

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

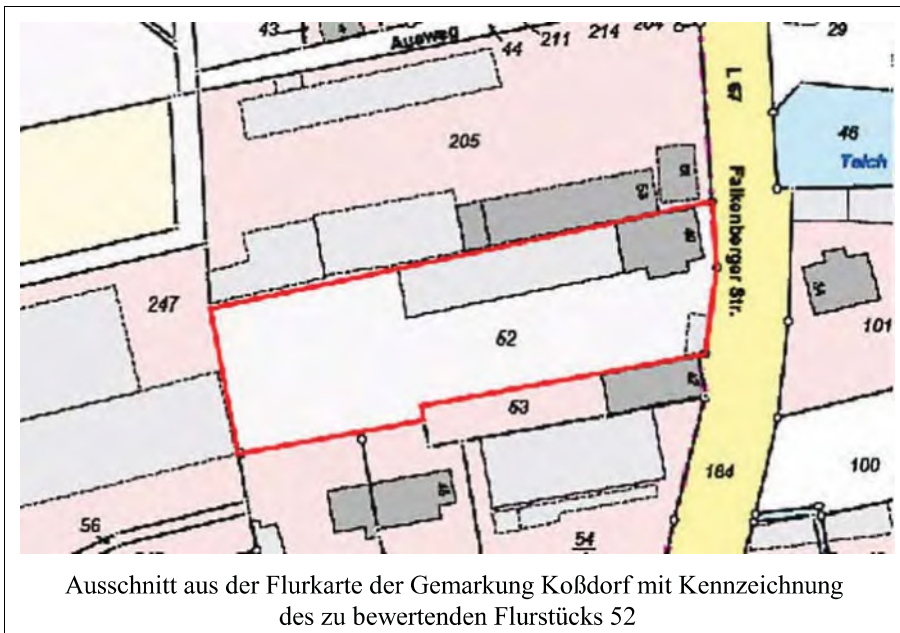
VOM 10. JUNI 2024

**für das mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden
bebaute Grundstück**

**in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49**

(Gemarkung Koßdorf, Flur 11, Flurstück 52)

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23



Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines.....	4
3.	Zustandsmerkmale	9
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	10
4.	Wertermittlung	14
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	14
4.2	Bodenwert.....	15
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	15
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung	17
4.4	Sachwertermittlung.....	18
4.4.1	Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt	18
4.4.1.1	Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden nach § 36 ImmoWertV 21 auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).....	18
4.4.1.2	Ableitung der Wertminderung wegen Alters.....	22
4.4.2	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .	26
4.4.2.1	Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten	27
4.4.3	Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen	29
4.4.3.1	Marktanpassungsfaktoren	29
4.4.3.2	Ableitung des Sachwertes	31
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude	33
4.5.2	Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen	39
4.6	Vergleichswertverfahren.....	41
4.7	Abbruchkosten.....	43
5.	Verkehrswertermittlung	44
6.	Literaturangaben	46
7.	Anlagen.....	46

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 75/23
Anschrift	04895 Mühlberg/Elbe OT Koßdorf, Falkenberger Straße 49
Bemerkung	Grundstück mit einem Wohngebäude (Zweifamilienhaus), einem Nebengebäude, einem ehemaligen großen Stallgebäude und einem Kellergewölbe bebaut
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt und nicht vermietet
Wertermittlungsstichtag	30. April 2024
Flurstück	52
Gesamtgrundfläche in m²	2.590
Erschließung	vollständig erschlossen
Zustands- und Entwicklungsstufe	baureifes Land
Bodenwert in €	18.000
Reparaturstau in €	65.000
Grundstückssachwert in €	97.000
Grundstücksertragswert in €	96.000
Vergleichswert in €	102.000
Abbruchkosten in €	52.000
Verkehrswert in €	47.000

2. Allgemeines

<p>Einführung</p>	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um das in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf gelegene Grundstück Falkenberger Straße 49. Das Flurstück 52 weist eine Größe von 2.590 m² auf. Es ist mit einem Wohngebäude, einem Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude sowie einem Kellergewölbe bebaut.</p> <p>Das Wohngebäude liegt als Zweifamilienhaus vor, ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Das Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Im Erdgeschoss wurde vor einiger Zeit mit Sanierungsarbeiten begonnen. So wurden einige Wände mit Gipskarton verkleidet und es sind vereinzelt Fliesen angebracht worden. Im Obergeschoss wurde nur das Badezimmer saniert. Zudem sind zwei neuere Öfen für die Beheizung vorhanden und ein Teil der Fenster sind erneuert worden. Ansonsten liegt das Wohngebäude in einem unsanierten Zustand vor.</p> <p>Die Fassaden des Hauses wurden verputzt und zum Teil gestrichen. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster sowie um die ursprünglichen Holzfenster. Das Dach des Wohngebäudes liegt als Krüppelwalmdach vor und wurde zu DDR-Zeiten mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Elektrik liegt noch im DDR-Standard vor. Die Beheizung erfolgt unterschiedlich mit Einzelöfen, die mit Heizöl betrieben und auch mit Festbrennstoffen beheizt werden. Eine zentrale Heizungsanlage ist nicht vorhanden.</p> <p>Das Wohngebäude besitzt eine Gesamtwohnfläche von etwa 323 m², die sich auf drei Wohnetagen aufteilt. Im Erdgeschoss gibt es eine Wohnung, die etwa 111 m² groß ist. Im Obergeschoss ist eine etwa 131 m² große Wohnung vorhanden. Vom Obergeschoss aus gelangt man in das nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss. In dieser Etage sind nochmals etwa 81 m² Wohnfläche vorhanden.</p> <p>Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude. Das Nebengebäude steht im östlichen Grundstücksbereich und unterteilt sich in drei Lagerräume. In einem der Räume sind die Heizöltanks untergebracht worden.</p> <p>Das aufstehende Stallgebäude sowie ein Kellergewölbe sind ebenfalls noch auf dem Grundstück zu finden. Das Stallgebäude ist massiv errichtet worden, besitzt nur noch ein Erdgeschoss und liegt in einem sehr schlechten baulichen Zustand vor. Das Kellergewölbe wurde früher vermutlich zum Lagern von Futtermitteln genutzt. Diese beiden Gebäude bzw. Gebäudeteile sollten abgebrochen werden.</p> <p>Das Grundstück grenzt im Osten an die Falkenberger Straße an, über die auch die Zufahrt erfolgt. Das Grundstück befindet sich im nördlichen Bereich des Ortes Koßdorf, der einen Ortsteil der Stadt Mühlberg/Elbe darstellt. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Hofstellen und Einfamilienhäuser geprägt. Durch die nur etwa 40 m entfernte Bushaltestelle ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Die Stadt Mühlberg/Elbe liegt etwa 8 km südlich vom Ortsteil Koßdorf entfernt.</p>
<p>Besonderheit</p>	<p>► Das ehemalige Stallgebäude und das noch vorhandene Kellergewölbe sollten abgebrochen werden. Diese Gebäude liegen in einem sehr schlechten baulichen Zustand vor. Aus diesem Grund werden hier Abbruchkosten geschätzt und berücksichtigt.</p> <p>Abweichungen von diesen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind gesondert zu betrachten.</p>

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 5 VON 46

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen	15 K 75/23
Auftragsdatum	21. Dezember 2023 mit Beschluss vom 19. Dezember 2023

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

Nähere Bezeichnung des Objektes	
Grundbuch von	Koßdorf
Blatt Nr.	670
Bestandsverzeichnis Nr.	1
Gemarkung - Flur	Koßdorf - 11
Flurstück	52
Lage	-
Größe in m ²	2.590
Wirtschaftsart	-
Bebauung	siehe Beschreibung Gebäudebestand

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	04.01.2024	Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Flurstücksnachweis
Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt	22.01.2024	Auskunft aus dem Flächennutzungsplan und Erschließungshinweise, planungsrechtliche Auskunft
	18.01.2024	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2024	Bodenrichtwertkarte
	31.12.2022	Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2022	Grundstücksmarktbericht 2022
	08.05.2024	Auskünfte bezüglich Vergleichswerten
Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde	08.01.2024	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Landkreis Elbe-Elster, Untere Denkmalschutzbehörde	12.01.2024	Auskunft bezüglich Denkmalschutz
Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde	08.01.2024	Auskunft bezüglich Altlastenverdacht
Landkreis Elbe-Elster, Kreisarchiv	04.01.2024	Auskunft bezüglich Bauzeichnungen (Negativauskunft)
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	30.11.2023	Grundbuchabschrift

Ortsbesichtigung	am 5. März 2024, 14:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr und am 30. April 2024, 10:00 Uhr bis ca. 10:40 Uhr
Besonderheit	Da das Wohngebäude beim ersten Besichtigungstermin nicht betreten werden konnte, wurde ein zweiter Ortsbesichtigungstermin durchgeführt.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 6 VON 46

Wertermittlungsstichtag	30. April 2024
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	30. April 2024
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Beschreibung Makrolage und Allgemeines	<p>Mühlberg/Elbe liegt ca. 77 km nordwestlich von Dresden und 30 km westlich von Elsterwerda. Mühlberg/Elbe liegt im südwestlichen Teil von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster und bildet die Grenze zum Freistaat Sachsen. Südwestlich des Stadtgebietes fließt die Elbe entlang. Die Landschaft wird zudem von den künstlich entstandenen Kiesseen geprägt, die um die Stadt liegen. Zur Stadt Mühlberg/Elbe gehören die Ortsteile Altenau, Brottewitz, Fichtenberg, Koßdorf und Martinskirchen. Der Ort zählte zum 31.12.2021 eine Bevölkerungszahl von 3.534. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2007 zeigt die folgende Tabelle auf.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Stichtag</th> <th style="text-align: center;">Bevölkerungszahl Stadt Mühlberg</th> <th style="text-align: center;">Verlust in % (Basis 31.12.2007)</th> <th style="text-align: center;">Verlust in % (Basis 31.12.2011)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>31.12.2007</td><td style="text-align: center;">4.472</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td></td></tr> <tr><td>31.12.2008</td><td style="text-align: center;">4.437</td><td style="text-align: center;">-0,78</td><td></td></tr> <tr><td>31.12.2009</td><td style="text-align: center;">4.334</td><td style="text-align: center;">-3,09</td><td></td></tr> <tr><td>31.12.2010</td><td style="text-align: center;">4.244</td><td style="text-align: center;">-5,10</td><td></td></tr> <tr><td>31.12.2011</td><td style="text-align: center;">4.128</td><td style="text-align: center;">-7,69</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td>31.12.2012</td><td style="text-align: center;">4.051</td><td style="text-align: center;">-9,41</td><td style="text-align: center;">-1,87</td></tr> <tr><td>31.12.2013</td><td style="text-align: center;">3.969</td><td style="text-align: center;">-11,25</td><td style="text-align: center;">-3,85</td></tr> <tr><td>31.12.2014</td><td style="text-align: center;">3.892</td><td style="text-align: center;">-12,97</td><td style="text-align: center;">-5,72</td></tr> <tr><td>31.12.2015</td><td style="text-align: center;">3.856</td><td style="text-align: center;">-13,77</td><td style="text-align: center;">-6,59</td></tr> <tr><td>31.12.2016</td><td style="text-align: center;">3.813</td><td style="text-align: center;">-14,74</td><td style="text-align: center;">-7,63</td></tr> <tr><td>31.12.2017</td><td style="text-align: center;">3.745</td><td style="text-align: center;">-16,26</td><td style="text-align: center;">-9,28</td></tr> <tr><td>31.12.2018</td><td style="text-align: center;">3.734</td><td style="text-align: center;">-16,50</td><td style="text-align: center;">-9,54</td></tr> <tr><td>31.12.2019</td><td style="text-align: center;">3.671</td><td style="text-align: center;">-17,91</td><td style="text-align: center;">-11,07</td></tr> <tr><td>31.12.2020</td><td style="text-align: center;">3.630</td><td style="text-align: center;">-18,83</td><td style="text-align: center;">-12,06</td></tr> <tr><td>31.12.2021</td><td style="text-align: center;">3.534</td><td style="text-align: center;">-20,98</td><td style="text-align: center;">-14,39</td></tr> <tr><td>31.12.2022</td><td style="text-align: center;">3.514</td><td style="text-align: center;">-21,42</td><td style="text-align: center;">-14,87</td></tr> </tbody> </table> <p>Hieran ist sehr gut erkennbar, dass die Stadt Mühlberg/Elster seit 2007 einen stetigen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte. Seit dem 31.12.2007 ist die Bevölkerungszahl um über 21 % gesunken. Innerhalb der letzten elf Jahre betrug der Rückgang fast 15 %. Das Verhältnis zwischen Geburten und Todesfällen ist schon lange nicht mehr positiv und es gibt diesbezüglich auch keine positiven Anzeichen.</p> <p>In Mühlberg/Elbe befinden sich die Stadtverwaltung sowie mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule. Weitere Schulen befinden sich in Riesa (Sachsen), Großenhain (Sachsen) und Elsterwerda.</p> <p>Verkehrstechnisch ist Mühlberg/Elbe mäßig erschlossen. Westlich der Stadt führt die Bundesstraße 182, die in Riesa im Süden in die Bundesstraße 169 übergeht und nach Nordosten nach Elsterwerda führt. Durch Mühlberg/Elbe führt die Bahnstrecke Neuburxdorf - Mühlberg, die als Nebenbahn errichtet wurde. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich in Döbeln und Ruhland und sind ca. 60 km entfernt.</p>	Stichtag	Bevölkerungszahl Stadt Mühlberg	Verlust in % (Basis 31.12.2007)	Verlust in % (Basis 31.12.2011)	31.12.2007	4.472	0,00		31.12.2008	4.437	-0,78		31.12.2009	4.334	-3,09		31.12.2010	4.244	-5,10		31.12.2011	4.128	-7,69	0,00	31.12.2012	4.051	-9,41	-1,87	31.12.2013	3.969	-11,25	-3,85	31.12.2014	3.892	-12,97	-5,72	31.12.2015	3.856	-13,77	-6,59	31.12.2016	3.813	-14,74	-7,63	31.12.2017	3.745	-16,26	-9,28	31.12.2018	3.734	-16,50	-9,54	31.12.2019	3.671	-17,91	-11,07	31.12.2020	3.630	-18,83	-12,06	31.12.2021	3.534	-20,98	-14,39	31.12.2022	3.514	-21,42	-14,87
Stichtag	Bevölkerungszahl Stadt Mühlberg	Verlust in % (Basis 31.12.2007)	Verlust in % (Basis 31.12.2011)																																																																		
31.12.2007	4.472	0,00																																																																			
31.12.2008	4.437	-0,78																																																																			
31.12.2009	4.334	-3,09																																																																			
31.12.2010	4.244	-5,10																																																																			
31.12.2011	4.128	-7,69	0,00																																																																		
31.12.2012	4.051	-9,41	-1,87																																																																		
31.12.2013	3.969	-11,25	-3,85																																																																		
31.12.2014	3.892	-12,97	-5,72																																																																		
31.12.2015	3.856	-13,77	-6,59																																																																		
31.12.2016	3.813	-14,74	-7,63																																																																		
31.12.2017	3.745	-16,26	-9,28																																																																		
31.12.2018	3.734	-16,50	-9,54																																																																		
31.12.2019	3.671	-17,91	-11,07																																																																		
31.12.2020	3.630	-18,83	-12,06																																																																		
31.12.2021	3.534	-20,98	-14,39																																																																		
31.12.2022	3.514	-21,42	-14,87																																																																		

Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück Falkenberger Straße 49 befindet sich im nördlichen Bereich in Koßdorf, einem Ortsteil der Stadt Mühlberg/Elbe. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Hofstellen und Einfamilienhäuser geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, nur etwa 40 m entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle. Infrastrukturell ist der Ortsteil kaum erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der Stadt Mühlberg/Elbe. Im Ort ist aber eine Kindertagesstätte ansässig, die nur etwa 800 m südlich des zu bewertenden Grundstücks liegt. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich in Mühlberg/Elbe und ist etwa ca. 8,3 km entfernt. Weiterführende Schulen sind erst in Falkenberg/Elster und in Bad Liebenwerda zu finden.

Die Falkenberger Straße im Ortsteil Koßdorf führt weiter in nördliche Richtung in den Ortsteil Lönnewitz sowie als L 67 auf die Auffahrt zur Bundesstraße 183, die die Städte Bad Liebenwerda und Torgau (Sachsen) verbindet. In südliche Richtung führt die Falkenberger Straße durch die Ortsteile Brottewitz und Weinberge weiter bis nach Mühlberg/Elbe. Das Zentrum der kleinen Stadt befindet sich im Bereich des Altstädter Marktes. Am Markt sind noch eine Apotheke und eine Sparkassenfiliale ansässig. Nördlich des Marktes befindet sich die Klosterkirche Marienstern, einem ehemaligen Zisterzienserkloster mit imposanter Klosterkirche, Äbtissinnenhaus, Refektorium, Probstei und Hospiz. An der westlich vom Markt abführenden Klosterstraße befindet sich ein Museum. Der Markt, die Klosterkirche und das Museum liegen etwa 8,0 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Westlich des Stadtgebietes von Mühlberg/Elster liegt am Schloßplatz das Schloss Mühlberg, ca. 8,8 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Westlich vom Schloss befindet sich der große Schlossteich und daneben fließt bereits die Elbe. Mühlberg liegt am Elberadweg Schmilka-Cuxhaven und ist damit beliebtes Ausflugsziel für Fahrradtouristen. Am Schlossteich liegen eine Pension mit Gaststätte sowie eine Wasserwanderradstation.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Lage des zu bewertenden Grundstücks um eine sehr ländliche Lage mit der Nähe zu einer kleinen Stadt.

Beispielfotos für die Umgebungsbebauung



Blick in südliche Richtung entlang der Falkenberger Straße



Blick in nördliche Richtung entlang der Falkenberger Straße

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 8 VON 46

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Gemeinde Mühlberg/Elbe
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 100.902.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 3.514.
Fläche	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,20 km ² .	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 89,20 km ² .
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2022 insgesamt 53 Einwohner/km ² .	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt ca. 39 Einwohner/km ² .
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2021 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.317 insgesamt 3.030 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 3,0 %.	Keine Angaben
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 3.256. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,2 %.	Im Jahresdurchschnitt 2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.514 (Stand: 31.12.2022) eine Arbeitslosenzahl von 100. Dies entspricht einem Anteil von ca. 3,5 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 32.892 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 32,6 %.	Zum Stand 30.06.2023 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.514 (Stand 31.12.2022) insgesamt 660 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 18,8 %.
Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 (Stand: 31.12.2022) insgesamt 39.122 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,8 %.	Zum Stand 30.06.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.514 (Stand 31.12.2022) insgesamt 1.366 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 38,9 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 14.932 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,8 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.514 insgesamt 404 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 11,5 %.
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2022 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 100.902 insgesamt 29.829 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,6 %.	Zum Stand 31.12.2022 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 3.514 insgesamt 1.841 Personen über 1.169 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 33,3 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	1.775 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	46 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 153, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 107)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	15.173 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 8.474, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 6.699)	260 (Jahr 2022: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 153, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 107)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de ; https://www.wegweiser-kommune.de *	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbucheintragungen	
Grundbuch	Grundbuch von Koßdorf, Blatt 670
Zweite Abteilung	2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 75/23), eingetragen am 30.11.2023.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf dem zu bewertenden Flurstück vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten.
Berücksichtigung	Das vorhandene Recht bzw. die Eintragung wird in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	Miet- und Pachtverträge liegen zum Wertermittlungsstichtag für das zu bewertende Flurstück 52 und die aufstehenden Gebäude nicht vor.
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf dem zu bewertenden Grundstück geführt.
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück.
Baulasten	Baulasten liegen nach Aussage vom Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde nicht vor .
Rechtmäßigkeit der Bebauung	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der Bebauung nicht überprüft. Es wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.
Altlasten	Im Altlastenkataster des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, sind für das zu bewertende Flurstück <i>“keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3 - 6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.”</i>
Denkmalschutz	Nach Aussage des Landkreises Elbe-Elster, untere Denkmalschutzbehörde, handelt es sich bei den Gebäuden auf dem Flurstück 52 nicht um Baudenkmale. Das Flurstück 52 befindet sich laut Aussage des Landkreises im Bereich des ortsfesten Bodendenkmals 20031 (Koßdorf, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit: Ortskern Wenzendorf) .

Ausschnitt aus der
Themenkarte
Bodendenkmale des
Geoportals Brandenburg
und Kennzeichnung des
Flurstücks 52



Baugrund	Auf die Baugrundverhältnisse wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Baugrundverhältnisse der vorhandenen Bebauung entsprechen.
Statik	Auf die statischen Verhältnisse der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten kein Bezug genommen. Der Unterzeichner geht nach der äußeren Ansicht davon aus, dass die Statik der vorhandenen Bebauung den technisch notwendigen Anforderungen entspricht.
Hausschwamm- und Hausbockbefall	Der Unterzeichner geht in dem vorliegenden Gutachten davon aus, dass die baulichen Anlagen nicht mit Echtem Hausschwamm oder Hausbock befallen sind.
Bodenschätze	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berggegebenen Bodenschätze berücksichtigt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	Das Flurstück 52 besitzt einen unregelmäßigen, jedoch rechteckähnlichen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 98,3 m : 28,2 m (ca. 3,49 : 1). Die östliche Schmalseite des Flurstücks grenzt dabei an die Falkenberger Straße an.
-----------------------------	--

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Verbandsgemeinde Liebenwerda, Bauamt am 22.01.2024
Art des FNP	Es liegt kein Flächennutzungsplan vor.
Zulässigk. von Bauvorhaben	entsprechend § 34 BauGB - Flurstück liegt im Innenbereich
Bebauungsplan	Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf.
Weitere Satzungen/ besondere Gebiete	Laut Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda existiert eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom 22.07.1997. Die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich verläuft direkt an der westlichen Grundstücksgrenze. Somit liegt das Flurstück vollständig im Innenbereich. Zudem liegt das Flurstück im Hochwasserrisikogebiet HQ extrem.
Art der Nutzung	Dorfgebiet (MD)
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Das Grundstück liegt im Innenbereich der Gemeinde und ist mit dem beschriebenen Gebäudebestand bebaut.
Zustands- und Entwicklungsstufe	Baureifes Land
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Erläuterung nach ImmoWertA	Baureifes Land: Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, wenn <ul style="list-style-type: none"> - städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und - sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse Erschließungsbeiträge	Nach Aussage der Verbandsgemeinde Liebenwerda und nach Einschätzung des Unterzeichners ist das zu bewertende Flurstück mit Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Trennsystem. Es sind laut Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda aktuell keine weiteren Erschließungsmaßnahmen für das Flurstück 52 geplant. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass keine Erschließungsbeiträge auf die Grundstückseigentümer zukommen.
Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda existiert in der Gemeinde keine Straßenausbaubeitragssatzung. Es sind aktuell keine Ausbauabsichten für die angrenzenden Straßen bekannt. Die Zufahrtsstraße des Flurstücks 52 (Falkenberger Straße) ist asphaltiert und liegt als Landstraße L 67 vor. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.
Energetische Eigenschaften Berücksichtigung	Es liegt vermutlich kein Energieausweis vor. Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.
Zufahrt	Die Zufahrt zum Flurstück 52 ist über die öffentlich gewidmete Falkenberger Straße möglich.
Außenanlagen	Das bebaute Flurstück 52 ist mit Außenanlagen ausgestattet. Auf der östlichen Seite wird das Grundstück durch einen Zaun sowie durch die östliche Wand des Nebengebäudes begrenzt. Die Zufahrt erfolgt durch ein Metalltor. Der Zaun besteht auf dieser Grundstücksseite aus Holz und begrenzt den Vorgarten, der sich östlich des Wohngebäudes anschließt. Da das Grundstück derzeit nicht genutzt wird, sind der Vorgarten sowie auch die anderen Grünflächen, die teils als Garten und Obstwiese dienen, ungepflegt und teils verwildert. Die Hoffläche im östlichen Bereich ist mit Granitpflastersteinen und zum Teil mit Verbundsteinpflaster befestigt. Entlang des ehemaligen Stallgebäudes gibt es einen schmalen Weg, der ebenfalls mit Granitpflastersteinen befestigt wurde. Ansonsten ist das Flurstück begrünt und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Zu den Außenanlagen gehören zusätzlich die unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 12 VON 46

Vorhandene Bebauung mit Baubeschreibung - Wohngebäude	
Art der Baulichkeit	Wohngebäude (Zweifamilienhaus)
Zweckbestimmung	wohnliche Nutzung
Baujahr	nicht bekannt, vermutlich nach 1900 (einige Jugendstilelemente erkennbar), Instandsetzung und Sanierungen zu DDR-Zeiten, vereinzelte geringe Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren erfolgt
Rohbau	nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Fundamente	vermutlich massive Streifenfundamente
Außenwände	massive Außenwände, vermutlich aus Ziegelmauerwerk
Innenwände	überwiegend massive Innenwände
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Treppe zum Obergeschoss massiv, Stufen aus Waschbeton, Treppe zum Dachgeschoss als geschlossene Holzterasse
Wärmedämmung	teilweise Kunststofffenster mit Wärmedämmverglasung, Dach nicht gedämmt
Dach	Krüppelwalmdach mit Betondachsteinen, Eindeckung als Nasseindeckung
Ausbau	
Sanitäre Einrichtungen	Bad im Erdgeschoss noch im Rohbau; Bad im Obergeschoss mit Dusche, Wand-WC und Waschtisch, gefliest
elektrische Leitungen	Elektrik überwiegend im DDR-Standard vorhanden
Heizung	keine zentrale Heizungsanlage vorhanden; Einzelöfen mit Heizöl und Festbrennstoffen beheizbar, Warmwassererzeugung über Boiler
Fußböden	massiver Fußboden im Erdgeschoss, Fußboden im Ober- und im Dachgeschoss als Holzdielen
Innenputz	Glattputz
Ansichten	Fassaden verputzt, zum Teil mit Anstrich
Türen	historische Eingangstür aus Holz mit Glasausschnitt; Holzbretttertür zur Wohneinheit des Erdgeschosses, im Erdgeschoss meist ohne Zimmertüren und teils mit historischen Holztüren; im Obergeschoss und im Dachgeschoss historische Holztüren
Fenster	Holzverbundfenster, teilweise wärmedämmverglaste Kunststofffenster Fensterbänke außen verblecht und mit Ziegeln; Fensterbänke innen aus Holz, Kunststoff und teils ohne Fensterbänke
Wandbehandlung	verputzt und gestrichen, tapeziert und gefliest
Sonstige technische Anlagen	Treppenlift vom Erdgeschoss in das Obergeschoss
Entwässerungseinrichtungen	Dachwasserablauf über Regenrinnen mit Fallrohren
Barrierefreiheit	Zugang zum Gebäude über eine Stufe; Zugang zu den Wohnbereichen im Obergeschoss und im Dachgeschoss über Stufen und Treppen erreichbar, Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss mit Treppenlift Innentüren und Durchgänge meist nur in einfacher Ausführung ohne Beachtung einer Barrierefreiheit

**allgemeine Beschreibung des Bau- und Unterhaltungszustands vom Wohngebäude
(nicht vollständig)**

Bei dem Wohngebäude Falkenberger Straße 49 auf dem Flurstück 52 in Koßdorf handelt es sich um ein **Wohngebäude (Ifd. Nr. 1)**, das als Zweifamilienhaus vorliegt. Das Gebäude ist in massiver Bauweise erbaut worden. Das Baujahr ist nicht bekannt. Es wird aber davon ausgegangen, dass das Gebäude um 1900 erbaut wurde. Das Gebäude weist zum Wertermittlungsstichtag einen weitestgehend unsanierten Zustand auf. Es sind vereinzelte Sanierungsarbeiten durchgeführt bzw. begonnen worden. Im Erdgeschoss wurden Wände mit Gipskarton verkleidet und es sind vereinzelt Fliesen angebracht worden. Im Obergeschoss wurde das Badezimmer saniert. Zudem sind zwei neuere Öfen für die Beheizung vorhanden und ein Teil der Fenster ist erneuert worden.

Das Haus ist nicht unterkellert und besitzt Erdgeschoss, Obergeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude wurde vorwiegend aus Ziegelmauerwerk errichtet. Die Decken des Gebäudes liegen als Holzbalkendecken vor. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und liegt als Krüppelwalmdach vor. Die Dacheindeckung wurde zu DDR-Zeiten mit Betondachsteinen realisiert. Die Dachentwässerung erfolgt mit Regenrinnen und Fallrohren. Die Fassaden des Gebäudes wurden verputzt und gestrichen. Vereinzelt lösen sich Putz und Farbe ab. Die Fenster des Hauses wurden zu einem geringen Teil erneuert und liegen als wärmedämmverglaste Kunststoffenster vor. Die übrigen Fenster bestehen aus Holz, sind noch im ursprünglichen Zustand vorhanden oder wurden zu DDR-Zeiten als Holzverbundfenster eingebaut. Das Wohngebäude wird durch Einzelöfen beheizt, die mit Heizöl und Festbrennstoffen beheizt werden. Eine zentrale Heizungsanlage gibt es nicht. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch Warmwasserboiler.

Das aufstehende Wohngebäude liegt als Zweifamilienhaus vor. Vom Hausflur im Erdgeschoss ist die Wohnung im Erdgeschoss zu betreten und die Wohnung im Obergeschoss ist über eine massive Treppe ebenfalls vom Hausflur aus erreichbar. Auf den massiven Treppenstufen wurde ein Treppenlift angebracht. Somit ist das Obergeschoss neben der Treppe auch über den Treppenlift zu erreichen.

Die Einheit im Erdgeschoss unterteilt sich in Flur, Abstellkammer, Küche, Wohnzimmer, eine ehemalige Küche, ein Badezimmer im Rohbau und in zwei weitere Wohnräume. Die Wände in den Räumen sind zum Großteil mit Gipskartonplatten verkleidet worden. Teilweise wurden auch Fliesen angebracht. Auf Grund der begonnenen Sanierung, fehlen noch die Innentüren und auch die Fensterbänke bzw. die Fenstereinfassungen sind noch nicht vorhanden. Der massive Fußboden liegt teilweise noch ohne Belag vor. Ansonsten ist der Fußboden gefliest. Die ehemalige Küche dient als Lagerraum und wird nur durch eine einfache Holzwand abgetrennt. Das Badezimmer der Etage liegt noch im Rohbau vor. Hier wurde der Putz von den Wänden entfernt.

Das Obergeschoss des Wohngebäudes unterteilt sich in eine große Wohnung mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer und drei Wohnräumen. Die Fußböden bestehen hier aus einer Holzdielung. Die Wände sind gestrichen oder tapeziert worden. Das Badezimmer im Obergeschoss ist saniert worden. Im gefliesten Raum sind Dusche, Wand-WC und Waschtisch vorhanden. Außerdem gibt es hier Waschmaschinenanschlüsse. Die beiden Wohnräume auf der westlichen Seite der Etage sind teilweise im Rohbau vorhanden. Auch hier wurde vereinzelt mit Sanierungsmaßnahmen begonnen.

Die Räume im Dachgeschoss, welches vom Flur des Obergeschosses über eine Holzterrasse zu betreten ist, sind früher vereinzelt wohnlich genutzt worden. Das Dachgeschoss liegt in einem teilweise ausgebauten und sehr veralteten Zustand vor. Der Fußboden liegt meist als Holzdielung vor. Die Wände sind meist gestrichen oder früher tapeziert worden. Die meisten Räume besitzen eine Dachschräge. Im Bereich dieser Dachschrägen waren zahlreiche Risse erkennbar.

Das Wohngebäude weist eine Gesamtwohnfläche von etwa 323 m² auf. Die Erdgeschosswohnung ist dabei 111 m² groß und die Wohnung im Obergeschoss besitzt eine Wohnfläche von etwa 131 m². Im Dachgeschoss sind nochmals etwa 81 m² Wohnfläche vorhanden. Nach einer grundlegenden Sanierung ist das Wohnhaus als Zweifamilienhaus nutzbar.

weitere bauliche Anlagen

Das Flurstück 52 ist neben dem Wohngebäude zusätzlich mit einem Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude und einen Kellergewölbe bebaut.

Das **Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)** steht an der südöstlichen Flurstücksgrenze. Das eingeschossige Gebäude wurde aus Ziegelmauerwerk errichtet und unterteilt sich in drei Lagerräume. Die Fassaden wurden

verputzt. Das Dach liegt als flach geneigtes Pultdach vor und ist mit Bitumenbahnen versehen. Die Lagerräume sind alle fensterlos und werden jeweils durch eine einfache Holztür verschlossen. Der Fußboden liegt in den einzelnen Räumen massiv vor. Die Wände wurden verputzt und gestrichen. In einem Lagerraum wurden Öltanks aufgestellt. Ansonsten dient das Gebäude als Abstellfläche und ist auch weiterhin gut nutzbar.

Westlich schließt sich an das Wohngebäude ein großes, ehemaliges **Stallgebäude (Ifd. Nr. 3)** an. Das Gebäude wurde früher zweigeschossig erbaut. Das gesamte Dachgeschoss wurde abgetragen, so dass nur noch das Erdgeschoss vorhanden ist. Auf Grund des fehlenden Dachgeschosses und der fehlenden Abdichtung dringt seit langer Zeit das Niederschlagswasser in das Gebäude ungehindert ein. Somit sind die Wände und auch die als Gewölbe erbaute Decke vollständig durchfeuchtet. Der westliche Teil des Gebäudes ist bereits eingebrochen. In diesem Bereich ist die massive Treppe zum früheren Dachgeschoss noch vorhanden.

Auf Grund des schlechten baulichen Zustands, ist eine weitere Nutzung unmöglich und das Gebäude sollte abgebrochen werden.

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist noch ein altes **Kellergewölbe (Ifd. Nr. 4)** vorhanden. Dieser Kellerraum besitzt einen massiven Fußboden und liegt als Tonnengewölbe vor. Auch des Gebäude bzw. dieser Gebäudeteil sollte ebenfalls abgebrochen werden.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

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

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

1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen
anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

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

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

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

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagermerkmale,
6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,

8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

In der ImmoWertA zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung) heißt es ergänzend:

“40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) - keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal - zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.”

4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand 01.01.2024 für Mühlberg/Elbe OT Koßdorf entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks 52 geschätzt werden.

Nutzungsart	Bauland
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Gemeinde	Mühlberg/Elbe
BRW-Name	Koßdorf MD
Zonennummer	3079
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land
Art der Nutzung	MD - Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	1.000 m ² ; Grundstückstiefe 35 m
Erschließung	1 = beitragsfrei
Bodenrichtwert in €/m²	7,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 52	

Bodenwertableitung für das Flurstück 52:

Das zu bewertende Flurstück 52 ist mit einem Wohngebäude, einem Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude sowie mit einem Kellergewölbe bebaut. Das Flurstück weist eine Gesamtfläche von 2.590 m² auf und liegt im Innenbereich der Gemeinde. Der Innenbereich endet unmittelbar an der westlichen Grenze des Grundstücks.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Osten an die Falkenberger Straße an, über die auch die Zufahrt zum Hof erfolgt. Die Erschließung des Grundstücks ist mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, und Telekommunikation gesichert, so dass das Grundstück als vollständig erschlossen zu bezeichnen ist.

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich von Koßdorf, einem Ortsteil der Stadt Mühlberg/Elbe. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Wohngrundstücke geprägt. Unweit des Grundstücks befindet sich eine Bushaltestelle. Durch die nur etwa 40 m entfernte Bushaltestelle ist eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Der Ortsteil Koßdorf ist ansonsten infrastrukturell kaum erschlossen. Die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der Stadt Mühlberg/Elbe. Im Ort ist aber eine Kindertagesstätte ansässig.

Das Flurstück 52 liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone "Koßdorf MD". Die Zone wird als Dorfgebiet (MD) bezeichnet und weist einen Bodenrichtwert in Höhe von 7,00 €/m² aus. Nach Einschätzung des Unterzeichners sind die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks größtenteils mit denen der Bodenrichtwertzone vergleichbar. Die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks ist mit 1.000 m² angegeben. Das zu bewertende Grundstück ist hier aber etwa 2,5 mal so groß. Auf Grund der doch recht intensiven Bebauung und des sehr geringen Bodenrichtwertes wird hier keine Größenanpassung vorgenommen. Da auch das gesamte Flurstück im Innenbereich liegt, wäre auch eine zusätzliche Bebauung möglich. Somit wird der Bodenwert für das Flurstück 52 auf

7,00 €/m² geschätzt.

Zusammenfassung des Bodenwertes:

Flurstück	Nutzung	Größe in m ²	Bodenwert in	Bodenwert in	Bodenwert gerundet in €
52	Bauland	2.590 x	7,00 €/m ² =	18.130,00	18.000,00

Der Bodenwert des **Flurstücks 52**, Falkenberger Straße 49 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf wird vom Unterzeichner gerundet auf

18.000 € geschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

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

- “6.(1).1 *Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen (z. B. unzureichende Datenlage, die normierten Verfahren können die Werteeinflüsse nicht sachgerecht erfassen).*
- 6.(1).2 *Das Vergleichswertverfahrens kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.*
- 6.(1).3 *Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.*
- 6.(1).4 *Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.”*

Im vorliegenden Fall werden die zu bewertenden Gebäude auf dem Grundstück Falkenberger Straße 49 in Koßdorf (Flurstück 52) nach dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um ein Objekt handelt, das nach Einschätzung des Unterzeichners vorwiegend für eine Eigennutzung zur Verfügung steht und nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet wird.

Gleichzeitig wird das Ertragswertverfahren angewendet, um die mögliche Vermietung und dem daraus zu ziehenden Ertrag mit dem entsprechenden Ertragswert als Kalkulationsgröße in die Wertermittlung einzubeziehen.

Vom Gutachterausschuss konnten dem Unterzeichner für das Grundstück einige Vergleichswerte mitgeteilt werden. Nach einer Auswertung kann ein Vergleichswert abgeleitet werden.

Aus den drei Verfahren wird der Bedeutung entsprechend gewichtet und der Verkehrswert geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden sind nach Art und Schadensbeseitigungskosten darzulegen und angemessen zu berücksichtigen.

4.4.1 Ermittlung des Sachwertes für das zu bewertende Objekt

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

In § 36 (Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten) der ImmoWertV21 heißt zu Herstellungskosten wie folgt:

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

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte

Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt."

1. Einteilung des Gebäudebestandes

Ifd. Nr.	Art der Nutzung/Bauart	Bezeichnung der Gebäude
1	Wohngebäude, Zweifamilienhaus	Wohngebäude
2	Nebengebäude, massiv	Nebengebäude
3	<i>ehemaliges Stallgebäude, massiv</i>	<i>Stallgebäude</i>
4	<i>Kellergewölbe</i>	<i>Kellergewölbe</i>

*Wie bereits eingangs beschrieben, sollten nach Einschätzung des Unterzeichners das **ehemalige Stallgebäude** sowie das noch vorhandene **Kellergewölbe abgebrochen** werden. Somit werden diese Gebäude in der folgenden Sachwertermittlung **nicht berücksichtigt**.*

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

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 2772) anzuwenden. (ImmoWertV21, Anlage 4, I. Grundlagen, 2. Brutto-Grundfläche)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche für die Gebäude ist in einer Tabelle dargestellt, welche als Anlage dem Gutachten beigelegt wurde. Folgende Werte werden aus dieser Tabelle in diese Berechnung übernommen:

Ifd. Nr.	Bezeichnung der Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) in m ²
1	Wohngebäude	495,60
2	Nebengebäude	29,05

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

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 20 VON 46

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

Für das zu bewertende Gebäude wird der Gebäudetyp 1.31 für freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gemäß NHK 2010 gewählt.

Gebäudetyp 1.31 (NHK 2010)	Wägungsanteil in %	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Standardmerkmal		<i>(geschätzte Einordnung in die Standardstufen)</i>				
Außenwände	23		0,5	0,5		
Dach	15		1,0			
Fenster und Außentüren	11		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		1,0			
Fußböden	5		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9		0,5	0,5		
Heizung	9	0,5	0,5			
Sonstige technische Ausstattung	6		1,0			
Kostenkennwerte für die Gebäudeart 1.31 in €/m²		720	800	920	1.105	1.385

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Kostenkennwert in €/m ² BGF
Außenwände	23 % x ((0,0 x 720)+(0,5 x 800)+(0,5 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						198
Dächer	15 % x ((0,0 x 720)+(1,0 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						120
Außentüren und Fenster	11 % x ((0,0 x 720)+(0,7 x 800)+(0,3 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						92
Innenwände und Türen	11 % x ((0,0 x 720)+(1,0 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						88
Deckenkonstruktion/Treppen	11 % x ((0,0 x 720)+(1,0 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						88
Fußböden	5 % x ((0,0 x 720)+(1,0 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						40
Sanitäreinrichtungen	9 % x ((0,0 x 720)+(0,5 x 800)+(0,5 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						77
Heizung	9 % x ((0,5 x 720)+(0,5 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						68
Sonstige techn. Ausstattung	6 % x ((0,0 x 720)+(1,0 x 800)+(0,0 x 920)+(0,0 x 1.105)+(0,0 x 1.385)) =						48
Summe der Kostenkennwerte bzw. Normalherstellungskosten in €/m² BGF							819

Weiterhin gibt es auf dem Grundstück noch ein **Nebengebäude**, das massiv errichtet wurde. Für dieses Gebäude gibt es eine Vorgabe in den NHK 2010. Es wird der Gebäudetyp 16.1 für Lagergebäude (ohne Mischnutzung, Kaltlager) genutzt. Hier wird die Standardstufe 4 gewählt.

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

4. Außenanlagen

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

Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen schätzt der Unterzeichner im vorliegenden Fall den Wert der Außenanlagen des **Flurstücks 52** pauschal auf

3 %.

5. Baupreisindex

Nach § 36 ImmoWertV21 ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor, der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Preisbasis 2015. Die unmittelbare Anwendung der zum Wertermittlungsstichtag jeweils aktuellen Baupreisindexreihe führt zu zutreffenden Ergebnissen, wenn der durchschnittliche Preisindex für das Jahr 2010 in der jeweils aktuellen Reihe (im Jahr 2020: 2015=100) berücksichtigt wird.

Da sich die abgeleiteten Normalherstellungskosten auf den Stichtag 2010 beziehen, ist im Folgenden eine Baupreisindizierung auf das Jahr des Wertermittlungsstichtages vorzunehmen. Dafür steht dem Unterzeichner folgender Index vom Statistischen Bundesamt Deutschland zur Verfügung:

Durchschnitt 2010 (2015 = 100)	90,1
Index I. Quartal 2024 (Wohngebäude) - Umrechnung von Basis 2015	163,3

Durchschnitt 2010 (2015 = 100)	89,7
Index I. Quartal 2024 (Gewerbl. Betriebsgebäude) - Umrechnung von Basis 2015	165,6

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

6. Korrektur der Normalherstellungskosten 2010

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

Art des Korrekturfaktors	bezieht sich auf	WH (Ifd. Nr. 1)	Nebengebäude (Ifd. Nr. 2)
Faktor für Gebäudeart	EFH = 1,00; ZFH = 1,05	1,0500	-
Faktor für Außenanlagen	3 %	1,0300	1,0300
Faktor für Baupreisindex	Baupreisindizierung zum Stichtag	1,8124	1,8462
kombinierter Korrekturfaktor		1,9601	1,9016

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

Ifd. Nr.	Name	NHK-Typ	BGF in m ²	NHK 2010	Korrekturfaktor	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag
1	Wohngebäude	1.31	495,60	819,00 €/m ²	1,9601	795.597,53 €
2	Nebengebäude	16.1	29,05	490,00 €/m ²	1,9016	27.068,33 €

4.4.1.2 Ableitung der Wertminderung wegen Alters

Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

In ImmoWertA § 38 (Alterswertminderungsfaktor) heißt es ergänzend:

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

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

„

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 23 VON 46

Bezeichnung des Gebäudes	Wohngebäude	Nebengebäude
Ifd. Nr.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80,00	60,00

Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 ermittelt werden.

1. Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.”

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

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

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

“Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte
Quelle: ImmoWertV21 Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades	

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

Gebäude	Modernisierungspunktzahl
Nebengebäude	0,0

In der ImmoWertV21 heißt es weiter:

“Aus der nach I. ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel unter II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage.

Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

$$RND = GND - \text{Alter}$$

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 25 VON 46

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

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

Die Baujahre für das Wohnhaus und das Nebengebäude können vom Unterzeichner nur geschätzt werden.

Gebäude	Baujahr	Abschlag von der GND	fiktives Baujahr
Wohngebäude	1900	- =	1900
Nebengebäude	1960	- =	1960

Entsprechend ergibt sich folgendes fiktives Alter:

Gebäude	aktuelles Jahr	fiktives Baujahr	fiktives Alter
Wohngebäude	2024	- 1900 =	124 Jahre
Nebengebäude	2024	- 1960 =	64 Jahre

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

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

Entsprechend ergibt sich folgendes anzuwendendes Gebäudealter:

80 Jahre für das Wohnhaus bzw.
60 Jahre für das Nebengebäude

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

Wohnhaus	RND =	$1,0767 \times \frac{80^2}{80} - 2,2757 \times 80 + 1,3878 \times 80 =$	15,1 Jahre
-----------------	--------------	---	-------------------

Nebengebäude	RND =	$1,2500 \times \frac{60^2}{60} - 2,6250 \times 60 + 1,5250 \times 60 =$	9,0 Jahre
---------------------	--------------	---	------------------

Ermittlung der linearen Alterswertminderung

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

Bezeichnung der Gebäude	Wohngebäude	Nebengebäude
lfd. Nrn.	1	2
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)	80	60
geschätzte Restnutzungsdauer in Jahren (RND)	15	9
theoretisches Alter zum Wertermittlungsstichtag	65	51
lineare Alterswertminderung in %	81,25	85,00
Alterswertminderungsfaktor	0,1875	0,1500

4.4.2 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes. (ImmoWertV21§35 (4))

Nach § 8 ImmoWertV21, Absatz 3 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *“wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.”

4.4.2.1 Ableitung der Reparatur- und Sanierungskosten

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

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 28 VON 46

Art des Gebäudes		Dachgeschoss	Zahl der Geschosse		Herstellungskosten €
Wohngebäude (Ifd. Nr. 1)		ausgebaut	3		795.597,53
Bauleistungen (gemäß Statist. Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft November 2022)		Wertanteil in %	Wertanteil in €	erneuerungsbedürftiger Anteil in %	Wertanteil der erneuerbaren Substanz in €
R O H B A U	Erdarbeiten	3,756	29.882,64	0	0,00
	Verbauarbeiten	0,036	286,42	0	0,00
	Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	0,212	1.686,67	0	0,00
	Entwässerungskanalarbeiten	1,042	8.290,13	0	0,00
	Mauerarbeiten	10,466	83.267,24	0	0,00
	Betonarbeiten	17,397	138.410,10	0	0,00
	Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,874	22.865,47	5	1.143,27
	Stahlbauarbeiten	0,632	5.028,18	0	0,00
	Abdichtungsarbeiten	1,263	10.048,40	20	2.009,68
	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4,193	33.359,40	20	6.671,88
A U S B A U R B E I T	Klempnerarbeiten	1,739	13.835,44	10	1.383,54
	Gerüstarbeiten	0,859	6.834,18	5	341,71
	Naturwerksteinarbeiten	0,475	3.779,09	0	0,00
	Betonwerksteinarbeiten	0,212	1.686,67	0	0,00
	Putz- und Stuckarbeiten	3,588	28.546,04	10	2.854,60
	Wärmedämm-Verbundsysteme	4,296	34.178,87	0	0,00
	Trockenbauarbeiten	2,537	20.184,31	0	0,00
	vorgehängte hinterlüftete Fass.	0,142	1.129,75	0	0,00
	Fliesen- und Plattenarbeiten	2,300	18.298,74	20	3.659,75
	Estricharbeiten	1,812	14.416,23	0	0,00
S B A U R B E I T E N	Tischlerarbeiten	8,746	69.582,96	15	10.437,44
	Parkett- u. Holzpflasterarbeiten	2,565	20.407,08	0	0,00
	Rollladenarbeiten	1,578	12.554,53	0	0,00
	Metallbauarbeiten	4,630	36.836,17	0	0,00
	Verglasungsarbeiten	0,939	7.470,66	20	1.494,13
	Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	2,316	18.426,04	30	5.527,81
	Bodenbelagarbeiten	0,528	4.200,76	80	3.360,60
	Tapezierarbeiten	0,243	1.933,30	80	1.546,64
	raumlufttechnische Anlagen	1,185	9.427,83	0	0,00
	Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen bis 36 kV	6,782	53.957,42	20	10.791,48
N	Gas-, Wasser- u. Entw.anlagen	4,241	33.741,29	10	3.374,13
	Nieder- u. Mittelspannungsanl.	4,681	37.241,92	10	3.724,19
	Gebäudeautomation	0,486	3.866,60	0	0,00
	Blitzschutzanlagen	0,211	1.678,71	0	0,00
	Dämm- u. Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen	0,581	4.622,42	0	0,00
	Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Förderanlagen	0,457	3.635,88	0	0,00
	Gesamt	100,000	795.597,53		58.320,88
	Sicherheitszuschlag in %			10	5.832,09
Reparatur-/Sanierungsstau				64.152,97	

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Wohngebäude** auf dem **Flurstück 52** werden vom Unterzeichner auf der Grundlage der oberen Übersicht gerundet auf

64.000 € geschätzt.

Die abschließenden Instandsetzungskosten für das **Nebengebäude** werden vom Unterzeichner pauschal auf

1.000 € geschätzt.

4.4.3 Zusammenfassung der Werte und Sachwertermittlung der baulichen Anlagen

Bezeichnung der Gebäude	Wohn- gebäude	Neben- gebäude
lfd. Nr.	1	2
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag in €	795.597,53	27.068,33
Anpassung mit Regionalfaktor	1,0000	1,0000
Alterswertminderungsfaktor	0,1875	0,1500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen in €	149.174,54	4.060,25
gerundeter vorläufiger Sachwert in €	149.000,00	4.000,00

Zusammenstellung der Werte für die Sachwertermittlung:

Flurstück	52
Gebäudesachwert des Wohngebäudes	149.000 €
Gebäudesachwert des Nebengebäudes	4.000 €
Bodenwert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf	18.000 €
vorläufiger Sachwert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf	171.000 €

4.4.3.1 Marktanpassungsfaktoren

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

“(1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt [...]

2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen, [...].

(2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach Absatz 1 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.”

In § 7.2 der ImmoWertA heißt es ergänzend:

“7.(1) Im Regelfall werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolgt beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert.

7.(2) Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts ist in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Absatz 1 ausreichend berücksichtigt worden sind. Wird dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sind marktgerechte Zu- oder Abschläge (Marktanpassung) vorzunehmen.“

Erläuterung zur notwendigen Marktanpassung:

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

Der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert des zu bewertenden Grundstücks ist vom Unterzeichner mit einem Marktanpassungsfaktor an die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster sind Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

“In Abhängigkeit von Baujahr und Lage in den Stadtlagen (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg, Doberlug-Kirchhain) oder in ländlichen Gebieten sind nachfolgend aufgeführte Marktanpassungsfaktoren (MAP) für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt worden.“

Somit ergab sich laut Grundstücksmarktbericht 2022 die folgende Übersicht:

Bau- jahres- klasse	Lage			
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete	
	Anzahl der Kauffälle	∅ Sachwertfaktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle	∅ Sachwertfaktor (Spanne)
vor 1980	51	1,08 (0,59 - 1,73)	89	1,00 (0,51 - 1,96)
1980 - 1994	6	1,14 (0,94 - 1,30)	11	0,81 (0,45 - 0,17)
1995 - 2004	7	1,04 (0,86 - 1,34)	15	1,00 (0,61 - 1,44)
ab 2005	4	0,97 (0,69-1,40)	3	0,93
gesamt	68	1,07	118	0,98

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster sind weitere Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte veröffentlicht worden:

“In Abhängigkeit vom Sachwert und der Lage ergaben sich nachfolgend aufgeführte Ergebnisse.“

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 31 VON 46

Sachwerte	Lage					
	Stadtlagen		Ländliche Gebiete		gesamter Landkreis	
	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)	Anzahl der Kauffälle (Ø Sachwert)	Ø Sachwert- faktor (Spanne)
< 100.000 €	18 (80.700 €)	1,06 (0,60 - 1,73)	51 (69.200 €)	1,00 (0,51 - 1,96)	69 (72.200 €)	1,01 (0,51 - 1,96)
100.000 - 200.000 €	30 (141.600 €)	1,14 (0,63 - 1,66)	45 (144.500 €)	0,98 (0,45 - 1,52)	75 (144.600 €)	1,04 (0,45 - 1,66)
> 200.000 €	20 (281.000 €)	1,00 (0,59 - 1,41)	22 (260.000 €)	0,96 (0,61 - 1,44)	42 (270.000 €)	0,98 (0,59 - 1,44)

Für die folgende Wertermittlung geht der Unterzeichner von der Baujahresspanne vor 1980 in ländlichen Gebieten (durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 1,00) sowie von einem Sachwert zwischen 100.000 und 200.000 € in ländlichen Gebieten (durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von 0,98) aus. Für beide Kategorien ist jeweils eine recht große Anzahl an Kauffällen ausgewertet worden. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen beiden Eingangswerten.

4.4.3.2 Ableitung des Sachwertes

Für das zu bewertende Grundstück ergibt sich die folgende Ableitung.

Vorläufiger Sachwert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf		171.000	€
Marktanpassungsfaktor: Grundstücksmarktbericht (interpoliert)		0,95	
marktangepasster Sachwert des Grundstücks		162.450	€
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in	Instandsetzungskosten der Gebäude	-65.000	€
Sachwert des Grundstücks		97.450	€
Sachwert des Grundstücks (Flurstück 52) gerundet		97.000	€

4.5 Ertragswertermittlung

In der ImmoWertV21 heißt es im § 27 zu den Grundlagen der Ertragswertermittlung wie folgt:

“(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 (ImmoWertV21) zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 (ImmoWertV21) dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. *das allgemeine Ertragswertverfahren;*
2. *das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
3. *das periodische Ertragswertverfahren.”*

In den §§ 28, 29 und 30 ImmoWertV21 werden die drei Verfahrensvarianten wie folgt dargestellt:

“§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. *dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
2. *dem Bodenwert.*

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

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. *dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
2. *dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

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

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. *den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*
2. *dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. *dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und*
2. *dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.*

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.”

Zur Ermittlung des Reinertrags und Rohertrags heißt es in § 31 ImmoWertV21 wie folgt:

“(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.“

4.5.1 Ermittlung des Ertragswertes für die zu bewertenden Gebäude

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

Wahl des Ertragswertverfahrens:

Im vorliegenden Fall ist ein weitestgehend unsaniertes Zweifamilienhaus mit Nebengebäude zu bewerten. Vom Unterzeichner wird daher das **allgemeine Ertragswertverfahren** angewandt.

Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Wohnen

Die folgende Übersicht für Wohnraummieten wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Elbe-Elster im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlicht.

Lage (Städte)	Gebäudeart	Ausstattung	Bandbreite der Nettokaltmiete in €/m ² Wfl.	
			Bestandsmiete	Neuvermietungen 2019/22
Sonstige Dorfgebiete	MFH	teilsaniert/ saniert	3,10 - 4,85	-

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster wurden keine Mietpreise für die Stadt Mühlberg/Elbe dargestellt.

Mietpreisableitung für das Wohngebäude (ca. 323 m² Wohnfläche):

Hier handelt es sich um das Wohngebäude des Grundstücks Falkenberger Straße 49 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Gebäude liegt als Zweifamilienhaus vor. Im Erdgeschoss gibt es eine etwa 111 m² große Wohnung, die über einen Flur, vier Wohnräume, eine Küche und ein Badezimmer verfügt. Die Wohnung liegt derzeit in einem meist unsanierten Zustand vor.

Die Wohnung im Obergeschoss ist etwa 131 m² groß und verfügt über insgesamt fünf Wohnräume. Zudem gibt es noch einen sehr großen Flur, eine Abstellkammer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Das Badezimmer ist mit Wand-WC, Dusche und Waschtisch ausgestattet.

Vom Obergeschoss ist das Dachgeschoss erreichbar. Hier sind nochmals etwa 81 m² Wohnfläche vorhanden. Nach einer Sanierung wäre es möglich, das Obergeschoss und das Dachgeschoss gemeinsam zu nutzen.

Auf Grund der sehr hohen Wohnfläche wird davon ausgegangen, dass es nur sehr schwer ist, ein solches Gebäude mit insgesamt 323 m² zu vermieten bzw. wieder zu nutzen.

Das Grundstück liegt an der Falkenberger Straße im nördlichen Bereich des Ortes Koßdorf. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Wohngrundstücke und Hofstellen geprägt. Gegenüberliegend, nur etwa 40 m entfernt, gibt es eine Bushaltestelle. Somit ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Die Stadt Mühlberg/Elbe liegt etwa 8 km südlich vom Ortsteil Koßdorf entfernt. Dort sind die nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster wird für teilsanierte/sanierte Wohnungen in Dorfgebieten ein durchschnittlicher Mietpreis von etwa 3,10 bis 4,85 €/m² angegeben. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Mietpreisen. Auf Grund der überdurchschnittlichen Größe und im Zusammenhang mit dem Grundstück schätzt der Unterzeichner einen Mietzins von

4,50 €/m²

als marktüblich erzielbar ein.

Ableitung und Erläuterung der Mietpreise - Gewerbe

Im Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster die folgenden Bandbreiten der Nettokaltmieten veröffentlicht:

Lage	Bandbreiten der Nettokaltmieten in €/m ²			
	Ladenflächen	Büro-/ Praxisräume	Werkstätten/ Lager	Gastronomie
Herzberg (Elster)	4,50 - 9,00	5,00 - 11,00		4,50
Finsterwalde	5,00 - 15,00	5,00 - 10,00	1,00 - 5,00	7,00
Elsterwerda	3,50 - 10,00	4,20 - 8,00		
Bad Liebenwerda	3,70 - 10,00	3,50 - 6,50		
Doberlug-Kirchhain	4,00 - 5,00	4,90 - 9,00		
Falkenberg	3,80 - 6,50	4,20 - 7,50		
sonstige kleinere Städte	2,50 – 6,50	2,00 - 7,70		5,00
Landgemeinden	2,40 – 4,00	3,50 - 5,00		

Die Übersicht gibt eine Orientierung zum derzeitigen Mietniveau für Gewerberäume im Landkreis Elbe-Elster. Die Mietpreisspannen haben eine große Streuung und tragen daher keinen rechtsverbindlichen Charakter. Für die Stadt Mühlberg/Elbe sind keine Mietpreise für Werkstatt- und Lagerräume angegeben worden. Nur für die Stadt Finsterwalde sind hierfür Mietpreise zwischen 1,00 und 5,00 €/m² veröffentlicht worden.

Mietpreisableitung für das Nebengebäude (ca. 23 m² Nutzfläche):

Hierbei handelt es sich um die Lager- und Abstellflächen im Nebengebäude des Grundstücks. Das Nebengebäude unterteilt sich in drei Räume, die zum Lagern genutzt werden. Die Lagerräume sind alle fensterlos und werden jeweils durch eine einfache Holztür verschlossen. Der massive Fußboden ist ohne Belag verblieben und die Wände wurden verputzt. In einem Lagerraum wurden Öltanks aufgestellt. Das Nebengebäude ist auch weiterhin gut nutzbar.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 sind für die Stadt Mühlberg/Elbe keine Mietpreisspannen für Werkstätten und Lager angegeben. Nach Einschätzung des Unterzeichners sollte ein Mietzins von

1,50 €/m²

für diese Flächen marktüblich erzielbar sein.

Zusammenfassung der Einzelergebnisse und Ableitung vom Rohertrag:

Nutzung	Beschreibung	Fläche in m ²	Mietpreis in €/m ²	Mieteinnahmen in €
wohnllich	Wohngebäude	323,04	4,50	1.453,68
gewerblich	Lagerflächen im Nebengebäude	22,84	1,50	34,26
Summen		345,88		1.487,94

Bewirtschaftungskosten

In § 32 ImmoWertV21 ist zum Thema Bewirtschaftungskosten Folgendes ausgesagt:

“(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten,*
- 3. das Mietausfallwagnis und*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.*

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

- 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
- 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
- 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.”*

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

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 36 VON 46

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

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

Verwaltungs-kosten 2022	=	Verwaltungs-kosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	230,00 €	x	$\frac{117,8}{77,1}$	=	351,41 €
Instandhaltungs-kosten 2022	=	Instandhaltungs-kosten 2002	x	$\frac{\text{Index Oktober 2023}}{\text{Index Oktober 2001}}$	=	9,00 €	x	$\frac{117,8}{77,1}$	=	13,75 €

Hierbei ist zu beachten, dass laut ImmoWertA die Verbraucherpreisindizes mit Stand 2020 = 100 % anzuwenden sind.

Diese Kosten werden im Rahmen der Ertragswertableitung berücksichtigt.

Liegenschaftszins

In § 21 ImmoWertV21 ist zum Thema Liegenschaftszins Folgendes ausgesagt:

“(1) Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27

bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Für den Landkreis Elbe-Elster konnten aufgrund des zu geringen Datenmaterials keine aussagefähigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet werden. Im Land Brandenburg wurden im Jahr 2006 erstmals lagertypische Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Grundlage hierfür bildeten Daten ausgewerteter Kauffälle aus allen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

Liegenschaftszinssätze für das Land Brandenburg aus dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2020 - 2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (187 Kauffälle)			
Bodenwert	81 €/m ² - 680 €/m ²	283 €/m ²	1,9 % (-0,1 % - 6,1 %)
Wohnfläche	62 m ² - 246 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 70 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,3 - 66,6	30,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m ² - 16,7 €/m ²	8,5 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			1,8 %
Weiterer Metropolitanraum (90 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² - 400 €/m ²	76 €/m ²	2,2 % (-3,2 % - 6,8 %)
Wohnfläche	67 m ² - 269 m ²	136 m ²	
Restnutzungsdauer	22 Jahre - 71 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,5 - 75,8	22,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² - 14,9 €/m ²	6,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2022			1,3 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Diese Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf das Land Brandenburg. Hier sind Daten aus Kauffällen der Jahre 2020 bis 2022 berücksichtigt worden.

Nach dieser Übersicht ist das zu bewertende Wohngebäude des Flurstücks 52 in die Kategorie "Einfamilienhäuser im weiteren Metropolitanraum" einzuordnen. Die Spanne der Liegenschaftszinssätze liegt zwischen -3,2 % bis 6,8 % mit einem Durchschnittswert von 2,2 %.

Mit dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird hier ein etwas höheres Risiko als im Durchschnitt unterstellt, was eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes zur Folge hat.

Für die weitere Wertermittlung nutzt der Unterzeichner daher für das Wohngebäude sowie auch für das zugehörige Nebengebäude einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von

3,00 %.

Barwertfaktor

In § 34 ImmoWertV21 ist zum Thema Barwertfaktor Folgendes ausgesagt:

“(1) Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$	<p><i>LZ = Liegenschaftszinssatz</i> <i>p = Zinsfuß</i> <i>n = Restnutzungsdauer</i></p>
---	--

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

$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$	<p><i>LZ = Liegenschaftszinssatz</i> <i>p = Zinsfuß</i> <i>n = Restnutzungsdauer</i></p>
--	--

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

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

Gebäude	Restnutzungsdauer	Barwert
Wohnhaus	15 Jahre	11,9379
Nebengebäude	9 Jahre	7,7861

Marktanpassung

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

Sanierungskosten/Reparaturstau

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

4.5.2 Zusammenfassung der Werte und Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen

Ertragswertermittlung		Flurstück 52	
			Wohngebäude
Nutzung			
Nutzfläche in m ²			323,04
Mieteinnahmen im Monat in €			1.453,68
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			17.444,16
Bewirt- schaftungs- kosten	Verwaltungskosten/Einheit (€)	351,41	351,41
	Instandhaltungskosten (€/m ² NF)	13,75	4.441,80
	Mietausfallwagnis (%/€)	2	348,88
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		29,48	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten) in €			12.302,07
Reinertrag in €			12.302,07
Liegenschaftszinssatz in %		3,00	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-486,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlage in €			11.816,07
Kapitalisierung (Barwertfaktor)		11,9379	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			141.059,06
Bodenwert in € (anteilig 90 %)		18.000	16.200,00
vorläufiger Ertragswert in €			157.259,06
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			157.259,06
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten	-64.000,00
Ertragswert in €			93.259,06
gerundeter Ertragswert in €			93.000,00

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 40 VON 46

Ertragswertermittlung		Flurstück 52	
Nutzung			Nebengebäude
Nutzfläche in m ²			22,84
Mieteinnahmen im Monat in €			34,26
Mieteinnahmen im Jahr = jährlicher Rohertrag in €			411,12
Bewirt- schaftungs- kosten	Verwaltungskosten (%)	3	12,33
	Instandhaltungskosten (%)	3	12,33
	Mietausfallwagnis (%)	4	16,44
Gesamtbewirtschaftungskosten in %		10	
jährlicher Reinertrag (Rohertrag abzügl. Bewirtschaftungskosten) in €			370,02
Reinertrag des Gebäudes in €			370,02
Liegenschaftszinssatz in %		3,00	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €			-54,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €			316,02
Kapitalisierung (Barwertfaktor)			7,7861
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €			2.460,56
Bodenwert in € (anteilig 10 %)		18.000	1.800,00
vorläufiger Ertragswert in €			4.260,56
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV in €			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert in €			4.260,56
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in €		Sanierungskosten	-1.000,00
Ertragswert in €			3.260,56
gerundeter Ertragswert in €			3.000,00

Der Ertragswert des **Flurstücks 52** mit den aufstehenden Gebäuden wird vom Unterzeichner zusammen auf gerundet

96.000 € geschätzt.

4.6 Vergleichswertverfahren

In § 24 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

“Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.”

In § 25 ImmoWertV21 ist zum Thema Vergleichswert Folgendes ausgesagt:

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

Vorgehensweise im vorliegenden Fall

Dem Unterzeichner wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster einige aktuelle Kauffälle von Einfamilienhäusern (EFH), Siedlungshäusern (SH) und Hofstellen (Hof) im Landkreis Elbe-Elster mitgeteilt.

Das Niveau der Bodenrichtwerte liegt für diese Grundstücke bei 6,00 bis 20,00 €/m². Die Preisspanne der Kauffälle lag bei 22.500 bis 75.000 €. Von den so ausgewählten Grundstücken kamen nach der durchgeführten äußeren Besichtigung (in der Regel Bilder eines Internetanbieters von der Straße aus) diese zwölf Grundstücke in die folgende Vergleichswertermittlung.

Im Rahmen der Auswertung der Kaufpreise wurde eine Trennung nach Bodenwert und Gebäudewert vorgenommen. Der Bodenwert ist überschlägig mit Hilfe der Bodenrichtwerte abgeleitet worden, die vom Gutachterausschuss bereit gestellt wurden.

Es bleibt der Gebäudewert übrig. Bezüglich der Gebäudesubstanz wurde geschätzt, welcher prozentuale Sanierungsgrad vorhanden ist. Die 100 %-Marke bezieht sich hier auf das zu bewertende Objekt im fertigen Zustand.

Weiterhin wurde die Nutzfläche auf der Grundlage der Angaben des Gutachterausschusses übernommen. Bei den Vergleichswerten wurden auch die Terrassen nicht betrachtet.

Da das Dachgeschoss einen sehr schlechten Zustand aufweist und daher nur eine geringe Wertigkeit besitzt, wird diese Fläche hier unberücksichtigt gelassen.

Da das zu bewertende Objekt nicht zu 100 % saniert ist, werden die oben abgeleiteten Sanierungskosten abgezogen, um zu Vergleichszwecken einen vergleichbaren Zustand des Grundstücks darzustellen.

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

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

VERKEHRSWERTQUOTIENTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 42 VON 46

lfd. Nr.	Verkaufs-jahr	Gemeinde	Typ	Kaufpreis in €	Baujahr	Größe in m ²	Bodenwert in €/m ²	Bodenwertanteil in €	Gebäudewert in €	Bauzustand/Sanierungsgrad in %	Wohnfläche in m ² (geschätzt)	Gebäudewert in €/m ²	m ² -Preis für Sanierungsgrad 100 %
1	05.21	Wildgrube	EFH	32.000	1935	5.948	8,00	7.000	25.000	60	66	378,79	631,31
2	05.21	Koßdorf	EFH	75.000	1975	924	7,00	6.468	68.532	90	85	806,26	895,84
3	08.21	Beutersitz	EFH	32.000	1900	970	7,00	6.790	25.210	60	128	196,95	328,26
4	11.21	Koßdorf	EFH	50.000	1963	970	6,00	5.820	44.180	80	80	552,25	690,31
5	02.22	Möglenz	Hof	35.000	1920	1.740	8,00	13.920	21.080	40	120	175,67	439,17
6	01.22	Schmerkendorf	EFH	47.841	1900	1.797	16,00	17.000	30.841	60	100	308,41	514,02
7	04.22	Wiederau	Hof	30.000	1900	4.145	7,00	5.000	25.000	40	105	238,10	595,24
8	09.22	Maasdorf	EFH	75.000	1960	1.802	20,00	20.000	55.000	70	100	550,00	785,71
9	02.23	Neuburxdorf	EFH	39.500	1930	3.128	9,00	9.000	30.500	50	83	367,47	734,94
10	04.23	Neuburxdorf	SH	22.500	1920	6.150	9,00	9.000	13.500	40	99	136,36	340,91
11	06.23	Beiersdorf	EFH	69.500	1914	2.027	7,00	14.189	55.311	70	87	635,76	908,23
12	10.23	Marxdorf	SH	25.000	1930	3.750	11,00	10.000	15.000	40	70	214,29	535,71
Durchschnittlicher Kaufpreis für die Bebauung pro Grundstück bei einem angenommenen Sanierungsgrad von 100 % für Einfamilienhäuser in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf. Davon abgeleitet wird der Vergleichswert für das zu bewertende Wohngrundstück auf der Grundlage des geschätzten Sanierungsgrades.													
Mühlberg/Elbe OT Koßdorf		WH		Fist. 22		18.000		100		242,34		149.436,54	

Der Vergleichswert des **Flurstücks 52** ergibt sich aus dem **Bodenwert und dem Gebäudevergleichswert** und wird auf

167.437 € bzw. gerundet auf
167.000 € geschätzt.

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

65.000 € abgezogen.

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

102.000 €.

4.7 Abbruchkosten

Allgemeines

Hierzu heißt es in der ImmoWertA unter § 8, Punkt 8.(4).4 wie folgt:

“§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 regelt nicht nur die Berücksichtigung von Liquidationsobjekten, die zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, sondern enthält auch eine Legaldefinition der Liquidationsobjekte.

- a) *Von einer fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit einer baulichen Anlage im Sinne der Legaldefinition ist, unter Berücksichtigung des Handelns der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, insbesondere auszugehen,*
- *wenn sie aus tatsächlichen Gründen, z. B. aufgrund von Mängeln und Schäden der Bausubstanz, ungeeigneter Lage oder aus rechtlichen Gründen nicht genutzt werden kann und die Nutzbarkeit nicht in wirtschaftlich vertretbarer Weise herbeigeführt werden kann,*
 - *wenn eine erhebliche Unterausnutzung vorliegt und eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder sie wirtschaftlich nicht vorteilhaft ist,*
 - *wenn dauerhaft von einer fehlenden Nachfrage zur Nutzung des Objektes auszugehen ist.*
- Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf eine nicht mehr wirtschaftlich nutzbare bauliche Anlage ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.*
- b) *Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen*
- *die anfallenden Kosten,*
 - *die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und*
 - *die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.”*

Im Folgenden werden pauschal die Abbruchkosten für das ehemalige **Stallgebäude (Ifd. Nr. 3)** sowie für das noch vorhandene **Kellergewölbe (Ifd. Nr. 4)** ermittelt. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude bzw. der Keller relativ leicht abzurechen sind. Es wird davon ausgegangen, dass technische Hilfsmittel und auch größere Fahrzeuge für den Abtransport des Bauschutts gut angewendet werden können.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 44 VON 46

Die pauschalen Abbruchkosten pro m³ umbauten Raum für die abbruchreife Gebäudesubstanz werden auf der Grundlage der vorherigen Ableitung vom Unterzeichner durchschnittlich auf

35,00 €/m³ geschätzt.

Nach den durchgeführten Messungen vor Ort wird folgender umbauter Raum für die abzubrechenden Gebäude ermittelt:

Ifd. Nr.	Gebäude	Geschoss	Länge in m	Breite in m	BGF in m ²	Ø Höhe in m (geschätzt)	BRI in m ³
3	Stallgebäude	Erdgeschoss	42,40	9,60	407,04	3,30	1.343,23
4	Kellergewölbe	Kellergeschoss	12,40	4,00	49,60	3,00	148,80
Summe					456,64		1.492,03

Daraus ergeben sich die folgenden Aufwendungen für den geplanten Abbruch.

Summe umbauter Raum in m ³	Abbruchkosten in €/m ²	Abbruchkosten in €
1.492,03	x 35,00	= 52.221,05
Summe Abbruchkosten		52.221,05

Die Abbruchkosten für das **Stallgebäude** und das **Kellergewölbe (Ifd. Nrn. 3 und 4)** werden vom Unterzeichner auf etwa

52.000 € geschätzt.

5. Verkehrswertermittlung

Zusammenstellung der Ausgangswerte	Flurstück 52
Sachwert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf	97.000 €
Ertragswert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf	96.000 €
Vergleichswert des Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf	102.000 €

Der Verkehrswert des mit einem Wohngebäude, einem Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude und einem noch vorhandenen Kellergeschoss bebauten Flurstücks 52 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des vorher ermittelten Sachwertes unter Berücksichtigung des errechneten Ertragswertes sowie des Vergleichswertes geschätzt.

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das mit Wohngebäude und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf,
Falkenberger Straße 49 - Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 75/23

SEITE 45 VON 46

Art des Wertes	Wert in €	Wichtungsfaktor			gewichteter Wert in €
Sachwert	97.000	x	2	=	194.000
Ertragswert	96.000	x	1	=	96.000
Vergleichswert	102.000	x	2	=	204.000
gewichteter Wert für das Flurstück 52					98.800
abzüglich Abbruchkosten					-52.000
Wert für das Gesamtgrundstück					46.800

Es handelt sich bei dem Grundstück Falkenberger Straße 49 (Flurstück 52) um ein Wohngrundstück in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude einem Nebengebäude, einem ehemaligen Stallgebäude sowie einem Kellergewölbe bebaut.

Das Wohngebäude liegt als Zweifamilienhaus oder als kleines Mehrfamilienhaus vor und wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Das Gebäude weist eine Gesamtwohnfläche von etwa 323 m² auf und unterteilt sich in drei Wohnbereiche. Durch die sehr hohe Wohnfläche ist es sicherlich schwierig, wieder geeignete Mieter oder Eigentümer zu finden. Da das Gebäude vollständig saniert werden muss, kommen hier sehr hohe Kosten auf den Eigentümer zu.

Das Flurstück 52 verfügt über eine Grundstücksgröße von 2.590 m². Die unbebauten Grundstücksbereiche wurden zum Großteil begrünt oder liegen als Hoffläche vor.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks **Falkenberger Straße 49 in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf (Gemarkung Koßdorf, Flur 11, Flurstück 52)** zum Wertermittlungsstichtag 30. April 2024 auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Sach-, Ertrags- und Vergleichswert gerundet auf

47.000 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 30. April 2024 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 10. Juni 2024

6. Literaturangaben

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

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

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1995

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1995

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

SIMON: Wertermittlung einer Eigentumswohnung, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Nr. 3/97, Seiten 178 bis 180, Luchterhand Verlag Neuwied

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1995

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

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

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

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

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

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022)

7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Mühlberg/Elbe OT Koßdorf mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks
3. Luftbild mit Kennzeichnung des Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
4. Flurkarte mit Kennzeichnung des zu bewertenden Flurstücks im Maßstab von ca. 1 : 1.000
5. Flurstücksnachweis vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Bauzeichnungen für das Wohngebäude (zu Übersichtszwecken selbst erstellt)
7. Tabellarische Übersichten der BGF und Nutzflächen
8. Fotos des Objektes

Anlagen



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

E:377616.29, N:5707695.24



E:376421.55, N:5706455.81



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

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 27. Mai 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:377044.69, N:5707398.37



E:376865.48, N:5707212.46



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

Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 27. Mai 2024 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 04.01.2024

Flurstück 52, Flur 11, Gemarkung Koßdorf


Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Mühlberg/Elbe Kreis Elbe-Elster
Lage:	Falkenberger Straße 49
Fläche:	2 590 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 589 m ² Industrie und Gewerbe 1 m ² Wohnbaufläche
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Koßdorf Grundbuchblatt 670 Laufende Nummer 1

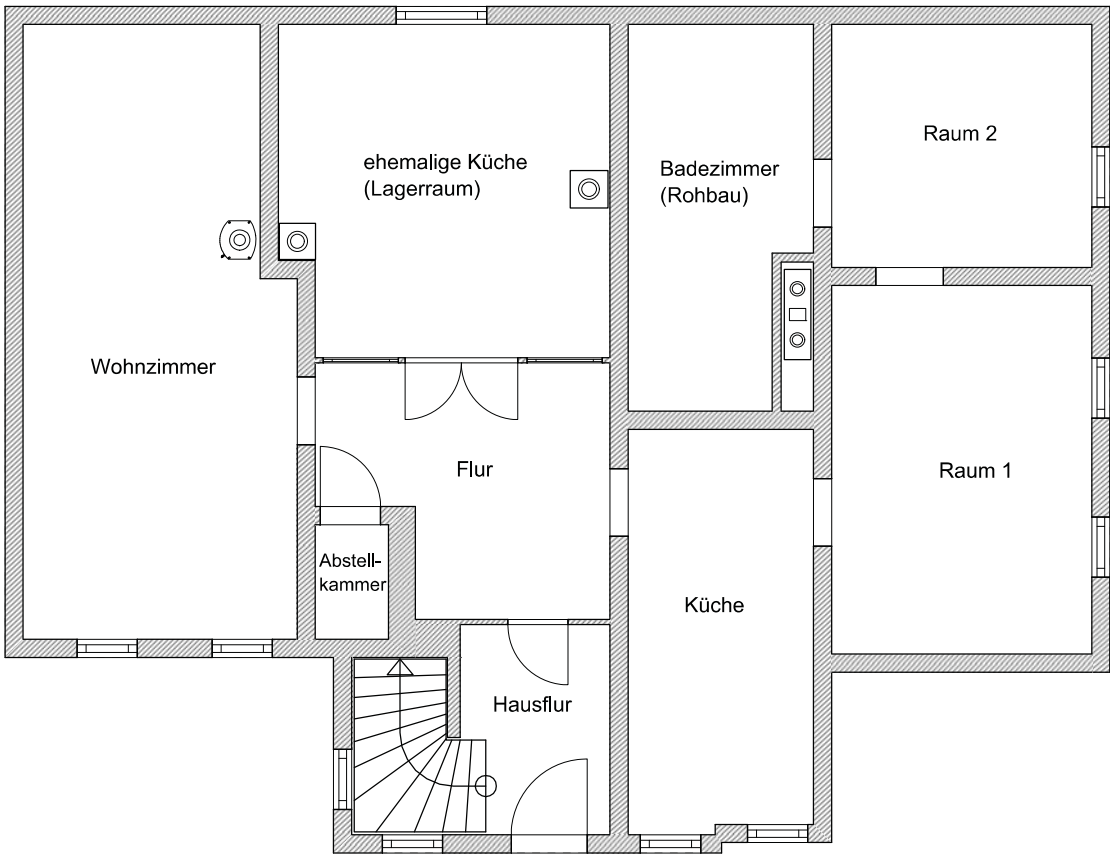
Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts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


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

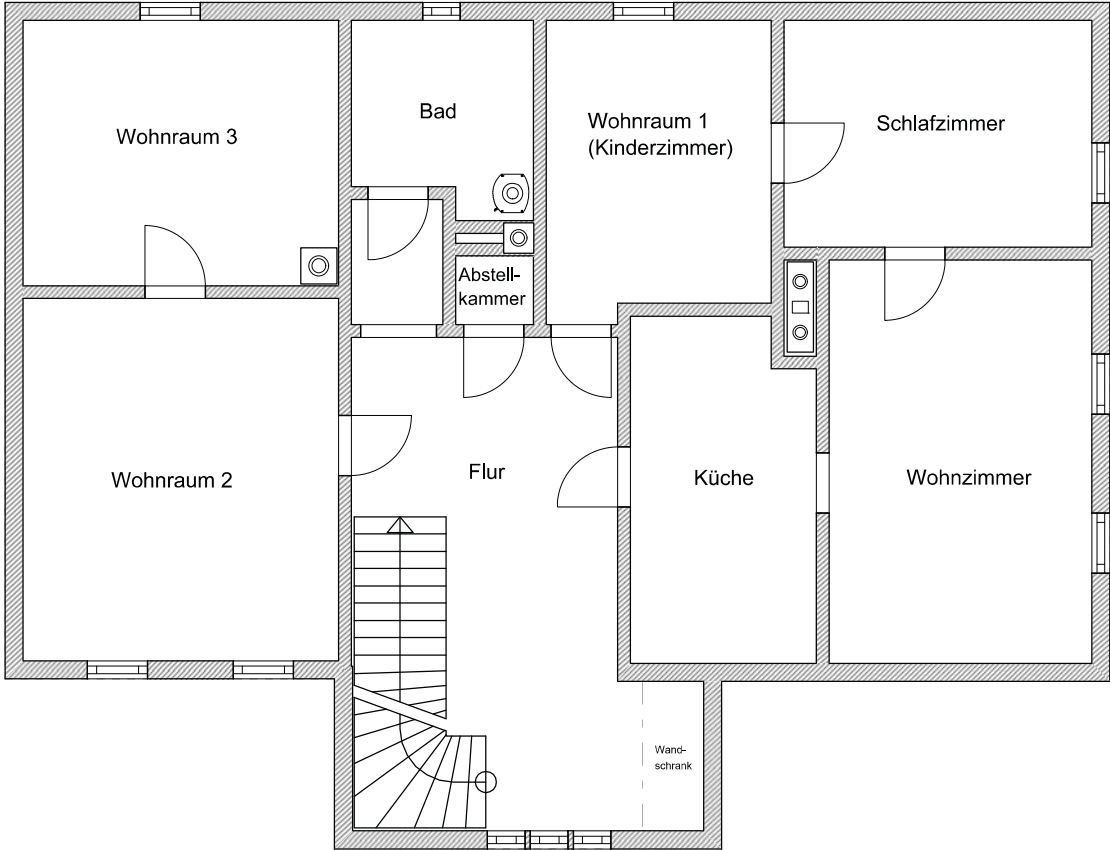
Anlage 6


**Bauzeichnungen für das Wohngebäude
(zu Übersichtszwecken selbst erstellt)**

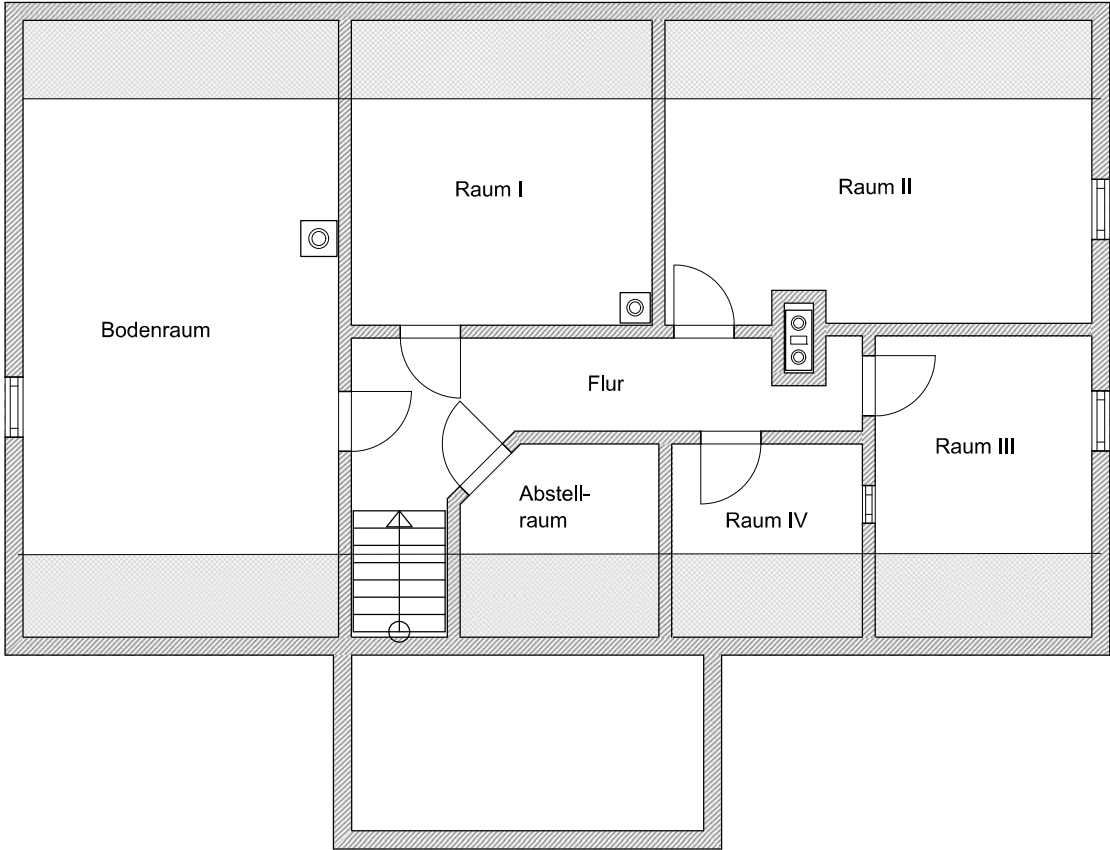
<p>Zeichnung selbst erstellt, ohne genaues Aufmaß, nur zu Übersichtszwecken</p> <p>Stand: 30.04.2024</p>	<p><u>Legende:</u></p> <p>Nordrichtung</p> 	<p>Mühlberg/Elbe OT Koßdorf Falkenberger Straße 49 Gemarkung Koßdorf, Flur 11, Flurstück 52 Wohngebäude (lfd. Nr. 1) Grundriss Erdgeschoss Maßstab ca. 1 : 100</p>
--	--	--



<p>Zeichnung selbst erstellt, ohne genaues Aufmaß, nur zu Übersichtszwecken</p> <p>Stand: 30.04.2024</p>	<p><u>Legende:</u></p> <p>Nordrichtung</p> 	<p>Mühlberg/Elbe OT Koßdorf Falkenberger Straße 49 Gemarkung Koßdorf, Flur 11, Flurstück 52 Wohngebäude (lfd. Nr. 1) Grundriss Obergeschoss Maßstab ca. 1 : 100</p>
--	--	---



<p>Zeichnung selbst erstellt, ohne genaues Aufmaß, nur zu Übersichtszwecken</p> <p>Stand: 30.04.2024</p>	<p><u>Legende:</u></p> <p>Nordrichtung</p> 	<p>Mühlberg/Elbe OT Koßdorf Falkenberger Straße 49 Gemarkung Koßdorf, Flur 11, Flurstück 52 Wohngebäude (lfd. Nr. 1) Grundriss Dachgeschoss Maßstab ca. 1 : 100</p>
--	--	---



Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für die zu bewertenden Gebäude

Werte aus der Flurkarte und aus eigenen Messungen

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Brutto-grundfläche
Wohngebäude (ZFH)										
Erdgeschoss	15,50	9,60	148,80	7,70	2,00	15,40	2,00	1,50	3,00	167,20
Obergeschoss	15,50	9,60	148,80	7,70	2,00	15,40			0,00	164,20
Dachgeschoss	15,50	9,60	148,80	7,70	2,00	15,40			0,00	164,20
									Summe	495,60
Nebengebäude										
Erdgeschoss	8,30	3,50	29,05			0,00			0,00	29,05
									Summe	29,05
ehemaliges Stallgebäude										
Erdgeschoss	42,40	9,60	407,04			0,00			0,00	407,04
									Summe	407,04
Kellergewölbe										
Kellergeschoss	12,40	4,00	49,60			0,00			0,00	49,60
									Summe	49,60

Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen aus eigenen Messungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden.

Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Werte bzw. die Flächen in den abzubrechenden Gebäuden werden *kursiv* dargestellt.

<u>Bezeichnung</u>	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
Wohngebäude (ZFH) - Erdgeschoss											
Hausflur	2,80	1,85	5,18			0,00			0,00	5,18	
Flur	3,39	3,41	11,56	-1,42	1,09	-1,55			0,00	10,01	10,01
Abstellkammer	1,59	1,03	1,64			0,00			0,00	1,64	1,64
Küche	5,09	2,66	13,54			0,00			0,00	13,54	13,54
Raum 1	4,89	3,45	16,87			0,00			0,00	16,87	16,87
Raum 2	3,22	3,45	11,11			0,00			0,00	11,11	11,11
Bad (Rohbau)	3,04	2,47	7,51	2,12	1,94	4,11			0,00	11,62	11,62
ehemalige Küche	4,41	4,40	19,40	-1,28	0,60	-0,77	-0,55	0,50	-0,28	18,36	18,36
Wohnzimmer	8,18	3,65	29,86	-3,39	0,48	-1,63			0,00	28,23	28,23
									Summe	116,56	111,38
Wohngebäude (ZFH) - Obergeschoss											
Flur 1	6,86	3,75	25,73	1,68	0,63	1,06	-3,35	1,45	-4,86	21,93	21,93
Wohnzimmer	5,55	2,58	14,32			0,00			0,00	14,32	14,32
Küche	5,52	3,74	20,64	0,80	0,50	0,40			0,00	21,04	21,04
Schlafzimmer	4,26	3,41	14,53			0,00			0,00	14,53	14,53
Wohnraum 1	3,59	3,49	12,53	-0,99	0,33	-0,33			0,00	12,20	12,20
Abstellkammer	1,23	1,03	1,27			0,00			0,00	1,27	1,27
Flur 2	1,66	1,24	2,06			0,00			0,00	2,06	2,06
Badezimmer	2,27	2,22	5,04	0,96	0,50	0,48			0,00	5,52	5,52
Wohnraum 2	5,07	4,20	21,29			0,00			0,00	21,29	21,29
Wohnraum 3	4,20	4,06	17,05	-0,50	0,50	-0,25			0,00	16,80	16,80
									Summe	130,96	130,96

Wohngebäude (ZFH) - Dachgeschoss

Flur	7,18	1,09	7,83	1,05	0,97	1,02	-0,71	0,42	-0,30	8,55	8,55
Bodenraum	4,95	4,21	20,84	0,90	4,21 /2	1,89	0,90	4,21 /2	1,89	24,63	24,63
Raum I	1,92	3,81	7,32	0,90	3,81 /2	1,71	-0,50	0,50	-0,25	8,78	8,78
Raum II	1,89	6,56	12,40	0,90	6,56 /2	2,95	-0,42	0,20	-0,08	15,27	15,27
Raum III	2,99	3,12	9,33	0,90	3,12 /2	1,40			0,00	10,73	10,73
Raum IV	1,72	3,43	5,90	0,90	3,43 /2	1,54			0,00	7,44	7,44
Abstellkammer	1,66	2,66	4,42	0,90	2,66 /2	1,20	-0,90	0,70 /2	-0,32	5,30	5,30
Summe										80,70	80,70
Gesamtnutz-/wohnläche										328,22	323,04

Nebengebäude - Erdgeschoss

Lager/Öltanks	3,07	2,13	6,54		0,00	0,00	6,54	
Lagerraum 1	3,03	2,41	7,30		0,00	0,00	7,30	
Lagerraum 2	3,06	2,94	9,00		0,00	0,00	9,00	
Summe							22,84	0,00

ehemaliges Stallgebäude - Erdgeschoss

Stall	26,15	9,18	240,06		0,00	0,00	240,06	
Summe							240,06	0,00

Kellergewölbe - Kellergeschoss

Kellerraum	11,70	3,25	38,03		0,00	0,00	38,03	
Summe							38,03	0,00

Anlage 8

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick von der Falkenberger Straße in Mühlberg/Elbe OT Koßdorf in westliche Richtung auf den Giebel des zu bewertenden kleinen Mehrfamilienhauses (Zweifamilienhaus) Nr. 49. Hier gibt es zur Straße hin einen Zaun und links daneben ein Durchfahrtstor, die jeweils aus Metall bestehen. Links neben dem Tor gibt es ein Nebengebäude mit Abstellflächen.



Bild 2

Blick entlang der nördlichen Grenze vom Flurstück 52 in Koßdorf. Die Bebauung vom Wohnhaus und dem westlich angrenzenden Stall steht unmittelbar auf der nördlichen Grenze. Bis zur Nachbarbebauung gibt es nur einen sehr schmalen Streifen.



Bild 3

Weiterer Blick auf den Ostgiebel des zu bewertenden Zweifamilienhauses in Koßdorf. Im Bereich der Außenwände kann man gut die abplatzende Farbe erkennen. Das Krüppelwalmdach ist hier mit Betondachsteinen aus DDR-Zeiten eingedeckt. Nach rechts ist die Nachbarbebauung erkennbar.



Bild 4

Blick in den kleinen Vorgarten, der sich zwischen Straße und Wohnhaus befindet. Rechts kann man gut den Zaun erkennen. Die Fenster auf der linken Seite gehören zur Wohneinheit im Erdgeschoss. Auch hier ist noch einmal gut die abplatzende Farbe erkennbar.



Bild 5

Blick in nördliche Richtung auf die Fassade des Wohngebäudes. Hier gibt es einen kleinen Anbau, an den wiederum eine Ecke angebaut wurde. Die Fenster sind hier noch im DDR-Standard als Holzverbundfenster ausgeführt. Die Eindeckung mit Betondachsteinen auf dem Dach ist gut erkennbar.



Bild 6

Blick vom Hof auf das zu bewertende Wohngebäude. Gut ist erkennbar, dass der Hof mit Natursteinpflaster befestigt wurde. Vor dem Wohngebäude ist der Hof mit Verbundsteinpflaster befestigt worden.



Bild 7

Blick auf die historische Eingangstür mit vielen Jugendstilelementen. Die Fenster wurden in diesem Bereich zu DDR-Zeiten ausgetauscht.



Bild 8

Blick in den Hausflur im Erdgeschoss. Hier wurde mit einer Bretterwand und einer Tür die Erdgeschoss-Einheit abgetrennt. Links kann man gut die Treppe in das Obergeschoss erkennen, die mit Waschbetonstufen gestaltet wurde. Darauf wurde die Haltekonstruktion für einen Treppenlift montiert.



Bild 9

Blick in den Flur im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Der Fußboden ist hier historisch gefliest worden. Die Wand im Hintergrund wurde im Rahmen der begonnenen Sanierungsmaßnahmen raumhoch gefliest. Die Türen sind teils noch im historischen Bestand erhalten geblieben.



Bild 10

Blick in eine fensterlose Abstellkammer im Erdgeschoss, die vom Flur aus betreten wird. Die Wände wurden verputzt und gestrichen. Die Kammer wird durch eine Holztür verschlossen.



Bild 11

Blick in die Küche im Rohbauzustand, in der bereits erste Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Auf das massive Mauerwerk wurden Gipskartonplatten zur Verkleidung gesetzt. Hierfür müssen noch die Fensteranschlüsse montiert werden. Die Decke ist mit Holzpaneelen abgehängt worden. Die Türen fehlen in diesem Bereich noch.



Bild 12

Blick in einen Wohnraum (Raum 1) in der Erdgeschosseinheit. Hier kann man gut erkennen, dass die Wände und die Decke großflächig mit Gipskartonplatten verkleidet wurden. Ein abschließender Fußbodenbelag ist nicht vorhanden. Die Elektroleitungen sind zum Teil bereits verlegt worden.



Bild 13

Blick in einen weiteren Wohnraum (Raum 2), der Richtung Straße ausgerichtet ist. Auch hier ist der Standard mit den mit Gipskartonplatten verkleideten Wänden und dem fehlenden Fensteranschluss erkennbar. Links am Bildrand kann man einen Durchgang mit fehlender Tür sehen.



Bild 14

Blick in einen fensterlosen Raum im Erdgeschoss, der zukünftig wahrscheinlich zu einem Badezimmer umgebaut werden sollte. Der Putz ist hier großflächig von den Wänden entfernt worden.



Bild 15

Weiterer Blick in das zukünftige Badezimmer, das bisher noch im Rohbauzustand vorliegt. Gut kann man das unterschiedliche Mauerwerk der Wände erkennen. Teilweise wurden auch Tür- und Fensteröffnungen zugesetzt.



Bild 16

Rückwärtiger Blick durch den Flur im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Nach links ist eine Abtrennung aus Holz mit Glasausschnitten erkennbar.



Blick in einen als Abstellraum genutzten Raum (ehemalige Küche) im Erdgeschoss des Wohngebäudes. Das Fenster zeigt zum schmalen Streifen auf der nördlichen Flurstücksgrenze. Von dieser Seite aus ist kaum Lichteinfall zu erwarten, weil das Nachbargebäude so dicht angebaut wurde. Der Fußboden ist hier mit einem historischen Fliesenbelag gestaltet.



Blick in das zukünftige Wohnzimmer, das schon etwas weiter saniert wurde. Hier gibt es bereits einen Fußbodenbelag und eine mit Naturholz abgehängte Paneeldecke.



Rückwärtiger Blick durch das zukünftige Wohnzimmer. Eine Heizungsanlage war vermutlich nicht geplant, so dass jeweils Flächen für Einzelöfen vorgesehen wurden. Die Decke ist großflächig mit Naturholzpaneelen verkleidet worden. Auf dem Fußboden wurde ein Fliesenbelag verlegt. Auch im Bereich des Kaminofens auf der rechten Seite wurden Fliesen an die Wände gebracht. Hier fehlen jedoch einige Fliesen bereits.



Rückwärtiger Blick durch den Hausflur im Erdgeschoss. Hier kann man gut die historische Eingangstür erkennen. Die Fenster sind zum Teil zu DDR-Zeiten erneuert worden. Teilweise liegen sie aber auch noch im historischen Bestand vor. Rechts ist die Treppe mit dem Treppenlift erkennbar.



Bild 21

Blick auf die Treppenstufen aus Waschbeton und die beiden Fenster, die zu DDR- Zeiten eingebaut wurden. Die Fensterbänke bestehen aus Holz.



Bild 22

Blick auf die Treppe in das Obergeschoss, die hier vermutlich zu DDR-Zeiten erneuert wurde. Direkt vor die Brüstung wurde ein Treppenlift auf die Stufen montiert. Sehr gut kann man auch die Brüstung und das Geländer aus Holz erkennen.



Bild 23

Blick in die Küche im Obergeschoss des Wohngebäudes. Diese Wohnung wurde bis vor einigen Jahren noch genutzt. Rechts oben ist ein stärkerer Deckenbalken erkennbar. Die Tür geradeaus führt in den Flur.



Bild 24

Rückwärtiger Blick durch die Küche mit einem Kunststoffbelag auf dem Fußboden. Im Bereich der Küchenzeile gibt es eine spezielle Wandbeschichtung in Fliesenoptik. Rechts neben dem Elektroherd ist noch ein kleiner Bestellherd für feste Brennstoffe aufgestellt worden.



Bild 25

Blick in das große Wohnzimmer im Obergeschoss des Wohngebäudes. Links hinter der Tür ist ein Ofen erkennbar, der mit Heizöl betrieben werden kann. Die historische Tür auf der linken Seite führt in das Schlafzimmer. Unter dem Bodenbelag gibt es noch die historischen Holzdielen.



Bild 26

Blick in das Schlafzimmer, das unmittelbar an das Wohnzimmer angrenzt. Gut sind die historischen Dielen erkennbar, die hier gestrichen wurden. Links die Tür ist zugesezt und führte ursprünglich in den Wohnraum 1, der als Kinderzimmer genutzt wurde.



Bild 27

Blick in den Flur im Obergeschoss des Wohngebäudes. Sehr gut kann man noch die historischen Bodenbeläge aus Dielen und die historischen Holztüren erkennen. Auf der rechten Seite werden der Wohnraum 1 sowie die Abstellkammer betreten. Der Durchgang in der Bildmitte führt in das Badezimmer und die linke Tür führt in den Wohnraum 2.



Bild 28

Blick in eine ehemalige Vorratskammer (Abstellkammer), die vom Flur aus erreicht werden kann. Gut kann man die Ornamente im Bereich der Türen erkennen, die auf einen Bau zur Zeit des Jugendstils schließen lassen.



Bild 29

Blick in den als Kinderzimmer nutzbaren Raum (Wohnraum 1), der vom Flur erreichbar ist, aber auch neben dem Schlafzimmer liegt. Das Fenster hier zeigt auch zum dicht angrenzenden Nachbargrundstück. Der Lichteinfall, ist hier aber schon bedeutend höher als im darunter liegenden Bereich vom Erdgeschoss.

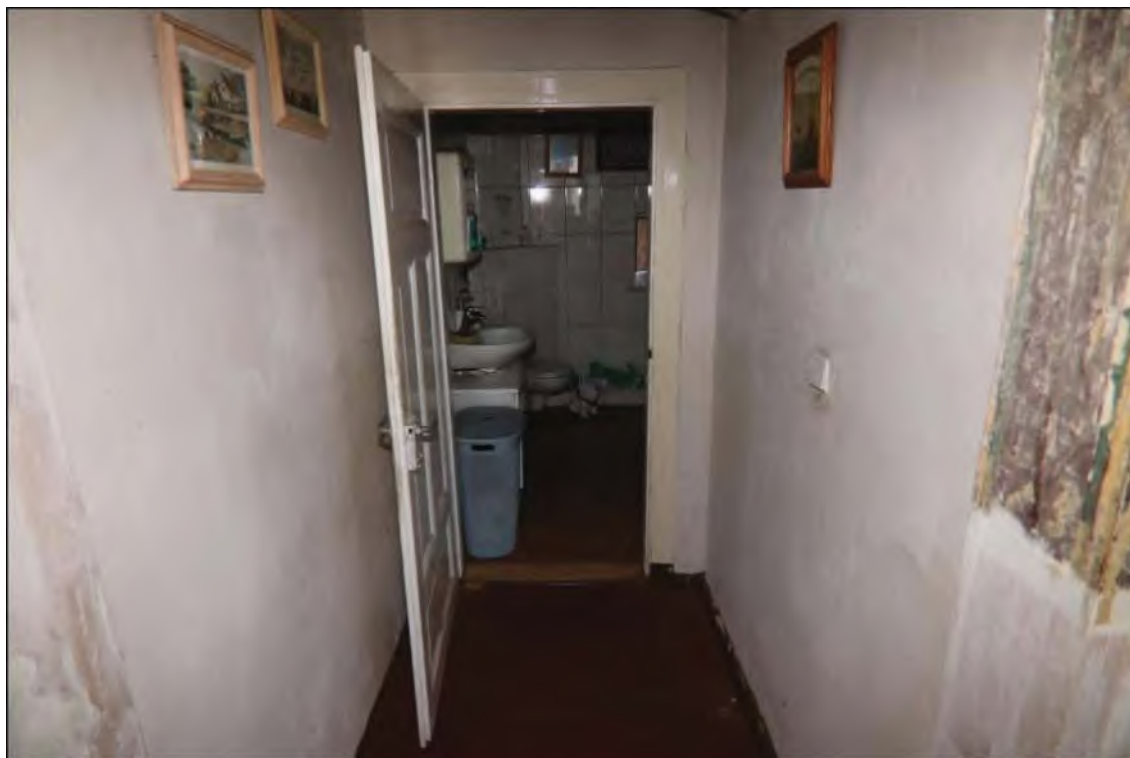


Bild 30

Blick in den schmalen Flur mit der historischen Holztür in Richtung Badezimmer. Hier kann man gut erkennen, dass die Wände schon sehr lange nicht gestrichen wurden.



Bild 31

Blick in das kleine Badezimmer im Obergeschoss. Auch hier gibt es ein Fenster zum dicht angebauten Nachbargrundstück. Der Fußboden wurde gefliest und die Wände ebenfalls. Hier gibt es eine flache Dusche, ein Wand-WC und einen Waschtisch. Im Raum befinden sich außerdem Waschmaschinenanschlüsse.



Bild 32

Blick auf die Wand hinter der Dusche mit dem kleinen Kunststofffenster zum Nachbargrundstück. Zur Belüftung ist dieses Fenster sehr praktisch, der Lichteinfall ist allerdings eingeschränkt. An der Wand wurde ein Elektroboiler zur Warmwasserbereitung befestigt.



Bild 33

Blick in auf den kleinen Kaminofen, der in einer Ecke vom Badezimmer installiert wurde. Da es keine Heizung gibt, wird mit diesem Ofen die Wärmeerzeugung realisiert.



Bild 34

Blick in einen Raum im Rohbau (Wohnraum 2) im Obergeschoss, der Fenster Richtung Hof besitzt. Hier wurden die Wände neu verputzt und es gibt schon ein Kunststofffenster. Der Dielenbelag ist hier noch nicht aufgearbeitet worden.



Bild 35

Blick in einen weiteren Wohnraum (Wohnraum 3) im Obergeschoss. Auch hier gibt es ein Fenster in nördliche Richtung, das aber durch das nahe Gebäude vom Nachbargrundstück kaum einen Lichteinfall ermöglicht. An der Wand und im Bereich der Decke verläuft ein Rohr, das auf Putz verlegt wurde.



Bild 36

Blick durch den Flur der Einheit im Obergeschoss. Gut kann man die drei Fenster Richtung Hof erkennen. Links daneben sind die verschiedenen Sicherungen der Elektroinstallation erkennbar. Rechts die Treppe führt in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss.



Bild 37

Blick auf die üppige Elektroinstallation, die überwiegend aus DDR-Zeiten stammt, was man an den vielen Schmelzsicherung erkennen kann. Die Installation war vermutlich auch für die angebauten Stallanlagen zuständig. In diesem Bereich müsste massiv investiert werden, wenn man das Gebäude wieder für eine wohnliche Nutzung vorbereitet.



Bild 38

Blick auf die Fenster im Flur, die Richtung Hof zeigen. Diese sind vermutlich zu DDR-Zeiten erneuert worden. Die Wände sind in diesem Bereich verputzt worden. Allerdings lösen sich teilweise Putz und Farbe ab.



Bild 39

Blick auf die geschlossene Holztreppe, die zum Dachboden führt. Hier gibt es auf der linken Seite einen Holzhandlauf und rechts ist an der Wand die Elektroinstallation auf Putz zu sehen.



Bild 40

Blick vom ausgebauten Dachgeschoss auf die Treppe nach unten Richtung Obergeschoss. Hier kann man gut die Holztreppe erkennen. Die Wände sind seit Jahrzehnten nicht mehr gestrichen worden.



Bild 41

Blick in einen teilweise ausgebauten Raum (Bodenraum) im Dachgeschoss. Die Dachfläche ist hier teilweise verschalt und verputzt worden. Man kann aber noch gut die Balken der Dachkonstruktion erkennen. Darauf wurde die Elektroinstallation im DDR-Standard auf Putz verlegt.



Bild 42

Blick auf die Dachbalken mit einem teilweise durchfeuchten Bereich. Nach links ist auch gut die Giebelkonstruktion zu erkennen.



Bild 43

Rückwärtiger Blick durch diesen Dachraum im teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Hier gibt es noch einen großen Metallbehälter, der als Wasservorrat genutzt wurde. Möglicherweise wurde ein Hauswasserwerk zum Befüllen genutzt. Rechts ist der Schornstein im oberen Bereich durchsottet.



Bild 44

Blick entlang des schmalen Flures im teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Rechts und links sind Kammertüren erkennbar, die aus Holzmaterial im historischen Bestand sind. Auch der Fußboden ist mit alten Dielen gestaltet.



Bild 45

Blick in einen nahezu fensterlosen Dachraum (Raum I), der vermutlich früher als Schlafraum für Mitarbeiter der Hofstelle genutzt wurde. Auch die Dachschrägen sind hier verschalt und verputzt worden.



Bild 46

Blick auf die Dachschräge im Raum I. Die Verkleidung unterhalb der Dachschräge wurde hier entfernt. Möglicherweise wurde bereits eine Dachreparatur vorgenommen.



Bild 47

Blick entlang eines schmalen Zimmers (Raum II) unter einer Dachschräge. Im Bereich des Giebels ist ein Fenster zur Belichtung eingebaut worden. Der Fußboden ist hier auch als Dielenbelag gestaltet.



Bild 48

Rückwärtiger Blick durch dieses Dachschrägenzimmer (Raum II). Im Hintergrund kann man gut einen kleinen Kachelofen erkennen. Unterhalb der Decke sind Verkleidungen zu erkennen, hinter denen vermutlich Rauchrohre für die Öfen entlang geführt werden.



Blick in einem weiteren Raum (Raum III) im teilweise ausgebauten Dachgeschoss des Wohngebäudes. Hier gibt es wieder ein giebelseitiges Fenster, das diesen Raum gut belichtet. Der Standard war hier mit gestrichenen Wänden und einem Dielenbelag etwas hochwertiger. Vor einer erneuten Nutzung sind jedoch Renovierungs- und Sanierungsarbeiten notwendig.



Blick in einen weiteren Raum (Raum IV) im Bereich der Dachschräge. Das erkennbare Fenster zeigt in den Raum III. Im Bereich der verputzten Dachfläche gibt es viele Risse.



Bild 51

Blick in einen Abstellraum im ausgebauten Dachgeschoss. Hier gibt es kein Fenster zur Belichtung. Gut erkennbar sind auch hier die Holzbretter der Dielung.



Bild 52

Blick in den Spitzboden über dem teilweise ausgebauten Dachgeschoss. Hier kann man gut erkennen, dass die Dachsparren teils von Schaderregern befallen sind. Die Dachziegeleindeckung stammt aus DDR-Zeiten. Diese wurde noch als Nasseindeckung mit Mörtel ausgeführt.



Bild 53

Rückwärtiger Blick durch den Spitzboden. Hier kann man gut die massiv gemauerte Giebelwand erkennen. Auch die Stromzuführung war noch als Oberleitung ausgeführt.



Bild 54

Blick auf einige Dachsparren und Dachlatten mit der Dachziegeleindeckung. Die Dielen auf dem Boden sind teilweise beschädigt. Im Hintergrund ist ein Schornstein erkennbar, der teilweise zurückgebaut wurde.



Bild 55

Blick vom gepflasterten Hof auf das kleine Nebengebäude, das unmittelbar in der südöstlichen Grundstücksecke steht. Hier gibt es Holzbrettertüren und ein flach geneigtes Dach, das mit Bitumenbahnen eingedeckt wurde.



Bild 56

Blick in einen Abstellraum (Lager/Öltanks) mit den massiven Deckenelementen. Hier sind die Heizöltanks für den kleinen Heizofen im Wohnzimmer aufgestellt. Das Öl musste manuell mit einer Kanne aufgefüllt werden.



Bild 57

Blick in den Lagerraum 1 im Nebengebäude, der zum Abstellen genutzt wird. Die Räume wurden ursprünglich auch zum Lagern von Kohlen genutzt, da es keinen Keller gibt.



Bild 58

Blick in einen kleinen Keller, der zwischen dem Wohnhaus und dem angrenzenden Stallgebäude gebaut wurde. Hier ist der Vorratsbehälter für eine Hauswasseranlage aufgestellt worden. Vermutlich wurde das Wasser zum Tränken des Viehs genutzt.



Bild 59

Blick in einen kleinen Kellerraum, der sich anschließt. Hier wurden die Abwasserrohre der Wohnung entlang geführt. Gut kann man die stark durchfeuchten Fußböden erkennen.



Bild 60

Blick vom Hof über das Stallgebäude auf das angrenzende Wohnhaus. Am heller werdenden Putz des Wohnhauses kann man die ursprüngliche Gestalt vom Nebengebäude erkennen. Das Dachgeschoss mit dem Dach wurde vollständig abgetragen.



Bild 61

Blick entlang des Hofes in westliche Richtung. Auch hier steht vom Stallgebäude nur noch das Erdgeschoss. Das darauf befindliche Dachgeschoss mit dem Dach wurde bereits abgetragen.



Bild 62

Blick in den massiven Stall mit dem massiven Kappengewölbe zum Dachgeschoss. Da das Dach schon viele Jahre fehlt, sind Dach und Mauerwerk komplett durchfeuchtet, was man auch gut am grünen Moosbelag erkennen kann. Ursprünglich wurde dieser Stall für die Aufzucht von Jungtieren genutzt.



Bild 63

Weiterer Blick durch diesen Teil der Stalls, der massiv durchfeuchtet ist.



Bild 64

Blick entlang vom Gang der Stallanlage. Nach links sind jeweils die Boxen für die Jungtiere eingebaut worden. Ursprünglich handelt es sich um einen historischen Stall mit einem Kappengewölbe zum Dachgeschoss darüber. Rechts die Fenster zeigen in Richtung Hof. Diese liegen als Metallfenster vor.



Bild 65

Weiterer Blick vom Hof in nördliche Richtung auf die Außenwand, hinter der das ehemalige Stallgebäude ist. Hier sind noch gut die historischen Holztore erkennbar.



Bild 66

Blick in östliche Richtung über den ursprünglichen Fußboden vom Dachgeschoss vom Stallgebäude. Da eine Abdichtung fehlt, kann das Niederschlagswasser ungehindert nach innen dringen. Links die Wand ist die ursprüngliche Außenwand vom Stall. Im Vordergrund kann man gut das Mauerwerk aus Ziegeln und Naturstein erkennen.



Bild 67

Blick auf den westlichen Bereich der Stallanlage, die hier vollständig eingebrochen ist. Die Wand auf der rechten Seite stellt in etwa die nördliche Flurstücksgrenze dar.



Bild 68

Blick in östliche Richtung entlang der Außenmauer des lang gezogenen Stalls. Rechts standen nach den vorliegenden Informationen auch noch landwirtschaftliche Gebäude, die aber schon vor längerer Zeit abgebrochen wurden. Das im Hintergrund erkennbare Wohnhaus markiert in etwa die südliche Grenze des Flurstücks 52.



Bild 69

Weiterer Blick in westliche Richtung über den Hof des Flurstücks 52. Hier stehen noch teilweise die Außenmauern eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes. Im Hintergrund sind noch die Außenmauern eines Kellergewölbes erkennbar.



Bild 70

Blick in das vorhandene Kellergewölbe, das als Tonnengewölbe vorliegt und auf dem westlichen Teil des Flurstücks 52 steht. Ursprünglich wurde dieser Keller vermutlich zur Lagerung von Futtermitteln genutzt.



Bild 71

Blick auf den halboffenen Bereich an der nordwestlichen Grenze im Bereich des Flurstücks 52. Die erkennbare Dachfläche gehört bereits zu einem Nachbarn. Dieser Bereich wurde früher vermutlich als kleiner Garten genutzt.



Bild 72

Blick in westliche Richtung durch einen ehemaligen Garten. Die Giebelwände der Gebäude stellen in etwa die westliche Grenze des Flurstücks dar. Dieser Bereich ist sehr ungepflegt.



Bild 73

Weiterer Blick in westliche Richtung mit den Nachbargebäuden im Hintergrund. Dieser Bereich wurde ursprünglich als Obstgarten genutzt.



Bild 74

Blick auf den Bereich an der westlichen Grenze in südliche Richtung. Auch dieser Bereich wurde als Garten genutzt, ist nunmehr aber stark verwildert.