SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Immobilienbewertung Schulzensohn

Oberer Viebig 2 b
02785 Olbersdorf

Telefon: +49 (0) 3583 56 27 818
Telefax: +49 (0) 3583 56 27 819
Mobil: +49 (0) 178 357 41 64

E-Mail: info@immobewertung.net
Internet: www.immobewertung.net

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda

Amtsgericht Bad Liebenwerda
Eingang
31. Aug. 2026
fach EUR Wotta
Anl. Heft KM/Scheck/KST

Datum: 25.08.2026
Ihr AZ: 15 K 66/25
AZ: 06/26/1014 GA-NR.: VG22/2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG
für das mit einem sanierungsbedürftigen **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden**
bebaute Grundstück in
03249 Sonnewalde OT Brenitz, Alleestraße 12



Grundbuch von Zeckerin	**Blatt: 538**	**lfd. Nr.: 1**
Gemarkung: Zeckerin, Flur 4	**Flurstück: 388/1**	**Fläche: 1.857 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **16.04.2026**
mit **rd. 34.000, - €** ermittelt.

Ausfertigung Nr.: **4 von 6**
Dieses Gutachten besteht aus **55** Seiten zzgl. 15 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, von denen **eine** für die Unterlagen der Sachverständigen bestimmt ist.
Zusätzlich wurde eine **elektronische Gutachtenversion** an das Gericht übermittelt.

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 OLBERSDORF
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	9
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung	10
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	12
2.2	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	17
2.5.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	19
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Einfamilienhaus	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 13)	21
3.2.3	Gebäudekonstruktion	22
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
3.3	Nebengebäude	27
3.4	Außenanlagen	29
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**30**
4.2	Bodenwertermittlung	31
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I	32
4.2.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II	34
4.3	Sachwertermittlung	36
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.3.2	Sachwertberechnung	37
4.4	Ertragswertermittlung	46
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
4.4.2	Ertragswertberechnung	47
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	51
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	51
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	51
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	51
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	51
4.6	Plausibilitätsprüfung / Zusammenfassung	52
4.6.1	Verkehrswert	53
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**54**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	55
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**55**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück, das mit einem nicht mehr bewohnten und sanierungsbedürftigen **Einfamilienhaus** bebaut ist. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein abbruchreifes Garagengebäude sowie ein massives, ebenfalls sanierungsbedürftiges Garagen-/Mehrzweckgebäude. Zusätzlich sind weitere untergeordnete, einfache Schuppen und Anbauten vorhanden, die baulich von geringer Qualität und funktional nur eingeschränkt nutzbar sind.
Objektadresse:	Alleestraße 12 03249 Sonnewalde OT Brenitz
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Zeckerin, Blatt 538, lfd. Nr. 1, Gemarkung Zeckerin, Flur 4, Flurstück 388/1 (1.857 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Vollstreckungsgericht - Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda Aktenzeichen: 15 K 66/25
Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Liebenwerda vom **11.03.2026** soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft)** ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).
Wertermittlungsstichtag:	**16.04.2026** *Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.*
Qualitätsstichtag:	**16.04.2026** (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) *Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.* *Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.*
Tag der Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am **16.04.2026** wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom **13.03.2026** fristgerecht eingeladen.
Dauer der Ortsbesichtigung:	ca. 1,25 h (Beginn: ca. 10:00 Uhr; Ende: ca. 11:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Einfamilienhaus einer Außen- und Innenbesichtigung unterzogen. Nicht besichtigt wurde der Dachbereich des Anbaus. Die Nebengebäude wurden überwiegend vom Außen und tlw. von Innen besichtigt. Für die nicht oder nur teilweise zugänglichen Gebäudeteile wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene bauliche Gesamteindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Information zur Anwesenheit der Beteiligten am Ortstermin wird dem Gericht (aus Datenschutzgründen) in einem separaten Anschreiben übermittelt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

bereitgestellt durch:	Datum:	
Amtsgericht Bad Liebenwerda - Vollstreckungsgericht	16.01.2026	beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2026
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	23.03.2026	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	25.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten
Landkreis Elbe-Elster - Untere Bauaufsichtsbehörde	23.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	31.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Altlasten
Landkreis Elbe-Elster - Kreisarchiv	15.07.2026	Archivunterlagen – „Neubau eines Wohnhauses mit angebautem Stallgebäude“ vom 1949 (Grundrisse, Schnitt, Ansichten), „Übersichtsplan zum Vorbau und Hochbau mit Holzgebäude“ vom 1949, Bauschein „Wohnhaus mit Stall“ vom 1949
Stadt Sonnewalde	18.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation; Information zum Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“
infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH	13.07.2026	Auskunft bezüglich der Erschließung (Stromanschluss)
Wasser-Abwasserverband Westniederlausitz	18.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (Trinkwasseranschluss; abflusslose Sammelgrube)
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster	31.12.2014-01.01.2026	Bodenrichtwertkarten
on-geo GmbH	17.03.2026	Kartenmaterial: Einordnung Deutschland Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Gemeindekennziffern; Luftbild; Information über Miet- und Kaufpreise für Immobilien; Information zur Mikro- und Makrolage; Standortanalyse Wohnen; Paket Unwetterrisiko
Teilnehmer am Ortstermin:	16.04.2026	mündliche Informationen zum Bewertungsobjekt Lageplan und Gebäudepläne aus dem Jahr 1949

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter der Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Protokollierung der Ortsbesichtigung • Einholung der Auskünfte und Unterlagen. Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers[1]

a) Gegenstand der Bewertung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1.857 m² großes Grundstück, das mit einem nicht mehr bewohnten und nahezu vollständig sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1949, Wohnfläche rund 130 m²) bebaut ist. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück ein abbruchreifes Garagengebäude sowie ein massives, ebenfalls sanierungsbedürftiges Garagen-/Mehrzweckgebäude. Zusätzlich sind weitere untergeordnete, einfache Schuppen und Anbauten vorhanden, die baulich von geringer Qualität und funktional nur eingeschränkt nutzbar sind.

Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohngebäude seit etwa drei Jahren nicht mehr bewohnt. Das Gebäude ist abgewohnt und weist überwiegend einen einfachen Ausbaustandard aus der Zeit vor 1989 sowie in vielen Bereichen noch aus der Erbauungszeit auf.
Abgesehen von der Erneuerung der Dacheindeckung (vermutlich Mitte der 1990er Jahre), dem Einbau einzelner Kunststofffenster, der teilweisen Erneuerung des Duschbereichs sowie geringfügigen Anpassungen der Elektroinstallation wurden am Gebäude seit Jahrzehnten **keine** Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Eine fortlaufende Instandhaltung oder substanzsichernde Maßnahmen sind nicht erkennbar.

Für eine weitere Nutzung als Einfamilienhaus sind nach Einschätzung der Sachverständigen wesentliche Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund des der Wertermittlung zugrunde gelegten Berechnungsmodells werden keine über den vorgefundenen Gebäudestandard hinausgehenden restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen unterstellt. Für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 26.000 € berücksichtigt (inkl. Baunebenkosten, Baupreisindex). Dieser Betrag entspricht einem wertrelevanten Ansatz von rund 200 €/m² Wohnfläche und stellt eine marktübliche Pauschale für kurzfristig notwendige Maßnahmen dar. Hierzu zählen insbesondere Reparaturen, die Erneuerung von Wand- und Fußbodenbelägen sowie weitere Arbeiten – insbesondere an Holzbauteilen aufgrund von Schädlingsbefall sowie notwendige Beräumungskosten –, die erforderlich sind, um das Gebäude wieder in einen nutzbaren und bewohnbaren Zustand zu versetzen.

Darüber hinaus wird ein pauschaler Wert für den Abriss (inkl. Entsorgungskosten) des bereits teilweise eingestürzten Garagengebäudes mit Lagerbereich berücksichtigt (6.000 €).

Insgesamt werden somit 32.000 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

Der Abschlag bezieht sich ausschließlich auf grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen und nicht auf darüber hinausgehende Modernisierungen oder wertsteigernde Ausstattungsverbesserungen. Er wird gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und unter Berücksichtigung der kurzen wirtschaftlichen

[1] Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die von der Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Restnutzungsdauer als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd angesetzt. Eventuelle Zuschüsse bleiben unberücksichtigt.[2]

Dieser pauschale Abschlag stellt keine konkrete Kostenermittlung dar, sondern bildet die marktübliche Reaktion auf den vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ab. Eine Kostenschätzung im Sinne der HOAI ist nicht Bestandteil der Beauftragung und wurde nicht vorgenommen. Die Aufwandsschätzung ersetzt weder Ausschreibungen noch Angebote von Handwerksbetrieben und ist ausschließlich für die vorliegende Verkehrswertermittlung zu verwenden. Die überschlägige Herleitung orientiert sich an den Werten aus Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: *Baukosten 2018*, 23. Auflage. Zugleich wird darauf hingewiesen, dass Bewertungssachverständigen in der Regel nur zerstörungsfreie Untersuchungen erlaubt sind. Eine genaue Feststellung der Baumängel- und Bauschadenssituation sowie der daraus resultierenden Wertminderung kann nur durch einen spezialisierten Bauschadenssachverständigen erfolgen.

b) Mieter/Pächter:

Nach Auskunft der zum Ortstermin anwesenden Personen ist das Bewertungsobjekt seit etwa drei Jahren unbewohnt. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht. Schriftliche Miet- oder Pachtverträge wurden nicht vorgelegt; Hinweise auf bestehende Nutzungsrechte, Besitzrechte oder sonstige schuldrechtliche Bindungen lagen nicht vor.
Das Grundstück wird daher als lastenfrei von Miet- und Pachtverhältnissen bewertet. Etwaige frühere Nutzungen oder Besitzverhältnisse haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine fortwirkende rechtliche Relevanz für die Wertermittlung.

c) grundstücksbezogene Versicherungen:

Nach Auskunft der zum Ortstermin anwesenden Personen bestehen keine grundstücks- oder gebäudebezogenen Versicherungen.

d) Zubehör:

Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht gesondert bezeichnet. Das Wohngebäude sowie die Nebengebäude waren zum Besichtigungszeitpunkt teilweise noch möbliert und wiesen verschiedene zurückgelassene Einrichtungsgegenstände und Möbel auf. Diese Gegenstände waren durchweg abgewohnt und stellen weder wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93–94 BGB noch eindeutig zuordenbares Zubehör im Sinne des § 97 BGB dar.
Die vorhandenen Möbel, Einrichtungsreste und gelagerten Gegenstände sind bewegliche Sachen, die nicht dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks oder der baulichen Anlagen dauerhaft dienen. Sie sind daher nicht Bestandteil der Wertermittlung und wurden nicht wertrelevant berücksichtigt.

e) Gewerbebetrieb:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Sonstiges:

Hausschwamm und Holzschädlinge:
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden an verschiedenen Holzbauteilen des Wohngebäudes und der Nebengebäude deutliche Hinweise auf einen aktiven Befall durch Holz zerstörende

[2] Kein Rechtsanspruch

Organismen festgestellt. Eine zerstörungsfreie Besichtigung erlaubt keine abschließende Bestimmung der Art des Befalls; eine verbindliche Diagnose (z. B. echter Hausschwamm) kann ausschließlich durch einen hierfür qualifizierten Holzschutz- oder Bauschadenssachverständigen erfolgen.
Folgende Auffälligkeiten wurden dokumentiert:

- Wohngebäude – Kellerdecke und Treppe: An mehreren Holzbauteilen wurde ein aktiver Holzschädlingsbefall festgestellt. Die betroffenen Bereiche zeigen typische Merkmale eines fortgeschrittenen Substanzverlustes, der die Tragfähigkeit einzelner Bauteile beeinträchtigen kann.
- Nebengebäude: Aufgrund des Baualters und der erkennbaren Feuchtebelastung ist ein Befall durch holzzerstörende Pilze oder Insekten objektarttypisch wahrscheinlich.

Diese Feststellungen sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise nicht ungewöhnlich. Sie können jedoch bei späteren Sanierungs-, Sicherungs- oder Rückbaumaßnahmen zu zusätzlichen Anforderungen und Kosten führen.

Eine konkrete Kostenermittlung, eine Sanierungsplanung oder eine fachliche Bewertung der Holzschäden ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Die möglichen Holzschäden wurden im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) weitestgehend berücksichtigt.

Statik:
Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten nicht eingegangen. Eine Beurteilung der Tragfähigkeit, Standsicherheit oder konstruktiven Integrität der vorhandenen Bebauung war aufgrund der Art und des Umfangs der Ortsbesichtigung nicht möglich und ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine verbindliche statische Bewertung kann ausschließlich durch einen hierfür qualifizierten Tragwerksplaner oder Bauschadenssachverständigen erfolgen.
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden jedoch folgende objektarttypische Auffälligkeiten festgestellt, die auf mögliche statische Einschränkungen hinweisen können:

- Wohngebäude – Kellerdecke und Treppe: An der Holzbalkendecke im Keller sowie an der Treppenkonstruktion wurde ein aktiver Holzschädlingsbefall festgestellt. Dies kann die Tragfähigkeit einzelner Holzbauteile beeinträchtigen.
- Dachboden des Wohngebäudes: In Teilbereichen wurden verkohlte Sparren festgestellt, die vermutlich auf ein früheres Brandereignis zurückzuführen sind. Diese Schäden sind alters- und ereignistypisch und können die Tragfähigkeit einzelner Bauteile mindern.
- Mauer zwischen Wohnhaus und Nebengebäude: Eine Mauer zeigt deutliche Einsturzgefährdung, eine weitere Mauer ist bereits eingestürzt. Dies weist auf eine fehlende oder stark beeinträchtigte Standsicherheit der betreffenden Bauteile hin.
- Garagengebäude: Das Dach des Garagengebäudes ist bereits eingebrochen, was auf eine erhebliche strukturelle Schwächung der gesamten Konstruktion schließen lässt.
- Mauerwerk – allgemeine Schadensbilder: An verschiedenen Bereichen des Mauerwerks wurden Risse, fehlende bzw. ausgewitterte Fugen sowie teilweise ausgebrochene Ziegelsteine festgestellt. Diese Schadensbilder sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise häufig anzutreffen und können auf substanzbedingte Schwächungen sowie Feuchte- oder Frostschäden hindeuten. Eine abschließende Beurteilung der statischen Relevanz dieser Schäden ist im Rahmen der zerstörungsfreien Besichtigung nicht möglich.

Diese Feststellungen sind bei Gebäuden dieses Alters und dieser Bauweise nicht ungewöhnlich und stellen objektarttypische Risiken dar. Sie können bei späteren Sanierungs-, Sicherungs- oder Rückbaumaßnahmen zu zusätzlichen Anforderungen und Kosten führen. Eine konkrete Kostenermittlung oder statische Bewertung ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

Bodenschätze:
In diesem Gutachten werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück berücksichtigt. Sollten sich dennoch Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück befinden, so ist dies gesondert zu betrachten.

Hinweis auf mögliche asbesthaltige Baustoffe:
Im Zuge der Ortsbesichtigung ergaben sich Hinweise darauf, dass auf den Dächern der Nebengebäude ältere Wellplatten verbaut wurden, bei denen es sich objektarttypisch um asbesthaltige Faserzementplatten handeln kann. Aufgrund des Baualters und der damals üblichen Bauweise ist dies nicht unüblich. Eine zerstörungsfreie Besichtigung erlaubt jedoch keine abschließende Bestätigung; eine verbindliche Feststellung kann ausschließlich durch eine materialtechnische Untersuchung durch einen hierfür qualifizierten Fachbetrieb erfolgen. Asbesthaltige Faserzementplatten sind bei ordnungsgemäßem Bestand in der Regel gebunden und stellen im normalen Gebrauch kein unmittelbares Risiko dar. Bei späteren Sanierungs-, Reparatur- oder Rückbaumaßnahmen können jedoch zusätzliche Anforderungen und Kosten entstehen (z. B. besondere Schutzmaßnahmen, fachgerechte Entsorgung). Die mögliche Asbesthaltigkeit wird daher als objekttypisches, wertrelevantes Merkmal berücksichtigt, ohne dass eine konkrete Kostenermittlung Bestandteil der Wertermittlung ist.

Nachvollziehbarkeit der Berechnungen:
Die in diesem Gutachten dargestellten Berechnungen weisen teilweise mehrere Dezimalstellen auf. Dies dient ausschließlich der besseren Nachvollziehbarkeit für den Leser und stellt keine vorgetäuschte Genauigkeit dar, die bei Schätzungen naturgemäß nicht erreicht werden kann. Auch gerundete Werte werden mitunter mit mehreren Dezimalstellen weiterverarbeitet, sodass beim Nachrechnen geringfügige Abweichungen auftreten können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

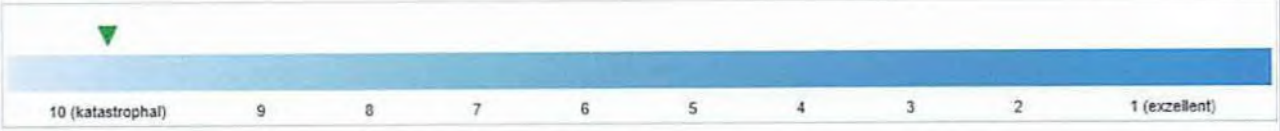
Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 10 - (SEHR EINFACH)

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



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

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl[3]:
Sonnewalde mit 3.110 Einwohnern (Stand: 31.12.2025)
OT Brenitz mit 205 Einwohnern (Stand: 31.12.2011)

„Brenitz ist ein Ortsteil der Stadt Sonnewalde im Nordosten des Landkreises Elbe-Elster in Brandenburg. Bis zum 1. Mai 2002 war Brenitz eine eigenständige Gemeinde, die vom Amt Sonnewalde verwaltet wurde.

Brenitz liegt in der Niederlausitz, etwa zehn Kilometer nordwestlich der Stadt Finsterwalde und südlich der Rochauer Heide.
Das Dorf liegt an der Landesstraße 703. Ein großer Teil der Gemarkung von Brenitz liegt im Naturschutzgebiet Lehmannsteich, nördlich des Ortes befindet sich der Lugkteich. Westlich von Brenitz führt die Bahnstrecke Berlin–Dresden vorbei, an dieser Strecke hatte Brenitz einen Haltepunkt, an dem heute nicht mehr gehalten wird.“

[3] Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Brenitz_(Sonnewalde)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2, 3, 4)	Nachbargemeinden: „Umliegende Ortschaften sind Kleinkrausnick im Norden, Zeckerin im Nordosten, Brenitz Ausbau und die Stadt Sonnewalde im Osten und Südosten, Schönewalde im Süden, Friedersdorf im Westen sowie, etwas weiter entfernt, der zur Gemeinde Hohenbucko gehörende Ortsteil Proßmarke im Nordwesten."[4]

nächstgelegene größere Städte:
Sonnewalde – ca. 3 km entfernt
Finsterwalde – ca. 13 km
Bad Liebenwerda – ca. 30 km
Herzberg (Elster) – ca. 35 km
Cottbus - ca. 55 km
Dresden - ca. 90 km
Leipzig – ca. 105 km
Berlin – ca. 105 km

Landeshauptstadt:	Potsdam – ca. 100 km
Bundesstraßen:	B 96 (östlich) in Sonnewalde, ca. 2 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A 13 (Bronkow, ca. 25 km entfernt)
	A 13 (Großräschen, ca. 30 km entfernt)
Bahnhof:	Walddrehna - ca. 1,0 km
Flughafen:	Dresden-Klotzsche - ca. 80 km
	Berlin-Brandenburg - ca. 90 km
	Leipzig/Halle - ca. 115 km

2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die Stadt Sonnewalde gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Sonnewalde zählt 3.120 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 1.498 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,08 Personen beträgt. Sonnewalde ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Sonnewalde räumlich der Wohnungsmarktregion Herzberg (Elster) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als **schrumpfende Region** identifiziert wird.
Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Sonnewalde auf 6 Personen. Damit weist Sonnewalde im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 196 bzw. 66 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -176 bzw. -4 auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 23,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 47,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 28,5% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 26,8% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 21,8% (Deutschland: 16,4%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,2% (Deutschland: 23,5%).
Bei den Landtagswahlen 2024 wählten in Sonnewalde rund 40,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Bundesland Brandenburg: 34,8%), 25,1% SPD (Bundesland Brandenburg: 30,4%) und 19,1% «Sonstige» (Bundesland Brandenburg: 17,7%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Sonnewalde rund 42,4% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 18,3% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 6,1% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten AfD mit 36,9% (Deutschland: 15,9%), «Sonstige» mit 27,1% (Deutschland: 20,3%) und CDU/CSU mit 21% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen.

[4] Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Brenitz_(Sonnewalde)

Sonnewalde weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 1.554 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 869 Einfamilienhäuser und 685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 55,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 24,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (23,6%) und 7+ Räumen (16,8%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,26% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 24 Wohneinheiten.
Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -15,1% oder -15.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -7,2% bzw. einer Abnahme von 3.747 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).“

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung

Haushaltsstruktur

Nachfragersegmente 2025	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	12,2%	9,4%	2,8
2 Moderne Arbeiter	8,8%	8,3%	0,5
3 Improvisierte Alternative	7,5%	11,9%	-4,4
4 Klassischer Mittelstand	20,5%	11,7%	8,8
5 Aufgeschlossene Mitte	14,8%	10,2%	4,6
6 Etablierte Alternative	12,6%	14,0%	-1,4
7 Bürgerliche Oberschicht	10,1%	11,1%	-1,0
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,3%	9,8%	-2,5
9 Urbane Avantgarde	6,2%	13,6%	-7,4

Lebensphasen 2025	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	4,5%	9,9%	-5,4
Mittlerer Single	8,1%	9,8%	-1,7
Älterer Single	20,2%	23,5%	-3,3
Junges Paar	3,1%	4,8%	-1,7
Mittleres Paar	6,0%	4,1%	1,8
Älteres Paar	21,8%	16,4%	5,4
Familie mit Kindern	26,8%	21,2%	5,6
Einelternfamilie	8,0%	7,3%	0,7
Wohngemeinschaft	1,5%	2,9%	-1,4

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2019	2024	Δ
Wohnungsbestand	1.537	1.554	1,1%
davon Einfamilienhäuser	841	869	3,3%
EFH-Quote	54,7%	55,9%	1,2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	4	5	25,0%
Wohnungen mit 2 Räumen	49	59	20,4%
Wohnungen mit 3 Räumen	215	230	7,0%
Wohnungen mit 4 Räumen	354	381	7,6%
Wohnungen mit 5+ Räumen	915	879	-3,9%
Leerstandsquote		7,3%	
Mittlere Bautätigkeit (2019 - 2024)		0,3%	

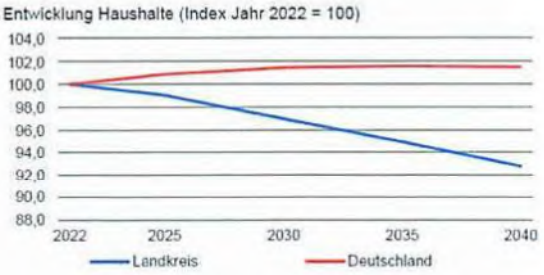
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Perspektiven

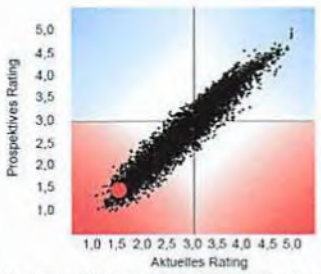
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040		p.a.
Bevölkerungswachstum	-15.000	-15,1%	-833
Veränderung Anzahl Haushalte	-3.747	-7,2%	-208
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%	0
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%	0

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagerating Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	2,0	1,5
Soziale Schichtung	2,0	2,0
Kaufkraft	1,5	1,5
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,54	1,43
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: BKG, BBSR, NIQ Geomarketing, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025).

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

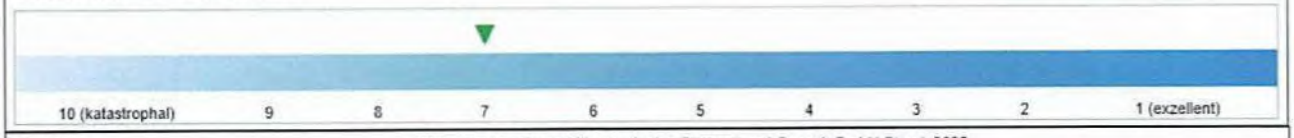
Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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



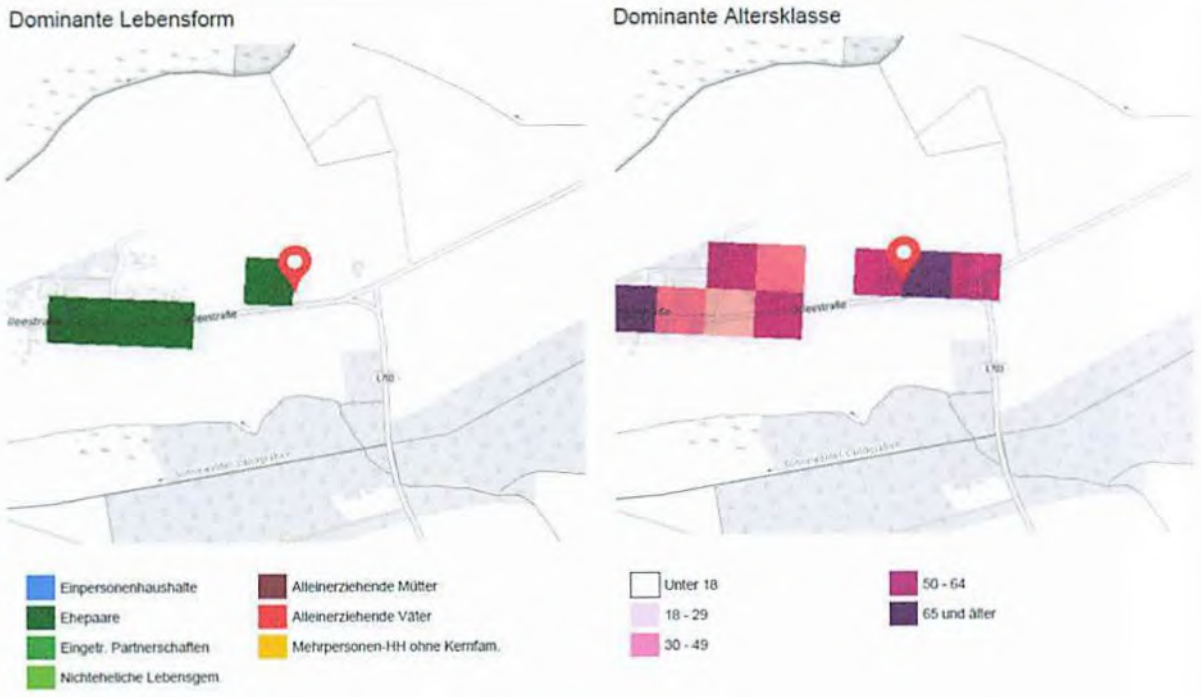
Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Mikro-Lagerating Wohnen

Besonnung	3,1	Freizeit/Erholung	3,3
Aussicht	3,1	Öffentlicher Verkehr	1,8
Image des Quartiers	2,8	Straßenanbindung	3
Dienstleistungen	1,5	Lärmbelastung (dominant Nacht)	5
Gesamtrating	2,9		

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung



Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 2, 3, 4):
Das Bewertungsobjekt liegt östlich des Ortsteils Brenitz der Stadt Sonnewalde im ländlich geprägten Raum des Landkreises Elbe-Elster. Die Lage ist durch eine überwiegend dörfliche Wohnnutzung mit einzelnen landwirtschaftlichen Nebengebäuden gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert und weist den typischen Charakter eines kleinräumigen Siedlungsbereichs nach § 35 BauGB auf. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Ortsteils und grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Die infrastrukturelle Versorgung entspricht einer ländlichen Wohnlage mit eingeschränkter fußläufiger Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie Ämter und Behörden befinden sich im Hauptort Sonnewalde sowie in den nächstgelegenen Mittelzentren Doberlug-Kirchhain und Finsterwalde. Diese sind überwiegend über den Individualverkehr erreichbar.
Der öffentliche Personennahverkehr ist im Ortsteil Brenitz nur in geringem Umfang vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich **Brenitz-Ausbau** und liegt rund **500 m** vom Bewertungsobjekt entfernt. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Sonnewalde sowie weiterführend zu den umliegenden Städten.
Insgesamt handelt es sich um eine ländliche Wohnlage mit eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung, jedoch ausreichender Erreichbarkeit der wichtigsten Versorgungseinrichtungen über den motorisierten Individualverkehr. Die Lagequalität entspricht den typischen Rahmenbedingungen eines Außenbereichsstandortes gemäß ImmoWertV.

Wohn- bzw. Geschäftslage:
Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist als ländliche Wohnlage mit geringer baulicher Verdichtung einzustufen. Der Ortsteil Brenitz weist eine überwiegend wohnbauliche Nutzung mit einzelnen landwirtschaftlich geprägten Nebengebäuden auf. Eine geschäftliche Nutzung ist im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden; die Lage ist eindeutig dem Wohnbereich zuzuordnen.
Insgesamt handelt es sich um eine einfache Wohnlage im ländlichen Raum mit eingeschränkter infrastruktureller Ausstattung und überwiegender Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr. Eine geschäftliche Lage liegt nicht vor.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:
Die Bebauung entlang der Alleestraße im Ortsteil Brenitz ist durch eine aufgelockerte, dörfliche Struktur geprägt. Vorherrschend sind Wohngebäude in Form älterer Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich geprägte Nebengebäude und kleinere Wirtschaftsflächen. Die Gebäude stammen überwiegend aus älteren Bauperioden und weisen teils modernisierte, teils stark sanierungsbedürftige Zustände auf.
Im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts befinden sich keine gewerblichen Nutzungen. Die Nutzung ist eindeutig dem ländlichen Wohnbereich mit ergänzenden landwirtschaftlichen Nebennutzungen zuzuordnen. Die Grundstücke sind großflächig zugeschnitten und grenzen häufig an landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Grünland an.
Die Straße selbst weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf und dient überwiegend der Erschließung der Wohnbebauung sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Lage entspricht damit einer ruhigen, ländlichen Wohnlage ohne nennenswerte städtebauliche Verdichtung oder Mischgebietsnutzung.

Beeinträchtigungen:
Beeinträchtigungen aus der unmittelbaren Umgebung sind nicht ersichtlich. Die Lage ist durch ein geringes Verkehrsaufkommen geprägt; relevante Lärmquellen wie Gewerbebetriebe, Durchgangsverkehr oder sonstige störende Nutzungen befinden sich nicht im Ortsteil. Geruchs-, Staub- oder Erschütterungsbelastungen aus landwirtschaftlichen Betrieben können im ländlichen Raum nicht vollständig ausgeschlossen werden, bewegen sich jedoch im ortsüblichen Rahmen.

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

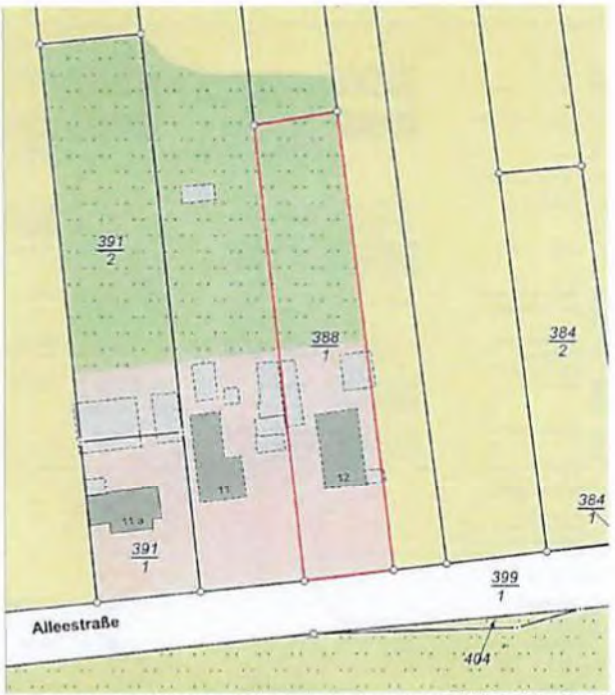
Größe:
1.857 m²

Straßenfront:
ca. 20 m

mittlere Tiefe:
ca. 98 m

Topografie:
weitestgehend eben

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.03.2026; Quelle: Vermessungsverwaltung des Freistaates Brandenburg, Landkreis Elbe-Elster

Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	Die Erschließung erfolgt über die Alleestraße, eine innerörtliche Gemeindestraße in einfacher ländlicher Ausbauform. Die Fahrbahn ist mit Bitumen befestigt und vergleichsweise schmal ausgeführt. Parkstreifen oder Parkbuchten sind nicht vorhanden; ebenso bestehen keine Gehwege. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Verkehrsaufkommen ist gering und entspricht dem Charakter einer ruhigen Wohnstraße im ländlichen Raum.
Anschlüsse (bzw. Anschlussmöglichkeiten) an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, dezentrale Abwasserentsorgung
Stand der „Kommunalen Wärmeplanung" gemäß GEG:	Nach der Auskunft der Stadt Sonnewalde vom 18.03.2026 wird das Bewertungsobjekt bzw. der Ortsteil Brenitz nicht in der kommunalen Wärmeplanung berücksichtigt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse entsprechen den örtlichen Gegebenheiten einer ländlich geprägten Wohnlage. Das Wohngebäude ist nicht grenzständig errichtet; es weist die üblichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen auf. Die vorhandenen Nebengebäude sowie Anbauten hingegen sind grenzständig bzw. grenznah errichtet und entsprechen damit der ortsüblichen Bauweise älterer landwirtschaftlicher Nebennutzungen im ländlichen Raum. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich zudem eine Grenzbebauung durch ein Gebäude des benachbarten Grundstücks. Diese bauliche Situation ist in ländlich geprägten Siedlungsstrukturen häufig anzutreffen und entspricht der ortsüblichen historischen Bauweise. Hinweise auf besondere nachbarschaftliche Belastungen oder Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Die Einfriedungen bestehen überwiegend aus einfachen Zäunen oder natürlichem Bewuchs. Besondere oder atypische Grenzsituationen sind nicht ersichtlich.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen[5]:	Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom **16.01.2026** vor. Hiernach besteht in **Abteilung II** des Grundbuchs von **Zeckerin**, Blatt **538** folgende Eintragung: • lfd.-Nr. 4, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (hier nicht wertrelevant). Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Eine Beteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) war nicht ersichtlich. Entsprechende Hinweise aus amtlichen Unterlagen oder aus Auskünften der zuständigen Behörden lagen nicht vor. Sollte sich im Rahmen späterer behördlicher Auskünfte oder weiterer Ermittlungen ergeben, dass ein Bodenordnungsverfahren besteht oder eingeleitet wurde, wäre dies gesondert zu berücksichtigen, da derartige Verfahren regelmäßig wertrelevante Auswirkungen auf Grundstücke haben können.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hinweise auf nicht eingetragene Rechte oder Lasten lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen sowie aus den eingeholten behördlichen Auskünften ergaben sich keine Anhaltspunkte für bestehende, aber grundbuchlich nicht verzeichnete Nutzungsrechte, Wegerechte, Leitungsrechte, Baulasten oder sonstige Verpflichtungen, die wertrelevant sein könnten. Eine abschließende rechtliche Prüfung obliegt den zuständigen Behörden bzw. dem Eigentümer. Sollten sich im Rahmen späterer Ermittlungen oder weiterer Auskünfte Hinweise auf nicht eingetragene Rechte oder Lasten ergeben, wären diese gesondert zu berücksichtigen.

[5] Anmerkung: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten[6] nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen[7] vor. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen.
Sollte dies nichtzutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 8):
Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Bauaufsichtsamt) vom 25.03.2026 sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz (vgl. Anlage 8):
Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Denkmalschutzbehörde) vom 23.03.2026 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Altlasten (vgl. Anlage 9):
Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Umweltamt) vom 31.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Es wird somit in dieser Bewertung von ungestörten, kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

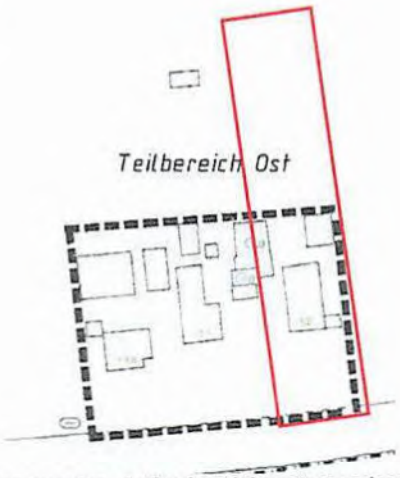
2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)

Darstellungen im Flächennutzungsplan/Festsetzungen im Bebauungsplan:
Gemäß der Auskunft der Stadt Sonnewalde vom 18.03.2026 besteht für das Stadtgebiet weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan. Damit liegen für das Bewertungsgrundstück keine vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanungen vor, die die bauliche Nutzung steuern oder einschränken könnten.
Ein Teil des Grundstücks befindet sich im Teilbereich Ost der „Außenbereichssatzung der Stadt Sonnewalde – Brenitz, Alleestraße“ (2014), die gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen wurde. Diese Satzung ermöglicht im festgelegten Bereich eine planersetzende Zulässigkeit von Wohnnutzungen, wodurch die bauliche Nutzung rechtlich gesichert und gegenüber dem unbeplanten Außenbereich deutlich gestärkt ist. Dies stellt einen positiven wertrelevanten Aspekt dar, da die Nutzungssicherheit erhöht und das Risiko bauplanungsrechtlicher Einschränkungen reduziert wird.

---

[6] Für Grundstücke in den neuen Bundesländern besteht ggf. die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs (für den Leitungs- und Anlagenbestand aus der ehemaligen DDR) nach dem Eignungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen können, **welche den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen können**. Der öffentliche Glaube des Grundbuches war bezüglich dieser Leitungs- und Anlagenrechte bis zum 31.12.2010 ausgesetzt. Diese Grunddienstbarkeiten entstanden von Gesetzes wegen mit Inkrafttreten des GBBerG am 25. Dezember 1993.
Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechte für Elektro-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen, die aufgrund von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i. V. m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden sind (vgl. auch BGH vom 24.11.2005 - V ZB 94/05; vgl. auch Kommentierung von Böhringer in ZfIR 4/2006 Seiten 142 ff.).

[7] Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung NAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.01.2006 (BGBl.) S. 2485) oder der Verordnung über die Fernwärme vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) zur **unentgeltlichen Duldung einer Energieanlage** verpflichtet sein. Grundlage ist hier der Leistungsvertrag, der keiner dinglichen Sicherung bedarf. Solche Rechte können trotzdem den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen.



Auszug aus der „Außenbereichssatzung der Stadt Sonnewalde – Brenitz, Alleestraße"; Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks



Luftbild mit Kennzeichnung des zu bewertenden Grundstücks; ungefährer Verlauf der Grenze der Außenbereichssatzung; Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (https://boris.brandenburg.de)

Die restliche Grundstücksfläche im nördlichen Bereich liegt im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Hier gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Vorhaben im Außenbereich, insbesondere die Einfügung in die Umgebung sowie die Beschränkung auf privilegierte oder sonstige zulässige Nutzungen. Dies führt zu einer eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeit, was im Vergleich zur durch die Außenbereichssatzung gesicherten Teilfläche wertmindernd zu berücksichtigen ist.
In der Gesamtschau ergibt sich eine heterogene planungsrechtliche Situation:

- Satzungsbereich (§ 35 Abs. 6 BauGB): baurechtlich gesicherte Wohnnutzung
- Unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB): eingeschränkte/keine bauliche Entwicklung.

Sonstige Satzungen und Baugebote:
Hinweise auf weitere örtliche Satzungen oder Baugebote lagen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Über die bereits berücksichtigte Außenbereichssatzung der Stadt Sonnewalde – Brenitz, Alleestraße (2014) hinaus bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen städtebaulichen Satzungen, wie etwa Gestaltungssatzungen, Erhaltungssatzungen, Sanierungssatzungen oder örtliche Bauvorschriften.
Auch Baugebote gemäß §§ 176 ff. BauGB sind nicht ersichtlich. Entsprechende Hinweise aus amtlichen Unterlagen oder aus der behördlichen Auskunft der Stadt Sonnewalde vom 18.03.2026 lagen nicht vor.
Sollten sich im Rahmen späterer behördlicher Auskünfte oder weiterer Ermittlungen Hinweise auf zusätzliche Satzungen oder bauordnungsrechtliche Verpflichtungen ergeben, wären diese gesondert zu berücksichtigen, da sie regelmäßig wertrelevante Auswirkungen auf Nutzung, bauliche Veränderungen und die wirtschaftliche Betrachtung haben können.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des tatsächlich realisierten baulichen Bestandes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit der erteilten Genehmigung, dem Bauordnungsrecht oder der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft und waren nicht Gegenstand des Auftrags.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 3 ImmoWertV 21 definiert. Sie werden dort in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV2021)
- Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV 21)
- Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)
- Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Baureifes Land sind - nach Definition in § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 - Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 III ZR 41/83).

Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksqualität):

- tlw. bebaute Fläche im Außenbereich - Außenbereichssatzung der Stadt Sonnewalde – Brenitz, Alleestraße (2014) gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (südlicher Grundstücksbereich)
- tlw. sonstige Fläche gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV (nördlicher Grundstücksbereich)

abgabenrechtlicher Zustand:
(zum Wertermittlungsstichtag)

Die Gemeindeverwaltung Sonnewalde hat in ihrer schriftlichen Auskunft vom 22.04.2026 mitgeteilt, dass keine Abgaben nach KAG in der nächsten Zeit zu erwarten sind.
Die Sachverständige geht somit ohne weitere Prüfung davon aus, dass Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nicht mehr zu entrichten sind.
Sollte dies nichtzutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.
Ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück ruhende "öffentliche Lasten" (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezügliche unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch valutierenden "öffentlichen Lasten" bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. ä.) ausgeglichen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche (aktuelle) Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen im Gutachten wurden durch die Sachverständige anhand der durch den Eigentümer bzw. Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, der ihr gegebenen Auskünfte und Erläuterungen und der von ihr vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

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 nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei (vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt), d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie versteckte Baumängel (z. B. Rohrleitungsfraß) wurden nicht durchgeführt.

Auch können bestimmte Sachverhalte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch auftraggeberseits eingeschränkte Untersuchungsmethoden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Um abschließende Klarheit zu erlangen, wären Zusatzuntersuchungen von entsprechenden Spezialsachverständigen (Bodenveränderungen (z. B. Altlasten), Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Schädlingsbefall etc.) erforderlich, deren Ergebnisse dann zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen sind.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Ein teilunterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Am nördlichen Giebel befinden sich eingeschossige Anbauten in Sattel- und Flachdachausführung. Nach den historischen Bauunterlagen handelt es sich um ein ehemals als „Wohnhaus mit Stall" errichtetes Gebäude.
Baujahr:	Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Archivunterlagen im Jahr 1949 errichtet.
durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungs-maßnahmen etc.:	Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a)

Energieeffizienz:	Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung ein gültiger Energieausweis verpflichtend vorzulegen.
Barrierefreiheit:	nicht vorhanden und im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung und daher nicht bewertungsrelevant
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine erkennbar
Außenansicht:	Die Außenwände bestehen teilweise aus unverputztem Klinker- bzw. Ziegelmauerwerk, das beschädigt ist; die Fugen sind lose bzw. ausgewittert, und Rissbildungen sind erkennbar. Weitere Fassadenbereiche weisen einen überalterten und beschädigten Rauputz mit deutlichen Abwitterungen auf. Die Fenstereinfassungen sind entweder verputzt oder aus Klinker-/Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die unterschiedlichen Fassadenoberflächen und Schadensbilder ergeben ein heterogenes Erscheinungsbild mit erhöhtem Instandsetzungsbedarf.

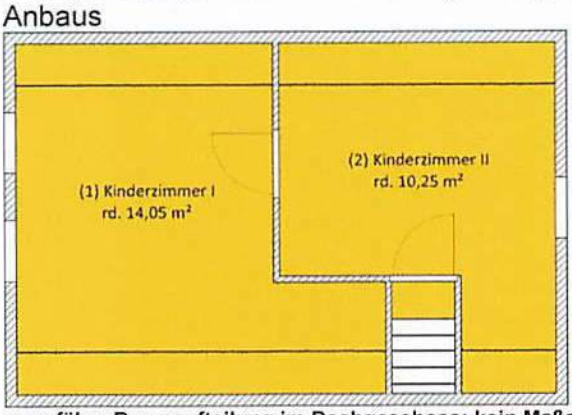
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (vgl. Anlage 13)

Kellergeschoss (Teilunterkellerung; ca. 75 %): Abstellbereich
Erdgeschoss: Hauseingangsbereich; Gästezimmer; Diele mit Treppe zum Dachgeschoss; Wohnzimmer (zwei Raumteile); Schlafzimmer; Küche; Badezimmer; Wirtschaftsraum



ungefähre Raumaufteilung im Erdgeschoss; kein Maßstab; nur zu einer groben Orientierung

Dachgeschoss: zwei Wohnräume (Durchgangszimmer), Abstellbereich im Dachgeschoss des Anbaus



ungefähre Raumaufteilung im Dachgeschoss; kein Maßstab; nur zu einer groben Orientierung

Spitzboden: Abstellboden

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	teilunterkellert
Umfassungswände:	vermutlich überwiegend Klinker- bzw. Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk und leichte Trennwände
Geschossdecken:	Die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt; dies gilt auch über dem Kellerbereich. An der Kellerdecke wurde ein **aktiver Schädlingsbefall** festgestellt, der den **tragenden Holzbestand beeinträchtigt** und einen **dringenden Instandsetzungsbedarf** begründet. Eine zeitgemäße Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht vorhanden, sodass der Wärmeschutz dem baualtersbedingten Standard entspricht. Anmerkung: Bei dem zu bewertenden Objekt ist eine oberste Geschossdecke vorhanden, die bisher vermutlich nicht bzw. gem. Anforderungen des § 47 GEG[8] unzureichend gedämmt ist. Die unzureichend gedämmte oberste Geschossdecke wird nicht durch einen Abschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Für den energetischen Standard im Herstellungsjahr war es typisch die oberste Geschossdecke nicht zu dämmen. Durch die Standardstufe bei den NHK wird dies im Verkehrswert berücksichtigt. Aus diesem Grund ist kein zusätzlicher Abschlag für die unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke vorzunehmen. Es wird an dieser Stelle auf den § 47 Abs. 3 GEG hingewiesen.[9]
Treppen:	Eingangstreppe: Zugang über eine Eingangstreppe mit drei bis vier massiven Stufen bzw. Podesten. Treppe zwischen Keller- und Erdgeschoss: Einfache Holzstiege, bauzeittypisch, mit altersbedingten Abnutzungen. Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss: Holztreppe, nicht mehr zeitgemäß. Stufen mit Linoleumbelag verkleidet. Brüstung und Handlauf aus Holz, bauzeitentsprechend.

[8] „§ 47 Abs. (1) GEG: Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt."

[9] Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 besteht die Pflicht zur nachträglichen Dämmung durch den neuen Eigentümer. Für den neuen Eigentümer besteht eine Frist zur Pflichterfüllung von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang.

An der Treppe wurde ein aktiver Schädlingsbefall festgestellt.

Zugang zum Spitzboden:
Zugang über Holzklappe und Leiter.
Die Bauteile sind überaltert und weisen Gebrauchs- und Verschleißspuren auf.

Hauseingang(sbereiche):

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine Eingangstreppe mit drei bis vier massiven Stufen bzw. Podesten. Der Hauseingang verfügt über eine massive Überdachung sowie eine massive Brüstung mit überaltertem Putz. Die Eingangstür ist mit Lichtausschnitten und Isolierverglasung ausgestattet; die Ausführung entspricht vermutlich dem Standard der Mitte der 1990er Jahre. Eine Außenbeleuchtung sowie eine Klingelanlage sind vorhanden. Der Hauseingangsbereich zeigt insgesamt einen vernachlässigten und nicht repräsentativen Zustand.





Dach:

Dachkonstruktion:
Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzkonstruktion.

Dachform:
Das Hauptgebäude sowie ein Anbau verfügen über ein Satteldach. Ein weiterer Anbau ist mit einem Flachdach bzw. flachgeneigten Dach ausgeführt.

Dacheindeckung:
Die Eindeckung besteht aus Betondachsteinen, vermutlich aus der Mitte der 1990er Jahre.

Dachentwässerung:
Es sind Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall vorhanden.

Schornsteine:
Das Gebäude verfügt über drei gemauerte Schornsteine.

Schadenshinweise:
An einzelnen Bereichen der Dachkonstruktion wurden **verkohlte Dachsparren** festgestellt, vermutlich infolge eines ehemaligen Brandereignisses. Eine Bewertung möglicher statischer oder sicherheitsrelevanter Auswirkungen ist ohne weitergehende fachtechnische Untersuchung nicht möglich.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Für das Bewertungsobjekt besteht kein Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Gemäß Auskunft des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (WAV) vom 18.03.2026 erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (Grubenentwässerung / abflusslose Sammelgrube bzw. Kleinkläranlage). Eine zentrale Abwasserentsorgung ist laut 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes im Ortsteil Brenitz nicht vorgesehen. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, eigene Anlagen nach technischem Standard zu betreiben.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation des Gebäudes ist sanierungsbedürftig und entspricht nicht den heutigen Sicherheits- und Komfortanforderungen. Lediglich der Hausanschluss und Zählerschrank und wenige Leitungen (auf Putz; Kabeltunnel) wurden modernisiert (ca. 2020). Für eine zeitgemäße Nutzung ist eine vollständige Erneuerung der Inneninstallation erforderlich.
Heizung:	Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt nicht über eine zentrale Heizungsanlage, sondern über verschiedene, voneinander unabhängige Einzelheizsysteme. In mehreren Räumen sind elektrische Direktheizgeräte installiert, zusätzlich kommen elektrische Speicherheizungen zum Einsatz. Teilbereiche des Gebäudes werden über Ofenheizungen (inkl. Küchenofen) mit Festbrennstoffen beheizt. Insgesamt handelt es sich um eine energetisch ineffiziente, nicht zeitgemäße und komfortarme Heizsituation, die einen grundlegenden Erneuerungsbedarf aufweist.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt dezentral über einen Elektroboiler.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung:
Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Innenräume" zusammengefasst.

Innenräume

Bodenbeläge:	überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität; überwiegend abgenutzt/abgewohnt	
	Wohn- u. Nutzräume:	Textilbeläge, Holzdielung, Linoleumbeläge
	Küche(n):	Linoleumbelag, Holzdielung
	Sanitärräume:	tlw. zeitgemäße großformatige Fliesen und Mosaikfliesen im Bereich der bodengleichen Dusche sonst überalterter Linoleumbelag; überalterter Linoleumbelag im Waschmaschinenraum
	Spitzboden:	einfache Holzdielung, tlw. ohne Fußbodenaufbau
	Keller:	überwiegend Beton ohne Belag
Wandbekleidungen:	überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung und Qualität; überwiegend abgenutzt/abgewohnt	
	Wohn- und Nutzräume:	tlw. Putz, tlw. Tapeten
	Küche(n):	überalterter Fliesenspiegel im Spritzwasserbereich; sonst überalterte Tapeten
	Sanitärräume:	tlw. hell marmorierte, noch zeitgemäße Fliesen Bereich der bodengleichen Dusche sonst überalterte Tapeten bzw. Putz
	Spitzboden:	unverkleidete Holzdachkonstruktion
	Keller:	Putz; überaltert und beschädigt; großflächig abgefallen; stellenweise vollständig fehlend; sichtbares, unverputztes Mauerwerk
Deckenbekleidung:	Kellerräume: nicht verkleidete Holzbalkendecke Erd- und Dachgeschoss: Putz mit Anstrich bzw. Tapeten; verschiedene Styroporpaneele Spitzboden: unverkleidete Holzdachkonstruktion	
Fenster:	überwiegend nicht mehr zeitgemäße, verwitterte Holzkastenfenster; tlw. Holzverbundfenster aus der Zeit vor 1989; lediglich drei erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus der Zeit 2006/2007	
	Fensterbänke innen:	überwiegend Holz, tlw. Holzwerkstoff
	Fensterbänke außen:	überwiegend mit Blech- bzw. Kunststoffabdeckung; tlw. Ziegel- bzw. Klinkersteine, tlw. Werkstein, tlw. Keramik
Türen:	Hauseingangstüren: s. Eingangsbereich Innentüren: überwiegend nicht mehr zeitgemäße Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoff (überwiegend aus der Erbauungszeit; Holz mit Leimanstrich; tlw. mit Lichtausschnitt); einfache Schlösser und Beschläge	

sanitäre Installation:	Badezimmer mit Dusche: bodenebener Duschbereich mit Duschvorhang (Einbau ca. 2020); zeitgemäße Armatur; ausklappbarer Wand-Duschsitz; Stand-WC mit Spülkasten (weiß); Waschbecken (weiß); ausschließlich der Sanitärbereich erneuert; übriger Raum deutlich sanierungsbedürftig Waschmaschinenraum: überaltertes weißes Waschbecken; Waschmaschinenanschluss vorhanden; Elektroboiler zur Warmwasserbereitung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung entspricht der zeittypischen Bauweise des Erbauungszeitraums und ist insgesamt als zweckmäßig, jedoch aus heutiger Sicht teilweise unwirtschaftlich zu beurteilen. Die Raumaufteilung weist in mehreren Bereichen Durchgangszimmer sowie funktional ungünstige Raumfolgen auf, wie sie für Wohngebäude älterer Baujahre charakteristisch sind. Eine moderne, wirtschaftliche Grundrissstruktur mit klaren Funktionszuordnungen ist nicht vorhanden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile[10]:	• s. Eingangsbereich • tlw. eine Sichtschutzmauer (bereits eingestürzt) • eine Zwischenmauer mit Durchgang (Zwischen Wohn- und Mehrzweckgebäude); stark einsturzgefährdet • eine weitere Mauer am nördlichen Giebel ohne erkennbaren Nutzungszweck
besondere Einrichtungen[11]:	Kachelöfen und Küchenofen
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (u.a.):	vgl. hierzu Abschnitt 1. 3 a)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse (Durchgangszimmer) mangelnde Wärmedämmung

[10] kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses
[11] kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

3.3 Nebengebäude

Mehrzweckgebäude I (Garage mit Lager/Werkstatt):




Das Gebäude wurde deutlich vor 1989 in massiver Bauweise errichtet und weist einen einfachen konstruktiven Aufbau mit Mauerwerkswänden aus unterschiedlich ausgeführten und teils nachträglich ergänzten Steinformaten auf. Die Holztragkonstruktion des Daches sowie die Dacheindeckung aus Wellasbestplatten entsprechen dem Ausführungsstandard des Errichtungszeitraums und zeigen altersbedingte Abnutzungen sowie Verschleißerscheinungen. Die vorhandenen Holztore und Fenster sind älteren Datums, teilweise verzogen und funktional eingeschränkt. Die Innenbereiche bestehen aus einem einfachen Garagenteil sowie einem Lagerraum/Werkstatt. Die Innenwände sind teils unverputzt, teils überarbeitet, und zeigen deutliche Gebrauchsspuren, Feuchteflecken sowie altersbedingte Substanzverluste. Die Decken- und Dachkonstruktion weist sichtbare Verformungen, Überalterung und Instandsetzungsbedarf auf.
Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die bauliche und technische Ausstattung ist überwiegend überaltert, teilweise funktionsbeeinträchtigt und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Eine wirtschaftliche Nutzung ist nur eingeschränkt möglich.
Im Gutachten wird dieser Zustand über den Ansatz einer geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen werden nicht unterstellt.

Mehrzweckgebäude II (Garage mit Lager):




Das Gebäude ist eine einfach errichtete Garage mit angrenzenden Lagerflächen, die in massiver Bauweise deutlich vor 1989 erstellt wurde. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk und teils grob verputzten Flächen, stellenweise mit sichtbaren Ausbrüchen, Rissen und Abplatzungen. Die Konstruktion entspricht einem schlichten Nebengebäude mit überwiegend untergeordnetem Ausstattungsstandard.
Die Dachkonstruktion ist als einfache Holzkonstruktion mit Wellasbestplattendeckung ausgeführt. Diese ist inzwischen teilweise eingebrochen, einzelne Sparren und Dachlatten sind sichtbar

geschädigt, durchhängend oder bereits abgefallen. Infolge der massiven Undichtigkeiten ist das Gebäude nicht mehr witterungsgeschützt, Feuchtigkeit dringt über Dachöffnungen und geschädigte Bauteile in das Innere ein. Die Dachschäden führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des gesamten Bauwerks.
Die Holztore und Türen sind stark überaltert, teilweise verzogen und nur eingeschränkt funktionsfähig. Die vorhandenen Fensteröffnungen mit einfachen Verglasungen bzw. Abdeckungen sind ebenfalls bauzeitlich und weisen deutliche Verschleiß- und Schadensbilder auf. Die Innenwände und Deckenflächen zeigen Feuchteschäden, Abplatzungen, Verschmutzungen sowie offensichtliche Substanzverluste. In Teilbereichen ist ein Beginn von Durchfeuchtung und mikrobieller Besiedlung erkennbar.
Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sehr schlechten, baulich stark geschädigten Zustand. Die Dachschäden mit Teil-Einsturz, die Überalterung der Konstruktion sowie die Feuchte- und Substanzschäden führen dazu, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Instandsetzung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Eine dauerhafte, sichere Nutzung ist unter den gegebenen Umständen nicht mehr gegeben.
Im Gutachten wird daher konsequent der Abbruch des Gebäudes unterstellt.

Weitere Nebengebäude und Anbauten:






Die auf dem Grundstück vorhandenen weiteren Nebengebäude und Anbauten sind in einfacher, älterer Bauweise errichtet und weisen einen überwiegend schlechten baulichen Zustand auf. Die Konstruktionen bestehen aus Mauerwerk, Holzbauteilen, teils mit einfachen Dachdeckungen, die altersbedingt deutliche Verschleiß-, Witterungs- und Substanzschäden zeigen. Einzelne Bauteile sind funktional eingeschränkt oder nur provisorisch instandgehalten.
Trotz des insgesamt schlechten Erhaltungszustands sind Teile der Gebäude noch eingeschränkt nutzbar, überwiegend als Lagerflächen oder für untergeordnete Nebenfunktionen. Eine dauerhafte oder höherwertige Nutzung ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten jedoch nicht gegeben.
Für die Wertermittlung gehen die Nebengebäude und Anbauten neutral in die Bewertung ein. Es werden keine wertsteigernden Modernisierungen oder Sanierungen unterstellt; ebenso wird keine besondere wirtschaftliche Bedeutung angenommen. Der vorhandene Zustand wird sachgerecht über die bauliche Qualität und die eingeschränkte Nutzbarkeit berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks sind uneinheitlich gestaltet und weisen einen überwiegend ungepflegten, überalterten und teilweise beschädigten Zustand auf. Die befestigten Flächen bestehen aus älteren Betonplatten und einfachen Belägen, die uneben, verschlissen und teilweise durch Bewuchs überwachsen sind. Risse, Abplatzungen und Setzungen sind in mehreren Bereichen sichtbar.
Die Einfriedungen bestehen aus Draht- und Holz-/Betonzäunen, die altersbedingt beschädigt, teilweise verzogen oder durch Vegetation beeinträchtigt sind. Tore und Zugänge sind nur eingeschränkt funktionsfähig. Die Freiflächen zeigen starken Gras- und Strauchbewuchs, teils mit unkontrolliert gewachsenen Gehölzen. Auf dem Grundstück befinden sich zudem Ablagerungen wie Holzreste, Metallteile, Paletten und Behälter.
Eine abflusslose Grube ist vorhanden (keine Kenntnis über Zustand). Darüber hinaus verlaufen auf dem Grundstück teilweise Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

In ihrer Gesamtheit vermitteln die Außenanlagen den Eindruck einer längeren Nichtunterhaltung und eines deutlich überalterten Zustands. Die funktionale Nutzbarkeit ist eingeschränkt, die Gestaltung schlicht und technisch überholt. Die vorhandenen Anlagen erfüllen lediglich einfache, grundlegende Funktionen, ohne besondere gestalterische oder bauliche Qualität. Insgesamt zeigen die Außenbereiche ein heterogenes, verwildertes und instandsetzungsbedürftiges Erscheinungsbild.

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem sanierungsbedürftigen **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden** bebaute Grundstück in **03249 Sonnewalde OT Brenitz, Alleestraße 12**, zum Wertermittlungsstichtag **16.04.2026**, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zeckerin	538	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Zeckerin, Flur 4	388/1	1.857 m²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche unterteilt. Die Bewertungsteilbereiche stellen keine real teilbaren Grundstücksteile dar; sie können vom übrigen Grundstück weder abgetrennt noch unabhängig hiervon selbstständig verwertet oder veräußert werden. Die Unterteilung dient allein der sachgerechten Abbildung unterschiedlicher Nutzungs- und Wertverhältnisse innerhalb des Grundstücks.

Die Flächen der Bewertungsteilbereiche wurden mittels Luftbildauswertung unter Berücksichtigung der Darstellungen der Außenbereichssatzung überschlägig ermittelt. Geringfügige Abweichungen sind aufgrund der methodischen Vorgehensweise möglich, jedoch nicht bewertungsrelevant, da sie die wertbestimmenden Merkmale nicht beeinflussen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BTB I: Gebäude- und Freifläche	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden	ca. 900 m²
BTB II: Restfläche	Freifläche, Hausnahe Wiesen, Hausnahes Gartenland	ca. 957 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.857 m²

4.1.1 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 **(Einfamilienhaus)** 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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.

4.2 Bodenwertermittlung

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 Vergleichs-wertverfahren (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 wer-den (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.

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 zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall liegen keine geeigneten Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vor.
Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes bildet daher die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im **Landkreis Elbe-Elster** zum Stichtag **01.01.2026**.

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.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Kreis/kreisfreie Stadt	Elbe-Elster
Gemeinde	Sonnewalde
BRW-Name	Zeckerin Alleestraße Brenitz MD
Zonennummer	02104186
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	9,0
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Dorfgebiet (MD)
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_EE.pdf

Es wurden keine weiteren Merkmale durch den Gutachterausschusse für Grundstückswerte in den Landkreises Elbe-Elster zum Bodenrichtwert veröffentlicht.

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs I

Wertermittlungsstichtag	=	**16.04.2026**	
Entwicklungszustand	=	bebaute Fläche im Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Lage innerhalb einer Außenbereichssatzung)	
Art der baulichen Nutzung	=	k. A. – entspricht einem Dorfgebiet (MD)	
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei - Annahme	
Anbauart	=	freistehend	
Bauweise	=	offen	
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = Bewertungsteilbereich =	1.857 m² ca. 900 m²

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV 21)
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **16.04.2026** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			=	9,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**9,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	**16.04.2026**	-	-	E1
abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	**9,00 €/m²**	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	-	-	
Fläche (m²)	k. A.	ca. 900 m²	-	-	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	bebaute Fläche im Außenbereich	-	-	E3
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet (MD)	Dorfgebiet (MD) - Annahme	-	-	
Bauweise	offen	offen	-	-	
Zuschnitt	k. A.	lageüblich	-	-	
Topografie	k. A.	lageüblich	-	-	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	9,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**9,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**9,00 €/m²**	
Fläche			x	ca. 900 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=**	**8.100,00 €**	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Konjunkturelle Entwicklung

Für den Bereich liegt ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 vor. Der Wertermittlungsstichtag des Gutachtens ist der 16.04.2026. Zwischen beiden Stichtagen liegt ein kurzer Zeitraum, in dem keine Hinweise auf eine relevante Veränderung der Bodenwertsituation vorliegen.
Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz und mangels konkreter Anzeichen für eine abweichende Marktentwicklung wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 unverändert für die Wertermittlung herangezogen.
Eine konjunkturelle Fortschreibung erfolgt nicht, da keine belastbaren Anhaltspunkte für eine Anpassung bestehen.

E2: Grundstücksgröße

Eine Anpassung der Grundstücksgröße für den Bewertungsteilbereich I ist nicht vorzunehmen. Für die betreffende Bodenrichtwertzone ist keine Richtwertgröße ausgewiesen, sodass eine flächenbezogene Korrektur nach den Vorgaben der ImmoWertV nicht möglich und somit nicht sachgerecht ist.
Darüber hinaus ergibt sich schätzungsweise (auf Grundlage der Anschaulichkeit der Flurstücke im Luftbild), dass die ermittelte Fläche des Bewertungsteilbereichs I weitestgehend den durchschnittlichen Grundstücksgrößen innerhalb der betreffenden Bodenrichtwertzone entspricht und damit als marktüblich und plausibel einzustufen ist.

E3: Entwicklungszustand
Eine Anpassung des Entwicklungszustands ist nicht vorzunehmen. Der für das Bewertungsgrundstück heranzuziehende Bodenrichtwert ist für den gesamten Bereich der Außenbereichssatzung ausgewiesen und gilt damit vollumfänglich auch für das Bewertungsgrundstück.

Sonstiges:
Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind aus Sicht der Sachverständigen im vorliegenden Fall nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück weitestgehend mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmt.

Eine ggf. vorgenommene Bewertung als Bauland stellt keine Entscheidung und keinen Verwaltungsakt im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung dar. Für eine Bebauung ist stets nur das Ergebnis eines Genehmigungsverfahrens, soweit erforderlich, maßgebend. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Auftragsgemäß wird deshalb die Bodenbewertung nach Bodenrichtwerten vorgenommen und der unbelastete Bodenwert zugrunde gelegt. Gegebenenfalls ist bei Verdacht auf Kontaminierungen ein gesondertes Bodenqualitätsgutachten zu veranlassen. Diese Leistung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs II

Wertermittlungsstichtag	=	**16.04.2026**
Entwicklungszustand	=	sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Nutzung	=	Hausnahes Gartenland/Hausnahe Wiese; Freifläche
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.857 m² Bewertungsteilbereich = ca. 957 m²

Der rückwärtige Grundstücksteilbereich mit einer Größe von rund 957 m² ist der Entwicklungsstufe „sonstige Flächen" gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV zuzuordnen. Aufgrund seiner Lage im hinteren Grundstücksbereich, der tatsächlichen Nutzung sowie der planungsrechtlichen Situation im Außenbereich nach § 35 BauGB – entsprechend der Darstellung in der vorliegenden Außenbereichssatzung – ist davon auszugehen, dass dieser Teilbereich weiterhin als „hausnahes Gartenland/hausnahe Wiese; Freifläche" genutzt wird. Eine weitergehende bauliche Entwicklung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten. Sollte sich diese Annahme zukünftig als unzutreffend erweisen, wäre die Wertermittlung entsprechend anzupassen.

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)
OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET
SCHULZENSOHN IMMOBILIENBEWERTUNG

Für die Ableitung eines marktgerechten Bodenwertansatzes wird im vorliegenden Fall ausschließlich auf die im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster veröffentlichten Daten zum Außenbereich der ländlichen Gebiete zurückgegriffen. Die dort ausgewiesenen Kaufpreise für entsprechende Flächen liegen im Beobachtungszeitraum 2023–2024 bei durchschnittlich 3,24 €/m², wobei die Spannweite der tatsächlich gezahlten Preise zwischen 0,52 €/m² und 7,91 €/m² liegt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen rund 991 m², womit die Vergleichsflächen hinsichtlich Größe und Nutzungssituation gut mit dem vorliegenden Bewertungsteilbereich korrespondieren.

Lage	Beobachtungs-zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]
Außenbereich der Städte	2022 – 2023	17	Ø 3,98 (1,00 – 9,51)	Ø 637 (28 – 1.910)
	2023 – 2024	**15**	**Ø 4,73 (1,93 – 9,51)**	**Ø 642 (130 – 1.910)**
Außenbereich der ländlichen Gebiete	2022 – 2023	45	Ø 3,43 (0,50 – 8,00)	Ø 695 (2 – 1.734)
	2023 – 2024	**35**	**Ø 3,24 (0,52 – 7,91)**	**Ø 991 (27 – 2.367)**

Quelle: Tab. „Gärten in Gartenanlagen und an Einzelstandorten im Außenbereich"; Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster, Seite 43

Diese Marktdaten zeigen, dass hausnahe Gartenflächen im Außenbereich ländlicher Gebiete regelmäßig deutlich unterhalb der Bodenrichtwerte für baureifes Land gehandelt werden. Der dokumentierte Durchschnittswert von rund 3,24 €/m² bestätigt die eingeschränkte Nutzbarkeit und die fehlende Entwicklungsstufe dieser Flächen. Vor diesem Hintergrund wird der Bodenwert für den vorliegenden Bewertungsteilbereich mit **rd. 3,00 €/m²** als sachgerecht, marktüblich und gutachterlich belastbar eingeschätzt. Dieser Wert bildet die tatsächliche Nutzung, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die im regionalen Grundstücksmarkt beobachteten Preisrelationen angemessen ab.

Auf dieser Grundlage ergibt sich für die bewertete Teilfläche von rund 957 m² ein Bodenwert von **rd. 2.871 €**.

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer, angepasster Bodenwert	**= 3,00 €/m²**	s.o.
Fläche	× ca. 957 m²	
Bodenwert	**= rd. 2.871,00 €**	

4.3 Sachwertermittlung[12]

4.3.1 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).

[12] vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

4.3.2 Sachwertberechnung[13]

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Mehrzweckgebäude
unterstellte Folgenutzung	Einfamilienhaus	Mehrzweckgebäude
Berechnungsbasis		
· Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	**266**	**46**
Baupreisindex (BPI) **I/2026** (2010 = 100)	**193,40%**	**193,40%**
Normalherstellungskosten		
· NHK im Basisjahr (2010) in €/m² BGF	**659,40 €**	**485,00 €**
· NHK am Wertermittlungsstichtag in €	1.275,28 €	937,99 €
Herstellungskosten		
· Normgebäude	339.224,48 €	43.147,54 €
· Zu-/Abschläge	- €	- €
· besondere Bauteile	- €	- €
· besondere Einrichtungen	- €	- €
Regionalfaktor	**1,00**	**1,00**
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	339.224,48 €	43.147,54 €
Alterswertminderung		
· Modell	linear	linear
· Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	**80**	**60**
· Restnutzungsdauer (RND) in Jahren	**18**	**5**
· prozentual	77,50%	91,67%
· Faktor	0,2250	0,0833
Zeitwert (inkl. BNK)		
· Gebäude (bzw. Normgebäude)	76.325,51 €	3.594,19 €
· besondere Bauteile	- €	- €
· besondere Einrichtungen	- €	- €
Gebäudewert (inkl. BNK)	76.325,51 €	3.594,19 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	=	**79.919,70 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**3.196,79 €**
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**83.116,49 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**8.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**91.216,49 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	**0,70**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**63.851,54 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BTB I	+/-	**-32.000,00 €**
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich II	+	**2.871,00 €**
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich III	+	**0,00 €**
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich IV	+	**0,00 €**
marktangepasster Zeitwert des/r Nebengebäude/s (pauschal)	+	**0,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**34.722,54 €**
	rd.	**34.700,00 €**

[13] vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterung zur Sachwertberechnung[14]

Berechnungsbasis

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte durch die Sachverständige auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie – soweit erforderlich – ergänzend anhand maßlicher Ableitungen aus dem Luftbild. Aufgrund der methodischen Rahmenbedingungen sind geringfügige Abweichungen möglich; ein werterheblicher Einfluss ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Einfamilienhaus (Hauptgebäude; Gebäudeteil I; 1.01 und II; 1.21))			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Kellergeschoss (zu ca. 75 %)	8,10	8,00	48,60
Erdgeschoss	8,10	8,00	64,80
Dachgeschoss	8,10	8,00	64,80
Zwischensumme (davon 145,80 m² mit Unterkellerung (I; 1.01) und 32,40 m² ohne Unterkellerung (II; 1.21))			**178,20** **rd. 178,00**
Ermittlung der Bruttogrundfläche: Einfamilienhaus (Anbau I; Gebäudeteil III; 2.22)			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Erdgeschoss	7,50	4,00	30,00
Dachgeschoss	7,50	4,00	30,00
Zwischensumme			**rd. 60,00**
Ermittlung der Bruttogrundfläche: Einfamilienhaus (Anbau II; Gebäudeteil IV; 2.23)			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Erdgeschoss	7,50	4,10	30,75
-Ecke Eingangsbereich	ca. 2,50	ca. 1,30	rd. 3,25
Zwischensumme			**27,50** **rd. 28,00**

Gesamtsumme: Gebäudeteil I: 1.01 zu ca. 55 % Gebäudeteil II: 1.21 zu ca. 12 % Gebäudeteil III: 2.22 zu ca. 23 % Gebäudeteil IV: 2.23 zu ca. 10 %	**266,20** **rd. 266,00** **(100 %)**

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Mehrzweckgebäude (Garage mit Lager) (Maße aus Luftbild)			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Erdgeschoss	-	-	rd. 46,00
Gesamtsumme:			**rd. 46,00**

Ermittlung des Bruttorauminhalts: Abriss/ Garage mit Abstellsuppen (Maße aus Luftbild)			
Gebäudeteil	BGF[m²]	Höhe [m]	BRI [m³]
Erdgeschoss (inkl. Fundament)	ca. 50,00	ca. 2,50	125,00
Gesamt:			**rd. 125,00**

[14] vgl. hierzu Anlage 14 - Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Der Baukörper des Wohngebäudes setzt sich aus mehreren unterschiedlichen Gebäudearten zusammen. In der Wertermittlung wird ein Gebäudemix über vier Gebäudearten durchgeführt.

Normalherstellungskosten (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Beschreibung der Standardstufen

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmlufttheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	23,0 %				
Dach	15,0 %	5,0 %	10,0 %			
Fenster und Außentüren	11,0 %	8,0 %	3,0 %			
Innenwände und -türen	11,0 %	4,0 %	7,0 %			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	11,0 %				
Fußböden	5,0 %		5,0 %			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		9,0 %			
Heizung	9,0 %	6,0 %	3,0 %			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	4,0 %	2,0 %			
insgesamt	100,0 %	61,0 %	39,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	Typ: **1.01:** Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	61,0	399,55
2	725,00	39,0	282,75
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		**682,30**
	gewogener Standard = rd. 1,40		

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		**682,30** €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß VV EW-SW vom 03.05.2023		
• voll ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel	x	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	**648,19 €/m² BGF**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	Typ: **1.21:** Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	61,0	481,90
2	875,00	39,0	341,25
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = **823,15** gewogener Standard = rd. 1,40		

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		**823,15** €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß VV EW-SW vom 03.05.2023		
• voll ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel	x	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	**782,00 €/m² BGF**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 3	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	Typ: **2.22:** Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	550,00	61,0	335,50
2	610,00	39,0	237,90
3	700,00	0,0	0,00
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = **573,40** gewogener Standard = rd. 1,40		

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		**573,40** €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß VV EW-SW vom 03.05.2023		
• nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drempel, eingeschränkt nutzbar	x	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	**516,06 €/m² BGF**

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 4	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	Typ: **2.23:** Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	61,0	527,65
2	965,00	39,0	376,35
3	1.105,00	0,0	0,00
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = **904,00** gewogener Standard = rd. 1,40			

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude			
Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	648,19	rd. 55	356,50
Gebäudeteil 2	782,00	rd. 12	93,84
Gebäudeteil 3	516,06	rd. 23	118,69
Gebäudeteil 4	904,00	rd. 10	90,40
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			**rd. 659,40**

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrzweckgebäude (Garage/Lager/Werkstatt)

14 Garagen[20]

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen[21]	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

[20] einschließlich Baunebenkosten in Höhe von Gebäudeart 14.1 12 %; Gebäudeart 14.2 – 14.3 15 %; Gebäudeart 14.4 13 %

[21] Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle: ImmoWertV

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Im vorliegenden Fall wird, unter Berücksichtigung der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses, der zuletzt veröffentlichte Indexstand der Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor (hier: 1,00) angesetzt.

Außenanlagen
Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in ihrem Sachwert, unter Berücksichtigung der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte	3.196,79 €

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ist aus der ImmoWertV vom 14.07.2021 entnommen.

Einfamilienhaus:	80 Jahre
Garage:	60 Jahre

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohngebäude
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 21) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich **2,5** Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungselement	Punkte	Maximale Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0,5	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Verbesserung der Grundrissgestaltung / zeitgemäßer Grundriss	0	2
Summe	**2.5**	**20**

Quelle: RND-Rechner von Reifferscheidt

Basierend auf der erreichten Modernisierungspunktzahl von 2,5 bei 20 möglichen Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad ***kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung*** zuzuordnen.
Modernisierungen haben erst ab einem bestimmten relativen Alter in Abhängigkeit von der Modernisierungspunktzahl Einfluss auf die Restnutzungsdauer (RND). In dem vorliegenden Fall haben die getätigten Modernisierungen **Einfluss** auf die Restnutzungsdauer.
Die mathematische Restnutzungsdauer beträgt nach Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen und des Zustands der Bauelemente **18 Jahre.**

Mehrweckgebäude (Garage mit Lager/Werkstatt):
Aufgrund des festgestellten baulichen Gesamtzustands wird die Restnutzungsdauer des Mehrzweckgebäudes (Garage mit Lager) sachverständig auf rund fünf Jahre festgesetzt. Die Festlegung erfolgt unter der Annahme, dass keine umfassenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der bauliche Zustand ist durch erhebliche Abnutzungserscheinungen, konstruktive Schwächen sowie einen insgesamt eingeschränkten Erhaltungszustand geprägt, sodass eine längere wirtschaftliche Nutzbarkeit ohne substanzielle Eingriffe nicht realistisch erscheint. Die angesetzte Restnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die vorhandene Bausubstanz als auch die fehlende Modernisierungsperspektive und stellt eine markt- und objektgerechte Einschätzung dar.

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.
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem **linearen Abschreibungsmodell.**

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,70 wird vor dem Hintergrund der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Stichprobenauswertung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in ländlichen Gebieten sowie der besonderen Merkmale des Bewertungsobjekts abgeleitet. Die Auswertung des Grundstücksmarktberichts 2024 zeigt für diese Objektart einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,92 bei einer Spannweite von 0,48 bis 1,36. Damit ist bereits dokumentiert, dass die Marktpreise in Relation zu den herstellungskostenorientiert ermittelten Substanzwerten erheblich streuen und in Einzelfällen deutlich unterhalb des vorläufigen Sachwerts liegen.

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	**ländliche Gebiete**
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	64 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne	
			von	bis
Bodenrichtwert	[€/m²]	14	3	25
rentierlicher Flächenanteil	[m²]	1.127	159	4.730
rentierlicher Bodenwert	[€]	12.893	2.226	38.157
normierter Kaufpreis	[€]	140.534	45.983	361.000
Restnutzungsdauer	[a]	26	7	68
Standardstufe		2,2	1,3	3,9
Wohnfläche	[m²]	142	66	377
Bruttogrundfläche	[m²]	303	124	846
Sachwert-Faktor		**0,92**	0,48	1,36

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster, Seite 53

Das Bewertungsobjekt weist im Vergleich zu den in der Stichprobe berücksichtigten Objekten mehrere wertrelevante Abweichungen auf. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 9,00 €/m² liegt deutlich unter dem Mittelwert von 14 €/m², der rentierliche Flächenanteil von rd. 900 m² unterschreitet den durchschnittlichen Wert von 1.127 m², und der daraus resultierende rentierliche Bodenwert von 8.100 € bleibt ebenfalls deutlich hinter dem Mittelwert von 12.893 € zurück. Hinzu kommt eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren, die unter dem Stichprobenmittel von 26 Jahren liegt und auf eine vergleichsweise kurze wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen schließen lässt. Die Standardstufe von 1,40 liegt zudem unter dem durchschnittlichen Niveau von 2,2 und dokumentiert eine eher einfache Ausstattungs- und Qualitätsstufe. Die Wohnfläche von rd. 130 m² und die Bruttogrundfläche von rd. 266 m² bewegen sich zwar näher am Stichprobenmittel, liegen jedoch ebenfalls leicht unter den Durchschnittswerten.

In der Gesamtschau ergibt sich damit ein Objekt, das hinsichtlich Bodenwert, Restnutzungsdauer und Standardstufe eher im unteren Bereich der für ländliche Ein- und Zweifamilienhäuser typischen Marktparameter anzusiedeln ist. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, einen Sachwertfaktor zu wählen, der unterhalb des Mittelwertes von 0,92 liegt und die erkennbar eingeschränkte Marktgängigkeit sowie die geringere Attraktivität des Objekts im Vergleich zu durchschnittlichen Einfamilienhäusern in ländlichen Gebieten abbildet. Der gewählte Faktor von rd. 0,70 ordnet sich innerhalb der dokumentierten Spannweite von 0,48 bis 1,36 plausibel im unteren Mittelfeld ein und trägt der Tatsache Rechnung, dass Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region erfahrungsgemäß deutlich unterhalb des herstellungskostenorientiert ermittelten Substanzwertes liegen. Damit wird zugleich ausgedrückt, dass die Marktpreise für vergleichbare Objekte im Mittel um rund 30 % unter dem vorläufigen Sachwert liegen und der angesetzte Sachwertfaktor die Marktverhältnisse sowie die objektartspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts weitestgehend zutreffend widerspiegelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Nach Einschätzung der Sachverständigen sind im vorliegenden Fall keine „marktübliche Zu- oder Abschläge“ zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind alle mit den Wertansätzen und der Marktanpassung noch nicht berücksichtigten individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden. Sie sind, gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21, soweit es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, marktgerecht zu berücksichtigen.
Vgl. hierzu Abschnitt 1.3 a).

4.4 Ertragswertermittlung[15]

4.4.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

[15] vgl. hierzu Anlage 15 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

4.4.2 Ertragswertberechnung[16]

Gebäudebezeichnung	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Anzahl (Stück)	(€/m²) (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus inkl. Nutzung der Nebenräume und der Außenanlagen	130,00	4,00	520,00	6.240,00
Mehrzweckgebäude	1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			550,00	6.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)			**6.600,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	-		**2.464,00 €**
jährlicher Reinertrag	=		**4.136,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens: Liegenschaftszinssatz: Bodenwert:	 **3,00%** **8.100,00 €**		**-243,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=		**3.893,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei Liegenschaftszinssatz: Restnutzungsdauer [Jahre]:	 **3,00%** **18**		**13,754**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=		**53.544,32 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+		**8.100,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=		**61.644,32 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			**-32.000,00 €**
marktangepasster Zeitwert des Nebengebäudes (pauschal)		+	**0,00 €**
vorläufiger Ertragswert		=	**29.644,32 €**
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich II			**2.871,00 €**
zzgl. Wert für den Bewertungsteilbereich III			**0,00 €**
Ertragswert		= **rd.**	**32.515,32 €** **32.500,00 €**

[16] vgl. hierzu Anlage 15 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterung zur Ertragswertberechnung[17]

Wohnfläche

Die Ermittlung der wohnwertabhängigen Wohnfläche erfolgte auf Grundlage des vor Ort durchgeführten Aufmaßes sowie ergänzend anhand der vorliegenden Gebäudeunterlagen. Geringfügige Abweichungen sind möglich; ein werterheblicher Einfluss ist hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Aufstellung der Wohnfläche

Wohnhaus Erdgeschoss (Flächen aus dem Aufmaß vor Ort sowie tlw. den vorliegen Unterlagen)				
Raum	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Fläche [m²]	Wohnfläche gerundet [m²]
(1) Wohnzimmer I	4,71	3,50	16,49	16,50
(2) Wohnzimmer II	3,95	3,60	14,22	
-Esse	1,00	0,27	0,27	13,95
(3) Schlafzimmer	4,00	3,90	15,60	15,60
(4) Flur	3,52	2,73	9,61	
-Treppe	2,28	0,95	2,16	7,45
(5) Küche	4,10	3,32	13,61	13,60
(6) Badezimmer	3,26	1,85	6,03	6,05
(7) Wirtschaftsraum	3,20	1,40	4,48	
-Ecke	0,60	0,30	0,18	4,30
(8) Vorraum	3,90	3,33	12,99	13,00
(9) Gästezimmer	4,00	3,82	15,28	15,30
Summe:				**rd. 105,75 m²**
Wohnhaus Dachgeschoss				
(1) Kinderzimmer (Raumteil I)	3,50	3,20	11,20	
-Schräge (zu 50%)	3,50	1,05	1,84	
-Ecke	1,15	0,27	0,31	
Kinderzimmer (Raumteil II)	4,65	1,60	7,44	
-Schräge (zu 50%)	4,65	1,05	2,44	14,05
(2) Kinderzimmer (Raumteil I)	3,73	3,00	11,19	
-Schräge (zu 50%)	3,73	1,05	1,96	
Kinderzimmer (Raumteil II)	1,50	1,20	1,80	
-Schräge (zu 50%)	1,50	1,05	0,79	10,25
Summe:				**rd. 24,30 m²**
Gesamtsumme:				**130,05 m²** **rd. 130,00 m²**

Rohertrag

Die Ermittlung des Rohertrags erfolgt auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und wird als mittelfristiger Durchschnittswert aus den verfügbaren Vergleichsmieten abgeleitet. Hierzu werden die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses

[17] vgl. hierzu Anlage 15 - Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

(Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 81), die regionalen Angebotsmieten der Immobilienportale sowie die Marktdaten ortsansässiger Maklerbüros herangezogen.
Die Mietpreissammlung des Gutachterausschusses weist für ländliche Gebiete und Kleinstädte im Landkreis Elbe-Elster durchschnittliche Nettokaltmieten zwischen rund 3,48 €/m² und 4,81 €/m² aus, abhängig von der Wohnungsgröße.

ländliche Gebiete und Kleinstädte				
Wohnfläche [m²]	Netto-Kaltmiete [€/m²]			Anzahl Mieten
	Mittelwert	von	bis	
≤ 40	4,81	3,10	6,58	9
41 - 60	4,63	3,08	10,20	145
61 - 80	4,74	2,81	6,50	70
> 80	3,48	2,16	5,82	23

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster, Seite 81

Ergänzend hierzu zeigt der Marktspiegel der Angebotsmieten (ImmobilienScout24) für den Postleitzahlbereich 03249 Angebotsmieten zwischen 4,00 €/m² und 8,49 €/m², wobei die Nachfrage im ländlichen Raum deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt und die tatsächlichen Vertragsmieten erfahrungsgemäß unterhalb der Angebotspreise liegen.

Zu berücksichtigen ist, dass Mieten für Einfamilienhäuser nur eingeschränkt mit Wohnungsmieten vergleichbar sind. Einfamilienhäuser weisen regelmäßig größere Wohnflächen, zusätzliche Nebenräume, Außenanlagen sowie höhere laufende Bewirtschaftungsaufwendungen auf. Daher sind die im Marktspiegel ausgewiesenen Wohnungsmieten lediglich als Orientierungswerte geeignet. Die Ableitung der marktüblichen Miete erfolgt deshalb in Anlehnung an die Tabelle des Gutachterausschusses, die für große Wohnflächen im ländlichen Raum belastbare Vertragsmieten dokumentiert.
Unter Berücksichtigung dieser Marktdaten sowie der objektbezogenen Merkmale des Bewertungsobjekts – insbesondere der Lage im Ortsteil Brenitz, der einfachen Ausstattungsqualität, der Grundrissgestaltung, der Wohnfläche von rund 130 m² und des insgesamt einfachen Wohnwerts – wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete sachverständig mit rd. **4,00 €/m²** Wohnfläche angesetzt.
Dieser Wert liegt leicht oberhalb der im Gutachterausschuss dokumentierten Vertragsmieten für große Wohnflächen, jedoch unterhalb der regionalen Angebotsmieten und bildet damit einen realistischen, marktkonformen Mittelwert ab. Die angesetzte Miete berücksichtigt zudem die Nutzung der Nebenräume und Außenanlagen, die bei Einfamilienhäusern regelmäßig Bestandteil der Gesamtmiete sind.

Für das Mehrzweckgebäude (Garage mit Lager) wird aufgrund des einfachen baulichen Zustands, der eingeschränkten Nutzbarkeit sowie der geringen baulichen Qualität eine monatliche Miete von **rd. 30 €** in Ansatz gebracht. Dieser Wert entspricht dem regional üblichen Mietniveau für einfache Nebengebäude im ländlichen Raum und trägt der kurzen Restnutzungsdauer sowie dem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand angemessen Rechnung.
Damit ergibt sich ein sachgerecht hergeleiteter und marktgerechter Rohertrag, der sowohl die regionalen Mietmarktdaten als auch die objektartspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts zutreffend abbildet.

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.
Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Wohngebäude:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	-	1 x 359 €/Ein-/Zweifamilienhaus	359,00
Instandhaltungskosten	-	14,00 €/m² WFL	1.820,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	124,80
Summe			2.303,80

Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	47,00		47,00
Instandhaltungskosten	106,00		106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			160,20

Gesamtsumme	(ca. 37 % des Rohertrags)	2.464,00

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg bestimmt, da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster im Grundstücksmarktbericht 2024 mangels ausreichender Datenbasis keine eigenen, belastbaren Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlichen konnte. Der zuständige Gutachterausschuss empfiehlt ausdrücklich, die vom Oberen Gutachterausschuss ermittelten Zinssätze sowie die Werte benachbarter Landkreise heranzuziehen (vgl. GMB Elbe-Elster 2024, Seite 66). Für Einfamilienhäuser (EFH/ZFH + RH/DHH) weist der Obere Gutachterausschuss im Untersuchungszeitraum 2021–2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % bei einer Spannweite von 0,1 % bis 4,2 % aus. Diese Bandbreite verdeutlicht, dass die Renditeerwartungen der Marktteilnehmer je nach Lage, Objektqualität und Risiko deutlich variieren.
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer ländlichen Region mit vergleichsweise geringer Nachfrage, begrenzter Drittverwendungsfähigkeit und einer eher durchschnittlichen bis einfachen Objektqualität. Gleichzeitig ist das regionale Miet- und Kaufpreisniveau im Landkreis Elbe-Elster deutlich unterhalb der Werte des engeren Metropolraums anzusiedeln. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, einen Liegenschaftszinssatz zu wählen, der zwar innerhalb der vom Oberen Gutachterausschuss ausgewiesenen Spannweite liegt, jedoch über dem dortigen Mittelwert von 2,1 % angesiedelt ist, um das höhere Risiko, die geringere Marktgängigkeit und die eingeschränkte Wertstabilität im ländlichen Raum angemessen abzubilden. Der angesetzte Zinssatz von rd. 3,0 % ordnet sich plausibel im unteren Mittelfeld der dokumentierten Bandbreite ein und trägt der regionalen Angebots- und Nachfragesituation, der Objektart (Einfamilienhaus mit einfacher Ausstattung) sowie der Modellkonformität des Ertragswertverfahrens Rechnung.

Gesamt- und Restnutzungsdauer
Das Einfamilienhaus (Hauptgebäude) und das Mehrzweckgebäude (Garage mit Lager) stellen unterschiedliche Gebäudetypen dar, was bei der Ableitung der Gesamt- und Restnutzungsdauer zu Nutzungsdauerunterschieden führt. Diese Gebäude bilden jedoch eine wirtschaftliche Einheit. In der Ertragswertermittlung wird daher die Gesamt- und Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (Einfamilienhaus) auch für das Mehrzweckgebäude (Garage mit Lager) unterstellt.
Vgl. hierzu auch die Erläuterungen beim Sachwertverfahren

Marktübliche Zu- oder Abschläge, Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
vgl. hierzu die Erläuterungen beim Sachwertverfahren

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung"* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts **(Einfamilienhaus)** werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen überwiegend **als Eigennutzungsobjekt** erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb **vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren**. Der Verkehrswert wird deshalb **vorrangig aus dem ermittelten Sachwert** abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend und zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit	rd. **34.700,00 €**,
der **Ertragswert** mit	rd. **32.500,00 €** ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,25 (a) beigemessen.
Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in einfacher Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,50 (a) × 0,50 (b) = **0,250** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [34.700,00 € × 1,000 + 32.500,00 € × 0,250] ÷ 1,250 = 34.260,00 = rd. **34.000,00 €**.

4.6 Plausibilitätsprüfung / Zusammenfassung

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von rd. 34.000 € (entspricht rd. 262 €/m² Wohnfläche) ist vor dem Hintergrund der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster veröffentlichten Daten zu Wohnflächenpreisen selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke als plausibel einzuschätzen.
Die Tabelle auf Seite 51 („Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung") weist für Einfamilienhäuser **vor 1950 ohne Modernisierung in ländlichen Gebieten** durchschnittliche Wohnflächenpreise von rd. **515 €/m²** aus. Die Spannweite der beobachteten Wohnflächenpreise reicht dabei von **25 €/m² bis 1.165 €/m²**.

Baujahr	Modernisierung	Lage	Anzahl Kauffälle	Ø Grundstücksfläche (Spanne) [m²]	Ø Wohnfläche (Spanne) [m²]	Ø Wohnflächenpreis (Spanne) [€/m²]
vor 1950	keine	Stadtlagen	6	1.211 (476 – 2.002)	155 (75 – 210)	**581** (382 – 935)
		ländliche Gebiete	22	1.908 (159 – 6.150)	140 (60 – 252)	**515** (25 – 1.465)
	nach 1990 tlw. oder komplett modernisiert	Stadtlagen	23	1.214 (208 – 3.518)	141 (100 – 294)	**1.142** (278 – 2.488)
		ländliche Gebiete	39	1.652 (363 – 5.310)	138 (66 – 377)	**792** (299 – 1.457)

Quelle: „Wohnflächenpreise selbständig bebauter Einfamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Baujahr und Modernisierung"; Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster, Seite 51

Das Bewertungsobjekt weicht hiervon vom Mittelwert in mehreren wertrelevanten Punkten deutlich nach unten ab. Der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist als einfach und sanierungsbedürftig zu bewerten; es liegt ein erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand vor, der die wirtschaftliche Nutzbarkeit ohne umfangreiche Investitionen stark einschränkt.
Die Nebengebäude sind abbruchreif bzw. mangelhaft und tragen nicht werterhöhend zum Gesamtwert bei, sondern stellen vielmehr ein zusätzliches Kosten- und Abrissrisiko dar. Die Außenanlagen sind verwildert und ungepflegt, sodass auch insoweit kein positiver Beitrag zum Grundstückswert entsteht. Hinzu kommt ein sehr niedriger Bodenrichtwert von lediglich 9,00 €/m², der die geringe Lagequalität und die schwache Nachfrage im ländlichen Raum deutlich widerspiegelt.
Vor diesem Hintergrund ist es sachgerecht, den Verkehrswert deutlich unterhalb des durchschnittlichen Wohnflächenpreises von 515 €/m² anzusetzen. Der ermittelte Wert von rund 262 €/m² Wohnfläche liegt klar im unteren Bereich der vom Gutachterausschuss dokumentierten Marktwerte für nicht modernisierte Einfamilienhäuser vor 1950 in ländlichen Gebieten. Die offiziell ausgewiesene Preisspanne reicht von 25 €/m² bis 1.165 €/m², sodass der angesetzte Wert des Bewertungsobjekts eindeutig den stark sanierungsbedürftigen Fällen zuzuordnen ist.
Die Kombination aus sehr niedrigem Bodenrichtwert, einfachem und sanierungsbedürftigem baulichen Zustand, abbruchreifen und sanierungsbedürftigen Nebengebäuden sowie verwilderten und instandsetzungsbedürftigen Außenanlagen rechtfertigt einen Verkehrswert im unteren Segment der vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Preisspanne. Damit ist der angesetzte Verkehrswert von rund 34.000 € sowohl im Vergleich zu den statistischen Daten des Grundstücksmarktberichts als auch unter Berücksichtigung der objektbezogenen Besonderheiten marktgerecht und gutachterlich plausibel.

4.6.1 Verkehrswert

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

Der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem sanierungsbedürftigen **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden** bebaute Grundstück in

03249 Sonnewalde OT Brenitz, Alleestraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zeckerin	538	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Zeckerin, Flur 4	388/1	1.857 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.04.2026**
mit rd. **34.000, - €**
in Worten: vierunddreißigtausend Euro
geschätzt.

Olbersdorf, den 25.08.2026

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Abschließende Erklärung:
Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 21) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.
Ich versichere, dass ich das vorliegende Verkehrswertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung:
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BauNVO:
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, Nr. 44, S. 2805)

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

VV EW-SW
Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 03.05.2023

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist

GEG:
Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

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

DIN 277:
Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Fassung 2005-02

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl I Nr. 280)

BbgBO
Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital" 2026 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
[2] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
[3] Kleiber, Wolfgang u.a.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2012; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
[4] Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken"; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021
[5] Sprengnetter/Kierig/Drießen: „Das 1x1 der Immobilienbewertung" – Grundlagen marktkonformer Wertermittlung, 3. Auflage 2023; Verlag Sprengnetter Real Estate Services GmbH
[6] Fischer, Lorenz u.a.: "Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien", 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
[7] Gabrielle Bobka (Hrsg.) – Spezialimmobilien von A – Z; 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014
[8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; 2009 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
[9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2018; 23. Auflage
[10] Grundstücksmarktberichte des Landes Brandenburg 2020 - 2024
[11] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster; Stand 31.12.2024

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Einordnung des Bewertungsobjekts (großräumig)
Anlage 2: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen
Anlage 7: Fotodokumentation
Anlage 8: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteintragungen und des Denkmalschutzes
Anlage 9: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich Altlasten
Anlage 10: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
Anlage 11: Auskunft der Mitnetz Strom bezüglich der Erschließungssituation
Anlage 12: Auskunft des Wasser - und Abwasserverband Westniederlausitz bezüglich der Erschließungssituation
Anlage 13: Gebäudeunterlagen
Anlage 14: Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe
Anlage 15: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 OLBERSDORF
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Übersichtskarte



Bundesland: Brandenburg



Kreis: Elbe-Elster



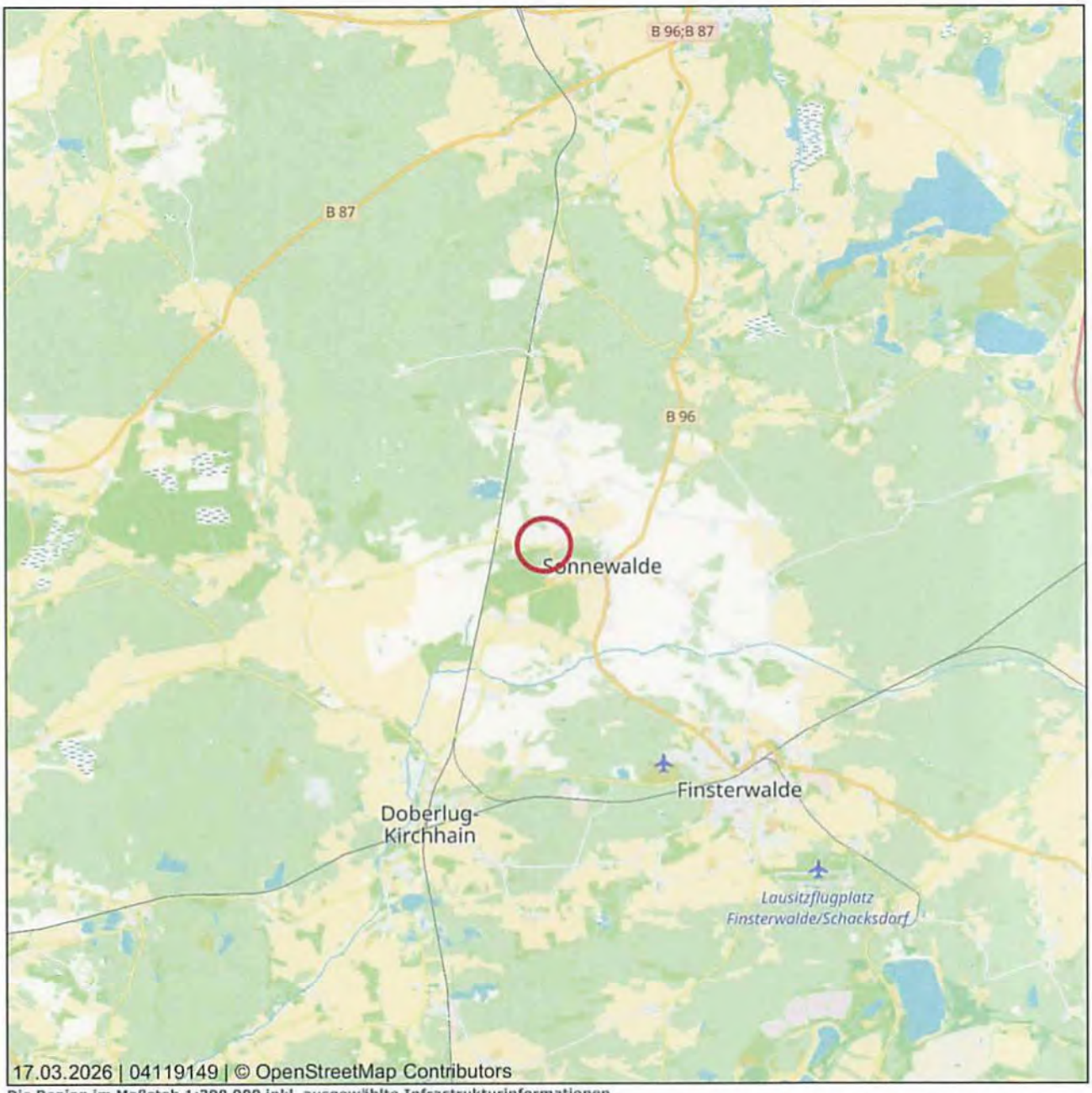
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

2. Anlage: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

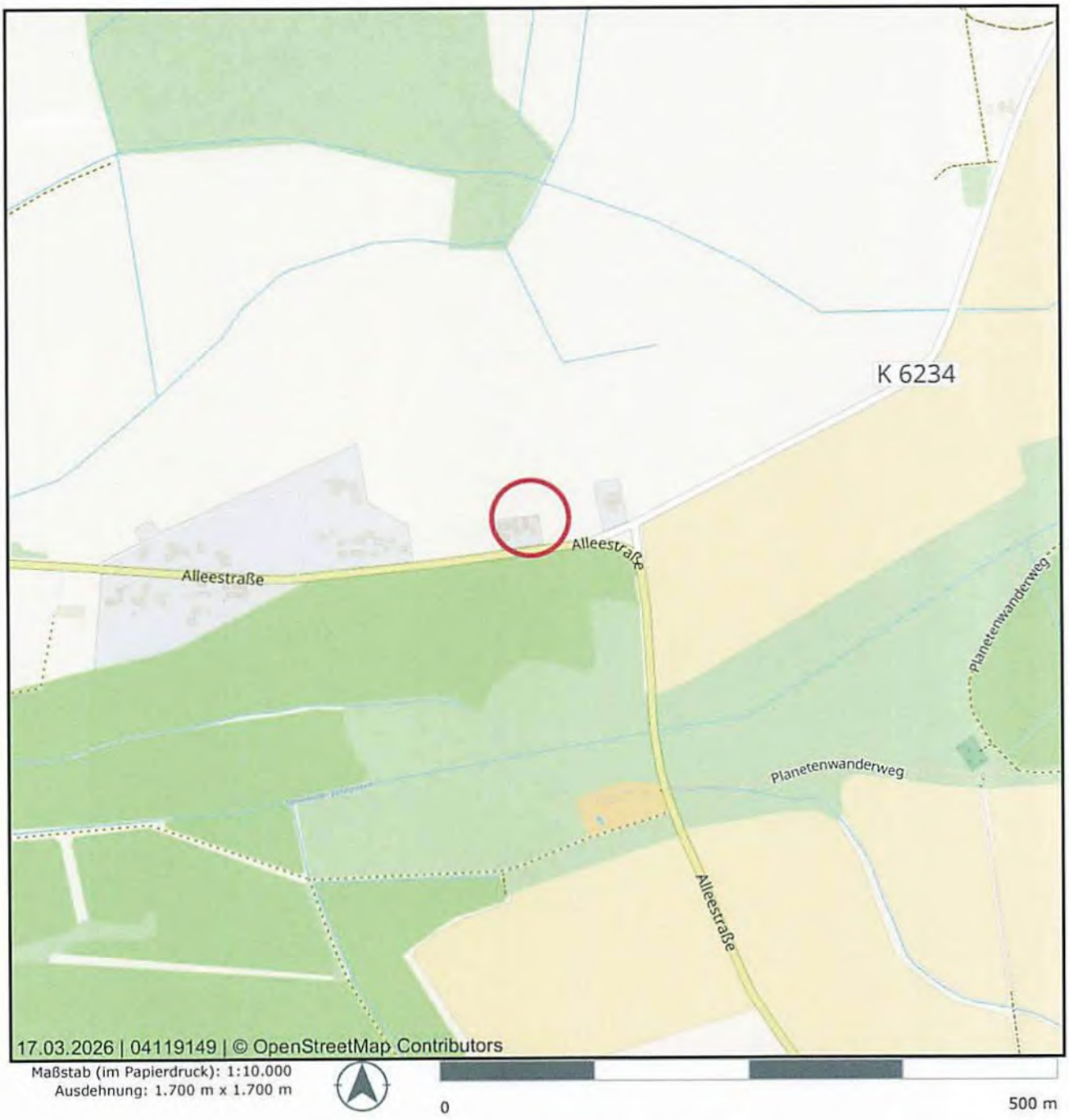
Datenquelle
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119149 vom 17.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 OLBERSDORF
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

3. Anlage: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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

0 500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119149 vom 17.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



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

0 100 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 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Brandenburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten

Datenquelle
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119149 vom 17.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

5. Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab verändert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

EINGEGANGEN AM:
27. MRZ. 2026
Immobilienbewertung SCHULZENSOHN

Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2026-11-0144

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 23.03.2026

Flurstück: 388/1
Flur: 4
Gemarkung: Zeckerin

Gemeinde: Sonnewalde
Kreis: Elbe-Elster



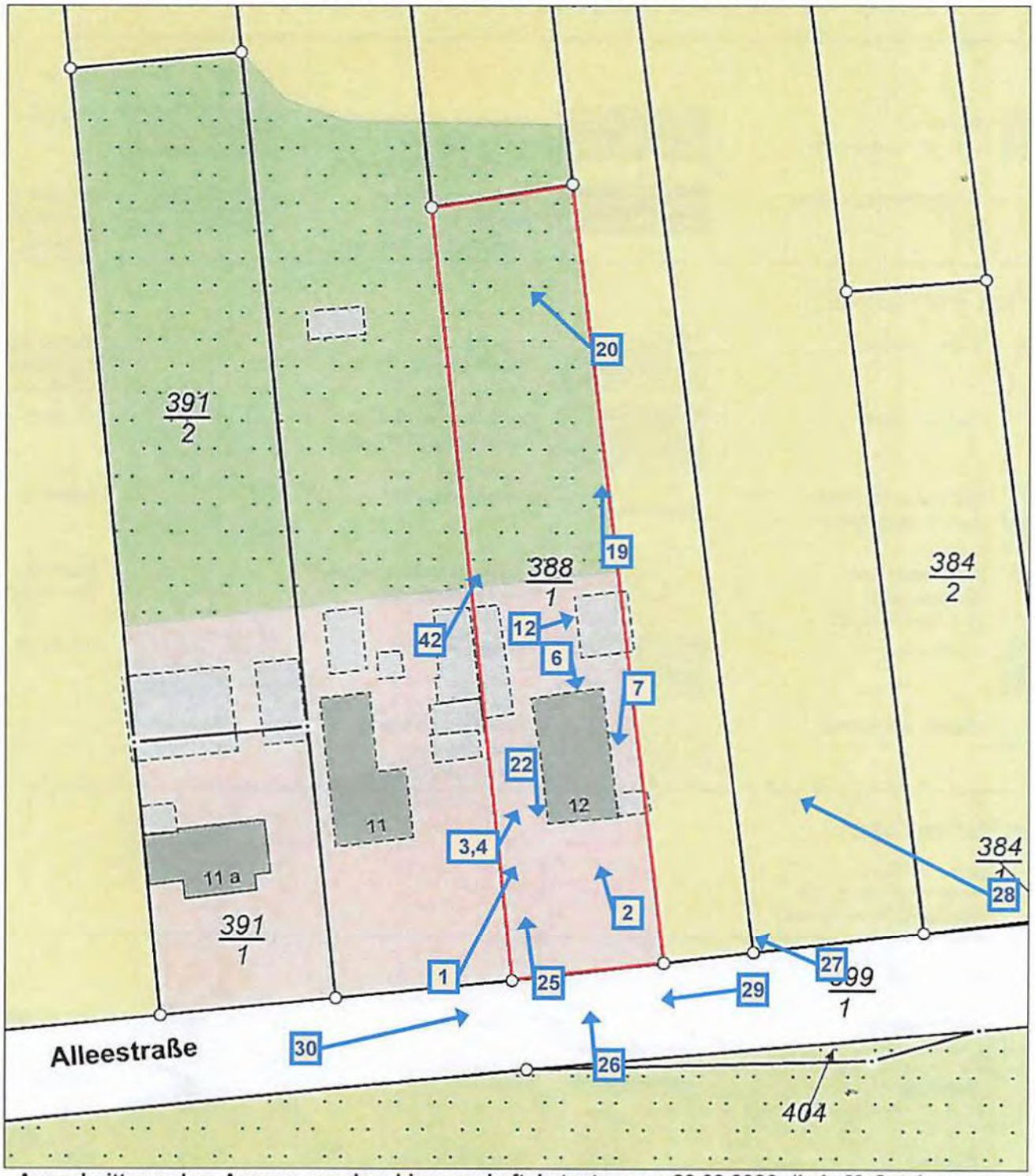
Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist 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).

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

6. Anlage: Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen; kein Maßstab



Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.03.2026; (kein Maßstab; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

7. Anlage: Fotodokumentation[1]



Abbildung 1: Seiten- und Vorderansicht (Süd-West-Ansicht)



Abbildung 2: Vorderansicht/Straßenansicht (Süd-Ansicht); verwilderte Außenanlagen

[1] Für die Verwendung von Innenfotos liegt keine schriftliche Erlaubnis vor.

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG



Abbildung 3: Seitenansicht (West-Ansicht); verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 4: Seitenansicht (West-Ansicht); Hauseingangsbereich; verwilderte und beschädigte Außenanlagen

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET



Abbildung 5: Seitenansicht (West-Ansicht); Hauseingangsbereich; verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 6: Rückansicht (Nord-Ansicht) der beiden Anbauten; verwilderte und beschädigte Außenanlagen

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

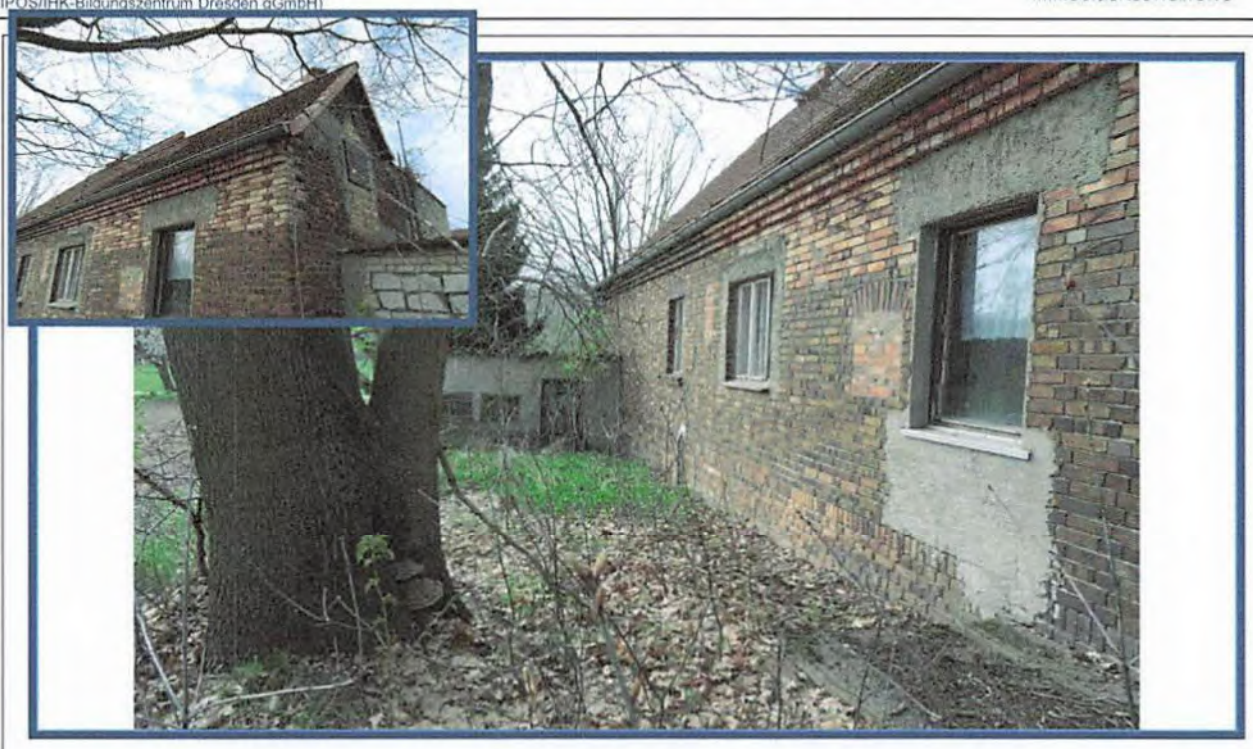


Abbildung 7: Seitenansicht (Ost-Ansicht); verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 8: Hauseingangsbereich an der Gebäudewestseite

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET



Abbildung 9: Wohngebäude – Detailansichten; tlw. Beschädigungen an der Fassade



Abbildung 10: Wohngebäude - Detailansichten



Abbildung 11: Wohngebäude - Detailansichten



Abbildung 12: Garagengebäude mit Abstellbereich

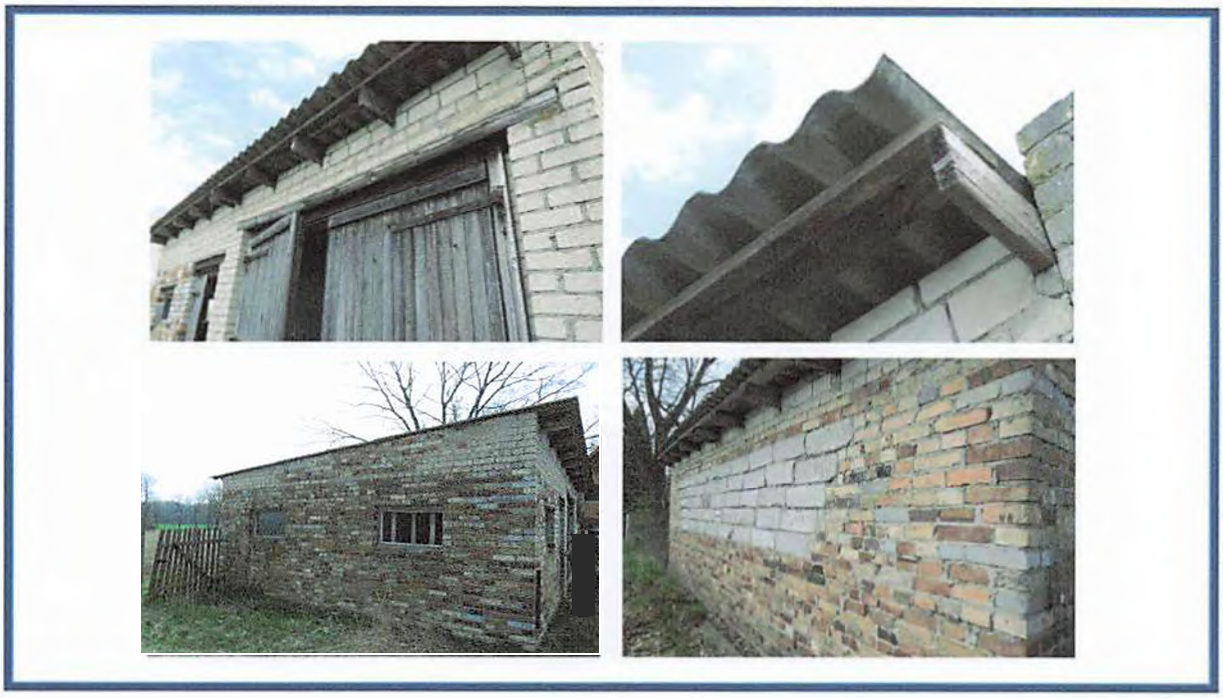


Abbildung 13: Garagengebäude mit Abstellbereich - Detailansichten



Abbildung 14: Abbruchreifes Nebengebäude; Dach bereits eingebrochen

Oberer Viebig 2b, 02785 Olbersdorf
Tel. 03583 56 27 818 · Fax 03583 56 27 819
www.immobewertung.net · info@immobewertung.net



Abbildung 15: Abbruchreifes Nebengebäude - Detailansichten



Abbildung 16: Einfaches Nebengebäude; verwilderte und beschädigte Außenanlagen

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

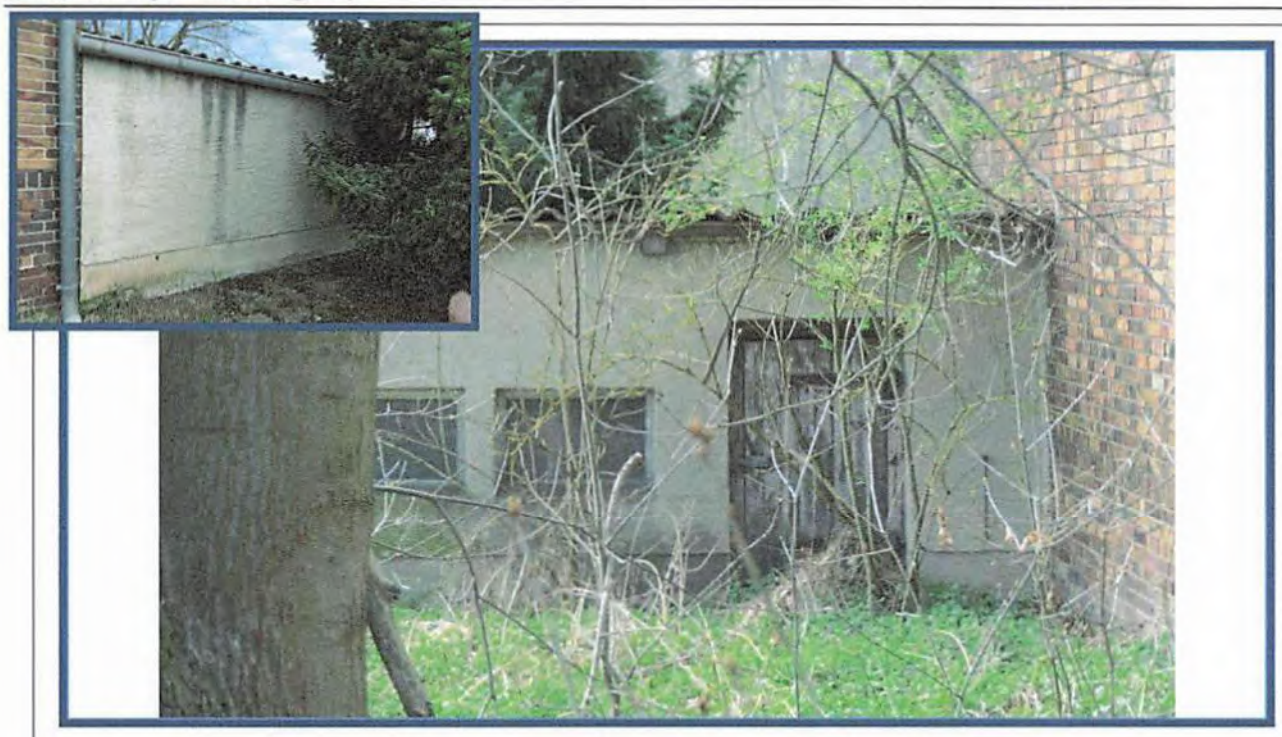


Abbildung 17: Anbau an das Wohngebäude an der Gebäudeostseite (ehemaliger Hühnerstall oder ähnliches)



Abbildung 18: Blick in südliche Richtung links das Wohngebäude; rechts das abbruchreife Nebengebäude; verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 19: Blick zum nördlichen Grundstücksbereich; verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 20: Außenanlagen im nördlichen Grundstücksbereich; verwilderte Außenanlagen

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET



Abbildung 21: Blick in nördliche Richtung rechts das Wohngebäude; links das abbruchreife Nebengebäude; verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 22: Blick in südliche Richtung; links das Wohngebäude; Zufahrtsbereich; verwilderte und beschädigte Außenanlagen



Abbildung 23: Verwilderte Außenanlagen im südlichen Grundstücksbereich; umliegende Bebauung



Abbildung 24: Eingangs-/Zufahrtsbereich; umliegende Nutzung



Abbildung 25: Blick in nördliche Richtung; Eingangs-/Zufahrtsbereich; verwilderte und beschädigte Außenanlagen; umliegende Bebauung



Abbildung 26: Blick in nördliche Richtung zum Bewertungsobjekt von der Alleestraße; verwilderte und beschädigte Außenanlagen; umliegende Bebauung

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET



Abbildung 27: Blick in nordwestliche Richtung zum Bewertungsobjekt von der Alleestraße; umliegende Bebauung



Abbildung 28: Blick in nordwestliche Richtung zum Bewertungsobjekt von der Alleestraße; umliegende Bebauung

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET



Abbildung 29: Blick in westliche Richtung in die Alleestraße; rechts das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 30: Blick in östliche Richtung in die Alleestraße; links das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung und Nutzung

8. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteneintragungen und des Denkmalschutzes

EINGEGANGEN AM:
27. MRZ. 2026
Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

DER LANDRAT

Landkreis
Elbe-Elster

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

IMMOBILIENBEWERTUNG SCHULZENSOHN
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00602-26-21
Ihre Zeichen
15 K 66/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

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

Datum
25.03.2026

Grundstück:	**Sonnewalde, Alleestraße 12**
Gemarkung:	Zeckerin
Flur:	4
Flurstück:	388/1
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 18.03.2026 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	Bankverbindung	Sprechzeiten
T. 03535 460	Sparkasse Elbe-Elster	Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
F. 03535 3133	IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14	Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
www.lkee.de	BIC WELADED1EES	oder nach Vereinbarung

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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 beigefügt.

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

EINGEGANGEN AM:

25. MRZ. 2026

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Immobilienbewertung Schulzensohn
Frau Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80255-26-30
Ihre Zeichen
15 K 66/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

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

Datum
23.03.2026

Anfrage vom: 13.03.2026

eingegangen: 18.03.2026

Grundstück: **Sonnewalde OT Zeckerin, Außenbereich (Alleestraße 12)**
Gemarkung: **Zeckerin** Flur: **4** Flurstück: **338/1**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

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

9. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Altlasten

DER LANDRAT

EINGEGANGEN AM: 03. APR. 2026

Landkreis Elbe-Elster

Immobilienbewertung SCHULZENSOHN

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

IMMOBILIENBEWERTUNG
SCHULZENSOHN
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40389-26-147
Ihre Zeichen
15 K 66/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

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

Datum
31.03.2026

Grundstück:	**Sonnewalde, Sonnewalde / OT Brenitz, Alleestraße 12**
Gemarkung:	Zeckerin
Flur:	4
Flurstück:	388/1
Vorhaben:	Auskunft aus dem Altlastenkataster - Immobilienbewertung Schulzensohn - Az.: 15 K 66/25 - Gem. Zeckerin, FL 4, FS 388/1

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ihr Schreiben vom 13.03.2026, bei mir eingegangen am 19.03.2026

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,

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

Gemarkung Zeckerin, Flur 4, Flurstück 388/1

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	Bankverbindung	Sprechzeiten
T. 03535 460	Sparkasse Elbe-Elster	Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
F. 03535 3133	IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14	Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
www.lkee.de	BIC WELADED1EES	oder nach Vereinbarung

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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

10. Anlage: Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation

EINGEGANGEN AM:
19. MRZ. 2026
Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Stadt Sonnewalde

Der Bürgermeister

Stadt Sonnewalde ● Schulstraße 3 ● 03249 Sonnewalde

Immobilienbewertungen Schulzensohn
Fr. Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

Auskunft erteilt:	
Telefon:	035323 / 631
Telefax:	035323 / 631
E-Mail:	liegenschaftsamt@stadt-sonnewalde.de
Datum:	18.03.2026

Ihr Schreiben vom 18.03.2026
- bei Zahlung und Schriftwechsel unbedingt angeben -

Auskunft Brenitz, Alleestraße 12; AZ 15 K 66/25

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

für Ihr Gutachten kann ich Ihnen folgende Informationen zuarbeiten:

1. Es sind keine Abgaben nach KAG zu erwarten
2. Es ist kein Flächennutzungs- oder Bebauungsplan vorhanden.
3. Es liegt teilweise im Teilbereich Ost der „Außenbereichssatzung der Stadt Sonnewalde Brenitz-Alleestraße“ von 2014. S. Anlage
4. Der Erschließungszustand ist bei den zuständigen Versorgern anzufragen. Liste im Anhang.
5. Das Grundstück ist über die L 703 erschlossen.
6. Im Bauaktenarchiv zu dieser Ortslage ist leider nicht vollständig überliefert, aber dazu erhalten Sie Unterlagen beim LKEE Kreisarchiv, @lkee.de . Sie ermittelte eine Bauakte zum Wohnhausbau mit Stall 1949, Bauherr .
7. Es ist kein Gewerbe angemeldet.
8. Keine Berücksichtigung bei der kommunalen Wärmeplanung.
9. Keine weiteren Besonderheiten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlage
Satzung zu 3.
Liste Versorger zu 4.

Datenschutzhinweis
Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie auf der Homepage der Stadt Sonnewalde unter www.stadt-sonnewalde.de/datenschutz/index.php.

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN: DE10 1805 1000 3250 2027 10
BIC: WELADED1EES

Sprechtage
Dienstag: 9.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag: 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
Freitag: 9.00 – 12.00 Uhr

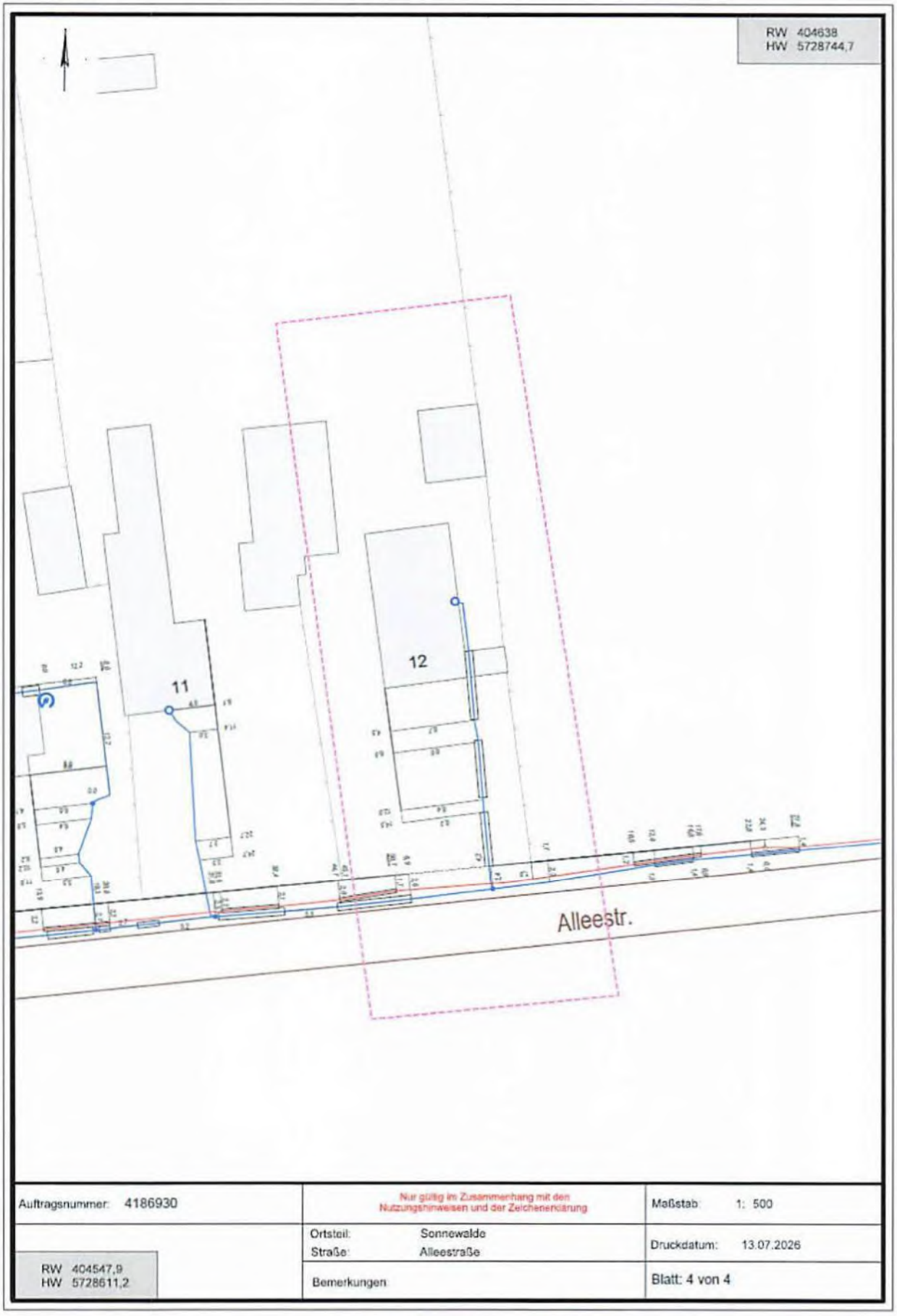
Seite 1 von 1

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

11. Anlage: Auskunft der Mitnetz Strom bezüglich der Erschließungssituation



DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

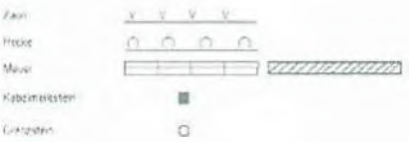
SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

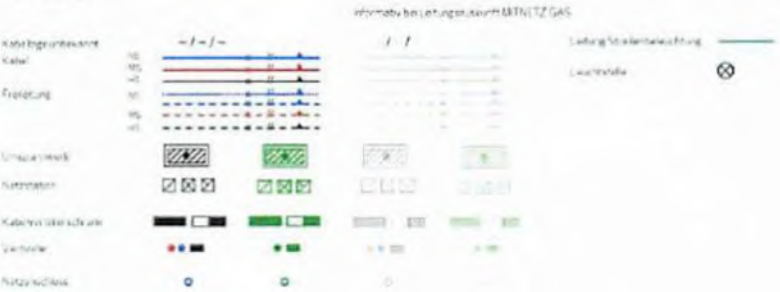
Sparte Basis



Sparte Topographie



Sparte Strom/Beleuchtung



Sparte Telekommunikation



Sparten GAS/KKS



Sparten Wärme/Druckluft/Dampf/Kondensat



DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung. ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

12. Anlage: Auskunft des Wasser - und Abwasserverband Westniederlausitz bezüglich der Erschließungssituation

EINGEGANGEN AM:

21. MRZ. 2026

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

WAV
Westniederlausitz
Der Verbandsvorsteher

Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz · Akazienweg 4 · 03253 Doberlug-Kirchhain

Immobilienbewertung Schulzensohn
Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2 b

02785 Olbersdorf

Bearbeiter:

Telefon: 03 53 22 / 51 10 87
Datum: 18.03.2026

Erstellung Verkehrswertgutachten , gerichtliches AZ. 15 K 66/25
zum Grundstück Alleestraße 12, 03249 Sonnewalde OT Brenitz,
Gemarkung Zeckerin, Flur 4, Flurstück(e) 388/1,
Grundbuch von Zeckerin Blatt 538

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 13.03.2026, hier eingegangen am 18.03.2026.

Das bebaute Grundstück „Alleestraße 12 in 03249 Sonnewalde OT Brenitz" ist trinkwasserseitig erschlossen und angeschlossen.

Gemäß der 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes des WAV ist eine zentrale Erschließung der Ortslage Brenitz der Gemeinde Sonnewalde durch eine öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgungseinrichtung nicht vorgesehen.

Aufgrund der nichtzentralen Erschließung der Grundstücke sind die Grundstückseigentümer bereits in der Vergangenheit durch den Rechtsvorgänger des WAV aufgefordert worden, eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasseranlage auf ihrem Grundstück zu errichten und zu betreiben.
Die Schmutzwasserentsorgung des Grundstücks erfolgt entsprechend den hier vorliegenden Informationen über die auf dem Grundstück befindliche Grubenentwässerungsanlage (abflusslose Sammelgrube).

Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsvorsteher

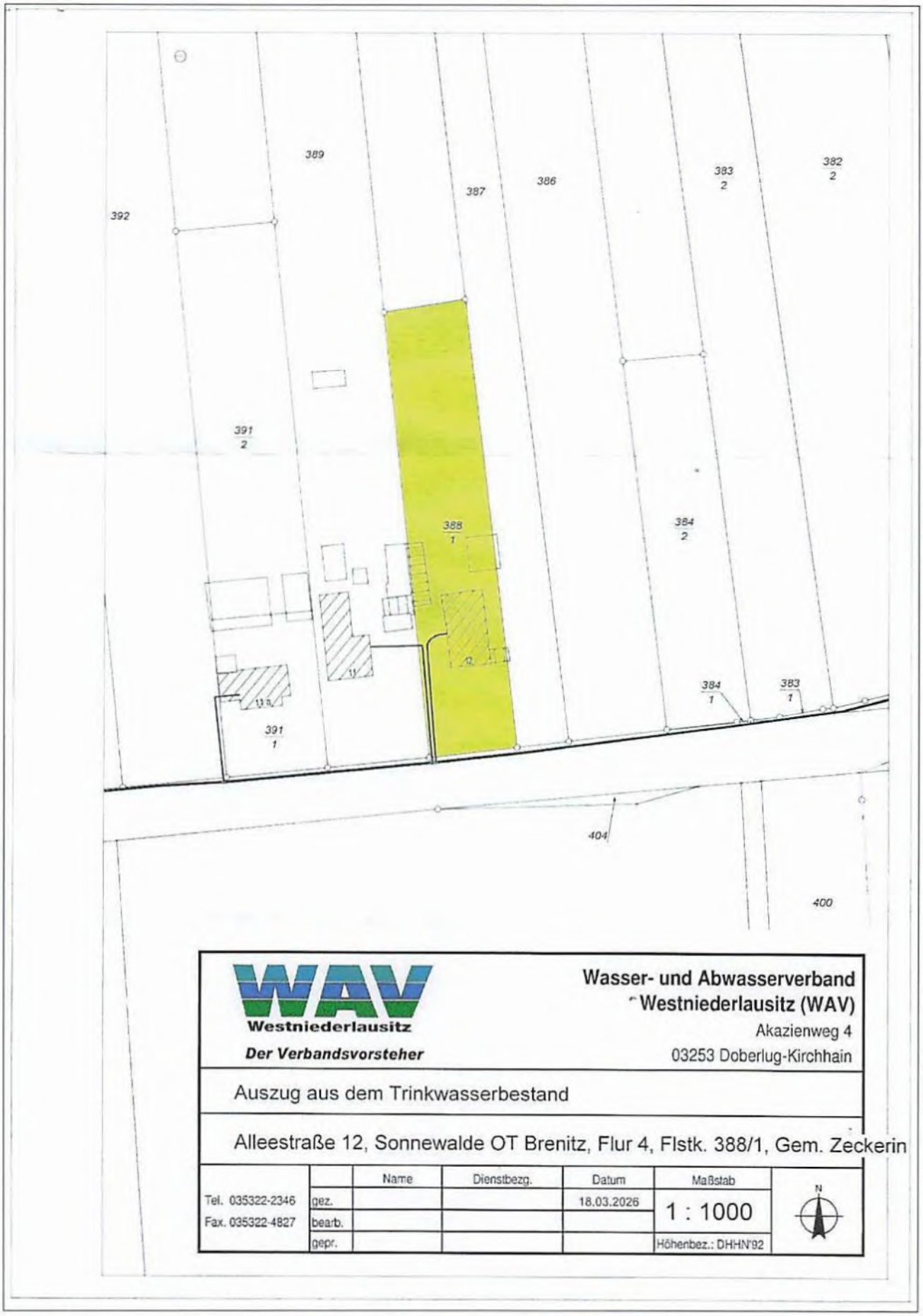
Anlage:
- Flurkartenauszüge mit Trinkwasserbestand

▸ Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz
▸ Akazienweg 4, 03253 Doberlug-Kirchhain
▸ Telefon: 035322 2346, Fax: 035322 4827, Homepage: www.wav-westniederlausitz.de, E-Mail: info@wav-westniederlausitz.de
▸ Bankverbindung: Sparkasse Elbe-Elster, IBAN: DE 32 1805 1000 3230 2006 23, BIC: WELADED1EES
▸ Steuer-Nr. 057 / 144 / 01191

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 • FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET • INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG



WAV
Westniederlausitz
Der Verbandsvorsteher

Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV)
Akazienweg 4
03253 Doberlug-Kirchhain

Auszug aus dem Trinkwasserbestand

Alleestraße 12, Sonnewalde OT Brenitz, Flur 4, Flstk. 388/1, Gem. Zeckerin

		Name	Dienstbezg.	Datum	Maßstab
Tel. 035322-2346	gez.			18.03.2026	1 : 1000
Fax. 035322-4827	bearb.				
	gepr.				Höhenbez.: DHHN'92

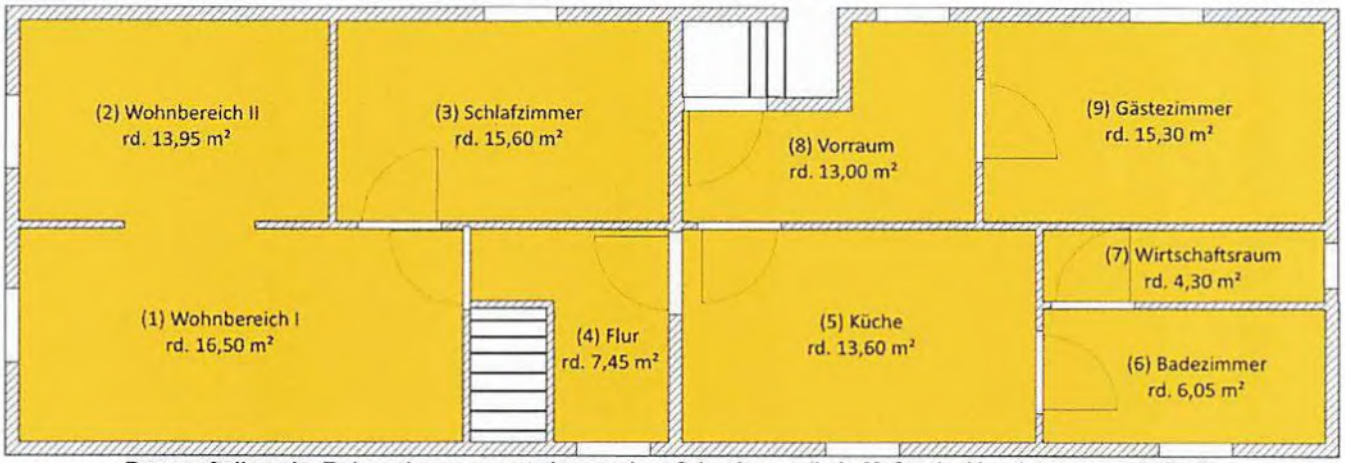
N

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

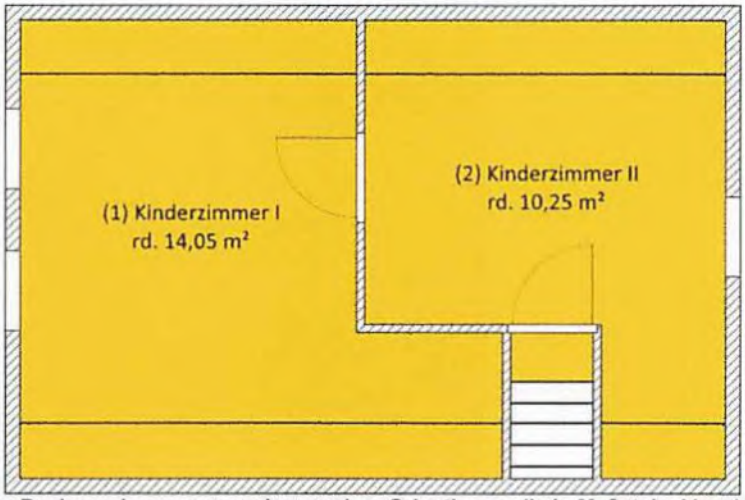
OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

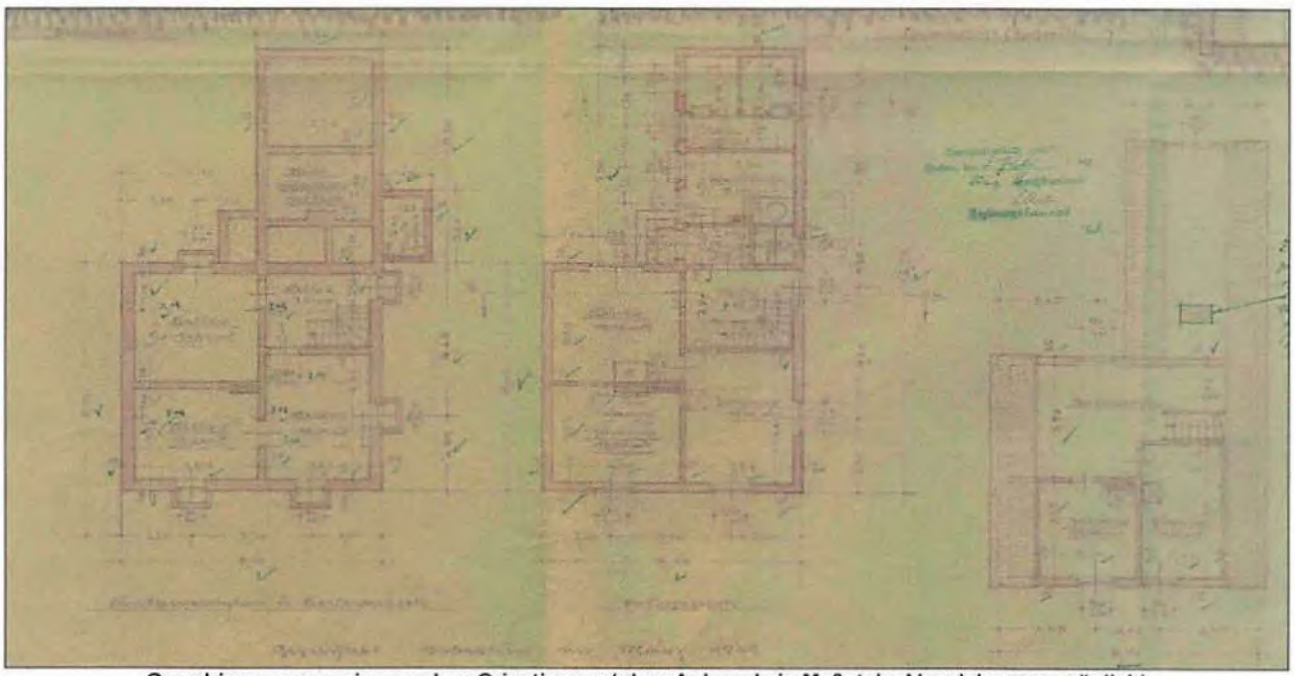
13. Anlage: Gebäudeunterlagen; kein Maßstab; nur zur Orientierung[1]



Raumaufteilung im Erdgeschoss; nur zu einer groben Orientierung (kein Maßstab; Abweichungen möglich)



Raumaufteilung im Dachgeschoss; nur zu einer groben Orientierung (kein Maßstab; Abweichungen möglich)



Grundrisse; nur zu einer groben Orientierung (ohne Anbau; kein Maßstab; Abweichungen möglich)

[1] Quelle: Kreisarchiv des Landkreises Elbe-Elster (ältere Bauunterlagen)

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Oberer Viebig 2b, 02785 Olbersdorf
Tel. 03583 56 27 818 · Fax 03583 56 27 819
www.immobewertung.net · info@immobewertung.net

SCHULZENSOHN IMMOBILIENBEWERTUNG

Aufstellung der Wohnfläche

Wohnhaus Erdgeschoss (Flächen aus dem Aufmaß vor Ort sowie tlw. den vorliegen Unterlagen)

Raum	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Fläche [m²]	Wohnfläche gerundet [m²]
(1) Wohnzimmer I	4,71	3,50	16,49	16,50
(2) Wohnzimmer II	3,95	3,60	14,22	
-Esse	1,00	0,27	0,27	13,95
(3) Schlafzimmer	4,00	3,90	15,60	15,60
(4) Flur	3,52	2,73	9,61	
-Treppe	2,28	0,95	2,16	7,45
(5) Küche	4,10	3,32	13,61	13,60
(6) Badezimmer	3,26	1,85	6,03	6,05
(7) Wirtschaftsraum	3,20	1,40	4,48	
-Ecke	0,60	0,30	0,18	4,30
(8) Vorraum	3,90	3,33	12,99	13,00
(9) Gästezimmer	4,00	3,82	15,28	15,30
Summe:				**rd. 105,75 m²**
Wohnhaus Dachgeschoss				
(1) Kinderzimmer (Raumteil I)	3,50	3,20	11,20	
-Schräge (zu 50%)	3,50	1,05	1,84	
-Ecke	1,15	0,27	0,31	
Kinderzimmer (Raumteil II)	4,65	1,60	7,44	
-Schräge (zu 50%)	4,65	1,05	2,44	14,05
(2) Kinderzimmer (Raumteil I)	3,73	3,00	11,19	
-Schräge (zu 50%)	3,73	1,05	1,96	
Kinderzimmer (Raumteil II)	1,50	1,20	1,80	
-Schräge (zu 50%)	1,50	1,05	0,79	10,25
Summe:				**rd. 24,30 m²**
Gesamtsumme:				**130,05 m²** **rd. 130,00 m²**



Ansichten/Schnitt; nur zu einer groben Orientierung (kein Maßstab; Abweichungen möglich)

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung (EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

14. Anlage: 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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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).

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

15. Anlage: Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

DIPL.-WIRTSCH.-ING. (FH)
JOANNA SCHULZENSOHN
Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

OBERER VIEBIG 2b, 02785 Olbersdorf
TEL. 03583 56 27 818 · FAX 03583 56 27 819
WWW.IMMOBEWERTUNG.NET · INFO@IMMOBEWERTUNG.NET

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Notizen

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 **zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung**
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte **Sachverständige für Immobilienbewertung**
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen **Görlitz**, **Bautzen**, **Elbe-Elster**, **Spree-Neiße** und **Oberspreewald-Lausitz**

Notizen

SCHULZENSOHN
IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn

Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 **zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung**
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte **Sachverständige für Immobilienbewertung**
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen **Görlitz**, **Bautzen**, **Elbe-Elster**, **Spree-Neiße** und **Oberspreewald-Lausitz**