Gutachten

Ermittlung des Verkehrswertes

bebautes Grundstück

in

15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324, Flur 2, Flurstück 202



erarbeitet durch: **Dipl. -Bauing. Rolf Grenz**
Fliederweg 1
03055 Cottbus

AZ.: 52 K 5/26

ROLF GRENZ

SACHVERSTÄNDIGER
Zertifiziert gemäß ISO/ IEC EN 17024

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Gesellschaft zur Zertifizierung von Personal) Zertifizierter Sachverständiger gemäß ISO/IEC EN 17024 im Fachgebiet Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke) Zertifizierungs-Nr.: AT 260402-1045 D und DIN EN ISO/IEC 16775:2015 Überprüfung von Immobilien-Sachverständigenleistungen

Fliederweg 1 03055 Cottbus
Ruf 0355/ 8626000 Fax 0355/ 4889829
E-Mail: sachverstaendiger@wert-grenz.de

Amtsgericht Lübben (Spreewald)
Gerichtsstraße 2- 3
15907 Lübben (Spreewald)

Datum: 15.07.2026
AktZ.: 52 K 5/26

GUTACHTEN[1]

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück Am Hang 324, 15913 Schwielochsee OT Goyatz



Grundbuch	Goyatz
Gemarkung	Goyatz
Blatt	808
Flur	2
Flurstück	202
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026
Qualitätsstichtag	11.05.2026
Verkehrs- / Marktwert	**43.000,00 €**

[1] Dieses Gutachten enthält 40 Seiten, 7 Anlagen mit 18 Seiten und eine Fotodokumentation. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für den Sachverständigen!

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.	**Zusammenfassung wesentlicher Daten**	**6**
2.1.	Grundstück- Flurstück 202	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
2.4.	Künftige Wertentwicklung	7
2.5.	Immobilienmarkt	7
2.6.	Plausibilitätsprüfung	7
3.	**Grundbücher**	**8**
3.1.	Grundbuch Lübben (Spreewald)	8
4.	**Grundstücksbeschreibung**	**8**
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	10
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	**Gebäudebeschreibung**	**11**
5.1.	Gebäudebezeichnung: Wohngebäude	11
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13

5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	13
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	14
5.1.8.	Mieteinheiten	14
5.1.8.1.	Einheit: Wohnfläche Erholung	14
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Wohngebäude	18
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	18
6.	**Wertermittlung**	**20**
6.1.	Allgemeines	20
6.2.	Methodik	22
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	22
6.2.2.	Methodik des Sachwertverfahrens	23
6.2.2.1.	Methodik der Marktanpassung	27
6.3.	Wertermittlung - Grundstück- Flurstück 202	29
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	29
6.3.2.	Bodenwertermittlung	29
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	29
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	30
6.3.3.	Sachwertermittlung	31
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohngebäude	31
6.3.3.2.	Außenanlagen	35
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	35
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	36
7.	**Verkehrs- / Marktwert**	**37**

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

8. Verzeichnis der Anlagen 38

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen 39

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung 39

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung 40

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Lübben (Spreewald) Gerichtsstraße 2- 3 15907 Lübben (Spreewald)
Eigentümer	Siehe Beschluss des Amtsgerichtes Lübben (Spreewald) vom 23.03.2026!
Auftrag vom	02.04.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-Grundlagen	o Auszug aus dem Baulastenverzeichnis o Baubeschreibung o Baugesetzbuch o Baujahr o Berechnung der Bruttogrundfläche o Berechnung der Wohn- und Nutzfläche o Bodenrichtwert o Flurkarte o Fotos o Grundbuchauszug
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: o Baugesetzbuch (BauGB) o Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) o Baunutzungsverordnung (BauNVO) o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur dem Amtsgericht Lübben (Spreewald) gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung au-

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

ßerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Lübben (Spreewald) gestattet!

Tag der Ortsbesichtigung	11.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin	Miteigentümerin, Herr Dipl.-Bauing. Rolf Grenz, Sachverständiger
Umfang der Ortsbesichtigung	Innen- und Außenbesichtigung

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit	Bungalow
Straße, Hausnummer	Am Hang 324
Postleitzahl, Ort	15913 Schwielochsee
Tag der Ortsbesichtigung	11.05.2026
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026
Qualitätsstichtag	11.05.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Lübben (Spreewald) Gerichtsstraße 2- 3 15907 Lübben (Spreewald)
Grundstücksfläche	567,00 m²

2.1. Grundstück- Flurstück 202

Größe	567,00 m²
Verkehrswert	43.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Erholungsfläche	567,00	35,00	19.845,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	19.845,00 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilflächen	0,00 €
Wert je m² ohne BoGs	35,00 €
Das sind	46,15 % vom Verkehrswert

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohngebäude	1998	40	12	22.160,05

Sachwert	43.200,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	264,28 €

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte	43.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Goyatz ca. 700 m Luftlinie vom Schwielochsee entfernt in Hanglage. In der Straße befinden sich nur Erholungsbauten, die um 1973 oder später errichtet wurden. Die Bebauung erfolgte 1973 mit einem Bungalow des DDR-Types HW 22 in Holzleichtbauweise mit einer tlw. Unterkellerung. Nach 1990 erfolgte ein Wintergartenanbau und eine tlw. Modernisierung. Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend (z.Z. Leerstand).

2.4. Künftige Wertentwicklung

Für Bungalows am Schwielochsee besteht ein stabiler Markt.

2.5. Immobilienmarkt

Gleichbleibende Tendenz auf dem Immobilienmarkt.

2.6. Plausibilitätsprüfung

Zur Plausibilität wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung dem Gutachten beigefügt!

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuchamt Lübben (Spreewald)

Grundbuch von	Goyatz
Blatt	808
Gemarkung	Goyatz
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen!

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	202	Gebäude und Freifläche	567,00

Summe Flurstücke 567,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Landkreis Dahme-Spreewald
Bundesland	Brandenburg
Beschreibung	Von den Bewertungsgrundstücken bis nach: Cottbus ca. 42 km, Lübben (Spreewald) ca. 25 km, Lieberose ca. 10 km, Berlin ca. 107 km, BER ca. 77 km, Potsdam ca. 119 km

4.2. Mikrolage

Ort	Schwielochsee
Einwohnerzahl	ca. 1.600 OT Goyatz ca. 650
Grundstücksgröße	567,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	gute dörfliche Wohnlage (Wohnen / Erholen), Hanglage

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Art der Bebauung	ausschließlich Erholungsbauten in der Straße
Immissionen	zeitweilig durch Nähe zur B 320
Verkehrslage	südlicher Teil von Goyatz umgeben von landwirtschaftlichen Nutzungen
Entfernungen	zum Zentrum von Goyatz: ca. 600 m zu Geschäften: ca. 600 m zur Bushaltestelle: ca. 600 m zum Schwielochsee: ca. 700 m Luftlinie
Beschreibung	Schwielochsee ist eine amtsangehörige Gemeinde im süd-östlichen Teil des Landkreises Dahme-Spreewald. Verwaltet wird sie vom Amt Lieberose / Oberspreewald. Schwielochsee liegt am Südufer des "Schwielochsees" und am westlichen Rand der Lieberoser Heide. Sie grenzt im Norden an Tauche und Friedland, im Osten an Lieberose, im Süden an Drachhausen, im Südwesten an Byhleguhre und im Westen an die Märkische Heide. Goyatz gehört zum Siedlungsgebiet der Sorben / Wenden. Zur Gemeinde Schwielochsee gehören neben Goyatz noch Jessern, Lamsfeld-Groß Liebitz, Mochow, Ressen-Zaue und Speichrow. Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einer vom Ortszentrum Goyatz abzweigenden öffentlichen Straße und ist das vorletzte Grundstück am Ende dieser Straße. Der Schwielochsee mit seinen angrenzenden Ortsteilen gilt als Erholungs- und Landschaftsschutzgebiet.

4.3. Topographie

Topographische Lage	Hanglage
Straßenfront	ca. 15 m
Mittlere Tiefe	ca. 32 m
Grundstücksform	fast rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Straßenart	Anliegerstraße (Sackgasse)
Verkehr	Gemeindestraße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau	provisorisch ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Sat.- Anlage Ausfahrgrube (ca. 3 m³)

4.5. Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen es sind keine Eintragungen vorhanden (siehe Anlage)
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Miteigentümerin.
Planungsgrundlagen	Schaffung von Planungsrecht und Planungssicherheit
Darstellung im Flächennutzungsplan	keiner vorhanden
Festsetzungen im Bebauungsplan	Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 12 "Am Hang - Goyatz" vom 05.09.2022
WGFZ	keine Angaben
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	nicht geregelt
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Erholungsfläche (Sondergebiet Erholung)
Baugenehmigung	nach § 34 BauGB Innenbereich nach § 35 BauGB Außenbereich (noch)
Naturgefahren	Durch die Hanglage und rückwärtigen Kiefernbestand besteht bei starken Winden die Gefahr von Windbruch!
Stellplatzpflicht	keine

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden, soweit wertrelevant, jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Sonstige nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden!
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Ortsbegehung, Angaben der Miteigentümerin und Recherchen im Internet zu Fertighäusern der DDR Typ HW 22!

5.1. Gebäudebezeichnung: Wohngebäude



ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Erholungszwecken
Art des Gebäudes	Bungalow
Bauweise	freistehend
Baujahr	1973 (Eigentümerangabe), Modernisierung in den 90-er Jahren und nach 2017
Belichtung und Belüftung	durchschnittliche Besonnung
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem guten bis befriedigenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Holzrahmenbauweise
Unterhaltungsstau	es besteht ein überschaubarer Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	Kellerarbeiten
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine
Fertighaustyp	Bungalow Typ HW 22
Fertighaushersteller	VEB HOLZBAUKOMBINAT MITTE HENNIGSDORF WERK VI WERNIGERODE

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Teilunterkellerung
Eingangstür	Holz mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	überwiegend Paneele
Umfassungswände	vorgefertigte Teilelemente aus Holz Außen verkleidet mit einer Putzschicht. Verkleidung von Innen mit Holzspanplatten, dazwischen eine Dämmschicht aus Mineralwolle.
Innenwände	Holzrahmen mit beidseitiger Beplankung mit Spanplatten tlw. mit Paneele, Tapeten, Fliesen
Erdgeschossdecke	mit Holzbalken
Fußböden	Teppichboden, Laminat, Fliesen

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Geschosstreppen	keine
Heizung	Keine Zentralheizung mobile Elektroheizgeräte, Bad Elektrohandtuchtrockner
Warmwasserversorgung	Elektroboiler im Kellerraum
Besondere Einrichtungen	keine

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Teilunterkellerung ca. 35%
Kellertüren	Zweiflügliges Holztor
Kellerwände	Mauerwerk verputzt, tlw. Fliesen
Kellergeschossdecke	massiv mit Stahlträgern
Kellerfußboden	Fliesen
Kelleraußentreppe	keine
Kellerinnentreppe	keine

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	kein Dachgeschoss
Dachform	flaches Satteldach
Dachkonstruktion	einfache Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Träger aus Holz
Dacheindeckung	Dachpappeschindeln
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	rau verputzt Kellerwände tlw. verklinkert

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	keine
Außenanlagen	Einfriedung Brunnen Entwässerungsanlagen Hofbefestigung Pflanzungen Terrasse Versorgungsanlagen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	ist nicht vorhanden und für den Bungalow nicht erforderlich

5.1.8. Mieteinheiten

Die Erholungsfläche wurde durch Aufmaß bei der Ortsbegehung ermittelt!

5.1.8.1. Einheit: Wohnfläche Erholung

Fläche (WF/NF) / Anzahl	31,65 m² / Stück

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Teilunterkellerung
Raumnutzung / Grundriss	Wintergarten, 2 Wohnräume, Küche, Bad
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	mit Isolierverglasung
Rollläden	aus Kunststoff

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Eingangstür	Holztür mit Lichtausschnitt
Innentüren	1 Schiebetür, einfache Füllungstüren
Innenansichten	Paneele, Tapeten, Fliesen
Deckenflächen	überwiegend Paneele
Bodenbelag	Teppichboden, Laminat, Fliesen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung SAT-Anschluss
Heizung	keine
Warmwasserversorgung	Elektroboiler im Keller
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Besondere Einrichtungen	keine
Bauschäden und Baumängel	Kellerarbeiten (Putz)
Wertminderung	keine

5.1.8.1.2. Raumbezeichnung: Wintergarten

Fläche	9,56 m²
Fußboden	Teppichboden
Deckenflächen	Paneele
Innenansichten	Paneele
Bauschäden und Baumängel	normaler Verschleiß

5.1.8.1.3. Raumbezeichnung: Wohnraum

Fläche	8,64 m²
Fußboden	Teppichboden
Deckenflächen	Paneele
Innenansichten	Paneele, Tapeten
Bauschäden und Baumängel	normaler Verschleiß

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.8.1.4. Raumbezeichnung: Wohnraum (Schlafen)

Fläche	8,65 m²
Fußboden	Teppichboden
Deckenflächen	Paneele
Innenansichten	Tapeten
Bauschäden und Baumängel	normaler Verschleiß

5.1.8.1.5. Raumbezeichnung: Küche

Fläche	2,04 m²
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Paneele
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand
Küchenausstattung	alt und nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Elektroboiler
Bauschäden und Baumängel	normaler Verschleiß

5.1.8.1.6. Raumbezeichnung: Bad

Fläche	2,76 m²
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Paneele
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	guter Zustand und gute Qualität
Bad - Ausstattung	WC Waschbecken Dusche Handtuchtrockner
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Warmwasserversorgung / Entlüftung	über einen Elektroboiler
Bauschäden und Baumängel	normaler Verschleiß

5.1.8.1.7. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen der Einheit: Wohnfläche Erholung

Raumbezeichnung Wintergarten

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	4.250 * 2.250	9,56

Raumsumme 9,56 m²

Raumbezeichnung Wohnraum

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	3.600 * 2.400	8,64

Raumsumme 8,64 m²

Raumbezeichnung Wohnraum (Schlafen)

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	3.620 * 2.390	8,65

Raumsumme 8,65 m²

Raumbezeichnung Küche

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	1.740 * 1.170	2,04

Raumsumme 2,04 m²

Raumbezeichnung Bad

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	2.360 * 1.170	2,76

Raumsumme 2,76 m²

Größe der Einheit 31,65 m²

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.9. Berechnung der BGF von: Wohngebäude

Geschoss / Etage — Keller / -1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	3.150 * 6.000	18,90

Geschoss / Etage — Erdgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	6.200 * 3.800	23,56
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	4.850 * 2.500	12,13

Summe 54,59 m²

5.1.10. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1973
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	53 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	1
Summe	20	5

Modernisierungsgrad — 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr	1998

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Am Hang 324, 15913 Schwielochsee OT Goyatz
Gemarkung	Goyatz
Flur Flurstück	2 202
Grundstücksgröße insgesamt	567,00 m²
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert).

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

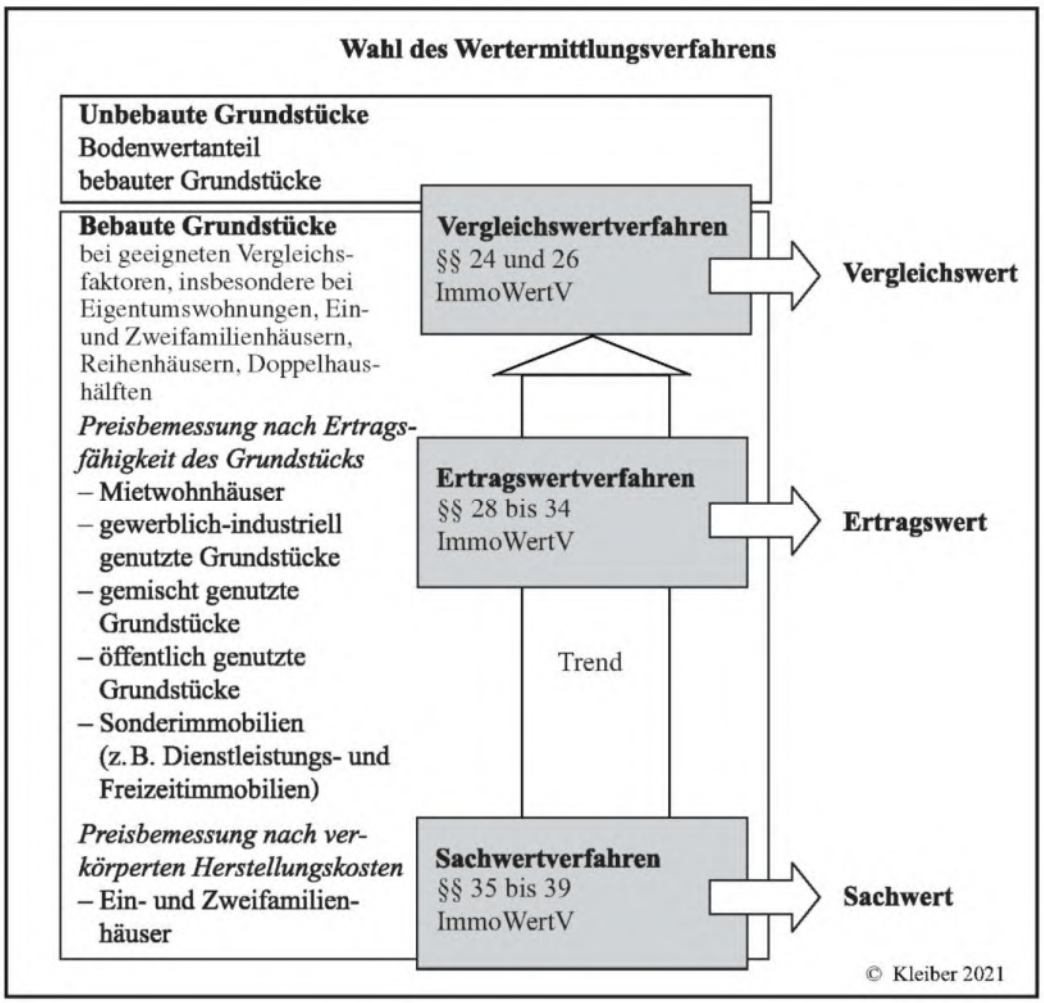
Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

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 nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2. Methodik

6.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung ge-

eigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

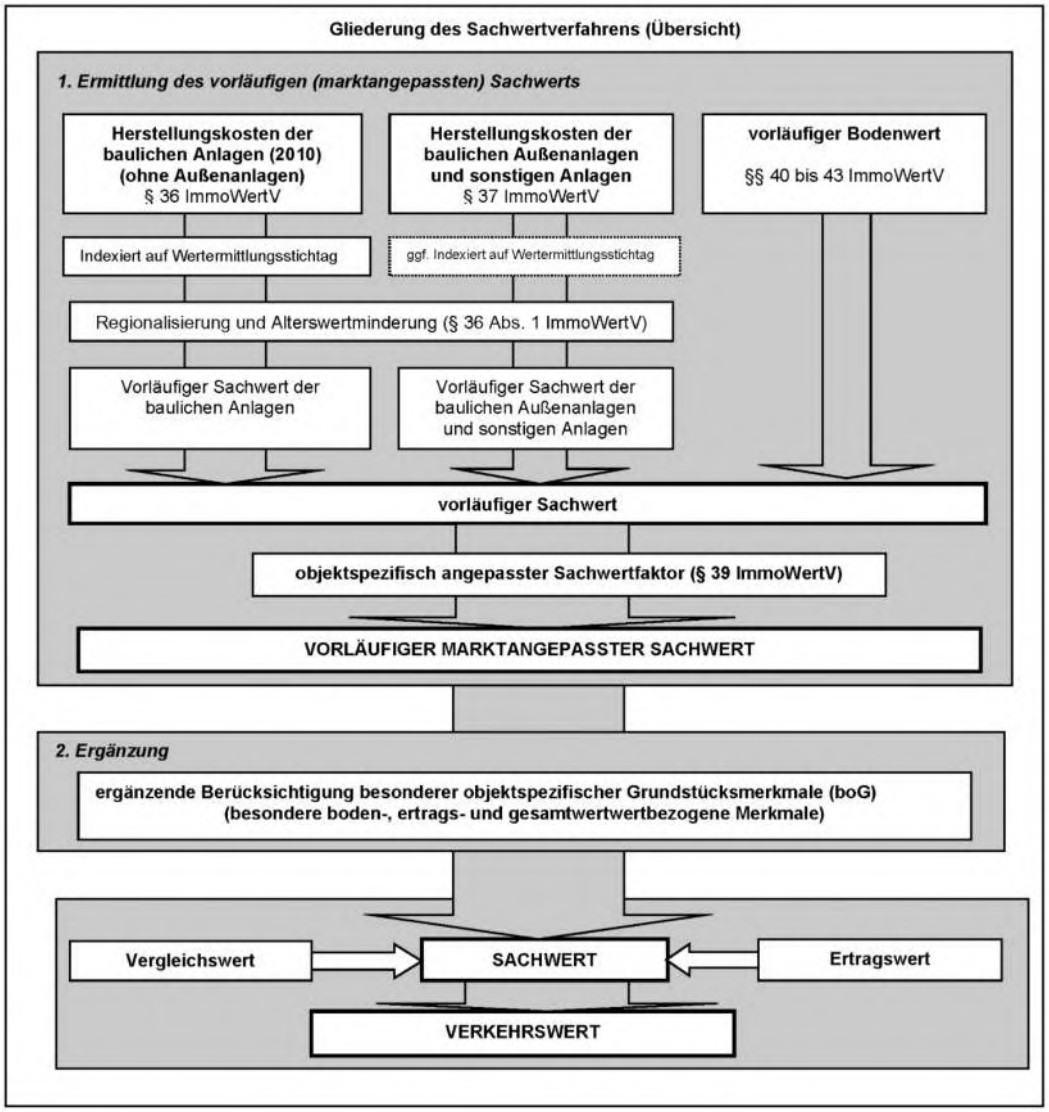
6.2.2. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz¬baren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlag¬en und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Nor-

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

malherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.
Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

	Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Werter-

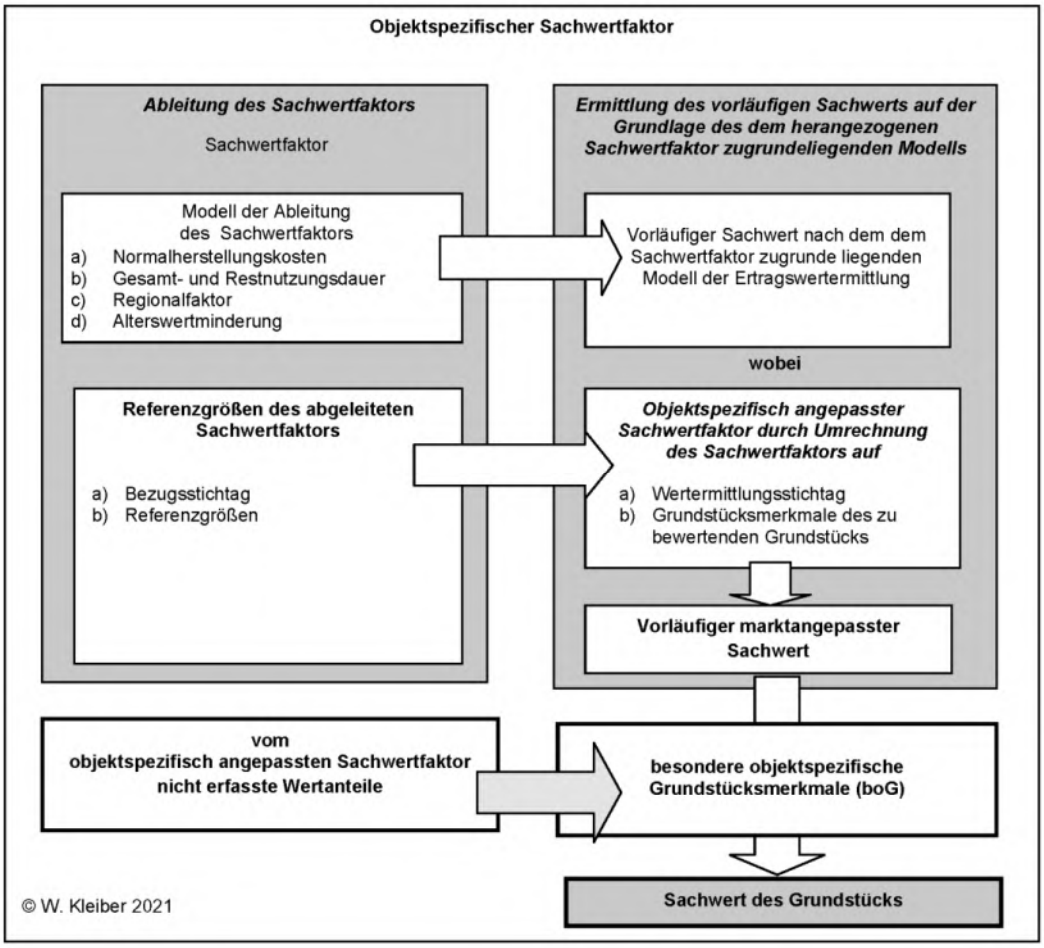
	mittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)	Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 1 und 4%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.2.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)	Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt. Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.
Allgemeine Marktanpassung	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen. Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3. Wertermittlung - Grundstück- Flurstück 202

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
Marktwertbildendes Verfahren	Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.3.2. Bodenwertermittlung

6.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2026 = 35,00 € / m²
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Sondergebiet Erholung Erschließungsbeitrag: frei

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Erholungsfläche		567,00 m² * 35,00 €/m² = 19.845,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitragsfreies Erholungsfläche	567,00 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		19.845,00 €
Grundstücksgröße		567,00 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		19.845,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		19.845,00 €

Hinweis: Der Bodenrichtwert wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss in Lübben (Spreewald) mit 35 €/m² für Erholungsflächen in Goyatz ermittelt und der Bewertung zugrunde gelegt!

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.3. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung (§ 36 ImmoWertV)	Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert. 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. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohngebäude- Bungalow

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	54,59
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1998
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach
Normalherstellungskosten[2] im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	803,34 € / m² BGF

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 33

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03 entnommenen 803,34 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 0,85 (Umrechnung EFH zum Bungalow gem. Sprengnetter „Immobilienbewertung Band III-NHK für Wochenendhäuser“)
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	803,34 €/m² BGF * 0,85 * 1,00 * 1,00 = 682,84 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren (z.Z. nicht verfügbar)!
für die Ortsgröße (hier: 1.600)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Brandenburg)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	682,84 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 682,84 €/m² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	682,84 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	198,16
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	682,84 €/m² BGF * 198,16 / 100 = 1.353,12 €/m² BGF
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	73.866,82 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	54,59 m² BGF * 1.353,12 €/m² BGF = 73.866,82 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer[3]	12 Jahre

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 18

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 70,00 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 51.706,77 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)	22.160,05 €

6.3.3.1.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen[4]	600,00 € 2,71 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel (Seite 34)	-335,72 € -1,51 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		264,28 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		22.424,33 €

6.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohngebäude

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03	**Standardstufen**				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
	705	785	900	1.085	1.360

		Standardstufe				
Bauteil	**Gewicht**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Außenwände	30	60	40			
Dach	17		100			
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11	20	80			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Fußböden	5			20	80
Sanitäreinrichtungen	9				100
Heizung	0		100		
Sonstige technische Ausstattung	6				100

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	30 % * 60 % * 705 €/m² BGF + 30 % * 40 % * 785 €/m² BGF	221,10 €/m² BGF
Dach	17 % * 100 % * 785 €/m² BGF	133,45 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 900 €/m² BGF	99,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 20 % * 705 €/m² BGF + 11 % * 80 % * 785 €/m² BGF	84,59 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m² BGF	86,35 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 20 % * 785 €/m² BGF + 5 % * 80 % * 900 €/m² BGF	43,85 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 900 €/m² BGF	81,00 €/m² BGF
Heizung	0 % * 100 % * 705 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 900 €/m² BGF	54,00 €/m² BGF

Summe	803,34 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,10

6.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen (Zeitwerte auf der Grundlage der Ortsbegehung geschätzt!)

Bezeichnung	Wert
Überdachte Terrasse	500,00 €
Schuppen	100,00 €
Summe	600,00 €

6.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel[5] – zusätzliche Wertminderung einzelner Baugruppen (Alterswert gemindert, nicht die tatsächlichen Kosten!)

Gebäudeart: Flachdach - 1 Geschoss

Bezeichnung	% schadhaft	% Haus	Wert	Ant. Wert
Innerer Ausbau (insgesamt)	5,00	30,300	335,72 €	335,72 €
Summe				-335,72 €

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.3.2. Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen		73.866,82 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 1% bis 4% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
4,00 % aus 73.866,82 €	2.954,67 €	
Baunebenkosten 10,00 %	295,47 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	3.250,14 €	
Gesamtnutzungsdauer	40,00 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	11,00 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor hier: Wertminderung von 72,50 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten	- 2.356,35 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		893,79 €

6.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	22.160,05 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	893,79 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	19.845,00 €
Vorläufiger Sachwert	42.898,84 €

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung	Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale liegen am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Der zuständige Gutachterausschuss in Lübben (Spreewald) verfügt über keine Sachwertfaktoren für Erholungsbauten!
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	42.898,84 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier die der nicht selbstständig nutzbare Flächen	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	264,28 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	43.163,12 €
Gerundeter Sachwert	rd. 43.200,00 €

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

7. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	für das gesamte Grundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324
Gemarkung	Goyatz
Flur Flurstück	2 202
Wertermittlungsstichtag	11.05.2026
Verkehrswert / Marktwert	**43.000,00 €**
Anmerkung	Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere eidesstattlich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Cottbus, 15.07.2026 Ort / Datum	Dipl.-Bauing. Rolf Grenz Stempel / Unterschrift

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Örtliche Zuordnung

8.2. Auszug aus der Liegenschaftskarte

8.3. Bodenrichtwertauskunft

8.4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

8.5. Planungsrechtliche Angaben

8.6. Auszüge aus Archivalien

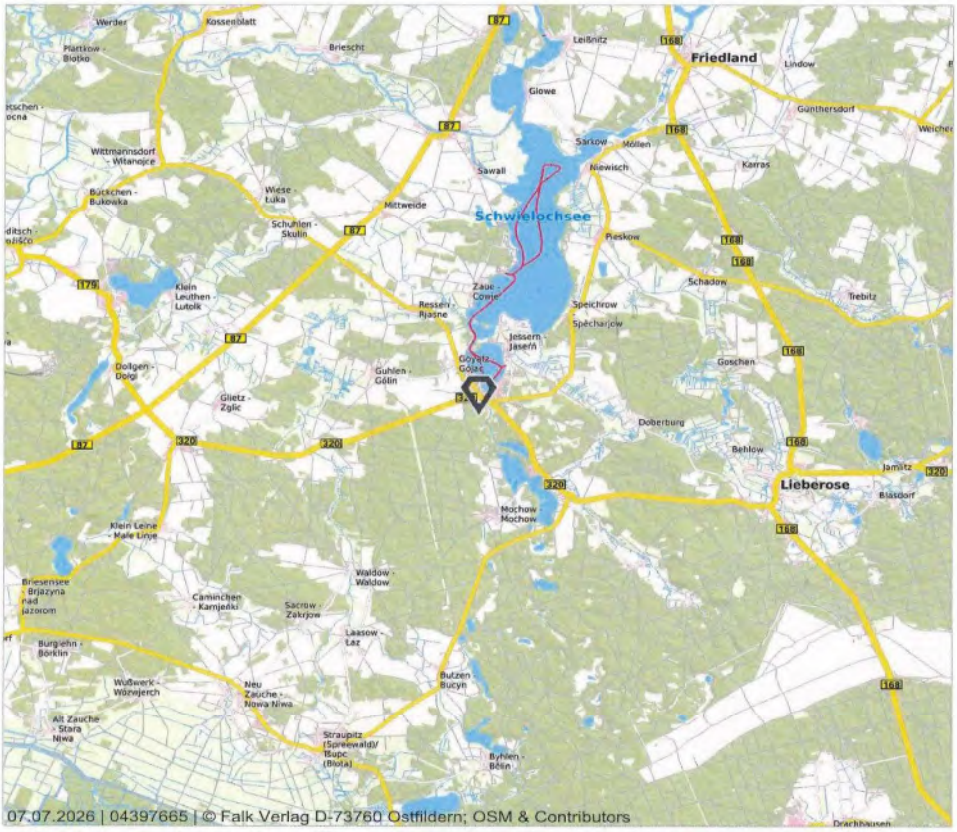
8.7. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

8.8. Fotodokumentation

Übersichtskarte Falk

15913 Schwielochsee, Am Hang 324

Geoport



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

0 15.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04397665 vom 07.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 1 Örtliche Zuordnung- Übersichtskarte

Stadt-/Straßenkarte Falk

15913 Schwielochsee, Am Hang 324

Geoport



07.07.2026 | 04397665 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

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

0 1.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04397665 vom 07.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 1 Örtliche Zuordnung- Straßenkarte

Liegenschaftskarte Brandenburg mit Flurstückfläche

15913 Schwielochsee, Am Hang 324

Geoport



07.07.2026 | 04397665 | © GeoBasis-DE / LGB 2026

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 202: **567 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle
Liegenschaftskarte Brandenburg online, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: Juli 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04397665 vom 07.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss

15913 Schwielochsee, Am Hang 324

Geoport

Informationen zur Lage	
Postleitzahl	15913
Stadt	Schwielochsee
Strasse	Am Hang
Hausnummer	324
Flur	2
Flurstück	202

Grunddaten	
Ermittlungsstichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert	35,00
Bauliche Nutzung	Sondergebiet für Erholung
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	zonal
Bemerkung	
Quellenangabe	direkt vom Gutachterausschuss
Hinweis	

Zusatzdaten	
Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Anzahl der Geschosse	
Grundflächenanzahl	
Baumassenzahl	
Tiefe in m	
Fläche in m²	
Beitragspflichtig	nein
Sanierungsgebiet	nein
Anfangswert / Endwert	

Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss
Anhand der eingegebenen Kundendaten Nutzungsart, Baujahr, Stichtag wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m² für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in m². Die Daten beziehen sich entweder auf die Hausnummer oder auf die Straße. Das Produkt liegt für ganz Deutschland vor. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

Datenquelle
Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04397665 vom 07.07.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 3 Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Tel.: +49 3546 20 2758
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de

Bodenrichtwerte 01.01.2026
Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Schwielochsee
BRW-Name	Goyatz SE #7007
Zonennummer	02007007
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	35
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Sondergebiet für Erholung (SE)
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	nicht vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

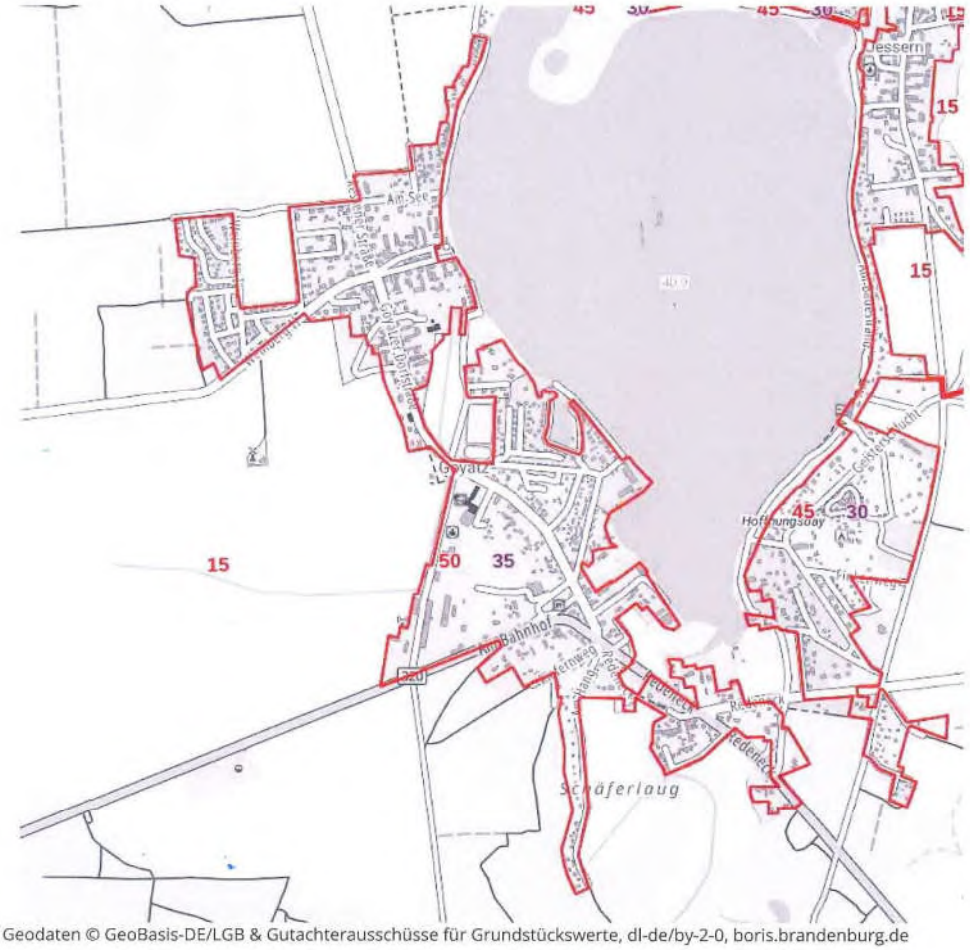
Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).
Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten" zur Verfügung gestellt. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten entsprechend § 14 Absatz 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

Anlage 3 Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Bodenrichtwerte 01.01.2026
Karte



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

Anlage 3 Bodenrichtwertauskunft

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Sachverständigenbüro Grenz
Fliederweg 1
03055 Cottbus

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	03375 26-
Fax:	03375 26-
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	**63-02370-26-87**
Datum:	13.05.2026
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück:	Schwielochsee, Goyatz, Am Hang 324 Gemarkung Goyatz, Flur 2, Flurstück 202
Vorhaben:	Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 11.05.2026 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Goyatz
Flur	2
Flurstück	202

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage
Kostenbescheid

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1 und 30
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3
Karl-Marx-Str. 21

Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Max-Werner-Straße 7 a

Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Kontoinhaber:
Landkreis Dahme-Spreewald
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de*
* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Anlage 4 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sachverständiger R. Grenz

Von:	< @lieberose-oberspreewald.de>
Gesendet:	Donnerstag, 28. Mai 2026 08:58
An:	sachverstaendiger@wert-grenz.de
Betreff:	Re: Verkehrswertermittlung in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324
Anlagen:	2026-05-28_Planungsrecht_Goyatz_2_202.pdf; 2022-11-04_Amtsblatt_Aufst _B-Plan Am Hang Goyatz.pdf; Übersichtsplan_B-Plan Nr. 12_001.jpg; Übersichtsplan_B-Plan Nr. 12_002.jpg

Sehr geehrter Herr Grenz,

anbei erhalten Sie die abgeforderten Informationen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Amt Lieberose/Oberspreewald
Amtsleiter - Amt für Bauwesen -60-
Kirchstraße 11
15913 Straupitz (Spreewald)

Telefon: 035475 - 863 51
Fax: 035475 - 863 65
E-Mail: @lieberose-oberspreewald.de

Original Message processed by david®

Verkehrswertermittlung in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324 11. Mai 2026, 13:36 Uhr
Von Sachverständiger R. Grenz
An
Cc sachverstaendiger@wert-grenz.de

Sehr geehrter Herr ,
als Anhang sende ich Ihnen meine „Planungsrechtliche Anfrage“ zu o.g. Bewertungsobjekt (Gemarkung Goyatz, Flur 2, Flurstück 202) mit der Bitte, um entsprechende Auskunft.
Mit freundlichen Grüßen
Dipl.-Bauing. Rolf Grenz
Sachverständigenbüro
Fliederweg 1, 03055 Cottbus
Tel.: 0355 8626000

1

Anlage 5 Planungsrechtliche Angaben

13. Mai 2026 8:31 Sachverstaendigenbuero Grenz Nr. 0321 S. 1

Sachverständigenbüro Grenz, 03055 Cottbus, Fliederweg 1, Tel.: 0355/ 8626000, Fax: 0355/ 4889829
E-Mail: sachverstaendiger@wert-grenz.de

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger gem. ISO/IEC EN 17024 im Fachgebiet „Immobilienbewertung" – Zertifizierungsnummer: AT 260402-1045 D. Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen (B.Z.S.e.V.). Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet: Zwangsversteigerungsverfahren

EINGANG
13. Mai 2026
Amt Lieberose/Oberspreewald

FAX DECKBLATT

Datum: 13.05.2026

An: Amt Lieberose/Oberspreewald
Bauamt
Telefon: 033671/ 638-51
Fax: 033671/ 638-78

Von: Sachverständigenbüro Grenz
Fliederweg 1, 03055 Cottbus
Telefon: 0355/ 8626000
Fax: 0355/ 4889829
E-Mail: sachverstaendiger@wert-grenz.de

Betreff: Planungsrechtliche Angaben zum Grundstück in „15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324"

Eigentümer: Erbengemeinschaft

Grundstück: 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324

Gemarkung: Goyatz

Flur: 2

Flurstück: 202

Größe: 567 m²

Anzahl der Seiten (Deckblatt incl.): 6

Nachricht: Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die angegebenen Daten bitte ich Sie, mir die gewünschten Auskünfte schriftlich oder elektronisch zu übersenden.

Für Ihre freundlichen Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Grenz

Anlage 5 Planungsrechtliche Angaben

Gemarkung Goyatz, Flur 2, Flurstück 202
Am Hang 324

1.	Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan?	☐ ja		☒ nein
1.1.	Ab wann wirksam?			
1.2.	Mit welcher Darstellung für das Grundstück			
2.	Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan?	☐ ja	☐ nein	☒ Entwurf
2.1.	Wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?	im Aufstellungsverfahren		
2.2.	Bezeichnung des B-Planes	B-Plan Nr. 12 "Am Hang - Goyatz"		
2.3.	Wenn Entwurf: Datum des Aufstellungsbeschlusses, Verfahrenstand (z. B. Bürgerbeteiligung), geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf	Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2022		
3.	Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf:	☐ ja siehe lfd. Nr. 3.1.-3.3.		☒ nein
3.1.	Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden (von-bis)			
3.2.	Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung?			
3.3.	Planungsfeststellungsverfahren (Zeitangaben, Verfahrensstand)	☐ ja		☐ eingeleitet
4.	Liegt das Grundstück	in Aufstellung befindlichen		
4.1.	im Bereich eines B-Planes (s. lfd. Nr. 2.)	☒ ja		☐ nein
4.2.	innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortstelle (§ 34 BauGB)	☐ ja		☒ nein
4.3.	ggf. künftig in einem Baugebiet (s. lfd. Nr. 2.3.)	☒ ja		☐ nein
4.4.	im Außenbereich (§ 35 BauGB)?	(☒ ja) noch		☐ nein
4.5.	Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?	☐ ja, welche _____		☐ nein
4.6.	im Landschaftsschutzgebiet	☒ ja		☐ nein
4.7.	im Naturschutzgebiet	☐ ja		☒ nein
4.8.	Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	☐ ja		☒ nein
4.9.	Baudenkmal	☐ ja		☒ nein
5.	Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?			
5.1.	Art	Sondergebiet der Erholung		
5.2.	Bauweise			
5.3.	Geschosse			
5.4.	GRZ			

Anlage 5 Planungsrechtliche Angaben

13. Mai 2026 8:31 Sachverstaendigenbuero Grenz Nr. 0321 S. 5

5.5. GFZ

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ☐ ja, seit wann? ☒ nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB ☐ ja ☒ nein
wann?
Beitrag? EUR
ggf. Restschuld EUR

noch zu erheben? ☐ EUR

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: ☐ ggf. Grundlage _____

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen stehen / standen an? ☐ ja ☒ nein
welche? _____

Bereits veranlagt? ☐ ja, fällig: ☐ nein fällig:

9. Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden? ☒ Strom ☐ Wasser ☐ Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Strom:

Gas:

Wasser und Schmutzwasser: GWAZ
Vermutlich Abwassersammelgrube?

10. Entwässerung

Kanalanschluss vorhanden? - *zu Schmutzwasser siehe Nr. 9*

Anschlussbeitrag entrichtet?

Wann erfolgt voraussichtlich Kanalisierung?

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

12. Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)? ☐ ja ☒ nein

13. Bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis?
Abfrage über den Landkreis Dahme-Spreewald, Bauordnungsamt

Anlage 5 Planungsrechtliche Auskunft

13. Mai 2026 8:31 Sachverstaendigenbuero Grenz Nr. 0321 S. 6

14.	Welche Umstände sind noch von Bedeutung für den Grundstückwert (z. B. Überschwemmungsgebiet)?	Hanglage der baulichen Anlagen	
15.	Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft?	☐ ja	☒ nein
15.1.	Umfassendes Sanierungsverfahren - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluss StVV - öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
15.2.	Vereinfachtes Sanierungsverfahren - Bezeichnung des Sanierungsgebietes - Beschluss StVV - öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
15.3.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - Bezeichnung des Entwicklungsgebietes - Beschluss StVV - öffentliche Bekanntmachung	☐ ja	☒ nein
15.4.	Erhaltungsgebiet	☐ ja	☒ nein
15.5.	Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach § 144/145 BauGB?	☐ ja	☒ nein
15.6.	Sind Ausgleichsbeiträge zu entrichten? - Wenn ja, in welcher Höhe? - und wann (voraussichtlich)? - bei erfolgter Ablösung Höhe und Zeitpunkt der Zahlung	☐ ja	☒ nein
15.7.	Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse	☐ ja	☒ nein

28.05.2026

Amt Lieberose/Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz (Spreewald)

Anlage 5 Planungsrechtliche Auskunft

Bekanntmachung der Gemeinde Schwielochsee/OT Goyatz Amt Lieberose/Oberspreewald

Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Am Hang - Goyatz“ im Ortsteil Goyatz in der Gemeinde Schwielochsee

Gemarkung Goyatz, Flur 2, Flurstücke 100/4: 100/5; 100/20; 100/21; 100/7; 100/8; 100/9; 100/10; 100/11; 100/12, 100/13; 100/14; 100/15; 100/16; 100/17; 100/18; 99/3; 195/1; 195/2; 194; 196; 197; 198; 199; 200; 201; 202 und 203

In Ihrer Sitzung am 05.09.2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielochsee die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Hang - Goyatz, Gemarkung Goyatz, Flur 2, Flurstück 100/4: 100/5; 100/20; 100/21; 100/7; 100/8; 100/9; 100/10; 100/11; 100/12, 100/13; 100/14; 100/15; 100/16; 100/17; 100/18; 99/3; 195/1; 195/2; 194; 196; 197; 198; 199; 200; 201; 202 und 203, nach § 2 (1) BauGB beschlossen. Ziel des Vorhabenträgers bzw. der privaten Grundstücksbesitzer ist es, für die im Plangebiet (ca. 2 ha) insgesamt 25 bestehenden Wochenendhäuser mitsamt den Nebenanlagen Planungsrecht und Planungssicherheit herbeizuführen.



[Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de/]

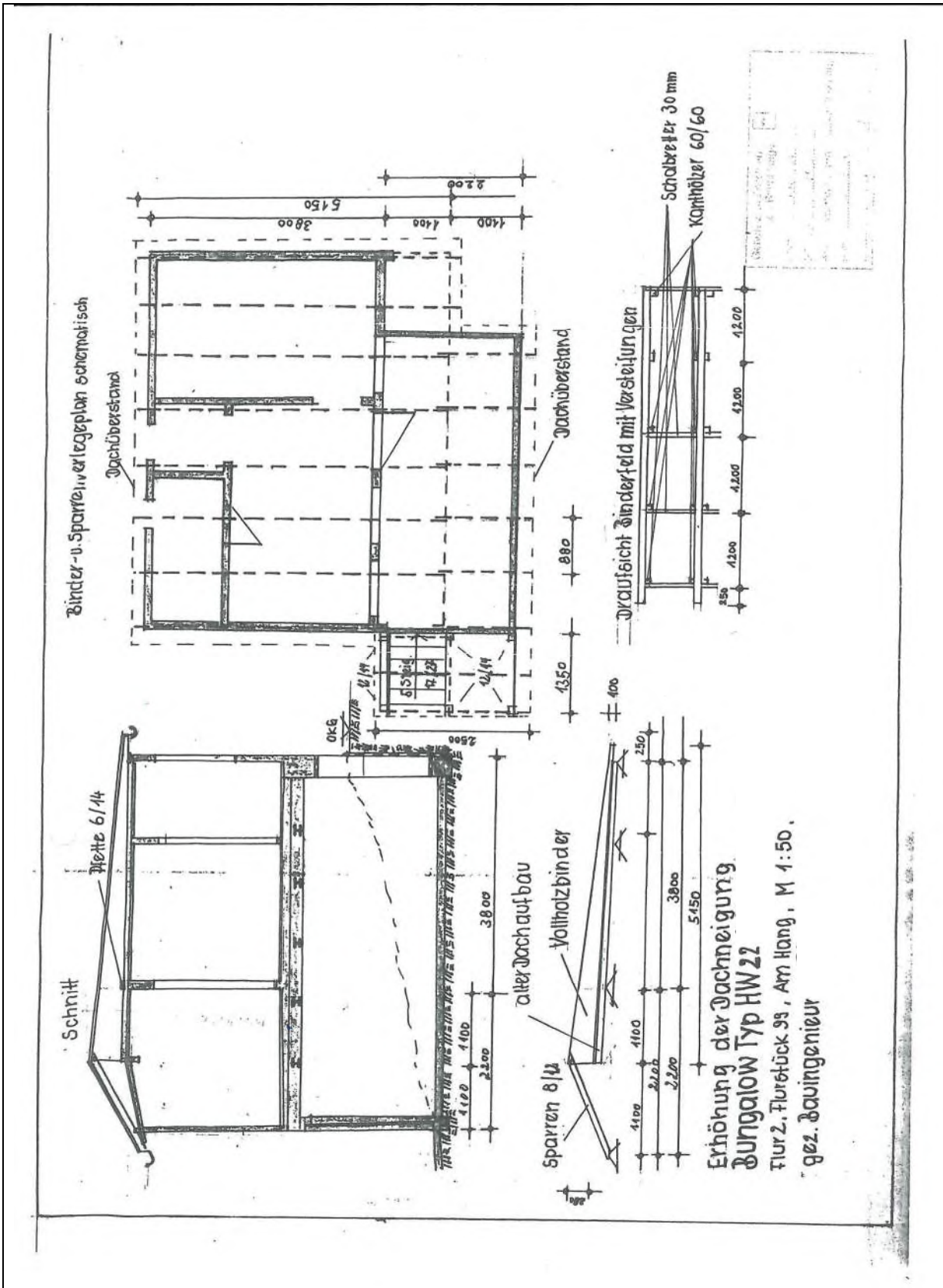
Lieberose, 18.10.2022

in Vertretung

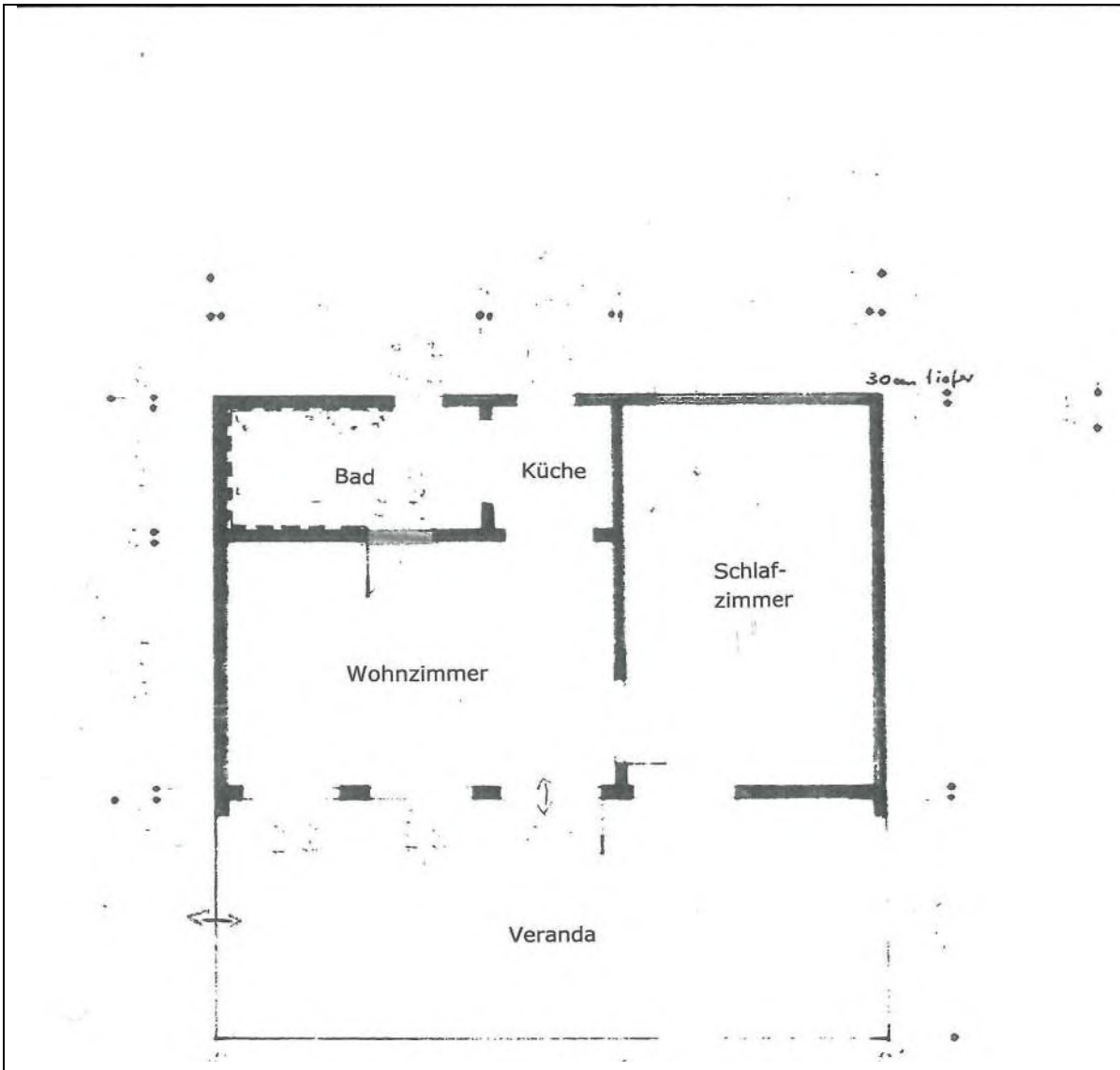
Stellvertreterin des Amtsdirektors



Anlage 5 Planungsrechtliche Auskunft



Anlage 6 Auszüge aus Archivalien



Anlage 6 Auszüge aus Archivalien

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Die Geschäftsstelle

Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Dipl.-Bauing. Rolf Grenz
Sachverständigenbüro
Fliederweg 1
03055 Cottbus

Dezernat bzw. Amt:	Kataster- und Vermessungsamt
Anschrift:	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03546 20-2700 oder 03375 26-2700
Durchwahl:	03546 20
Fax:	03546 20-
E-Mail*:	gaa@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	Amt 62 - 26_62_70_0187
Datum:	14.07.2026
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	52 K 5/26

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Sehr geehrter Herr Grenz,

beigefügt übersende ich Ihnen die beantragte Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Mit den Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist keine Aussage über die Verwendbarkeit der Daten im Einzelfall verbunden.

Die Liste der Kauffälle ist dieser E-Mail als Excel-Datei beigefügt. Unter Berücksichtigung des Datenschutzes im E-Mailverkehr ist die Excel-Datei mit einem Passwort versehen. Die Übermittlung des Passwortes ist bereits erfolgt.

Nachfolgend erhalten Sie ergänzende Informationen mit allgemeinen Hinweisen zum Umgang mit den Daten der Kauffallliste.

Sie finden die Rechnung als PDF im Anhang dieser E-Mail. Da keine Papierrechnung gewünscht wurde, erfolgt der Versand ausschließlich digital. Wenn Sie eine gedruckte Version bevorzugen, senden wir Ihnen diese gerne auf Anfrage zu.

Die in der Auskunft erhaltenen Angaben sind nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden. Aufgrund der Grundstücksbezogenheit der Auskunft sind die folgenden Auflagen zu beachten:

- Alle mündlich oder durch Auskunft erhaltenen Angaben sind streng vertraulich zu behandeln und dürfen zu keinem anderen als dem zur sachgerechten Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck verarbeitet oder zugänglich gemacht werden.
- Entsprechend § 11 Abs. 3 BbgGAV sind die übermittelten Daten im Rahmen der Zweckbindung i.d.R. nur anonymisiert (z. B. ohne Flurstücks- und Hausnummer) weiterzugeben.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17

15926 Luckau
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1b
Fontaneplatz 10

Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Lübben (Spreewald)
IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47
BIC: WELADED1PMB
Steuernummer
049/144/02471

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de*
* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Anlage 7 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Die Daten sind bis zu ihrer Vernichtung so aufzubewahren, dass Unbefugte keine Kenntnis davon erhalten.
- Die zur Verfügung gestellten Daten sind nach Auswertung (zum Beispiel in einem Gutachten) zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vernichten; diese Verpflichtung ist auch dann erfüllt, wenn der Sachverständige in Kenntnis eines bevorstehenden Gerichtsverfahrens die Daten erst nach Rechtskraft des Urteils/Vergleichs vernichtet.

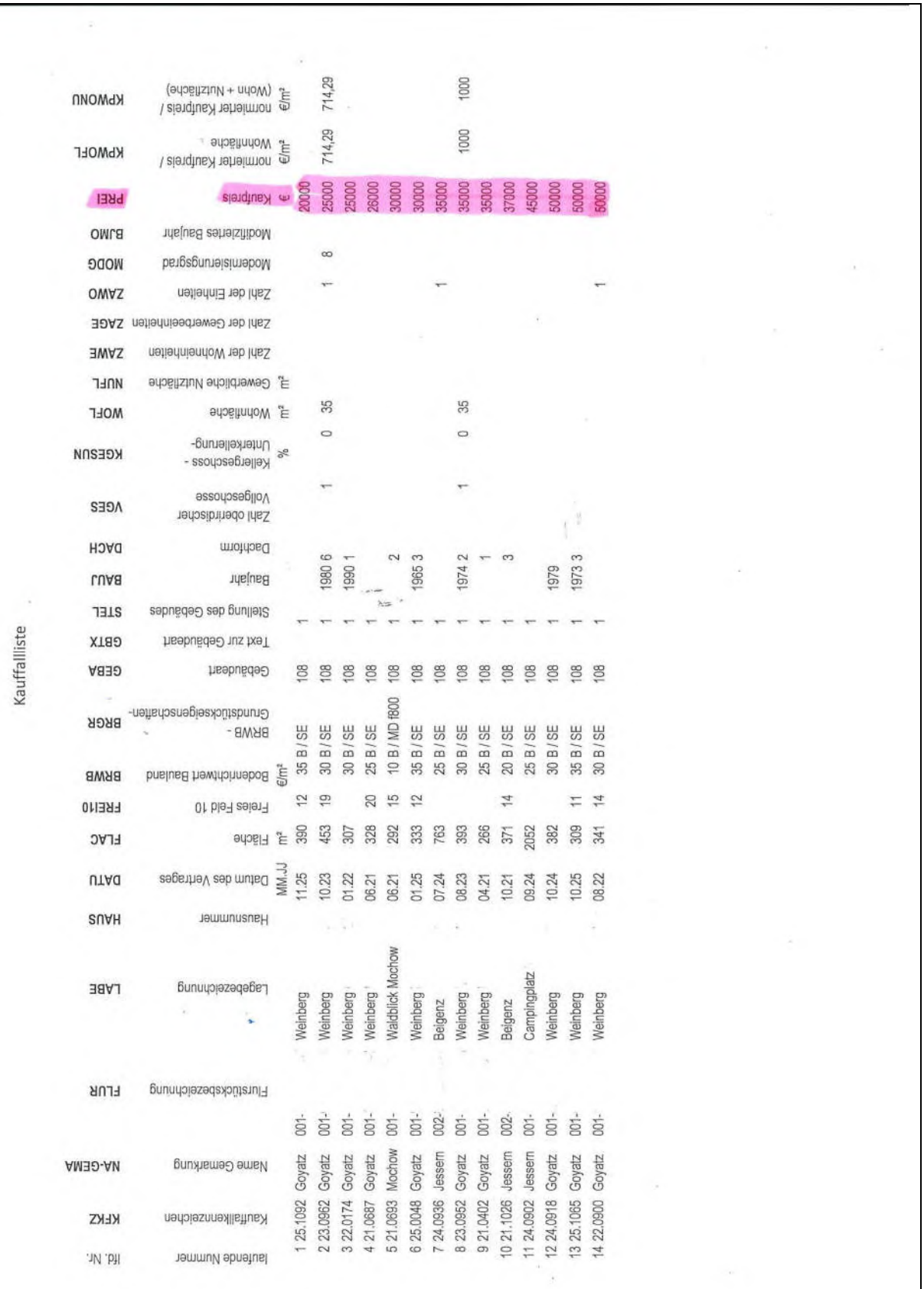
Verstöße gegen die vorgenannten Pflichten stellen eine Verletzung der Verordnung (EU) 2016/679 des europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO) sowie der BbgGAV dar und können nach Art. 83 DSGVO i. V. m. § 41 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), nach §§ 42, 43 BDSG sowie ggf. nach den §§ 31, 32 BbgDSG geahndet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und bedarf keiner Unterschrift oder Signatur.

Anlagen: – Kauffallliste als Excel-Datei (verschlüsselt)
– Kostenbescheid als PDF
– Hinweise zu den Daten (enthalten auf der Folgeseite dieses PDF-Dokuments)

Anlage 7 Auskunft aus der Kaufpreissammlung



Kauffalliste

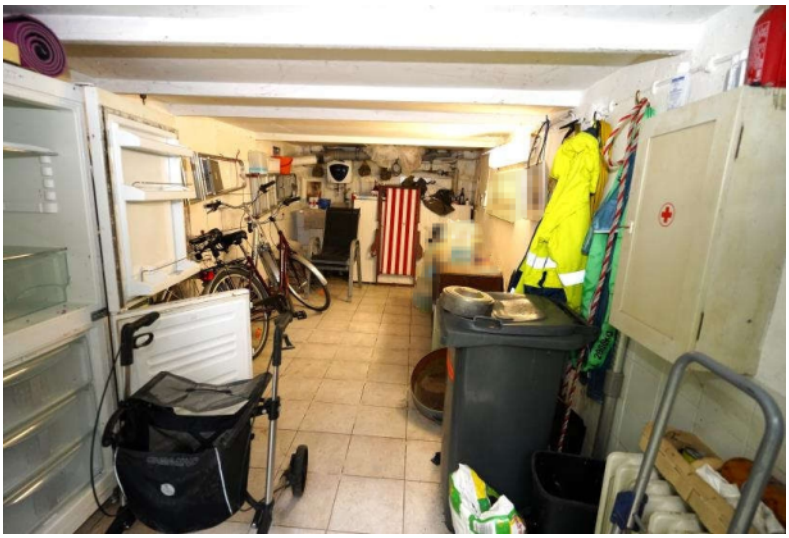
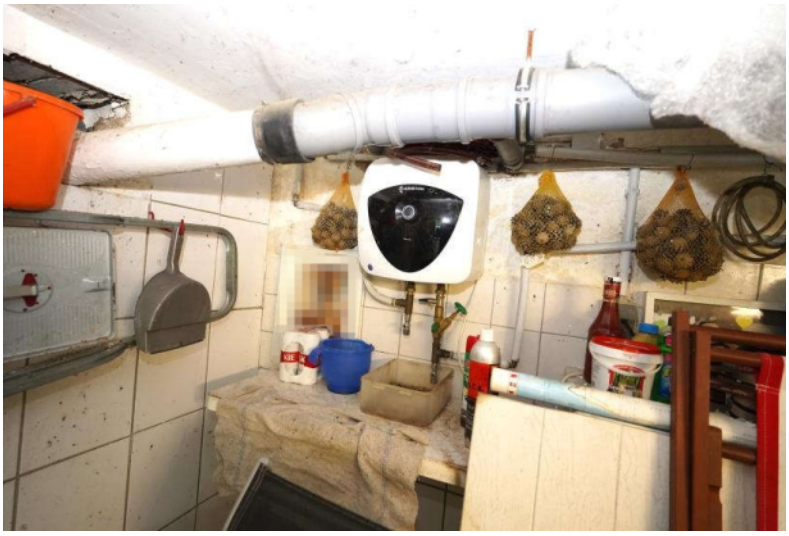
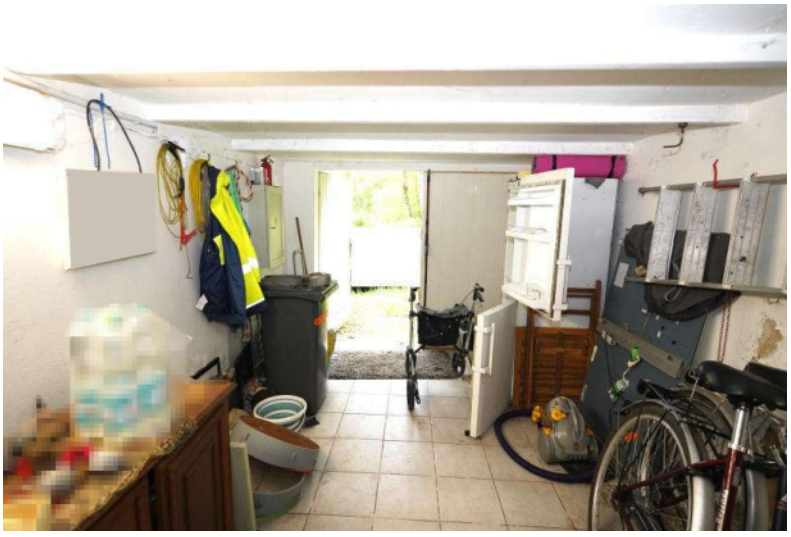
lfd. Nr.	laufende Nummer	KFKZ	NA-GEMA		FLUR	LABE	HAUS	DATU	FLAC	FREI10	BRWB	BRGR	GEBA	GBTX	STEL	BAUJ	DACH	VGES	KGESUN	WOFL	NUFL	ZAWE	ZAGE	ZAWO	MODG	BJMO	PREI	KPWOFL	KPWONU
		Kauffallkennzeichen	Name Gemarkung		Flurstücksbezeichnung	Lagebezeichnung	Hausnummer	Datum des Vertrages	Fläche	Freies Feld 10	Bodenrichtwert Bauland	BRWB - Grundstückseigenschaften-	Gebäudeart	Text zur Gebäudeart	Stellung des Gebäudes	Baujahr	Dachform	Zahl oberirdischer Vollgeschosse	Kellergeschoss - Unterkellerung-	Wohnfläche	Gewerbliche Nutzfläche	Zahl der Wohneinheiten	Zahl der Gewerbeeinheiten	Zahl der Einheiten	Modernisierungsgrad	Modifiziertes Baujahr	Kaufpreis	normierter Kaufpreis / Wohnfläche	normierter Kaufpreis / (Wohn + Nutzfläche)
								MM.JJ	m²		€/m²									%	m²	m²						€	€/m²	€/m²
1	25.1092	Goyatz	001-			Weinberg		11.25	390	12	35	B / SE	108		1													20000		
2	23.0962	Goyatz	001-			Weinberg		10.23	453	19	30	B / SE	108		1	1980	6		1	0	35				1	8		25000	714,29	
3	22.0174	Goyatz	001-			Weinberg		01.22	307		30	B / SE	108		1	1990	1											25000		
4	21.0687	Goyatz	001-			Weinberg		06.21	328	20	25	B / SE	108		1													26000		
5	21.0693	Mochow	001-			Waldblick Mochow		06.21	292	15	10	B / MD	f800	108		1		2											30000		
6	25.0048	Goyatz	001-			Weinberg		01.25	333	12	35	B / SE	108		1	1965	3											30000		
7	24.0936	Jessern	002-			Beigenz		07.24	763		25	B / SE	108		1										1			35000		
8	23.0952	Goyatz	001-			Weinberg		08.23	393		30	B / SE	108		1	1974	2		1	0	35							35000	1000	1000
9	21.0402	Goyatz	001-			Weinberg		04.21	266		25	B / SE	108		1		1											35000		
10	21.1026	Jessern	002-			Beigenz		10.21	371	14	20	B / SE	108		1		3											37000		
11	24.0902	Jessern	001-			Campingplatz		09.24	2052		25	B / SE	108		1													45000		
12	24.0918	Goyatz	001-			Weinberg		10.24	382		30	B / SE	108		1	1979												50000		
13	25.1065	Goyatz	001-			Weinberg		10.25	309	11	35	B / SE	108		1	1973	3											50000		
14	22.0900	Goyatz	001-			Weinberg		08.22	341	14	30	B / SE	108		1										1			60000		

Anlage 7 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Rolf Grenz gemäß ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach EN ISO/IEC 17024) zertifizierter Sachverständiger im Fachgebiet: Immobilienbewertung
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet: Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

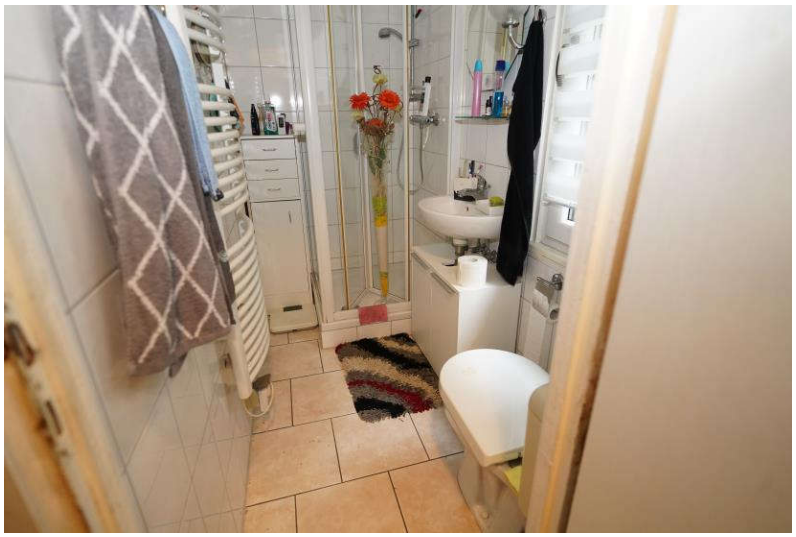
Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.1. Straße „Am Hang“
	1.2. Straßenansicht Grundstück Flurstück 202
	1.3. Linke Grundstücksgrenze

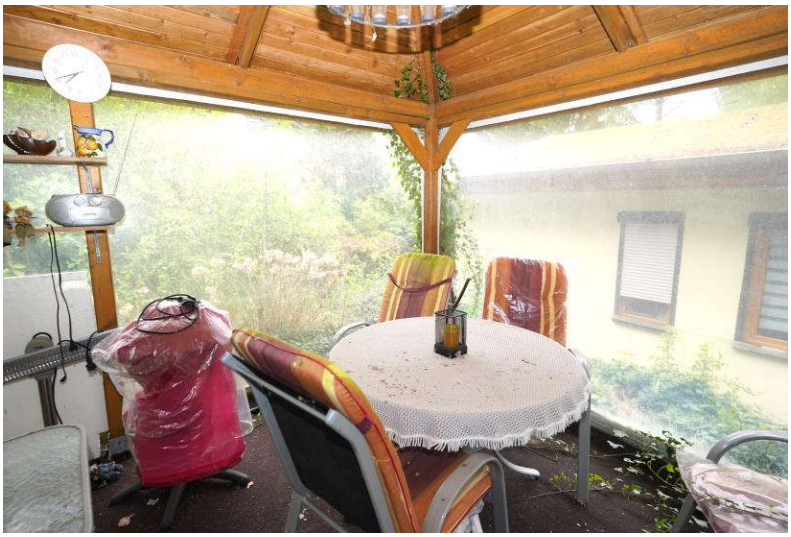
Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.4. Rechte Grundstücks-grenze
	1.5. Straßenansicht des Bungalows mit Teil-unterkellerung (Garage)
	1.6. Kellereingang (Garage)

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.7. Im Keller
	1.8. ebenso
	1.9. ebenso

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.10. Vor dem Bungalow an der Straße
	1.11. Aufgang zum Bungalow-eingang
	1.12. Linke Bungalowseite mit Eingang

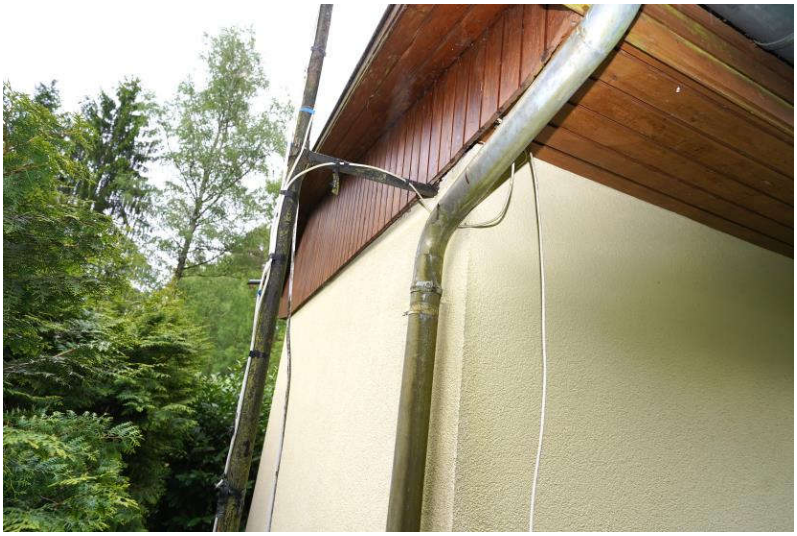
Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.13. Bungaloweingang
	1.14. Vom Eingang in den Wintergarten
	1.15. Wohnraum am Wintergarten

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.16. Schlafraum
	1.17. Küche
	1.18. Bad

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.19. Rückseite Bungalow
	1.20. Hinter dem Bungalow überdachte Terrasse
	1.21. Überdachte Terrasse

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.22. Blick über die überdachte Terrasse zur Bungalow-rückseite
	1.23. Hinterer Grundstücksteil
	1.24. Hinten rechts

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.25. Hinten links
	1.26. Hintere Grundstücks-grenze Flurstück 202
	1.27. ebenso

Anlage 8- Fotos „Erholungsgrundstück in 15913 Schwielochsee OT Goyatz, Am Hang 324“	Nr. / Bezeichnung
	1.28. Schuppen neben der Terrasse
	1.29. Blick über die überdachte Terrasse zum Bungalow
	1.30. Rechte Bungalowseite Blick von der Rückseite

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004