46
Aktenzeichen: 63/15030283

ANZEIGE DER ABSCHLIEßENDEN FERTIGSTELLUNG

gem. § 84 Abs.1 BbgBO

Bauvorhaben : Errichtung eines Wintergartens

Baugrundstück : Gröden, Mühlenweg 1

Gemarkung : Gröden

Flur : 23

Flurstück : 122/53

Hiermit zeige ich gem. § 84 Abs.1 BbgBO die abschließende Fertigstellung an.

Ab: 15.09.07 ist die bauliche Anlage abnahmebereit.

Eine Terminabstimmung zur abschließenden Bauzustandsbesichtigung ist unter der oben genannten Telefonnummer möglich.

15.09.07
Datum, Unterschrift

Hinweis:

Reichen Sie bitte diese Anzeige zwei Wochen vor dem betr. Termin dem Bauordnungsamt ein ! (gem. § 84 Abs. 1 BbgBO)

Rücksprache betr. Termin an!

M. Zwick

Kopie

BAUANTRAG

Bauvorhaben: Wintergarten
Baugrundstück: Mühlenweg 1
04932 Gröden
Gemarkung: Gröden
Flur 23, Flurstück 122/53

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

Gröden, den 29.04.2003

- Bauherr -

- Entwurfsverfasser -



Anlagen zur VVBauVorIV Bbg

An die
Gemeinde-/Amtsverwaltung
Amt Schradenland
Großenhainer Straße 25
04932 Gröden

Eingangsvermerk der Gemeinde/des Amtes

Amt Schradenland
Bauamt
Großenhainer Str. 25
04932 Gröden

Aktenzeichen

020/05

zur Weiterleitung

An die
untere Bauaufsichtsbehörde
Landkreis Elbe-Elster
Ludwig-Jahn-Straße 2
04916 Herzberg

Eingangsvermerk der unteren Bauaufsichtsbehörde

Aktenzeichen

15030283

Kopie

☐ **Bauanzeige** (nur zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 69 BbgBO erfüllt werden!)

Antrag auf

☒ **Baugenehmigung** für die

☒ Errichtung

☐ Änderung

☐ Nutzungsänderung

☒ einer baulichen Anlage

☐ einer Werbeanlage

☐ im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

(nur zulässig, für Wohngebäude geringer oder mittlerer Höhe entsprechend § 69 Abs. 8 BbgBO)

☐ **Abbruchgenehmigung**

☐ **Vorbescheid**

☐ **Städtebaulichen Vorbescheid**

☐ **Abweichung**

☐ **Ausnahme/Befreiung**

1. Kurzbezeichnung des Vorhabens

Errichtung eines Wintergartens

2. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname Lutz	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden

3. Vertreter

☐ Vollmacht ist beigelegt

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

4. Entwurfsverfasser nach § 59 BbgBO

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

5. Grundstückseigentümer

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden

6. Grundstück

Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden
Gemarkung Gröden	Flur 23	Flurstück/e 122/53
		Größe

Fortsetzung auf Seite 2

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen!

7. Genaue Fragestellung zum Vorbescheid (ggf. auf gesondertem Blatt)

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen!

Kopie

8. Begründung für die Abweichung / Ausnahme / Befreiung (ggf. auf gesondertem Blatt)

9. Hinweise zum Datenschutz

Nach § 71 Abs. 3 BbgBO beteiligen die Bauaufsichtsbehörden weitere Behörden und Stellen am Baugenehmigungsverfahren, wenn deren Aufgabenbereich berührt wird. Hier kommt insbesondere die Beteiligung der Landkreise, der Städte und Gemeinden in Selbstverwaltungsangelegenheiten, z.B. bei bauplanungs- oder straßenrechtlichen Angelegenheiten und bei Pflichtaufgaben, die ihnen zur Erfüllung nach Weisung übertragen wurden, z.B. als untere Wasser-, Landschaftsschutz-, oder Denkmalschutzbehörde in Betracht. Darüber hinaus kann auch die Beteiligung von Landesbehörden, z.B. der Landesstraßenbauämter, der Forst-, Immissionsschutz-, Arbeitsschutz- oder Denkmalfachbehörden sowie der Luftfahrtbehörde erforderlich sein.

Nach § 91 Abs. 4 BbgBO ist die Übermittlung personenbezogener Daten an die am Verfahren beteiligten Behörden zulässig. Zulässig nach § 91 Abs. 3 BbgBO ist auch das Speichern personenbezogener Daten, wenn es zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben der am Verfahren beteiligten Behörden erforderlich ist.

Auf Verlangen wird dem Antragsteller durch die Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitgeteilt, welche Behörden und Stellen an seinem Verfahren beteiligt wurden.

Nach § 91 Abs. 3 BbgBO ist auch die Übermittlung personenbezogener Daten an Behörden und Stellen, die nicht am Verfahren beteiligt sind, zulässig, wenn dieses zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben erforderlich ist. Hier werden z.B. personenbezogene Daten regelmäßig an die zuständigen Finanzämter, das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik und die Bauberufsgenossenschaft sowie an die Behörden, die für die Bekämpfung der Schwarzarbeit zuständig sind, übermittelt.

10. Übermittlung von Daten an Baustelleninformationsdienste

Mit der Übermittlung personenbezogener Daten der am Bau Beteiligten und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste

☐

einverstanden

☒

nicht einverstanden

Unterschrift des Antragstellers / Vertreters

Mit der Übermittlung personenbezogener Daten der am Bau Beteiligten und der Baudaten an Baustelleninformationsdienste

☐

einverstanden

☒

nicht einverstanden

Unterschrift des Entwurfsverfassers

Fortsetzung auf Seite 3

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen!

Kopie

11. Die angekreuzten Bauvorlagen sind entsprechend der BauVorIV beigelegt**Baugenehmigung**

- ☒ 3fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorIV)
- ☒ 3fach Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)
- ☒ 3fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV)
- ☒ 3fach Baubeschreibung* (§ 5 BauVorIV)
- ☐ 3fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorIV)
- ☐ 3fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- ☐ 3fach Berechnung der Grundflächen-, Geschossflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- ☐ 3fach Bauvorlagen nach Sonderbauvorschriften (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)
- ☐ 1fach Prüfbericht eines Prüfenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Erklärung des Tragwerkplaners* (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
- ☐ 1fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)

zusätzlich für gewerbliche Anlagen

- ☐ 2fach Betriebsbeschreibung* (Gewerbliche Anlagen)
- ☐ 2fach Maschinenaufstellplan mit Rettungswegen
- ☐ 2fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

zusätzlich für land- und forstwirtschaftliche Betriebe

- ☐ 2fach Betriebsbeschreibung* (Land- und forstw. Betriebe)
- ☐ 2fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzung

zusätzlich für Werbeanlagen

- ☐ 3fach Baubeschreibung* (Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten)
- ☐ 3fach Fotografische Darstellung der Umgebung

*) es ist der öffentlich bekanntgemachte Vor-
druck zu verwenden (§ 1 Abs. 4 BauVorIV)

- Hinweise: 1. Die Bauvorlagen für die Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.
2. Die Antragsunterlagen sind mit den Bauvorlagen in drei Sätzen zu heften.
3. Die Bauaufsichtsbehörde kann den Antrag kostenpflichtig zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen (§ 71 Abs. 2 BbgBO).

Bauanzeige- und vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

- ☐ 3fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorIV)
- ☐ 3fach Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)
- ☐ 3fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV)
- ☐ 3fach Baubeschreibung* (§ 5 BauVorIV)
- ☐ 3fach Bautechnische Nachweise (§ 6 BauVorIV)
- ☐ 3fach Berechnung der Nutzfläche und des Bruttorauminhaltes nach DIN 277 Teil 1 gegliedert nach Nutzungsarten
- ☐ 3fach Berechnung der Grundflächen-, Geschossflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- ☐ 1fach Behördliche Gestattungen (§ 71 Abs. 5 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Prüfbericht eines Prüfenieurs (§ 70 Abs. 3 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Nachweis der Typenprüfung (§ 70 Abs. 4 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Erklärung des Tragwerkplaners* (§ 70 Abs. 2 BbgBO) (falls erforderlich)
- ☐ 1fach Versicherung des Entwurfsverfassers* (§ 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO)
- ☐ 1fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)
- ☐ 1fach Erhebungsbogen für Baustatistik (§ 3 des 2. BauStatG)

Städtebaulicher Vorbescheid

- ☐ 3fach Amtlicher Lageplan (§ 2 BauVorIV)
- ☐ 3fach Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)
- ☐ 3fach Bauzeichnungen (§ 4 BauVorIV)
- ☐ 3fach Baubeschreibung* (§ 5 BauVorIV)
- ☐ 3fach Berechnung der Grundflächen-, Geschossflächen-, und Baumassenzahl (Maß der baulichen Nutzung)
- ☐ 1fach Bescheinigung über die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers (§ 45 Abs. 2 BbgBO)
- ☐ 1fach Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 60 BbgBO)

Abbruchgenehmigung

- ☐ 3fach Einfacher Lageplan (§ 3 BauVorIV)
- ☐ 3fach Übersichtsplan (Maßstab 1 : 5.000)
- ☐ 3fach Abbruchbeschreibung*
- ☐ 3fach weitere erforderliche Bauvorlagen (§ 12 BauVorIV)

12. Unterschriften

Ort, Datum Gröden, 29.04.03	Ort, Datum Kahla, 29.04.03
Unterschrift des Antragstellers / Vertreters.	Unterschrift des Entwurfsverfassers

Erklärung des Tragwerkplaners

zum Bauantrag vom 29.04.2003

Kopie

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen!

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden

2. Tragwerkplaner

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

3. Erklärung des Tragwerkplaners nach § 70 Abs. 2 BbgBO

Als verantwortlicher Tragwerkplaner erkläre ich, daß der Baugrund nicht setzungsempfindlich ist, die Fundamente nicht im Bereich des Grundwassers liegen und das gesamte Tragwerk, einschließlich der Gründung, nur einen (sehr) geringen Schwierigkeitsgrad aufweist.

4. Unterschrift

Ort, Datum Kahla, 27.05.2003
Unterschrift des Tragwerkplaners

Versicherung des Entwurfsverfassers

zum Bauantrag vom 29.04.2003

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden

2. Entwurfsverfasser nach § 59 BbgBO

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort

3. Versicherung des Entwurfsverfassers nach § 69 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO

Ich versichere, daß das Vorhaben auch im übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

4. Unterschrift

Ort, Datum Kahla, 27.05.2003
Unterschrift des Entwurfsverfassers

Kopie**Baubeschreibung**

zum Bauantrag vom 29.04.2003

1. Antragsteller / Bauherr / Bauherren-Gemeinschaft

Name	Vorname	Telefon (mit Vorwahl)
Straße, Hausnummer Mühlenweg 1	PLZ 04932	Ort Gröden

2. Baugrund / Grundwasserverhältnisse / Baustoffe / Konstruktion

(Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Baugrund	
Grundwasserverhältnisse	

Teil des Baues	Zu verwendende Bauprodukte, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand
Fundamente	Fundament wird errichtet
Tragkonstruktion z.B. Kellerwände außen / innen	
Außenwände	Alu-Profil-Konstruktion mit Wärmeschutzverglasung
Außenputz / Außenwandverkleidung	
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	
Brandwände	
Decken	
Böden	schwimmender Estrich, Fliesenbelag
Tragwerk des Daches	Aluminium-Pfosten-Riegel, genormt, Pultdach
Dachhaut	Wärmeschutzverglasung, Paneelelemente
Treppen	
Treppenträume	
Fenster	Aluminium-Profile, genormt, Wärmeschutzverglasung
Türen	Aluminium-Profile, genormt, Wärmeschutzverglasung
Sonstige ergänzende Angaben	Der First ragt in das bestehende Dach hinein. Die Seitenteile schließen an den Gebäudebestand an.

3. Stellplätze und Garagen

(Gegebenenfalls mit besonderer Berechnung)

Es werden errichtet	☐	Stellplätze	☐	Garagen	☐	Fahrradabstellplätze
☒	☐			Flur-Hr.		Flurstücks-Hr.
auf dem Grundstück		auf anderem Grundstück:				
		Sicherung durch vorhanden				
Es wird/werden abgelöst	☐	Stellplätze				

Land Brandenburg

4. Feuerstätten

4.1 Zentrale Feuerstätten (auch Stockwerkheizung)

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonstiger	fest	flüssig	gasförmig	
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	kW
		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	kW

4.2 Sonstige Feuerstätten

Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW

Erweiterung der bestehenden Gebäudeheizung

4.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
Ölart	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
☐ Erdgas / Stadtgas ☐ Flüssiggas	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

4.5 Lüftung des Aufstellraumes

☐ Zu öffnendes Fenster oder Tür ins Freie	☐ mit besonderer Fugendichtung	☐ ohne Fugendichtung	☐ Lüftungsöffnung ins Freie	freier Querschnitt cm ²
☐ m. Schacht/Kanal	freier Querschnitt m ²	☐ Lüftungsverbund mit anderen Räumen (Darstellung in Planungsunterlagen einschl. Art, Größe und Anordnung der Lüftungsöffnungen erforderlich)		Gesamtrauminhalt m ³
☐ Sonstige Lüftung:				

4.6 Sonstige Anlagen zur Wärmeversorgung oder haustechnische Anlagen (z.B. raumluftechn. Anlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen)

Art der Anlage

4.7 Abgasanlagen (Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke)

Abgasanlagen	Bauart, Baustoffe	anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		
		Art	Zahl	rechteckig: cm x cm	rund: Durchmesser cm	Fläche: cm ²
Abgasanlage 1						
Abgasanlage 2						
Abgasanlage 3						
Sonstige Abgasanlagen für z.B. offene Kamine						

Land Brandenburg

5. Brennstofflagerung

5.1 Feste Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Kohle	☐ Koks	☐ Holz
----------------------	--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

5.2 Flüssige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Heizöl	☐ Diesel-Kraftstoff	☐ Benzin	☐ Sonstige
Lagerung	in einem ☐ Heizöl-lagerraum ☐ unterirdisch	☐ Heiz-raum ☐ oberirdisch im Freien, Standort:	☐ sonstigen Raum:	Art des Raumes
Gesamtrauminhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern				
Art der/des Behälter(s)	☐ einwandig	☐ doppel-wandig	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma				Type/Baujahr
Schutzvorkehrungen				

5.3 Gasförmige Brennstoffe

Art des Brennstoffes	☐ Erd- / Stadtgas	☐ Flüssiggas	☐ Sonstige
Lagerung	in einem ☐ Lagerraum ☐ unterirdisch	☐ sonstigen Raum: ☐ oberirdisch im Freien, Standort:	Art des Raumes
Gesamtrauminhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern			
Art der/des Behälter(s)	☐ ortsfest	☐ beweglich	Baustoff
Herstellerfirma			Type/Baujahr
Schutzvorkehrungen			

6. Erschließung

6.1	Zuwegung z. Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	☐ Bundesstraße Nr. ☐ Landesstraße Nr. ☐ Kreisstraße Nr. ☒ Gemeindestraße ☐ sonst. öffentl. Straße/Weg ☐ Privatweg	☐ unmittelbar angrenzend ☐ über fremdes Grundstück ☐ öffentl.-rechtlich gesichert ☐ privatrechtlich gesichert ☐ befahrbar ☐ Befahrbarkeit bis gesiche
6.2	Grundstücksentwässerung	☒ Sammelkanalisation ☐ Kleinkläranlage ☐ sonstige Anlage	☒ vorhanden ☐ fertiggestellt bis
6.3	Trinkwasserversorgung	☒ zentrale Wasserversorgung ☐ Brunnen ☐ privat ☐ öffentlich	☒ vorhanden ☐ fertiggestellt bis
6.4	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle		

7. Kinderspielplätze (Spielflächen, Spielplätze, Bolzplätze)

Anzahl der Bewohner, berechnet nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück (Nr. 9.41 VVBgBO)

Es wird / werden errichtet:

☐

Kinderspielplatz / -plätze

☐

Spielfläche(n)

☐

auf eigenem Grundstück

☐

auf anderem Grundstück

☐

Spielplatz / -plätze

☐

Bolzplatz / -plätze

Eigentümer:

Flurnummer:

Flurstücksnummer:

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ oder ausfüllen!

8. Barrierefreies Bauen

Sind die Anforderungen des § 56 BbgBO erfüllt?

☐

ja

☐

nein

☒

entfällt

Sind die Anforderungen der §§ 40 Abs. 6 - 8 und 51 Abs. 3 BbgBO erfüllt?

☐

ja

☐

nein

☒

entfällt

Sind die anzuwendenden Sonderbauvorschriften beachtet worden?

☐

ja

☐

nein

☒

entfällt

9. Nutzflächen, umbauter Raum nach DIN 277 Teil 1

(Berechnung als Anlage beifügen)

für Wohnungen

Wintergarten: ca. 24 m²umbauter Raum: ca. 58 m³

für Gewerbe

10. Wohnfläche nach §§ 42 bis 44 der II. Berechnungsverordnung

(Berechnung als Anlage beifügen)

11. Sonstige ergänzende Angaben

(z.B. Angaben über Altlasten)

Herstellungskosten: 23.000 Euro

12. Unterschriften

Ort, Datum

Gröden, 29.04.03

Unterschrift des Antragstellers / Vertreters

Ort, Datum

Kahla, 29.04.03

Unterschrift des Entwurfsverfassers



Kopie

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Gemeinde Gröden Gemarkung Gröden
Flur 23 Zusätzliche Angaben —
Flurstück 122153 Ungef. Maßstab 1: 1000
Anlage(n) —

Dieser Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist gesetzlich geschützt. Er darf nur mit Zustimmung des Katasteramtes vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur dienstlichen Verwendung innerhalb der Behörden oder zum eigenen Gebrauch sind jedoch zulässig (§ 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Zu widerhandlungen werden als Ordnungswidrigkeiten verfolgt (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz).

Der in der Liegenschaftskarte nachgewiesene Gebäudebestand ist nicht aktualisiert worden.

Herzberg, den 22.05.03
(Ort)

(Katasteramt)
Im Auftrag

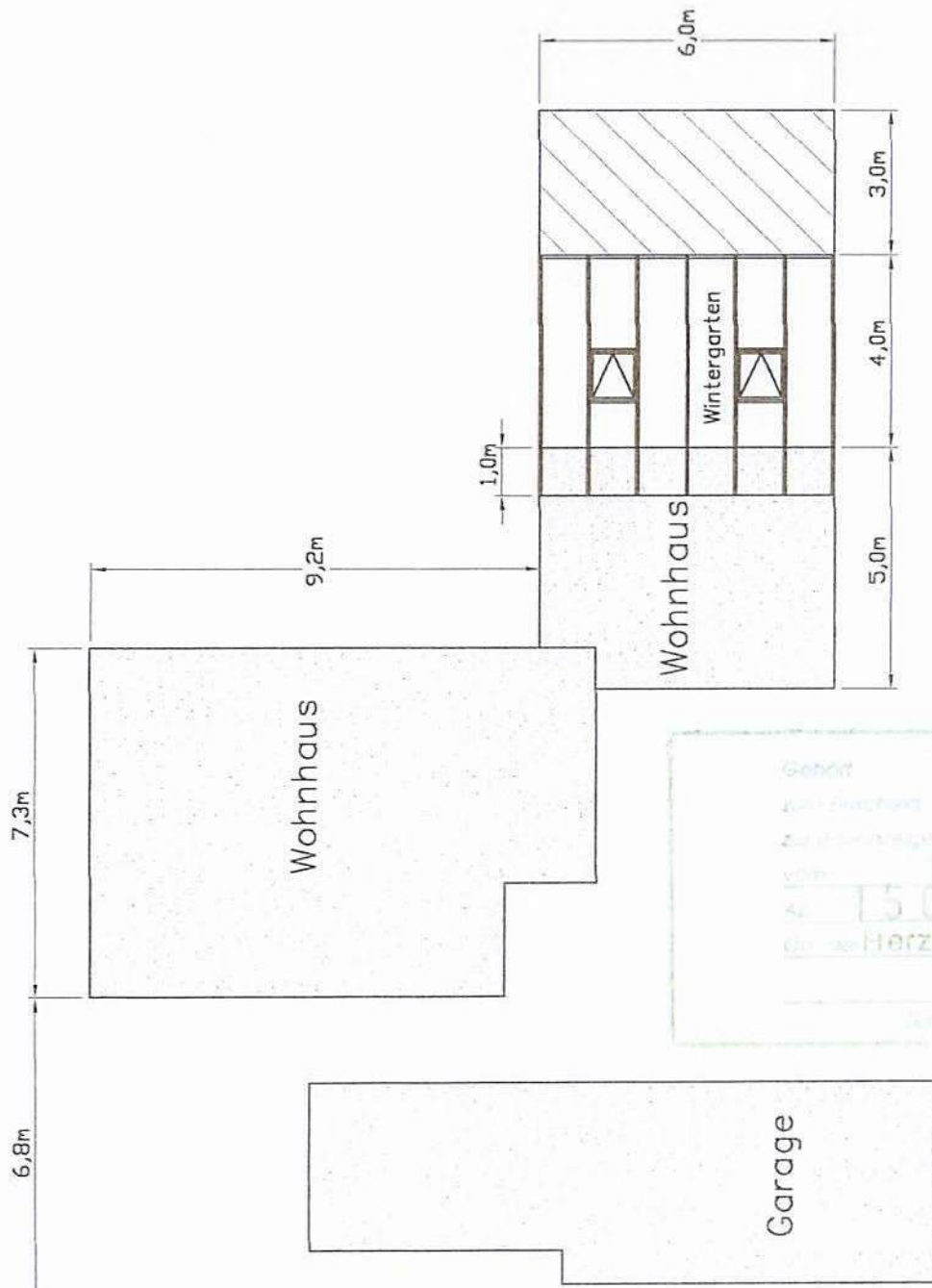


(Unterschrift)

Antr. Nr.: 748103

Gebühren 15,34€ Geb.B.Nr.

~~Ausfertigung~~



Legende:

Vorhandene Bebauung

Abstandsfäche

Grundstücksgrenze

Bearbeitung:	Grundriß	Flur: 23	Flurstück: 122/53
Gemarkung: Gröden	Vorgaben:	Wintergartenanbau	
		Mühlenweg 1	
		04932 Gröden	
Bauherr:		Maßstab:	1 : 150
		Datum:	28.04.2008
Bauherr:		Entwurfsverfasser:	

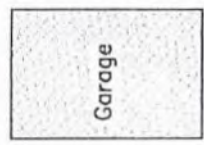
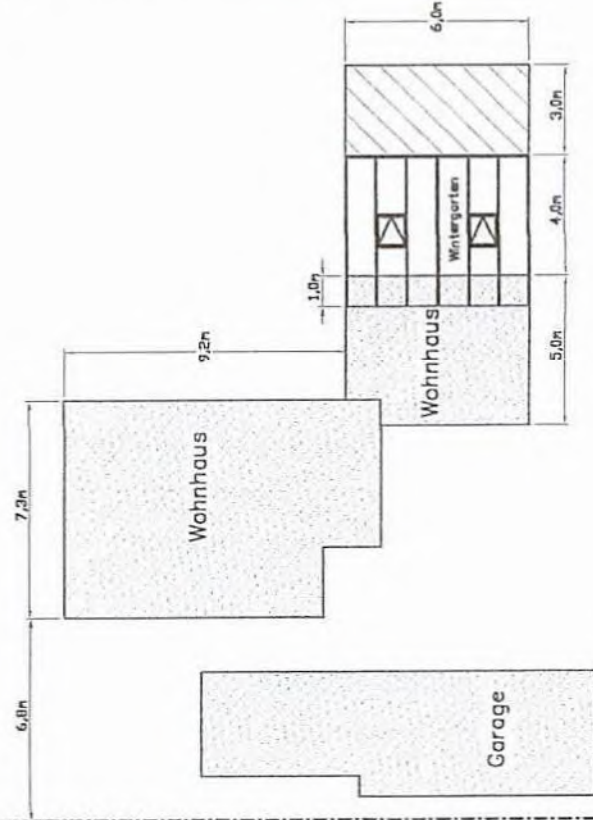




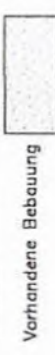
Flurstück

Flurstück 122/53

Flurstück



Legende:



Grundstücksgrenze

Benennung: Vereinfachter Lageplan	
Gemarkung: Gröden	Flur: 23
Flurstück: 122/53	
Verwendung: Wintergartenanbau	
Mühlenweg 1	
04932 Gröden	
Bauherr:	Masstab: 1 : 250
Datum: 28.04.2003	Entwurfverfasser:

Mühlenweg

Dollinger Straße 15, 04928 Kahla
Tel. 03533/48130, Fax 481328
e-mail: info@systembau-roeck.de
www.systembau-roeck.de

WiGa-Typ/Farbe : Typ Schuco / Farbe weiß
 B-T-H/Neig : 600 x 400 x 320/210 cm, Neigung 24 %
 Verglasung : Wärmeschutzverglasung U-Wert 1,1 W/m²K
 Liefertermin :
 Tel./Fax :

Datum/Angebot :
Kunde :
Straße & Nr : Mühlenweg 1
PLZ & Ort : 04932 Gröden
Projekt : Wintergarten



Kopie

Gehört
 zum Bestand ☒
 zur Rückgabe
 vom 15.03.2003
 an Herzberg
 (Unterschrift)

Datum/Angebot :
 Kunde :
 Straße & Nr : Mühlenweg 1
 PLZ & Ort : 04932 Gröden
 Projekt : Wintergarten
 WiGa-Typ/Farbe : Typ Schüco / Farbe weiß
 B-T-H/Neig : 600 x 400 x 320/210 cm, Neigung 24 %
 Verglasung : Wärmeschutzverglasung U-Wert 1,1 W/m²K
 Liefertermin :
 Tel./Fax :

Projektbezeichnung :
 Auftragsnummer :
 Firma : Systembau Röck
 Datum : 05.05.2003 Uhrzeit: 14:50:24

Programmteil: Schrägdach Werkstoff: Aluminium AlMgSi0.5 F22

Systemabmessungen

Dachneigung : 10.00 Grad
 Sparrenlänge : 4.10 m (DFL)
 : 4.04 m (GFL)
 Länge gr. Scheibe : 1.20 m
 Sparrenabstand links : 1.15 m
 Sparrenabstand rechts : 1.15 m

Belastung

Eigengewicht : 0.40 kN/m²
 Schneelast : 0.75 kN/m²
 Wind (Höhe) : 5.00 m
 Winddruck : 0.50 kN/m²

Ergebnisse

erf Wx : 27.77 cm³ f ges : 4.10 cm
 erf Ix : 160.15 cm⁴ f Sch. : 0.35 cm
 M (f) : 263.85 kN*cm

Gewählte Profilserie : FW 50 Pfosten

Artikelnummer : 112670 A : 11.06 cm²
 Profilhöhe : 125.00 mm Wx : 35.71 cm³
 Durchbiegung f ges : 2.39 cm Ix : 274.62 cm⁴
 Durchbiegung f Sch : 0.20 cm < 0.40 cm
 Spannung : 7.39 kN/cm² < 9.5 kN/cm²

Kahla, 29.04.2003

Kopie

Erläuterungen

zum Bauvorhaben: Neubau Wintergarten
in 04932 Gröden, Mühlenweg 1

Bauherr: Mühlenweg 1, 04932 Gröden

Der Neubau des Wintergartens erfolgt an den vorhandenen Gebäudebestand mit einem Pultdach. Die Tragkonstruktion des Wintergartens (Wände und Dach) besteht aus genormten Profilen, die gemäß Bauregelliste A in die Übereinstimmungserklärung eingruppiert sind. Der Wintergarten entspricht der Energieeinsparverordnung 2002.

Der Aufbau erfolgt auf ein frostsicheres Streifenfundament. Die Bodenplatte ist wärmege-
dämmt $U \leq 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$, gegen Feuchtigkeit geschützt und entspricht den statischen Anforderungen. Der Fußbodenbelag besteht aus keramischem Material.

Dipl.-Ing. Joachim Röck



Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Joachim Röck
Döllinger Straße 15
04928 Kahla

Bauherr

Kahla, 29.04.03

Energieeinsparverordnung vom 16. November 2001 § 7

Erklärung zum Bauantrag vom 29.04.2003

Bauvorhaben: Neubau Wintergarten
in 04932 Gröden, Mühlenweg 1

Sehr geehrter ,

ich versichere, auch gegenüber Ihrem Rechtsnachfolger, dass

☒ mein Entwurf für vorgenanntes Bauvorhaben die Anforderungen der EnEV vom 16.
November 2001 erfüllt,

☐ für vorgenanntes Bauvorhaben nach der EnEV keine Anforderungen erhoben werden.

Wärmedurchgangskoeffizienten für den energiesparenden Wärmeschutz:

Verglasung $U_g = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$

Rahmen $U_f = 2,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

Fenster $U_w = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

Paneelelemente im Dachbereich $U = 0,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Joachim Röck

An untere Bauaufsichtsbehörde Landkreis Bad Liebenwerda Bauordnungsamt
Über die Gemeinde Gröden

Eingangsvermerk Gemeinde
Eingangsvermerk Bau- aufsichtsbehörde
Aktenzeichen

- ☒ Bauantrag ☐ Antrag auf Vorbescheid
☐ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren ☐

I	Bauherr/Vertreter Bauherren-Gemeinschaft	Entwurfsverfasser			
	Straße, Haus-Nr. Mühlenweg Nr.1	Straße, Haus-Nr.			
	PLZ, Ort 07901 Gröden	PLZ, Ort			
	Telefon	Telefon			
II	Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) Gröden Mühlenweg Nr. 1				
	Gemarkung (en) Gröden	Flur(en) 2)	Flurstück(e) 122/22		
	Eigentümer				
III	Genauere Bezeichnung des Vorhabens Garagenbau				
	Erläuterung Gebäude, Räume, Nutzungen, bauliche u. sonst. Anlagen	Errichtung	Änderung	Nutz.-änderung	Abbruch
	☐ Wohnen; Anzahl der Wohnungen:	☐	☐	☐	☐
	☐ Landwirtschaft; Betriebsart/-teil:	☐	☐	☐	☐
	☐ Besondere Vorhaben (§50 BauO)	☐	☐	☐	☐
	☐ Gewerbebetrieb ☐ Gaststätte				
	☐ Geschäft (Laden) ☐ Büro (Praxis)				
	☐				
	☒ Garage(n) für PKW mit 1 Stellplätzen LKW	☐	☐	☐	☐
	☐ Werbeanlage	☐	☐	☐	☐
	☐ Sonstiges	☐	☐	☐	☐
	Haus- und betriebstechnische Anlagen	Erricht.	Änd.	Abbruch	
	☐ Feuerstätte(n) mit mehr als 1000kW Nennwärmeleistung	☐	☐	☐	
	☐ Behälter mit mehr als 5 m3 Fassungsvermög. für Heizöl	☐	☐	☐	
	☐ Kläranlage mit mehr als 8 m3 Abwasseranfall/Tag	☐	☐	☐	
	☐ Sonstige	☐	☐	☐	
IV	Genauere Fragestellung zum Vorbescheid				
V	Bindungen für die Beurteilung des Vorhabens				
	☐ Teilungsgenehmigung	☐ andere behördl. Genehmigungen		☐ Heimstätte	
	☐ Vorbescheid	/Erlaubnisse		☐ Kleinsiedlung	
	☐ Befreiungsbescheid			☐ Wohnungsbau- förderungs- mittel wurden/werden beantragt	
	☐ Baulast				
	Bescheid(e) vom	durch	Aktenzeichen		

Die angekreuzten Bauvorlagen und weitere Unterlagen im Sinne der BauPrüfVO sind beigelegt. Weitere Ausfertigungen sollen zur Beschleunigung des Verfahrens eingereicht werden, wenn andere Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind.

A. Allgemeine Bauvorlagen

1. ☐ 3-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ 1: _____ ☐ amtlich beglaubigt oder angefertigt
2. ☐ 3-fach Übersichtsplan Maßstab 1: _____
3. ☐ 3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung
4. ☐ 3-fach Bauzeichnungen Maßstab 1:100
5. ☐ 3-fach Baubeschreibung
6. ☐ -fach Nachweis der Standsicherheit
7. ☐ -fach Nachweis des Schallschutzes
8. ☐ -fach Nachweis des baulichen Brandschutzes
9. ☐ -fach Erklärung zum Bauantrag nach WärmeschutzDVO
10. ☐ -fach Bescheinigungen über gesicherte Erschließung
11. ☐ 3-fach Berechnung des Brutto-Raum Inhaltes nach DIN 277 Blatt 1 Ausgabe Mai 1973, gegliedert nach Nutzungsarten
12. ☐ -fach Berechnung der Herstellungskosten für bauliche u. sonst. Anlagen u. Einrichtungen
13. ☐ -fach.....
14. ☐ -fach.....

B. Besondere Bauvorlagen für haustechnische Anlagen

15. ☐ 3-fach Bauzeichnungen für ☐ Feuerungsanlage ☐ Behälter ☐ Kläranlage ☐ _____
16. ☐ 3-fach Baubeschreibung für ☐ Feuerungsanlage ☐ Behälter ☐ Kläranlage ☐ _____
17. ☐ 3-fach Eignungsnachweis für ☐ Schornstein ☐ Feuerungsanlage ☐ Behälter ☐ Kläranlage ☐ _____
18. ☐ -fach Erlaubnis der Wasserbehörde gemäß § 7 WHG oder deren Zusicherung bei Verrieselung, Versickerung oder Einleitung in Vorfluter
19. ☐ -fach

C. Unterlagen für die Eintragung einer Baulast, Erteilung einer Befreiung od. Vereinigung von Flurstücken

20. ☐ 1-fach Unbeglaubigter Grundbuchauszug neuesten Datums für die zu belastenden Grundstücke
21. ☐ -fach amtlich beglaubigter oder angefertigter Lageplan im Maßstab 1: für die zu belastenden Grundstücke
22. ☐ 2-fach Befreiungsantrag mit Begründung
23. ☐ 1-fach Einverständniserklärung des (der) Anrainer(s)/Nachbarn
24. ☐ 1-fach Veränderungsnachweis über die Vereinigung/Teilung der Flurstücke Nr.
25. ☐ -fach

D. Zusätzliche Unterlagen für Anbauvorhaben an Kreis-, Landes- oder Bundesstraße

26. ☐ 2-fach Lageplan Maßstab 1:500 ☐ Übersichtsplan Maßstab 1:5000
27. ☐ 1-fach Bauzeichnungen
28. ☐ 2-fach Darstellung der Zufahrtsverhältnisse
29. ☐ 1-fach Angaben über Art und Umfang der beabsichtigten Nutzung

E. Zusätzliche Unterlagen für Vorhaben besonderer Art oder Nutzung

30. ☐ 3-fach Übersichtsplan mit Eintragung vorhandener Nutzungen
31. ☐ 3-fach Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen
32. ☐ 3-fach Betriebsbeschreibung
33. ☐ -fach Bauvorlagen nach Sonderverordnungen
34. ☐ -fach

F. Sonstiges

35. ☐ Weitere Ausfertigungen zu Nr.: Unterlagen werden nachgereicht zu Nr.:
36. ☐ Vollmachtsklärung ☐ bei Bauherrngemeinschaft ☐ für Architekten
37. ☐ Erhebungsbogen für Baustatistik (§3 des 2. BaustatG)
38. ☐ Ausfertigung der Bescheide zu Abschnitt V der Vorderseite
39. ☐ Nachweis der ☐ Bauvorlageberechtigung ☐ Berufshaftpflichtversicherung
40. ☐

Unterschrift des Bauherrn, Datum

9.12.91

Unterschrift des Entwurfsverfassers, Datum

Gröden, den 9.12.1991

B a u b e s c h r e i b u n g

Zum Bau einer Garage von
Mühlenweg 1

Gröden

Die vom Antragsteller geplante Baumassnahme beinhaltet den Anbau einer zweiten Garage an die bestehende.

ist Eigentümer des Grundstückes
Flur 23 Flurstück 122/53

Das Gelände ist horizontal.

Der Baugrund besteht aus Mittelsand, somit tragfähig.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzutragen und zur Wiederverwendung zu lagern.

Die Zufahrt führt von der Strasse durch ein Begrenzungstor in die Garage.

Die Fundamente sind Stampfbeton B 80, 80 cm tief.

Die Aussenwände traditioneller Ziegelwerksbau
24 cm dick in MG II.

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit ist das Mauerwerk 2 x doppellagig im Bereich des Fussbodens 8 cm oberhalb und 40 cm höher im Spritzwasserbereich zu sperren.

Die Dachdecke ist eine Wellasbestdeckung auf Holzplatten 40 x 80 mm geschraubt.

Die Tragekonstruktion sind 4 Stck. U 12 Profile in Abständen von 2,00 m.

Die untere Deckenverkleidung sind HWL Platten 2,5 cm dick leicht gefilzt und geschlämmt.

Alle Öffnungen werden mit Fertigteilsturzen überdeckt.

Innen -und Aussenputz sind ein Glattputz.

Die Wellasbestdeckung erhält einen farbigen Anstrich.

Gröden, den 5.12.1991

Aufgestellt:

.....

Festigkeitsberechnung

Zum Bau einer Garage von

Gröden, Mühlenweg 1

Dachdecke aus U Profilen

Belastung: Asbestwelltafeln mit	
Dachverkleidung	25,00 Kp/m ²
HWL - Platten 2,5 cm dick	
gefilzt mit Schalung	25,00 " "
Schlackenwolle 10 cm dick	6,00 " "
	56,00 Kp/m ²
Verkehrslast	50,00 " "
Schneelast	75,00 " "
	181,00 Kp/m ²

Stützweite $4,00 \times 1,05 = 4,20 \text{ m}$

$$M = \frac{181 \times 2,00 \times 4,20^2}{8} = 798,20 \text{ Kp/m}$$

$$W_x = \frac{7982}{1600} = 499 \text{ cm}^3$$

Gewählt U 12 mit $W_x 60,7 \text{ cm}^3$

2 vorh. $\frac{798}{60,7} = 1315 \text{ Kp/cm}^2$ L 1600

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Landrat
Bauordnungsamt
Dresdener Straße 21
04921 Bad Liebenwerda

PLZ, Ort, Datum

04921 Bad Liebenwerda, 10.07.1993

Sachbearbeiter(in)

Zimmer Nr.

Telefon

Nr./AZ Bitte stets angeben!

65/92

Baugenehmigungs-Nr.

65/92

Zutreffendes ankreuzen!

Mühlenweg Nr. 1

04932 Gröden

Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung

Baumaßnahme	Garagen - Anbau		Bauantrag vom	09.12.1991
Baugrundstück	Gröden, Mühlenweg Nr. 1		Baugenehmigung vom	20.02.1992
Gemarkung, Flur, Flurstück(e)	Gröden, Flur 25, P.-Stck.: 122/53		Rohbaukosten DM	
Fertigstellungsanzeige vom (Datum)	ohne Angabe	für (Datum)	02.07.1993	Besichtigung (Datum)
			13.07.1993	

Sehr geehrter Bauherr!

1. Nach Fertigstellung der vorstehend bezeichneten Baumaßnahme hat eine Besichtigung nach § 79 Abs. 1 und 2 BauO stattgefunden. Hierbei wurden

- ☐ sichtbare Mängel nicht festgestellt.
- ☐ folgende Mängel festgestellt, die unverzüglich zu beheben sind.

2. Soweit Mängel festgestellt und deren Beseitigung angeordnet wurden ist diese Bescheinigung eine Entscheidung der Unteren Bauaufsichtsbehörde, gegen die innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich Widerspruch bei der Behörde, die diesen Bescheid erlassen hat, zulässig ist (§ 9 Abs. 1 Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.7.1990 über die Bauordnung).

3. Soweit in diesem Schreiben keine Anordnungen getroffen worden sind, handelt es sich um eine Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung o. g. Bauvorhabens. Diese Bescheinigung wurde auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt (§ 79 Abs. 2 Satz 2 BauO). Haftungsrechtliche Ansprüche gegenüber der ausfertigenden Behörde können aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden.

4. ☐ Die bauliche Anlage darf benutzt werden, da sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar ist, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Fertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung.
- ☐ Die bauliche Anlage darf benutzt werden, da trotz der festgestellten Mängel keine Bedenken wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestehen, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Fertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt der Fertigstellung.
- ☐ Die bauliche Anlage darf erst nach Beseitigung der Mängel benutzt werden.

Hochachtungsvoll

Im Auftrag

Unterschrift



Sachbearbeiter

Untere Bauaufsichtsbehörde

Landkreis Bad Liebenwerda
Der Landrat
Bauordnungsamt
Dresdener Straße 21
D-7950 Bad Liebenwerda

PLZ, Ort, Datum

7950 Bad Liebenwerda, d. 31.8.92

Sachbearbeiter(in)

Zimmer Nr.

Telefon

Nr./AZ Bitte stets angeben!

65/92

Baugenehmigungs-Nr.

65/92

☒ Zutreffendes ankreuzen!

Mühlenweg Nr. 1

D-7961 Gröden

Bescheinigung über die Besichtigung des Rohbaus

Baumaßnahme		Bauantrag vom
Garagen - Anbau		09.12.1991
Baugrundstück		Baugenehmigung vom
Gröden, Mühlenweg Nr. 1		20.03.1992
Gemarkung, Flur, Flurstück(e)		Rohbaukosten DM
Gröden, Flur 25 / Flurstück 122/53		Herstellungskosten DM
Rohbaufertigstellungsanzeige vom (Datum)	für (Datum)	Besichtigung des Rohbaus (Datum)
23.08.1992	22.08.1992	27.08.1992

Sehr geehrter Bauherr!

1. Bei der aufgrund des § 79 BauO durchgeführten Besichtigung des Rohbaues wurden

☒ sichtbare Mängel nicht festgestellt.

☐ folgende Mängel festgestellt, die von Ihnen zu beheben sind:

- Mauerwerk ist augenscheinlich von
minderer Qualität.

Die Bauarbeiten können fortgesetzt werden (vgl. Nr. 3). Festgestellte Mängel sind zu beseitigen.

2. ☐ Anlässlich der Besichtigung des Rohbaues (§ 79 Abs. 1 BauO) werden folgende Forderungen gestellt (§ 79 Abs. 3 und 5 BauO):
☐ Vor Erfüllung o. g. Forderungen darf mit dem Innenausbau nicht begonnen werden.

☒ Mit dem Innenausbau darf begonnen werden.
3. ☐ Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 79 Abs. 4 BauO mit dem Innenausbau erst einen Tag nach dem in der Rohbaufertigstellungsanzeige genannten Zeitpunkt der Rohbaufertigstellung begonnen werden darf.

4. Diese Bescheinigung wurde auf Verlangen des Bauherrn ausgestellt (§ 79 Abs. 2 Satz 2 BauO). Haftungsrechtliche Ansprüche gegenüber der ausfertigenden Behörde können aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden.

Hochachtungsvoll

Im Auftrag

Unterschrift



Baubesitzer

9/92

3181122

(Name des Bauherrn)

Mühlenweg 1

(Straße und Hausnummer)

0-7901 Gröden

(PLZ, Ort)

23.8.92

(Datum)

0-7901 Gröden

(PLZ, Ort)

An den Landrat
 -untere Bauaufsichtsbehörde-
 Dresdener Straße 21
 0-7950 Bad Liebenwerda

Eingegangen

26. AUG. 1992

Landkreis Bad Liebenwerda

Betr.: Anzeige über die Fertigstellung des Rohbaues

Garagen-Anbau

Hiernit zeige ich die Fertigstellung des Rohbaues der mit Bauschein

vom 20.2.92 - Az.: 65/92

genehmigten baulichen Anlage an. Die Anlage ist - am 22.8.92 -
 im Rohbau fertiggestellt, so daß die Besichtigung des Bauzustandes
 erfolgen kann.

Mir - Uns - ist bekannt, daß mit der Fortsetzung der Bauarbeiten
 frühestens einen Tag nach dem in dieser Anzeige genannten Zeitpunkt
 der Fertigstellung des Rohbaues begonnen werden darf und daß
 Zuwiderhandlungen als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis
 zu 100 000.- DM geahndet werden können.

.....
 (Unterschrift des Bauherrn)

Rückseite beachten

3218 Kle

13.7.93

0-7901 Groden
(PLZ, Ort)

(Datum)

Fertigstellung

Eme Kämpf

angekommen

6. JULI 1993

is Bad Li...werda

de Fertigstellung

weisen - Bauarbeiten

tigstellung der mit Bauschein

vom 20.2.92 - Az.: 65/92
zugelassenen baulichen Anlage angezeigt. Die Anlage ist -am 2.7.93-
fertiggestellt, so daß die Besichtigung des Bauzustandes erfolgen kann.
Die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die
Benutzbarkeit der Schornsteine einschließlich der Anschlüsse
-ist beigelegt-wird-nachgereicht-bei der Bauzustandsbesichtigung
vorgelegt. *)

Mir ist bekannt, daß bauliche Anlagen erst benutzt werden dürfen,
wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind,
frühestens jedoch eine Woche nach dem in dieser Anzeige genannten
Zeitpunkt der Fertigstellung. Zuwiderhandlungen können als
Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100 000,- DM
geahndet werden.

*) Nichtzutreffendes streichen)

(Unterschrift des Bauherrn)

Rückseite beachten

9/92

3218 kle.

(Name des Bauherrn)

(PLZ, Ort)

Mühlenweg 1
(Straße und Hausnummer)

(Datum)

0-7901 Gröden
(PLZ, Ort)

An den Landrat
-untere Bauaufsichtsbehörde-
Dresdener Straße 21
0-7950 Bad Liebenwerda

Eingegangen
- 6. JULI 1993
Landkreis Bad Liebenwerda

**Betr.: Anzeige über die abschließende Fertigstellung
einer baulichen Anlage (Garagen - Aufbau)**

Hiermit wird die abschließende Fertigstellung der mit Bauschein
vom 20.2.92 - Az.: 65/92

zugelassenen baulichen Anlage angezeigt. Die Anlage ist -am 2.7.93
fertiggestellt, so daß die Besichtigung des Bauzustandes erfolgen kann.

Die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die
Benutzbarkeit der Schornsteine einschließlich der Anschlüsse
-ist beigelegt-wird-nachgereicht-bei der Bauzustandsbesichtigung
vergelegt.*)

Mir ist bekannt, daß bauliche Anlagen erst benutzt werden dürfen,
wenn sie ordnungsgemäß fertiggestellt und sicher benutzbar sind,
frühestens jedoch eine Woche nach dem in dieser Anzeige genannten
Zeitpunkt der Fertigstellung. Zuwiderhandlungen können als
Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100 000,- DM
geahndet werden.

*) Nichtzutreffendes streichen)

(Unterschrift des Bauherrn)

Rückseite beachten

LANDKREIS BAD LIEBENWERDA

DER LANDRAT
als untere Bauaufsichtsbehörde

0-7950 Bad Liebenwerda,
den 30.02.1992
Dresdner Straße 21
Telefon
Ansprechpartner/in:

Aktenzeichen	Bauantrag vom	Antragseingang Bauaufsicht
65/92	2.12.91	31.1.1992

Bauherr/in

Mühlenweg Nr. 1

0-7901 Gröden

BAUSCHEIN

- Bauordnungsverfügung -

Bauvorhaben

Garagen - Anbau

Bauort, Straße, Haus-Nr.

Gröden, Mühlenweg Nr. 1

Gemarkung

Gröden

Flur

25

Flurstück

122/53

Zu diesem Bauschein gehört der Befreiungsbescheid vom:

Gemäß § 70 Abs.1 der Bauordnung für Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20.Juli 1990, in der z.Zt. gültigen Fassung, wird für das vorstehend bezeichnete Bauvorhaben unbeschadet der privaten Rechte Dritter nach Maßgabe der beigegeführten geprüften Bauunterlagen unter den in diesem Bauschein enthaltenen Nebenbestimmungen die Baugenehmigung erteilt.

Nach anderen Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen bleiben durch diese Baugenehmigung unberührt.

Die Baugenehmigung gilt für und gegen den Rechtsnachfolger des Bauherrn (§ 70 Abs.2 Bauordnung). Sie erlischt, wenn innerhalb von 2 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung 1 Jahr unterbrochen worden ist.

Auf schriftlichen Antrag kann die Frist jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. (§ 72 Abs.2 Bauordnung)

Gebühren

Für diesen Bauschein wird aufgrund der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung eine Gebühr erhoben.

Diese Gebühr ist innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung des Bauscheines auf das Konto 2632-22-611 bei der Sparkasse Bad Liebenwerda (BLZ 1805 2632) zu überweisen.

Allgemeine Auflagen

1. Zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben sind ein Entwurfsverfasser, ein Unternehmer sowie ein Bauleiter und erforderlichenfalls geeignete Fachbauleiter zu bestellen. Name und Anschrift des Bauleiters und der Fachbauleiter sowie einen Wechsel dieser Personen während der Bauarbeiten hat der Bauherr der unteren Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen (§ 55 Abs.1bis4 BauO).
2. Diese Genehmigung und die beigelegten, mit dem Genehmigungsvermerk der Bauaufsichtsbehörde versehenen Unterlagen müssen an der Baustelle von Beginn der Arbeiten an vorliegen (§ 70 Abs.7 Satz 2 BauO).
3. Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben mindestens eine Woche vorher der unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§ 70 Abs. 8 BauO).
4. Der Bauherr hat an der Baustelle ein dauerhaftes und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbares Schild anzubringen, das folgende Angaben enthält: (§ 14 Abs.3 BauO)
 - Bezeichnung des Bauvorhabens
 - Name und Anschrift des Entwurfsverfassers
 - Name und Anschrift des Bauleiters
 - Name und Anschrift der Unternehmer (für den Rohbau)
5. Wechselt der Bauherr, so hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 55 Abs.4 BauO).
6. Vor Baubeginn muß die Grundrißfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein (§ 70 Abs.7 BauO).
7. Bei der Errichtung und bei der Änderung baulicher Anlagen sind nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen zu verwenden sowie Bauarten anzuwenden, die den Anforderungen der BauO und der Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten, die noch nicht allgemein gebräuchlich und bewährt sind (neue Baustoffe, Bauteile oder Bauarten) dürfen nur verwendet oder angewendet werden, wenn ihre Brauchbarkeit nachgewiesen ist. Der Nachweis ist nicht erforderlich, wenn die neuen Baustoffe, Bauteile und Bauarten den von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführten technischen Baubestimmungen entsprechen, es sei denn, daß die oberste Bauaufsichtsbehörde diesen Nachweis bei der Einführung verlangt hat (§§ 21 und 22 BauO).
8. Die den beigelegten Bauvorlagen in Grün eingetragenen Prüfungsbemerkungen sind bei der Bauausführung zu beachten. Die dabei angegebenen Paragraphen verweisen auf die jeweilige Rechtsgrundlage.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die gemäß Bauordnung getroffenen Entscheidungen kann innerhalb eines Monats nach Zustellung schriftlich Widerspruch erhoben werden. Hilft die untere Bauaufsichtsbehörde dem Widerspruch nicht ab, so erläßt die höhere Bauaufsichtsbehörde einen Widerspruchsbescheid.

Im Auftrag



Nebenbestimmungen

Bauschein vom 20.02.1992, Aktenzeichen: 65/92

1. Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften auszuführen.
2. Laut Gefahrstoffverordnung BGGl. I S. 1470 vom 26.8.85 Fassung vom 5.7.1991 S. 1218 darf Asbestzement als Baumaterial nicht mehr verwendet werden. Demzufolge sind die AZ-Wellenbleche als Dachdeckung nicht zu verwenden.
3. Der Korrosionsschutz gefährdeter Stahlbauteile hat auf Grundlage der DIN-Vorschrift 55 928 zu erfolgen.
4. Die Kontrolle der Bauausführung erfolgt durch das Bauordnungsamt des Landkreises Bad Liebenwerde.

Bearbeiterin:

Im Auftrag

65/92 9.12.91 31.1.1992

Mühlenweg Nr. 1

O-7901 Gröden

Garagen-Anbau

Gröden, Mühlenweg Nr. 1

Gröden

25

122/53

xx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xx

Gemeindeverwaltung
Rat der Gemeinde

7901 Gröden

Betriebsnummer 91343301

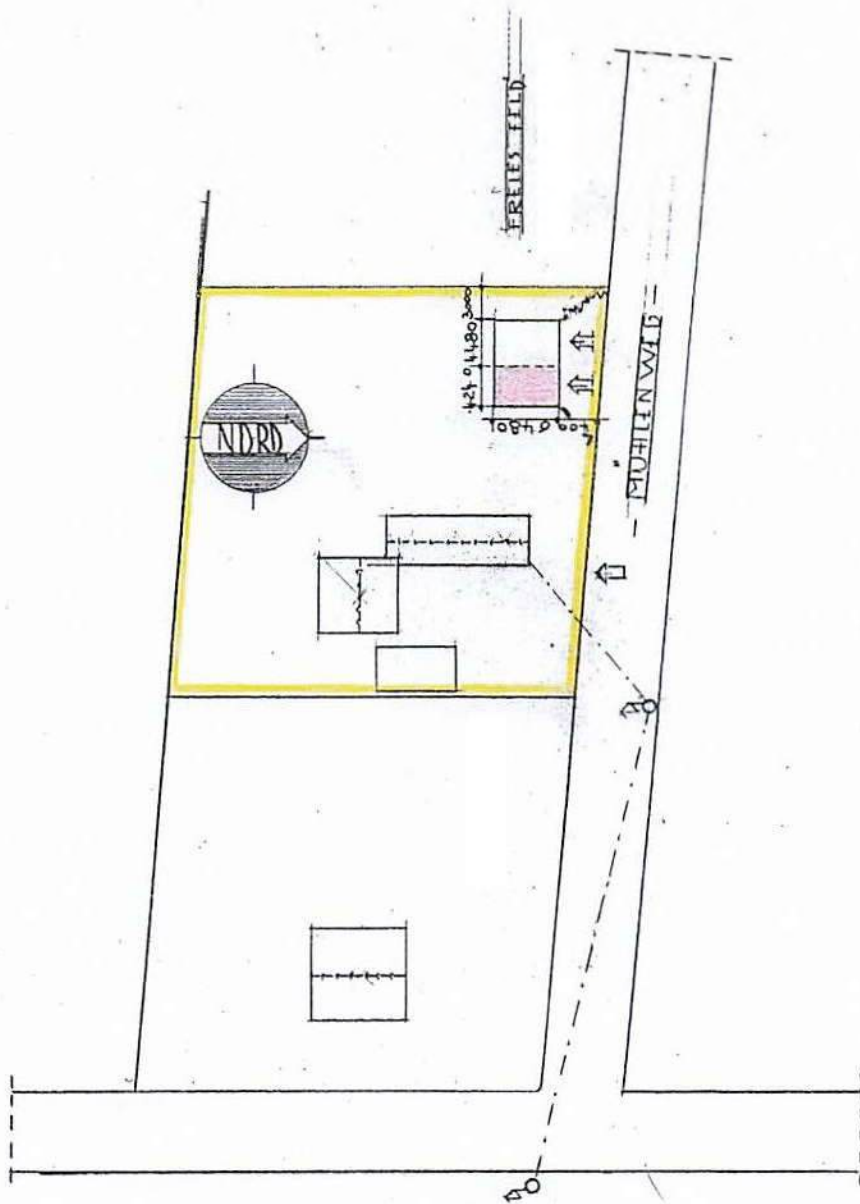
Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Gröden zum Garagen-
anbau des :

Nach Absprache mit dem örtlichen Baufachausschuß ist gegen
den Abbau einer zweiten Garage auf dem Grundstück in Gröden,
Mühlenweg 1, nichts einzuwenden.

Die entsprechenden Bauunterlagen legen dem Ausschuß vor.

Bürgermeisterin
Gemeindeverwaltung
O-7901 Gröden

326
30.1.92
7901 GRÖDEN, den 30. 1. 1992

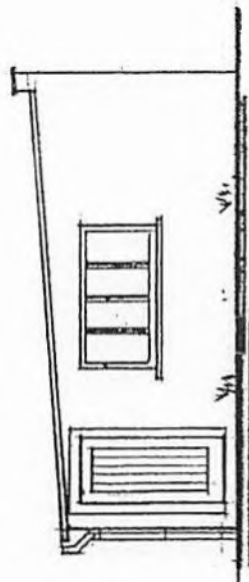


-LAGEPLAN M 1:500 -

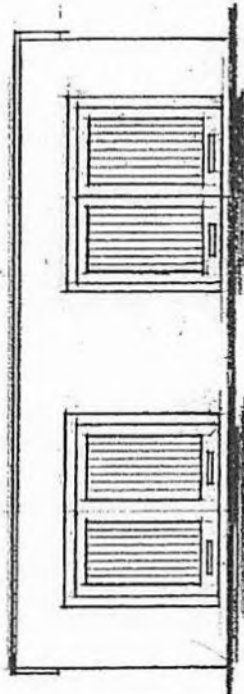
-GRÖßEN -

-MÜHLENWEG NR. 1 -

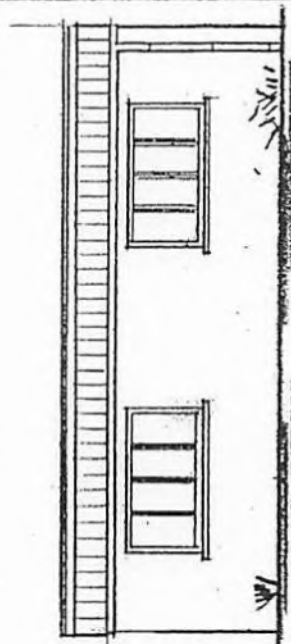
GRÖßEN IM DEZ. 1991 H. THULE



— ÖSTANSICHT —



— NORDANSICHT —



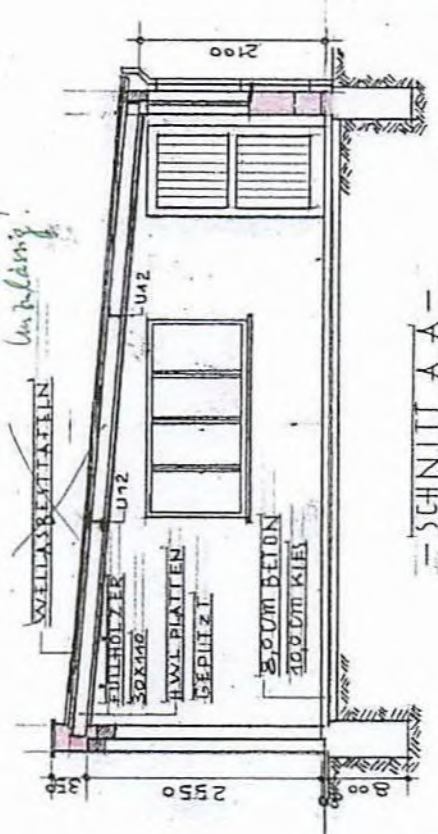
— SÜDANSICHT —

— ANBAU LINER GARAGE —
— " GRÖDEN —

— MÜHLENWEG NR. 1 —

— ANSICHTEN M 1:100 —

GRÖDEN, IM DEZ. 1991



-SCHNITT A A-

—GRUNDRISS—

-ANBAU EINER GARAGE -

GRÖßEN-

— MÜHLENWEG NR. 1 —

—GRUNDRISS SCHNITT M 1:50—

GRÖßEN IM DEZ. 1991

AMT SCHRADENLAND

Der Amtsdirektor

Mitgliedsgemeinden:

Großthiemig, Hirschfeld
Gröden und Merzdorf

Mühlenweg 1

04932 Gröden

Sitz:

Großenhainer Straße 25

04932 Gröden

Tel. (03 53 43) 7 62-0 und 4 87

Fax (03 53 43) 5 12

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Datum

2006-09-18

Antrag auf Aufstellung eines Carport auf dem Flurstück 122/ 53 der Flur 23 Mühlenweg 1

Sehr geehrter

Seitens des Amtes Schradenland, Bauamt, in Abstimmung mit dem örtlichen Bauausschuss der Gemeinde Gröden, wird Ihnen lt. Antrag vom 31.07.2006 die Genehmigung zur Aufstellung eines Carport gemäß § 55 Abs. 2 Satz 4 Brandenburgische Bauordnung erteilt.

Werden mehr als 50 m² Grundfläche für Garagen oder Carports auf dem gleichen Grundstück bebaut, sind diese Genehmigungspflichtig.

Für das Bauvorhaben sind alle gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Bauamt

Amt Schradenland
Bauamt

Großenhainer Str. 25

04932 Gröden

Anlage: Auszug aus der Brandenburgische Bauordnung.

Gröden, den 31.07.06

Antrag zur Errichtung eines Carports !

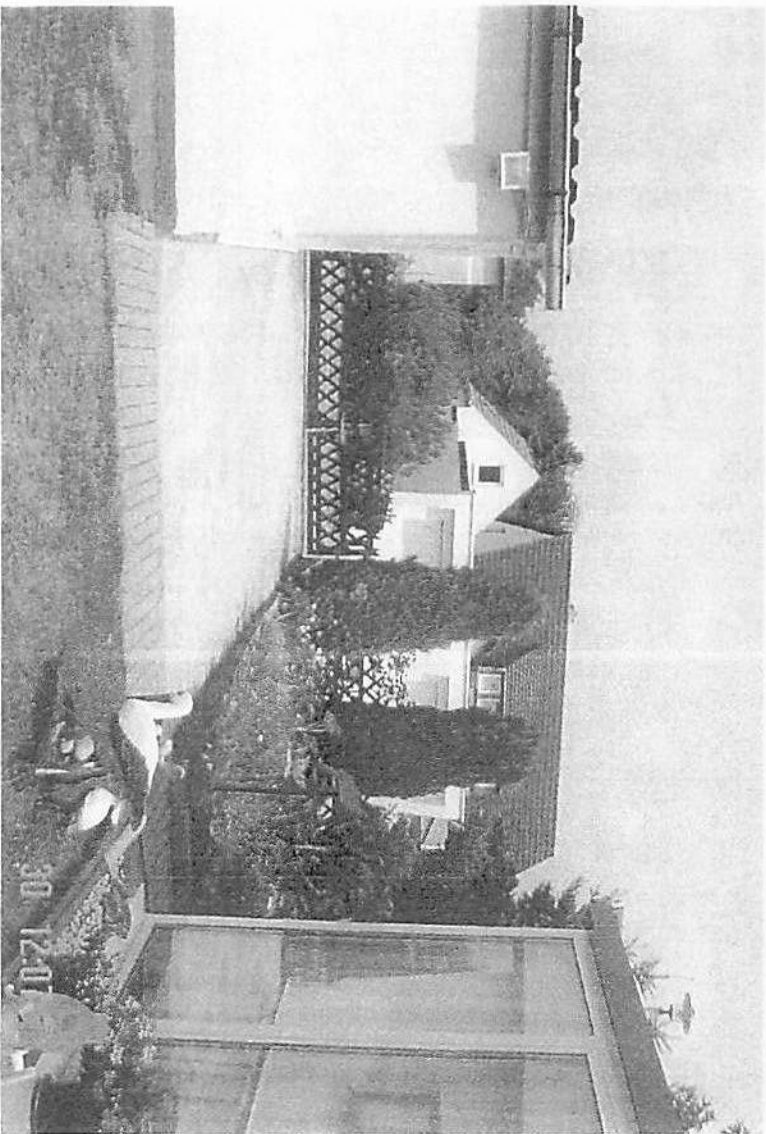
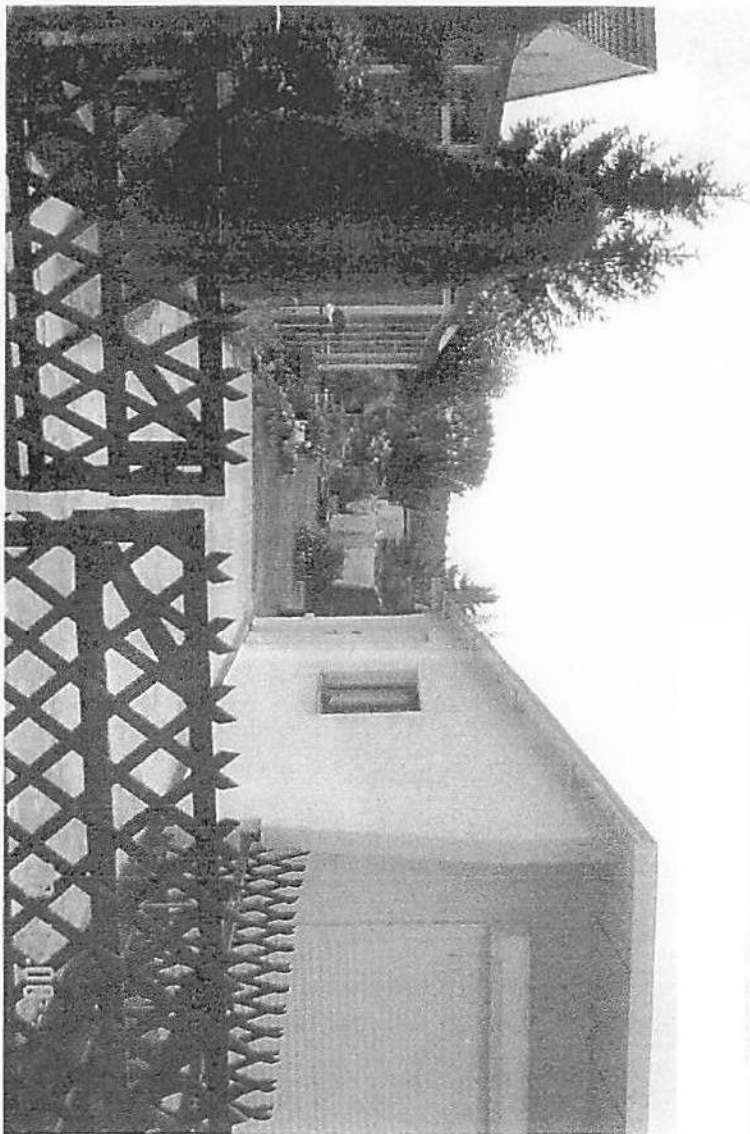
Antragsteller:

4932 Gröden
Mühlenweg 1

Fle, 23 Flurstück 112/53

Hiermit bitte ich, , um die Genehmigung , auf meinem Grundstück einen Carport errichten zu dürfen. Dieser sollte links neben der Doppelgarage entstehen und dem Unterstellen eines Firmenfahrzeugs dienen. (siehe Foto)

Mit freundlichen Grüßen



People