

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

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Lugau, Feldweg 5

Aktenzeichen: 15 K 16/25



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 84 der Flur 2 der Gemarkung Lugau

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt mit rd. **1.000,00 €**.

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Lugau, Feldweg 5

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 16/25
Gemarkung:	Lugau
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Lugau Blatt 463
Flur:	2
Flurstück:	84
Grundstücksgröße:	534 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	05.06.2025
Wertermittlungsstichtag:	26.06.2025
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	1.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

36 Seiten
6 Anlagen
47 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
3.0	Baubeschreibung Wohnhaus mit Anbauten	14
4.0	Baubeschreibung Nebengebäude	19
5.0	Verkehrswertbildendes Verfahren	20
6.0	Liquidationsverfahren	20
7.0	Ermittlung des Verkehrswerts	22
8.0	Bodenwertermittlung	23
9.0	Ertragswertermittlung	24
9.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
9.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
9.3	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	28
9.4	Ermittlung m ³ umbauter Raum	29
10.0	Ertragswertberechnung	32
11.0	Unbelasteter Verkehrswert	34

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

Auskunft WAV Westniederlausitz

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 84 der Flur 2 der Gemarkung Lugau.
Tag der Ortsbesichtigung:	05.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)- Baunutzungsverordnung (BauNVO)- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

Grundlage der Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Der Gebäudebestand mit deren Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitungen der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Lugau befindet sich nahe der Stadt Doberlug-Kirchhain im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Das Dorf ist ein amtsangehöriger Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain.

Das Bewertungsareal befindet sich in dem nördlichen Randbereich von Lugau direkt am Feldweg.

Auf dem Grundstück wurde ein komplexer Gebäudebestand bestehend aus Wohnhaus und Nebengebäuden errichtet.

Nach Angaben eines Schuldners bei der Vorortbegehung wurde das Wohnhaus ca. 1889 errichtet.

Der Nutzer des Grundstückes gewährte dem Sachverständigen einen Zugang zu allen Gebäuden. Diesbezüglich konnte ein Aufmaß erfolgen und dem Gutachter wurde gestattet eine Fotodokumentation zu erstellen. Es wurde auch gewährt erfasstes Bildmaterial in dem Gutachten zu verwenden.

Es sind in dem vermutlich nicht bewirtschafteten Wohnhaus Nutzflächen im Erdgeschoss vorgefunden worden.

Eine Begehung der Dachgeschossebene konnte nicht ermöglicht werden.

Bezogen auf einen langzeitigen Durchfeuchtungsprozess wurde die vorhandene Holzkonstruktion in Teilbereichen stark zerstört bzw. ist nicht mehr vorhanden (Würfelbruch, Hausschwamm). Die einzelnen Räume in dem Gebäude haben eine normale Raumhöhe.

Der Sachverständige geht bei seiner Bewertung davon aus, dass die Bausubstanz frei von kontaminierten Bauteilen ist.

Die Bausubstanz verdeutlicht dem Betrachter einen nicht vertretbaren Sanierungsaufwand. Das Dach zeigt äußerliche Verformungen auf. Die Dachfläche verweist auf Sichtschäden sowie auf zwei unterschiedliche Eindeckungen. Durch die beschädigte Dachflächeneindeckung konnte über einen längeren Zeitraum Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen. Inwieweit sich daraus bauliche Schäden aufzeigen kann nicht beziffert werden. In einem Raum ist bereits ein pilzartiges Gewächs vorgefunden worden.

Der Sachverständige geht hierbei von weiteren Gebäudeschäden im Innenbereich aus. Es ist nicht auszuschließen, dass es statische Probleme im Gründungsbereich geben könnte. Der Kellerbereich stand ca. 0,40 m unter Wasser. Eine Nutzung ist somit nicht möglich (z. B. Heizungsanlage).

Es können keine Angaben zur notwendigen Erschließung durch den Sachverständigen getroffen werden. Fenster, Außen- und Innentüren können nur noch rückgebaut werden. Das aufgehende Mauerwerk ist durch Feuchteschäden und Risschäden geprägt. Bezogen auf den erhöhten Sanierungsaufwand mit deren kostenintensiven Erhaltungsmaßnahmen, welcher einem Neubau gleichen würde, erachtet der Sachverständige den Abriss der Immobilie.

Begründung zu dem Abriss:

Die Gebäude auf dem Bewertungsflurstück verdeutlichen einen nicht vertretbaren Sanierungsaufwand. Neben durchfeuchteten Außenwandflächen, teilweise eingestürzten Deckenkonstruktionen müssen alle Medien erneuert werden. Fenster und Türen verweisen auf einen Altbestand und können nur noch rückgebaut werden. Außenwandflächen sowie das Dach verfügen nach Angaben des Eigentümers über keine Wärmedämmung nach den heutig geforderten Richtlinien (Wärmeschutzverordnung).

Betrachtet man nun den wirtschaftlichen Aufwand zu einer konstruktiven Lösung bzw. die Frage nach dem Sinn so einen Immobilienbestand wieder herzurichten, so würde die Frage des Aufwandes zu dem Nutzen bestehen. Nach der Beräumung des Areals könnte dem Grundstück eine sinnvolle Nutzung zugeordnet werden.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Staat:
 Bundesland:
 Landkreis:
 Stadt bzw. Gemeinde:
 Einwohner:
 Fläche:

Deutschland
 Brandenburg
 Elbe – Elster
 Doberlug-Kirchhain
 8.633 (Stand: Dezember 2021)
 14.895 ha

Doberlug-Kirchhain ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der angrenzenden Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain. Das Zisterzienserklöster Dobrilugk und die Weißgerberei brachten Wohlstand und Bedeutung.

Doberlug-Kirchhain befindet sich zentral im Landkreis Elbe-Elster unmittelbar nördlich am 484 km² umfassenden Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Kleine Elster, ein Nebenfluss der Schwarzen Elster, durchquert das Stadtgebiet von Nordosten nach Südwesten und fließt in den angrenzenden Naturpark. Berlin (112 km), Dresden (78 km), Leipzig (99 km) und Cottbus (63 km) sind per Bahnverbindung direkt zu erreichen. Charakteristisch für das Stadtgebiet ist der verhältnismäßig hohe Anteil von Grün-, Feld- und Waldflächen, u. a. dem Doberluger Forst, sowie durch die Rohstoffgewinnung entstandene vereinzelte Kies-Seen bei Hennersdorf und Bad Erna. Die Ausdehnung umfasst seit den zuletzt stattgefundenen Eingemeindungen 148,95 km², die Entfernung (Luftlinie) vom westlichsten Ortsteil Nexdorf bis zum östlichsten Hennersdorf beträgt etwa 16 km. Doberlug-Kirchhain liegt am Rand des Südlichen Landrückens, einer Altmoränenhochfläche, die durch das Lausitzer Urstromtal der Schwarzen Elster begrenzt wird. Das Stadtgebiet ist minimal hügelig, der Spitzberg mit 116 m ist die höchste Erhebung. Von Nordwest nach Osten verlaufend erstrecken sich die Prießener Mulde, der Dübrichener Sattel und die Werenzhainer Mulde mit einer Länge von 13 km. Daran an schließt sich der Kirchhainer Sattel, der von der Kleinen Elster durchflossen wird. Als südlichster Teil grenzt die Hennersdorfer Mulde an Finsterwalder Gebiet. Die Stadt besteht neben den beiden Stadtkernen aus folgenden Ortsteilen: Arenzhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lichtena, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus und Werenzhain.

Großräumige Lage:

Bundesland: Brandenburg
 Kreis: Elbe - Elster
 Ort: Doberlug-Kirchhain

Charakter der näheren Umgebung:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlichen Randbereich von Lugau.

Überörtliche Anbindung/Entfernung:

Durch die Stadt Doberlug-Kirchhain führen die Landesstraßen L 60 zwischen Falkenberg/Elster und Finsterwalde, L 70 nach Dahme/Mark, L 601 nach Finsterwalde und L 701 nach Sonnewalde. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Großräschen an der A 13 Berlin–Dresden etwa 28 km östlich der Stadt. Die Landesstraße 701 ist gleichzeitig Teil der nördlichen Route der Fürstenstraße der Wettiner.

Entfernungsangaben sind grob geschätzt

Berlin:	Ca. 131 km
Dresden:	Ca. 98 km
Cottbus:	Ca. 86 km
Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 141 km
Autobahnzufahrt Freienhufen:	Ca. 30 km
Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 98 km
Flughafen Berlin-Brandenburg:	ca. 108 km
Flughafen Halle/Leipzig:	ca. 113 km
Lausitzflugplatz Fiwa:	ca. 10 km

Verkehrsanbindung:

Bundesstraßen:	zur B 87 ca. 25 km zur B 96 ca. 10 km zur B 101 ca. 20 km
Bahnlinien:	Berlin/Doberlug-Kirchh./Dresden Cottbus/Doberlug-Kirchh./Leipzig
Buslinien:	Doberlug-Kirch./Bad Liebenwerda Doberlug-Kirchh./Finsterwalde Doberlug-Kirchhain/
Autobahn:	A 13 Berlin – Dresden Freienhufen: ca. 27 km Duben: ca. 53 km Bronkow: ca. 30 km

Innerörtliche Lage:

Die Grundstücksfläche liegt im nördlichen Randbereich von Lugau.

Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Lugau ist geprägt durch einen dörflichen Charakter.

Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Doberlug-Kirchhain. Öffentliche Verkehrsmittel sind nicht fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Lugau selbst vorhanden. Grundschule, Gymnasium sind in Doberlug-Kirchhain oder Finsterwalde gegeben.

Lagequalität:

- einfache Verkehrsanbindung
- wirtschaftliche Lage in der Stadt Doberlug-Kirchhain

Art der Bebauung in der Straße:

Zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke

Immissionen / :
Sonstige Immissionen:

Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine geringe Lärmbelästigung durch Anliegerverkehr. Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Lugau	<u>Blatt</u> 463		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Lugau	Flur 2	Flurstück 84	Fläche 534 m ²
Eigentümer:	Die Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung zu den Flurstücken 85 und 231 gegeben

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 14,65 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 36,15 m
Bemerkung:	Innenbereichsgrundstück

2.4 Erschließung

<p>Straßenart:</p> <p>Straßenausbau:</p> <p>Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:</p>	<p>Anliegerstraße</p> <p>Geschlemmte Schotterdecke</p> <p>Nach Angaben eines Schuldners ist derzeit keine energetische Versorgung vorhanden.</p>
	<p>Nach Angaben des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz in Doberlug-Kirchhain ist das Bewertungsgrundstück trink- und abwasserseitig erschlossen.</p> <p>Gemäß der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz sind nachfolgende Bescheide erlassen worden:</p>
	<p>Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 08.06.2010, Bescheid-Nr. 30 02709/10 in Höhe von 1.881,32 € (auf den Abwasserbescheid wurde bis zum heutigen Tag keinerlei Zahlung geleistet)</p>
	<p>Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz für die Sperrung des Trinkwasserhausanschlusses vom 20.06.2011, Bescheid Nr.: 41-1-0120/2011 in Höhe von 27,25 € (auf den Kostenersatzbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlung geleistet)</p>
	<p>Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz für die Herstellung des Schmutzwasser-Grundstücksanschlusses vom 09.04.2014, Bescheid-Nr. 31-2-02861 in Höhe von 845,66 € (auf den Kostenersatzbescheid wurde bis zum heutigen Tag keinerlei Zahlung geleistet)</p>
	<p>Durch den WAV Westniederlausitz wurde ergänzend hingewiesen, dass der am 09.06.2011 gesperrte Trinkwasserhausanschluss der o. g. Liegenschaft am 29.11.2017 dauerhaft getrennt worden ist.</p>
<p>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</p>	<p>Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar (Wildwuchs).</p>
<p>Grünbereiche:</p>	<p>Grünbereiche sind gegeben (ungepflegt)</p>
<p>Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:</p>	<p>Könnten geschaffen werden</p>
<p>Parkplatz:</p>	<p>Stellflächen sind auf dem Grundstück derzeit nicht möglich</p>
<p>Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):</p>	<p>Gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>
<p>Vermessung:</p>	<p>Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.</p>

2.5 Amtliches

Bauweise:	Geschlossene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20352 (Lugau, Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.04.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Lugau Blatt 463 vom 16.04.2025.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Das Grundstück verweist auf keine Bewirtschaftung.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplan wurde nicht aufgestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt.
 Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich.
 Nach Angaben der Stadt Doberlug-Kirchhain verläuft die Grenze Innen-/Außenbereich über das Flurstück.
 Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art
 Bauweise:
 Geschosse: Richtet sich nach § 34 BauGB
 GRZ:
 GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet Wohnen / Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:

nein

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:

Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain derzeit nicht zu erwarten.

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben der Stadt Doberlug-Kirchhain nicht an.

Kanalisierung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das zentrale Netz.

Besondere Umstände:

Offener Rechnungsbetrag (siehe Seite 10)
 Vermutlich nicht bewirtschaftet

3.0 Baubeschreibung Wohnhaus mit Anbauten

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus mit Anbauten
Nutzflächen:	Kellergeschoss: Ein Raum (steht ca. 0,40 cm unter Wasser) Erdgeschoss: Windfang (Überdachung), Flur, Raum, Küche, Raum, Wohnzimmer Anbau: Raum, Bad, Raum, Vorraum, WC
Baujahr:	ca. 1889
Allgemeine Sanierungsleistungen:	ca. 1995: - Einbau Kunststoffthermofenster mit Jalousien
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente (Feldsteine)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchteschäden, Sichtschäden, Fehlstellen)

Decken:	Kellergeschoss:	Massive Decke
	Erdgeschoss:	Holzbalkendecken (großflächige Sichtschäden)
	Dachgeschoss:	Kein Zugang
Treppen:	Außentreppe:	eine Schwelle
	Kellertreppe:	massive Treppenanlage
	Geschosstreppe:	nicht erkennbar
Dach:		Satteldach mit einer straßenseitigen Ziegelsteineindeckung, zur Rückfront wurde ein Betonstein (verwittert) verlegt (Verformungen, Fehlstellen)
Dachrinnen:		PVC-Rinnen und Fallrohre (wo vorhanden)
Wasser/Abwasser:		Zentrale Entsorgung (Anschlussbeitrag nicht entrichtet)
Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Freihängendes Kabel
	Erdgeschoss:	Einfache Ausstattung (vermutlich abgeklemmt)
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	Trinkwasserzähler (außer Funktion)
	Erdgeschoss:	WC: Stand-WC mit Spülkästen, Waschbecken (nicht mehr verwertbar und nutzbar)
		Bad: Badewanne, Waschbecken (nicht mehr verwertbar)
	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar
Heizung:		Kaminofen

Fußböden:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Kellergeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Mit Wasser überdeckt</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Erdgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Beton, Teppichboden, Fliesen (Verfärbungen, abgewohnt, nicht nutzbar)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Dachgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Nicht erkennbar</td> </tr> </table>	Kellergeschoss:	Mit Wasser überdeckt	Erdgeschoss:	Beton, Teppichboden, Fliesen (Verfärbungen, abgewohnt, nicht nutzbar)	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar
Kellergeschoss:	Mit Wasser überdeckt						
Erdgeschoss:	Beton, Teppichboden, Fliesen (Verfärbungen, abgewohnt, nicht nutzbar)						
Dachgeschoss:	Nicht erkennbar						
Fassaden:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Putz (Rissbilder, Fehlstellen)</td> </tr> </table>	Putz (Rissbilder, Fehlstellen)					
Putz (Rissbilder, Fehlstellen)							
Türen:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Kellergeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Futtertür (Altbestand)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Erdgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Holztüren (Altbestand)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Dachgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Nicht erkennbar</td> </tr> </table>	Kellergeschoss:	Futtertür (Altbestand)	Erdgeschoss:	Holztüren (Altbestand)	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar
Kellergeschoss:	Futtertür (Altbestand)						
Erdgeschoss:	Holztüren (Altbestand)						
Dachgeschoss:	Nicht erkennbar						
Fenster:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Kellergeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Nicht erkennbar</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Erdgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Kunststoffthermofenster mit Jalousien, einfache Fenster (ohne Wertansatz)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Dachgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Mit Wildwuchs überdeckt</td> </tr> </table>	Kellergeschoss:	Nicht erkennbar	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien, einfache Fenster (ohne Wertansatz)	Dachgeschoss:	Mit Wildwuchs überdeckt
Kellergeschoss:	Nicht erkennbar						
Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Jalousien, einfache Fenster (ohne Wertansatz)						
Dachgeschoss:	Mit Wildwuchs überdeckt						
Fensterbänke innen: Fensterbänke außen:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">zugestellt Sohlbanksteine, Ziegel, Naturstein (Wildwuchs)</td> </tr> </table>	zugestellt Sohlbanksteine, Ziegel, Naturstein (Wildwuchs)					
zugestellt Sohlbanksteine, Ziegel, Naturstein (Wildwuchs)							
Wandbehandlung:	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Kellergeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Putz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Erdgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Fliesenspiegel, Tapete, Putz</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Dachgeschoss:</td> <td style="padding-left: 20px;">Nicht erkennbar</td> </tr> </table>	Kellergeschoss:	Putz	Erdgeschoss:	Fliesenspiegel, Tapete, Putz	Dachgeschoss:	Nicht erkennbar
Kellergeschoss:	Putz						
Erdgeschoss:	Fliesenspiegel, Tapete, Putz						
Dachgeschoss:	Nicht erkennbar						

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Ausstattung innen/außen:	Innen: Einfache Ausstattung
	Außen: Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Gewöhnungsbedürftiger Grundriss
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	Das Gebäude befindet sich einen sehr schlechten baulichen Zustand. Der Sachverständige favorisiert den Abriss.

Energetische Einschätzung:

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

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

Energieausweis:

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

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

4.0 Baubeschreibung Nebengebäude

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Baujahr:	Vermutlich 1889
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Decken:	Kappengewölbe
Treppen:	/
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung (Verformungen, Fehlstellen)
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Vermutlich Altbestand
Heizung:	keine
Fußböden:	zugestellt
Fassaden:	Putz (Wildwuchs)
Türen:	Blechtür
Fenster:	Einfache Kunststofffenster, Metallfenster
Wandbehandlung:	Putz, Mauerwerk
Werterhaltungsmaßnahmen:	Das Gebäude befindet sich einen sehr schlechten baulichen Zustand. Der Sachverständige favorisiert den Abriss.

5.0 Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstückes, welches mit durch den Sachverständigen eingeschätzten abbruchreifen Gebäuden bebaut ist, mit Hilfe des Liquidationsverfahrens zu ermitteln, weil für derartige Objekte weder die Möglichkeit der Eigennutzung noch das Erzielen von Erträgen gegeben ist.

In diesem besonderen Fall mit dem Abbruch der baulichen Anlagen wird der Verkehrswert / Marktwert aus dem Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten (besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) im Liquidationsverfahren ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung wird vorgenommen. Da die Bausubstanz insgesamt wirtschaftlich verbraucht ist, d. h. die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt werden können, ist ein Sachwert nicht zu ermitteln.

6.0 Liquidationsverfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV 2021] enthält keine eigenständige Regelung des Liquidationsverfahrens. Dieses ist ein Wertermittlungsverfahren für Grundstücke, bei denen der Rückbau der baulichen Anlagen insbesondere aufgrund ihrer irreparablen Baufällig- und Unwirtschaftlichkeit geboten ist.

Nach § 43 ImmoWertV 2021 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten) gilt:

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird das Liquidationsverfahren im vorliegenden Fall durch Ablauf der technischen Gesamtnutzungsdauer, des längeren Leerstandes, dem Zustand der baulichen Anlagen und der aktuellen Marktsituation gewählt.

In der ImmoWertV 2021 finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43 ImmoWertV-E 2021.

Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV-E 2021 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV-E 2021). Die entsprechenden Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und § 43 ImmoWertV-E 2021 treten an die Stelle von Nummer 9.2.2.1 VW-RL.

Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV-E 2021, was in den ImmoWertA näher ausgeführt werden soll.

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 (1) werden im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale berücksichtigt, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. Besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 03253 Doberlug-Kirchhain, Feldweg 5 zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lugau	463	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lugau	2	84	534 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

8.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	45 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	534 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		26.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)		×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	15,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1000	534	×	1,175
Tiefe (m)	45		×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	17,63 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	17,63 €/m²
Fläche	×	534 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	9.414,42 €
	rd.	9.410,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt
9.410,00 €.

E01

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

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

9.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

9.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir auftragsgemäß mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der WFNutzflächenrichtlinie (WF-NuFIR).

9.3 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss

Windfang (Überdachung)	= 3,52 m x 7,56 m	=	26,61 m ²
Flur	= 2,50 m x 1,18 m	=	2,95 m ²
Raum	= 3,73 m x 2,04 m	=	7,61 m ²
Küche	= 5,73 m x 2,79 m	=	15,99 m ²
Raum	= 4,82 m x 3,28 m	=	15,81 m ²
Wohnzimmer	= 6,00 m x 4,67 m	=	28,02 m ²
A_{ges} EG		=	<u>96,99 m²</u>

Anbau

Raum	= 3,41 m x 4,19 m	=	14,29 m ²
WC	= 1,98 m x 2,68 m	=	5,31 m ²
Raum	= 3,44 m x 3,54 m + 1,70 m x 0,47 m + 2,75 m x 2,08 m	=	18,70 m ²
Vorraum	= 0,97 m x 1,14 m	=	1,11 m ²
WC	= 1,40 m x 1,05 m	=	1,47 m ²
A_{EG} Anbau		=	<u>40,88 m²</u>

<u>Nebengebäude</u>	= 5,16 m x 3,55 m	=	<u>18,32 m²</u>
----------------------------	-------------------	---	-----------------------------------

9.4 Ermittlung m³ umbauter Raum

Wohnhaus

$$V_1 = 12,50 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} \times 3,30 \text{ m} = 309,38 \text{ m}^3$$

$$V = \frac{12,50 \text{ m} \times 7,50 \text{ m} \times 3,40 \text{ m}}{6} = 53,13 \text{ m}^3$$

$$V_3 = 8,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 3,30 \text{ m} = 105,60 \text{ m}^3$$

$$V_4 = \frac{8,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m} \times 3,40 \text{ m}}{6} = 18,13 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{ges.}} = \underline{\underline{486,24 \text{ m}^3}}$$

Anbau

$$V_1 = 7,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} = \underline{\underline{63,00 \text{ m}^3}}$$

Nebengebäude

$$V_1 = 14,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 217,50 \text{ m}^3$$

$$V_2 = \frac{14,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \times 3,40 \text{ m}}{6} = 41,08 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{ges.}} = \underline{\underline{258,58 \text{ m}^3}}$$

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-221.000,00 €
• Wohnhaus/Nebenflächen	-221.000,00 €	
Summe		-221.000,00 €

10.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	96,99		5,00	484,95	5.819,40
		EG	40,88		5,00	204,40	2.452,80
Nebenflächen		EG	18,32		0,80	14,66	175,92
Summe			156,19	-		704,01	8.448,12

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		EG	96,99		5,00	484,95	5.819,40
		EG	40,88		5,00	204,40	2.452,80
Nebenflächen		EG	18,32		0,80	14,66	175,92
Summe			156,19	-		704,01	8.448,12

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.448,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.027,55 €
jährlicher Reinertrag	= 6.420,57 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 9.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 282,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.138,27 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,306
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 173.749,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.410,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 183.159,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 183.159,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 221.000,00 €
Ertragswert	= -37.840,13 €

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		173.749,87 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	–	221.000,00 €
Differenz	=	-47.250,13 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

	Bodenwert des freigelegten Grundstücks
–	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederwertbare Bauteile etc.))
=	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert		9.410,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	24.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	-14.590,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-14.590,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-14.590,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-14.590,00 €
	rd.	-14.600,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-24.000,00 €
• Abrissaufwendungen	-24.000,00 €	
Summe		-24.000,00 €

11.0 Unbelasteter Verkehrswert

Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsflurstück stellt ein Wohnhaus und ein Nebengebäude in massiver Bauweise dar. Außenwandflächen sowie das Dach verfügen über keine Wärmedämmung nach den heutig geforderten Richtlinien (Wärmeschutzverordnung). Das Dach zeigt äußerliche Verformungen auf. Die Dachfläche verweist auf Sichtschäden. Durch beschädigte Dachflächeneindeckung konnte über einen längeren Zeitraum Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen. Inwieweit sich daraus bauliche Schäden aufzeigen kann nicht beziffert werden. In einem Raum ist ein pilzartiges Gewächs vorgefunden worden. Der Kellerbereich stand 40 cm unter Wasser. Eine Nutzung ist somit nicht möglich. Fenster-, Außen- und Innentüren können nur noch rückgebaut werden. Das aufgehende Mauerwerk ist durch Feuchteschäden und Risssschäden geprägt. Bezogen auf den Leerstand müssen alle Medienanschlüsse erneuert werden.

Diesbezüglich erachtet der Sachverständige für die vorhandenen Bausubstanz aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu hoher Sanierungsaufwand keine Sachwertermittlung durchzuführen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-37.840,13 €** ermittelt und ergibt ein Liquidationsverfahren.

Durch den Abzug der Abrissaufwendungen gegenüber dem vorhandenen Bodenwert ist das Ergebnis ein Negativbetrag.

Der Sachverständige erachtet einen Verkehrswert für das Flurstück von 1.000,00 € anzusetzen.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Lugau, Feldweg 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lugau	463	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lugau	2	84

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

1.000,00 €
in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 26.06.2025


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 31.05.2025) erstellt.

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



Bild 2

Umgebungsbebauung



Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansichten



Bild 4

Fehlstellen in der Dachfläche / Verformungen



Bild 5

Fehlstellen an der Giebelfront



Bild 6

Aufzeigende Rissbilder



Bild 7

Innenhofansicht



Bild 8

Gebäuderückfront



Bild 9

Fehlstellen in der Dachkehle



Bild 10

Feuchteintritt durch fehlende Dachziegel

Bild 11

Zugangsbereich



Bild 12

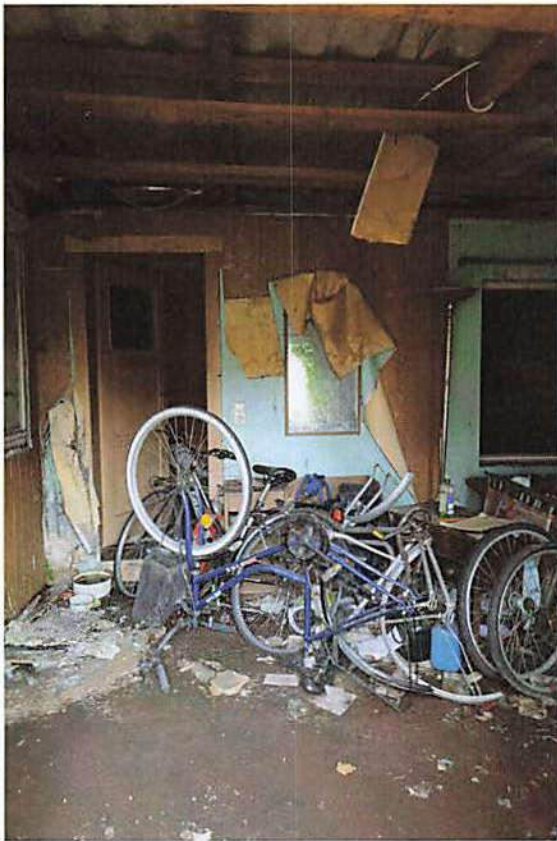


Bild 13



Innenansicht Anbau Windfang (Welleterniteindeckung)

Bild 14



Bild 15



Vermutlicher Hausschwamm

Bild 16



Bild 17



Zerstörte Dachkonstruktion

Bild 18



Bild 19



Bad (nicht nutzungsfähig)

Bild 20



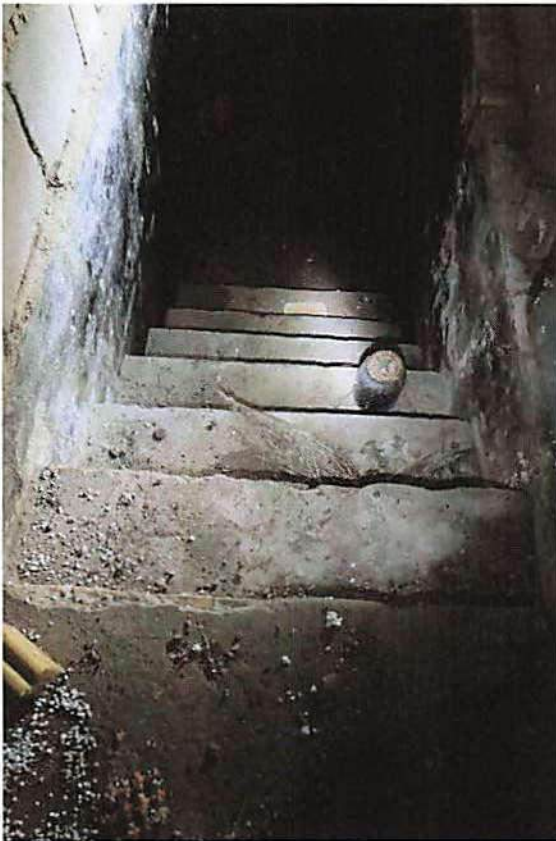
Waschmaschinenstellplatz

Bild 21



Mauerwerksfeuchte

Bild 22



Zugang Keller

Bild 23



Der Keller steht ca. 0,40 m unter Wasser.

Bild 24



Bild 25



Schäden im Wandbereich

Bild 26



Bild 27



Weitere Schadensbilder

Bild 28



Bild 29



Zählerplatz

Bild 30



Bild 31



Schadensbilder



Bild 32

Nebengebäude

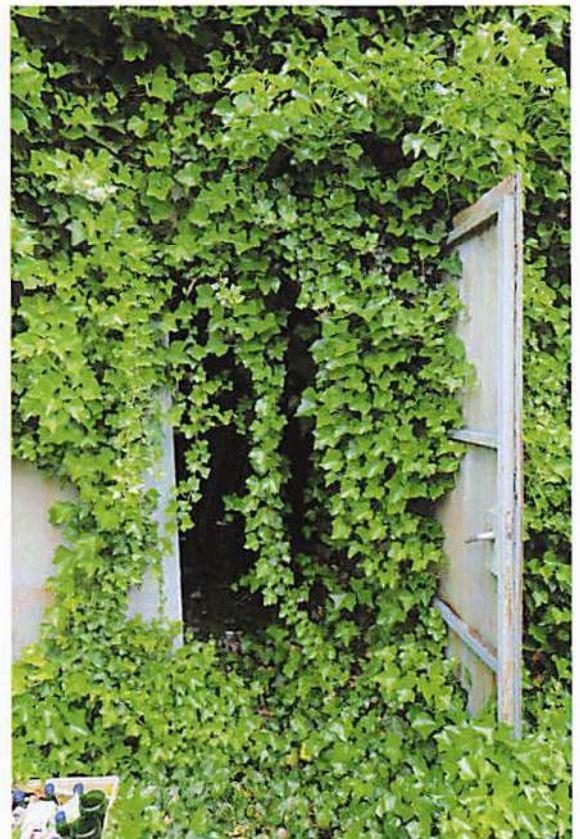


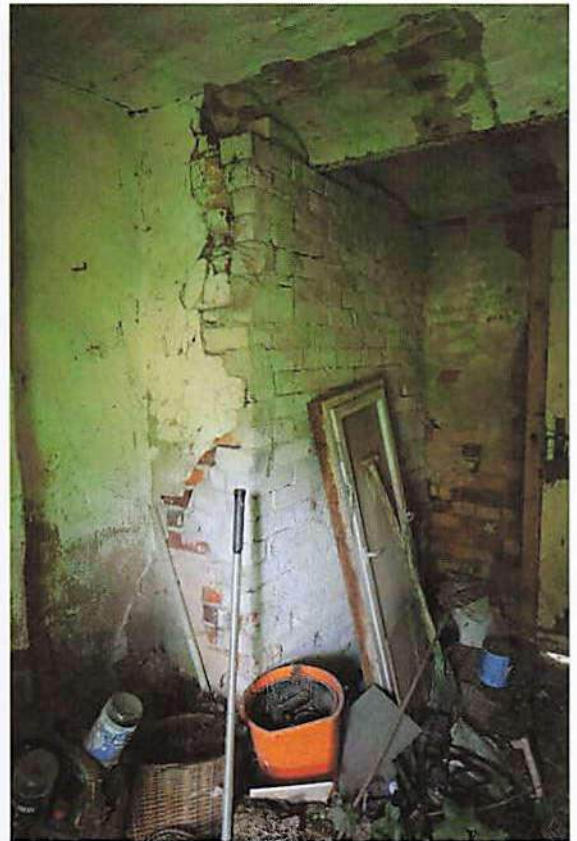
Bild 33

Zugewachsener Zugangsbereich

Bild 34



Bild 35



Innendarstellung

Bild 36

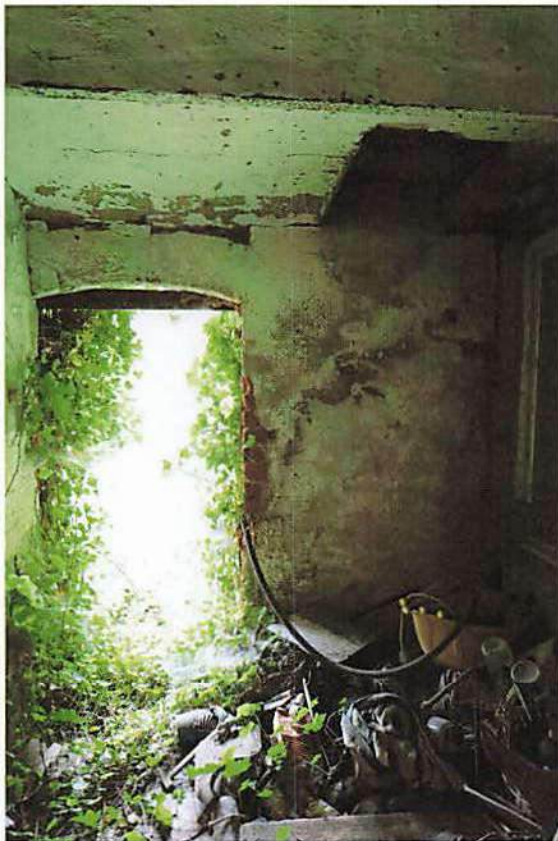


Bild 37

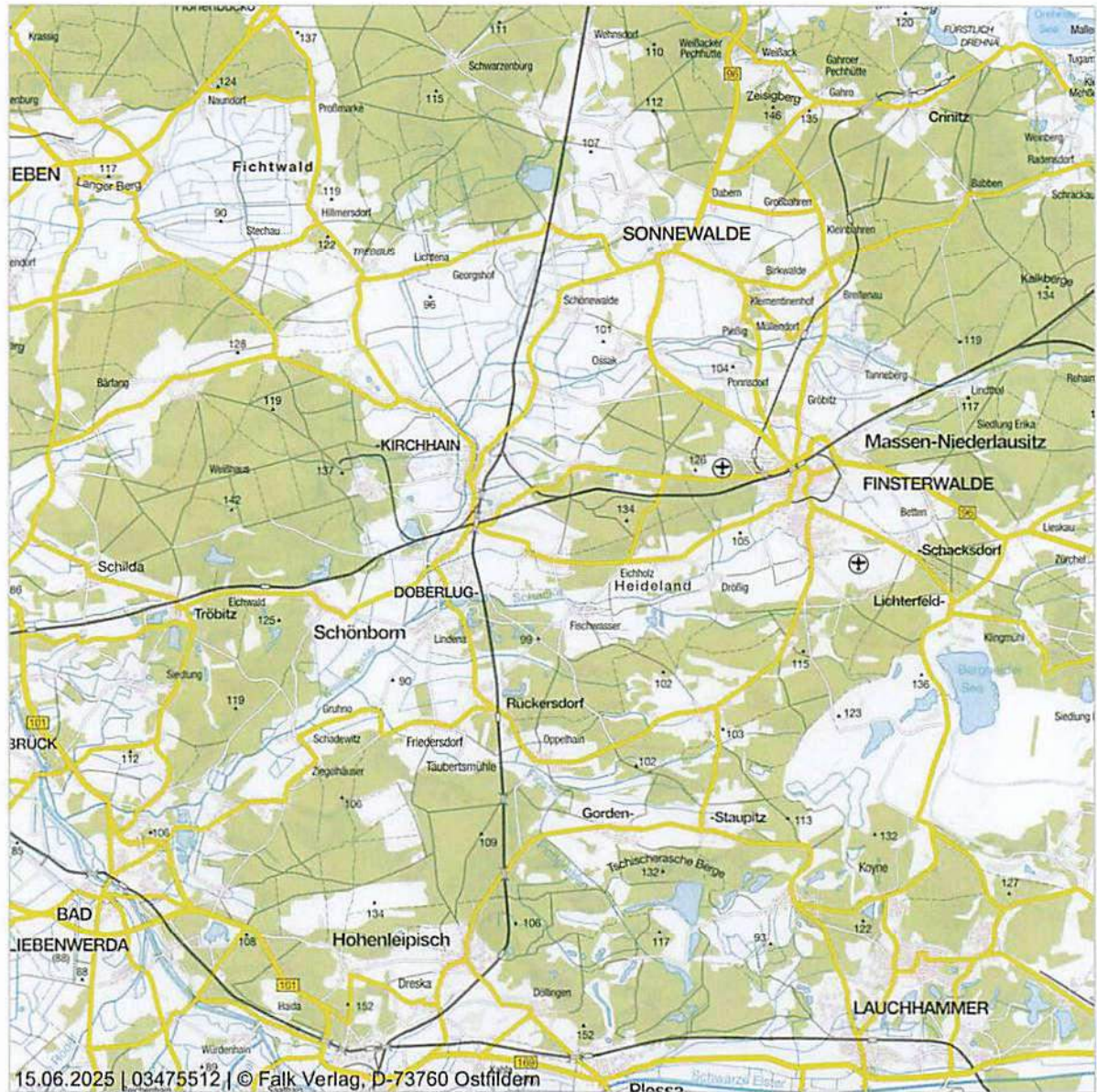


Teilflächendarstellung

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Feldweg 5



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Feldweg 5



geoport



15.06.2025 | 03475512 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



0

2.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03475512 vom 15.06.2025 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® 2025

Seite 2

Regionalkarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Feldweg 5



geoport



15.06.2025 | 03475512 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03253 Doberlug-Kirchhain, Feldweg 5



geoport



15.06.2025 | 03475512 | © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2025-11-0284

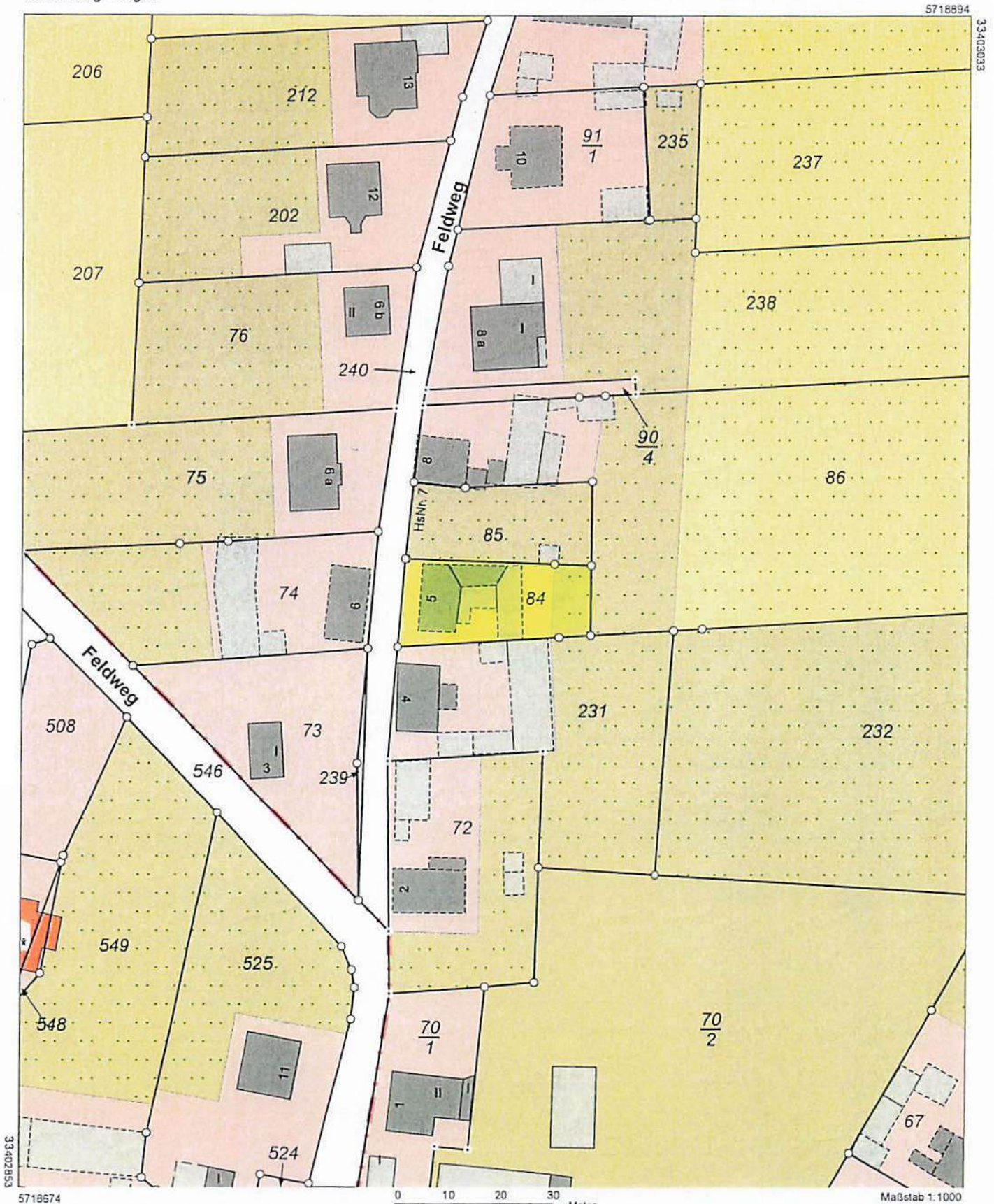
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.05.2025

Flurstück: 84
Flur: 2
Gemarkung: Lugau

Gemeinde: Doberlug-Kirchhain
Kreis: Elbe-Elster



5718574

0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Planungsrechtliche Angaben

Feldweg 5, Lugau

Fl. 2 Flst. 84

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-
nutzungsplan ? 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?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-
legen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-
beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-
stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für
den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-
keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-
weisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang
bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze
und Angabe des Maßstabes) ja nein
- Grenze verläuft über
Flurstück*

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

ja nein

ja, welche

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ?

ja nein

4.8 Im Naturschutzgebiet ?

ja nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ?

ja nein

4.10 Baudenkmal ?

ja nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

richtet sich nach § 34 BauGB

5.1 Art

.....

5.2 Bauweise

.....

5.3 Geschosse

.....

5.4 GRZ

.....

5.5 GFZ

.....

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

ja, seit wann ?

nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:

ja nein

wann ?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben ?

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

ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/steht an?

ja nein
Welche?

Bereits veranlagt?

ja nein
fällig: fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?

Strom Wasser Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

WAV Westmeißenlausitz, enviaM, Stadtwerke Forstwaldke

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Mischsystem | <input type="checkbox"/> Dreikammerausfallgrube |
| <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem | <input type="checkbox"/> Sammelkläranlage |
| <input type="checkbox"/> nur Regenwasser | <input type="checkbox"/> Verrieselung |
| | <input type="checkbox"/> Ausfallgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

zu erfragen beim WAW

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| Wann? | |
| Betrag? | |

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

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

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

- | | |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|-----------------------------|--|

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

- | | | | |
|------|---|-----------------------------|--|
| 14. | Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft ? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.1 | Umfassendes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.2 | Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.3 | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluß SVV
- Öffentliche Bekanntmachung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.4 | Erhaltungsgebiet | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.5 | Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.6 | Sind Ausgleichsbeträge zu entrichten?
Wenn ja, in welcher Höhe?
und wann (voraussichtlich)? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.7 | Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.8 | Lage im Vorranggebiet Wohnen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| 14.9 | Lage im Gebiet nach § 171e BauGB | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

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

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00821-25-14
Ihre Zeichen
15 K 16/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Fürstenberg
Telefon, Fax
03535 46-2521/03535 46-2657
E-Mail
simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum
19.05.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Lugau, Feldweg 5**
Gemarkung: **Lugau**
Flur: **2**
Flurstück: **84**
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 07.05.2025 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

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

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

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

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

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



Hinweis:

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

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

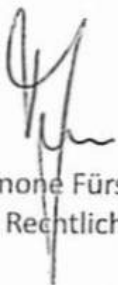
Für eine Auskunft bezüglich Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ist eine separate Akteneinsicht nach dem Akteneinsichts- und Informationsgesetz bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40648-25-147
Ihre Zeichen
15 K 16/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Herr Abel
Telefon, Fax
03535 46 9324/03535 46 9372
E-Mail
torsten.abel@lkee.de

Datum
20.05.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Lugau, Feldweg 5**
Gemarkung: **Lugau**
Flur: **2**
Flurstück: **84**
Vorhaben: **Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 16/25 - Gem. Lugau, FL 2, FS 84**

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 07.05.2025, bei mir eingegangen am 07.05.2025

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Gemarkung Lugau, Flur 2, Flurstück 84

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

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

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

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

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



Hinweise:

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

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Verwaltungszentrum B, Hauptallee 116/8 in 15806 Zossen, OT Wünsdorf.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Torsten Abel

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

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

Sachverständigenbüro
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde

Unsere Zeichen

Az.: 63-80398-25-30

Ihre Zeichen

15 K 16/25

Straße, Haus-Nr., Ort

Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

Ansprechpartner/in

Frau Susan Stapel

Telefon, Fax

03535 46-9102/03535 46-2657

E-Mail

susan.stapel@lkee.de

Datum

09.05.2025

Anfrage vom: 07.05.2025

eingegangen: 07.05.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Lugau, Feldweg 5**
Gemarkung: **Lugau** Flur: **2** Flurstück: **84**Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen - Baulasten**

Sehr geehrter Herr Kirste,

auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 9, S. 215 ff), geändert durch das Gesetz vom 28.06.2023 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 16), ist zur genannten Anfrage Folgendes mitzuteilen:

Baudenkmalpflege:

Baudenkmale sind nicht betroffen.

Bodendenkmalpflege:

Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten *Bodendenkmals 20352 (Lugau, Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit)*. Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

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

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

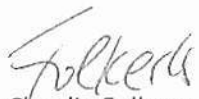
Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

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



Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Claudia Folkerts
SGL untere Denkmalschutzbehörde

VT.: - uDSB z.d.A.

Auskunft Trinkwasser/Abwasser (WAV Westniederlausitz)

Herrn
Uwe Kirste
Steindamm 35

01968 Senftenberg

Bearbeiter: Frau Neutzsch
Telefon: 03 53 22 / 51 10 87
Datum: 10.06.2025
nur per E-Mail: info@gutachten-kirste.de

**Erstellung Verkehrswertgutachten, gerichtliches Aktenzeichen 15 K 16/25
zum Grundstück Feldweg 5, 03253 Doberlug-Kirchhain OT Lugau,
Gemarkung Lugau, Flur 2, Flurstück 84, Grundbuch von Lugau Blatt 463**

Sehr geehrter Herr Kirste,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 06.06.2025, hier eingegangen am 06.06.2025.

In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass das oben benannte Grundstück entsprechend den hier vorliegenden Unterlagen trink- und abwasserseitig erschlossen ist.

Gemäß der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (ABS) in Verbindung mit § 8 KAG und gemäß der Kostenersatzsatzung zur Herstellung der Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (GANKoS) und der Kostenersatzsatzung zur Wasserversorgungssatzung (KES-WVS) in Verbindung mit § 10 KAG sind nachfolgende Bescheide erlassen worden:

- Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 08.06.2010, Bescheid-Nr.: 30 02709/10 in Höhe von 1.881,32 € *[auf den Abwasserbeitragsbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet]*
- Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz für die Sperrung des Trinkwasserhausanschlusses vom 20.06.2011, Bescheid-Nr.: 41-1-0120/2011 in Höhe von 27,25 € *[auf den Kostenersatzbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet]*
- Bescheid über die Erhebung von Kostenersatz für die Herstellung des Schmutzwasser-Grundstücksanschlusses vom 09.04.2014, Bescheid-Nr.: 31-2-02861 in Höhe von 845,66 € *[auf den Kostenersatzbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet].*

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass der am 09.06.2011 gesperrte Trinkwasserhausanschluss der o.g. Liegenschaft am 29.11.2017 dauerhaft getrennt worden ist.

Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

St. Mehlis, Verbandsvorsteher