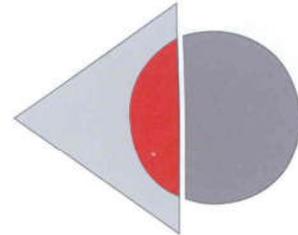


SACHVERSTÄNDIGEN- UND INGENIEURBÜRO  
DIPL.- BAUING. (FH) MONIKA SCHREITER  
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter und  
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Sachverständigen- und Ingenieurbüro Monika Schreiter,  
Neschwitzer Str. 10, 01917 Kamenz

Telefon: ( 0 35 78 ) 30 17 65

Fax: ( 0 35 78 ) 30 17 66

Funk: 0173 / 3 68 77 08

Email: bauing.schreiter@t-online.de

Internet: www.schreiter-sachverst.de

Amtsgericht Bad Liebenwerda  
Eingang

03. Juli 2023

fach EUR

Anl. Heft KM/Scheck/KST

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück (Gemarkung Lebusa, Flur 3 Flurstück Nr. 78/1)  
Dorfstraße 12, 04936 Lebusa

EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK  
ALS ANGENOMMEN LETZTERE NUTZUNG



Kamenz, 30. Juni 2023

AZ: 15 K 17/23  
Ausfertigung 1

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| Deckblatt  |    |
| Allgemeine Daten   | 3  |
| Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse           | 6  |
| 1 Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen | 8  |
| 1.1 Grundstücksbeschreibung                              | 8  |
| 1.2 Beschreibung der baulichen Anlagen                   | 10 |
| 1.2.1 Hauptbaukörper                                     | 10 |
| 1.2.2 Nebengebäude                                       | 11 |
| 1.2.3 Außenanlagen                                       | 11 |
| 1.3 Reparaturrückstau und Restnutzungsdauer              | 12 |
| 1.4 Wohnflächenberechnung                                | 14 |
| 1.5 Grundflächenberechnung                               | 14 |
| 2 Bewertung des Grundstücks                              | 15 |
| 2.1 Grundstücksachwertermittlung                         | 16 |
| 2.1.1 Bauwertermittlung                                  | 16 |
| 2.1.2 Bodenwertermittlung                                | 18 |
| 2.1.3 Grundstücksachwertzusammenstellung                 | 21 |
| 2.2 Grundstücksertragswertermittlung                     | 23 |
| 2.3 Grundstückverkehrswertermittlung                     | 26 |

## **Anlage 1**

Fotodokumentation

## **Anlage 2**

Grundbuchblatt, Ausdruck v. 05.04.2023 (Ausfertigungen 2 – 4 bis Erste Abteilung, Ausfertigung 5 ohne Grundbuchblatt)

Flurkarte v. 12.05.2023 (Ausfertigung 5 ohne Flurkarte)

Stellungnahmen Amt Schlieben, Bauverwaltung v. 11.05.2023 und 06.06.2023

Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023

Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde v. 23.05.2023

Stellungnahme Medienträger Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband v. 11.05.2023

Stellungnahme Medienträger Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH v. 09.06.2023

Stellungnahme Medienträger Deutsche Telekom Technik GmbH v. 05.06.2023

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück (Gemarkung Lebusa, Flur 3 Flurstück Nr. 78/1)  
Dorfstraße 12, 04936 Lebusa

---

## ALLGEMEINE DATEN

Das zu bewertende Grundstück ist beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bad Liebenwerda im Grundbuch von Lebusa im Grundbuchblatt Nr. 374 verzeichnet.

**Belegenheit:** Gemarkung Lebusa  
Flur 3  
Flurstück Nr. 78/1  
– in grundbuchmäßiger Größe von 3974 m<sup>2</sup>

### Grundstückseigentümer:

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bad Liebenwerda  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda

**Auftragnehmer:** Dipl.-Bauing. (FH) Monika Schreiter  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter  
und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

**Zweck des Verkehrswertgutachtens:**  
Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag (BST) des Grundstückes  
in dem **Zwangsversteigerungsverfahren AZ: 15 K 17/23**.

**Bewertungsstichtag (BST):** 22. Mai 2023

Die **Ortsbegehung** fand am 22.05.2023 statt. An der Ortsbegehung nahm ohne ermöglichte Zugänglichkeit der Gebäude Frau Schreiter als zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens beauftragte Sachverständige teil.

### **Unterlagen:**

1. Grundbuchblatt, Ausdruck v. 05.04.2023
2. Flurkarte v. 12.05.2023
3. Stellungnahmen Amt Schlieben, Bauverwaltung v. 11.05.2023 und 06.06.2023
4. Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023
5. Stellungnahme Landkreis Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde v. 23.05.2023
6. Stellungnahme Medienträger Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband v. 11.05.2023
7. Stellungnahme Medienträger Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH v. 09.06.2023
8. Stellungnahme Medienträger Deutsche Telekom Technik GmbH v. 05.06.2023

### **Rechtsgrundlagen und Literatur:**

BauGB

Baugesetzbuch, März 2020, Beck Verlag

ImmoWertV 2021

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
(Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV), rechtskräftig 01.01.2022

WertR'16

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2016,  
WertR'16) 12. Auflage 2015

### **Vorbemerkungen des Sachverständigen zum besseren Verständnis**

**des Verkehrswertgutachtens:** Beim Lesen und der späteren Verwertung des Gutachtens müssen der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen er das Gutachten zugänglich macht, auf Folgendes achten: Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Welcher Preis auf dem Grundstücksmarkt tatsächlich erzielt wird, hängt vom Ergebnis der Verhandlungen der am Verkauf beteiligten Parteien ab. Für diese Verhandlungen liefert das Gutachten eine Basis. Es darf nicht ausreichen, wenn der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen. Entscheidend ist, welche Gedanken und Argumente den Sachverständigen auf den Weg zum richtigen „Wert“ geführt haben. Dieser Weg beginnt mit der Erhebung von Daten, die eine unerlässliche Grundlage für jedes Gutachten bilden. Jeder Auftraggeber und eventuelle Dritte sollten die Sorgfalt walten lassen, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den im Gutachten genannten Zweck gestattet.

**Anwendungsbereich (§ 1 ImmoWertV):**

Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in den Anwendungsbereich der ImmoWertV (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen und Berechnungen beruhen daher auf den Grundlagen dieser Verordnung.

**Gegenstand der Verkehrswertermittlung (§ 1 ImmoWertV):**

Ermittlung des Verkehrswertes zum Bewertungsstichtag (BST) des Grundstückes einschließlich seiner wesentlichen Bestandteile (bauliche Anlagen).

**Baulasten:** Mit Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023 (Anlage 2) für das zu bewertende Grundstück **keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.**

**Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen/Bauauflagen:**

Seitens des Sachverständigen ist beim Landkreis Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde eine Anfrage zum Sachverhalt eventuell vorliegender baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen/Bauauflagen für das zu bewertende Grundstück erfolgt.

Mit Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023 (Anlage 2) ist für das zu bewertende Grundstück ein **Verwaltungsvorgang** (Az.: 63-01474-08-81 – Anzeige Abbruch einer Scheune) **bzgl. Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen** ermittelt, mit dem Vermerk dass mit dieser Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023 (Anlage 2) die Auskunft ob Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen, unvollständig sein könnte.

**Grundbuch** von Lebusa beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Bad Liebenwerda  
**Grundbuchblatt Nr.** 374

**Gemarkung** Lebusa  
**Flur** 3  
**Flurstück Nr.** 78/1

**Grundbuchinhalt** Bezug nehmend der Zweiten Abteilung, ausgenommen der Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2, keine Eintragungen erkennbar.

## ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

|               |                   |            |  |
|---------------|-------------------|------------|--|
| PLZ Ort:      | 04936 Lebusa      | Bemerkung: | Gemarkung Lebusa   |
| Ortsteil:     |                   |            | Flur 3 Flurstück Nr. 78/1                                    |
| Straße:       | Dorfstraße 12     |            |  |
| Aktenzeichen: | <b>15 K 17/23</b> |            | Einfamilienhausgrundstück<br>als angenommen letztere Nutzung |

|                       |             |         |                     |
|-----------------------|-------------|---------|---------------------|
| Bodenwert (insgesamt) | 28.800,00 € | Fläche: | 3974 m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-------------|---------|---------------------|

| Teilflächen | €/m <sup>2</sup> | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Erschließung * | Zustand ** |
|-------------|------------------|--------------------------|----------------|------------|
| (01)        | 8,00             | 1000                     | 6              | A          |
| (02)        | 8,00             | 2300                     |                |            |
| (03)        | 3,50             | 674                      |                |            |

| Bauliche Nutzbarkeit          | Planungsgrundlagen                                | Wertrelevante Nutzung (Anz.)                  | Erschließungs-zustand *           | Zustand und Entwicklung **                         |
|-------------------------------|---|---|-----------------------------------|--|
| ( ) WS Siedlungsgebiet        | ( ) nicht ausgewiesen                             | ( ) Wohngebäude                               | (1) beitragsfrei                  | (A) Bauland  |
| ( ) WR reines Wohngebiet      | ( ) Denkmalschutz<br>( ) Flächennutzungsplan      | (X) EFH/ZFH offene Bebauung                   | (2) beitragspflichtig             | (B) Rohbauland<br>(C) Bauerwartungsland            |
| ( ) WA allgemeines Wohngebiet | ( ) B-Plan<br>( ) Vorhaben- und Erschließungsplan | ( ) EFH/ZFH geschlossene Bebauung             | (3) abgegolten/historische Straße | (D) begünstigte land-/forstwirtschaftliche Flächen |
| ( ) WB besonderes Wohngebiet  | ( ) Gebiet nach § 33 BauGB                        | ( ) Reihenhaus<br>( ) Mehrfamilienhaus        | (4) teilweise gezahlt             | (E) land-/forstwirtschaftliche Flächen             |
| (X) M gemischte Baufläche     | (X) Gebiet nach § 34 BauGB                        | ( ) gemischt genutztes Gebäude                | (5) nicht feststellbar            |  |
| ( ) MD Dorfgebiet             | ( ) Gebiet nach § 35 BauGB                        | ( ) Dienstleistung<br>( ) gewerbliche Nutzung | (6) ortsüblich erschlossen        |  |
| ( ) MI Mischgebiet            | ( ) Sanierungsgebiet                              | ( ) Garagen                                   |                                   |  |
| ( ) GE Gewerbegebiet          | ( ) städtebaulicher Entwicklungsbereich           | ( ) Produktionsgebäude                        |                                   |  |
| ( ) GI Industriegebiet        |   | ( ) sonstige Gebäude                          |                                   |  |
| ( ) SO Sondergebiet           |   | ( ) Wohnungseigentum<br>( ) Teileigentum      |                                   |  |

| Hauptnutzung | Wohn- /Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Note | Miet-/Pacht (€/m <sup>2</sup> )<br>nachhaltig tatsächliche<br>erzielbar | Reparaturrückstau zum BST<br>(€/m <sup>2</sup> ) | (€)      |
|--------------|--|------|---|--|----------|
| (1)          | 197,00                                 | ( )  | 3,80  | 10,15  | 2.000,00 |

|                        |                                 |                       |          |
|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|
| Baujahr                | (1) Übliche Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer     |          |
| Nicht nachvollziehbar. | 80 Jahre                        | zum BST               | 15 Jahre |
|                        |                                 | Liegenschaftszinssatz | 2,1 %    |
|                        |                                 | Vervielfältiger       | 12,75365 |

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)  
 31,0 % = 2,62 €/m<sup>2</sup> (Nettokaltmiete)

Grundstückjahresrohertrag 8.983,20 € 8,9 fache des Verkehrswertes  
 Grundstückjahresreinertrag 6.199,64 € 12,9 fache des Verkehrswertes

Grundstückertragswert 76.000,00 € = 93,8 % vom Sachwert  
 Grundstückssachwert 81.000,00 € (inklusive Bodenwert)

Wertermittlungsstichtag 22.05.2023 Verkehrswert (unbelastet) 80.000,00 €  
 (Nachrichtlich: 406,00 €/m<sup>2</sup> WF)

## 1 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS UND DER BAULICHEN ANLAGEN

### 1.1 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### **Bewertungsobjekt:**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in **Lebusa, eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster**; der Landkreis Elbe-Elster im Süd-Westen des Landes Brandenburg direkt an der Grenze zu Sachsen.

#### **Ort, Einwohnerzahl und Infrastruktur:**

Lebusa mit ca. 800 Einwohnern, verwaltungstechnisch zum Amt Schlieben gehörig, verfügt über eine Kindertagesstätte, einen Sport- und Reitplatz und eine Sport- und Bewegungshalle.

Im Südwesten des Landes Brandenburg an den Grenzen zu Sachsen und Sachsen-Anhalt, zwischen dem Mittellauf der Elbe und den Lausitzer Höhen liegt der **Landkreis Elbe-Elster**, eine Reiseregion die durch ihre landschaftliche Vielfalt zum Erholen und Genießen der Natur geradezu einlädt. Waldreiches Flachland, teilweise mit niederen Hügeln durchzogen, tiefe und dichte Kiefern- und Laubwälder, Moorgebiete, Auenlandschaften, Seen, Teiche, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie zahlreiche historische Bauten prägen das Bild der Region. 1993 wurde der Landkreis Elbe-Elster im Zuge der Gebietsreform aus den Altkreisen Bad Liebenwerda, Herzberg und Finsterwalde gegründet. Verwaltungssitz des Kreises ist Herzberg.

Territorial liegt der Landkreis Elbe-Elster im Drei-Länder-Eck Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt; ca. 100 km südlich vom Berlin sowie ca. 80 km nördlich von Leipzig und Dresden. Der Landkreis Elbe-Elster gehört zum Teil zur Niederlausitz und erstreckt sich am südlichen Landrücken mit dem Lausitzer Grenzwall und Fläming bis zum Rand der Lausitzer Platte im Südwesten des Landes Brandenburg. Lange Zeit lebten die Menschen hier von Fischerei, Landwirtschaft und Bergbau; heute wird zunehmend auf umweltfreundlichen Fremdenverkehr gesetzt. Die wirtschaftliche Struktur ist bestimmt durch Baustoffgewinnung und -verarbeitung, Holzverarbeitung und Möbelindustrie, Maschinenbau und Metallverarbeitung sowie Dienstleistungsunternehmen, Getränkeindustrie, Glas- und Keramikindustrie. Ferner spielt die Landwirtschaft eine erhebliche Rolle für die Bevölkerung der Region. Herzberg als Sitz der Kreisverwaltung ist zugleich eine der geschichtsträchtigsten Städte des Landkreises.

Der Landkreis gehört zu den Industrie-Agrarkreisen. Die Hauptindustrie- und Gewerbezentren sind in den Regionen in und um die Städte Finsterwalde, Elsterwerda, Herzberg, Bad Liebenwerda, Mühlberg, Falkenberg und Schlieben konzentriert. Wegen seines Wasserreichtums verfügt der Landkreis über 17 Schöpfwerke, über 500 Stau- und Wehre sowie über 43 Trinkwasserschutzgebiete. Fast 49 % der Kreisflächen werden landwirtschaftlich genutzt; 36 % sind Wald. Als Landschaftsschutzgebiet sind 20 % der Kreisflächen ausgewiesen. In ihnen eingebettet liegen fast alle der insgesamt 15 Naturschutzgebiete des Kreises mit einer Fläche von 3,1 %. Teilgebiete des Landkreises Elbe-Elster gehören zum Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“ (1997 ausgerufen), ein weitaus größerer Teil zum Naturpark „Niederlausitzer Heidelandschaft“ (1996 ausgerufen). Die östliche Region wird durch den ehemaligen Braunkohletagebau geprägt. Zerrissene Landschaften, aber auch schon in der Sanierung befindliche Areale üben eine eigenartige Anziehungskraft aus. Die gesamte Elbe-Elster-Region ist landschaftlich durch die zum Teil sehr großen Waldgebiete, sehenswerten Auenlandschaften, Moorgebiete und großen Wasserflächen geprägt, überwiegend zu den angrenzenden Naturparks gehörend. Touristische Attraktivitäten wie Naherholungsgebiete „Kiebitz“ in Falkenberg, das „Waldbad Zeischa“ in Zeischa, „Grünwalder Lauch“ bei Gorden, der „Rückersdorfer See“ in Rückersdorf, „Körbaer See“ in Körba sowie „Bad Erna“ bei Doberlug-Kirchhain.

#### **Verkehrslage (Makrolage):**

Nach Herzberg/Elster südwestlich von Lebusa gelegen sind es ca. 21 km und nach Bad Liebenwerda südlich von Lebusa gelegen ca. 40 km, die nächstgelegenen Autobahnanschlussstelle der A 13 (Calau) in ca. 47 km Entfernung.

#### **Wohnlage (Makrolage):**

Die Wohnlage ist begründet der Grundstückslage innerhalb der Gemeinde gut. Unmittelbar am zu bewertenden Grundstück ein Haltepunkt der regionalen Buslinie. Mit dem zu bewertenden Grundstück angrenzenden Straßenführungen kann eine eventuelle Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr nicht ausgeschlossen werden.

#### **Nachbarliche Bebauungen (Makrolage):**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Gebiet mit überwiegend 1 – 2-geschossiger Wohnbebauung in **offener Bebauung** (§ 22 (2) BauNVO) (Fotomaterial in Anlage 1).

### **Immissionen:**

Immissionen durch Straßenverkehr können mit dem zu bewertenden Grundstück angrenzenden Straßenführungen, sich darstellend als Durchgangsstraßen, nicht ausgeschlossen werden.

### **Erschließung:**

**Straßen** – Das zu bewertende Grundstück ist nach Nordwest mit der „Dorfstraße“ und nach Südwest mit dem „Schliebener Weg“ eingegrenzt. Die „Dorfstraße“ ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks mit einer Bitumendecke befestigt mit beidseitig angelegten Fußwegen. Der „Schliebener Weg“ ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks mit einer Pflasterdecke befestigt, mit einseitigem Fußweg.

**Medien** nach Angaben der Medienträger (Anlage 2).

### **Topographie des Grundstücks:**

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist nahezu rechtwinklig, mit einer grundbuchmäßigen Größe von 3974 m<sup>2</sup>. Das Gelände des zu bewertenden Grundstücks stellt sich gegenüber der anliegenden Straßenführungen fast ebenerdig dar. Im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken erscheinen die Untergrund- und Höhenverhältnisse normal. Zum anstehenden Baugrund wird keine Aussage getroffen. Ein Baugrundgutachten liegt zum Bewertungsstichtag (BST) nicht vor.

### **Planungsrechtliche Situation:**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich mit Stellungnahme des Amtes Schlieben, Bauverwaltung v. 11.05.2023 (Anlage 2) nach Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa im **Innenbereich** (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht den charakteristischen Merkmalen einer **Mischbaufläche**<sup>1)</sup> (M) (§ 1 (1) BauNVO).

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 20 (1) BauNVO): 1½-geschossige Bebauung mit nach äußerem Anschein ausgebautem Dachgeschoss als Bestand. Bauweise, offene Bebauung (§ 22 (2) BauNVO).

Mit Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Bauaufsichtsbehörde v. 16.05.2023 (Anlage 2) werden auf dem zu bewertenden Grundstück **keine baudenkmalpflegerischen Belange** berührt. Bezugnehmend bodendenkmalpflegerischen Belangen ist das zu bewertende Grundstück **Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals „Lebusa, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit“** (Bodendenkmal-Nummer 20396).

Mit Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde v. 23.05.2023 (Anlage 2) liegt das zu bewertende Grundstück in **keinem Wasserschutz- und keinem Überschwemmungs- sowie Hochwasserrisikogebiet**.

Mit Stellungnahme des Landkreises Elbe-Elster, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde v. 23.05.2023 (Anlage 2) befindet sich das zu bewertende Grundstück **nicht innerhalb von FFH-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten** mit besonderen naturschutzrechtlichen Beschränkungen. Die Gehölze unterliegen dem den Gehölzschutzverordnungen des Amtes Schlieben und des Landkreises Elbe-Elster.

**Nicht grundstückseigene, unterhalb der Geländeoberfläche befindliche Leitungsführungen** nach Stellungnahmen der Medienträger (Anlage 2).

<sup>1)</sup> Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) unterscheidet § 1 (1) BauNVO zwischen Wohnbauflächen (W), **gemischten Bauflächen** (M), gewerblichen Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S).



## 1.2 BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Das zu bewertende Grundstück ist nach äußerem Anschein mit einem **Wohngebäude** (1, Hauptbaukörper) und **Nebengebäude** (2) bebaut.

### 1.2.1 HAUPTBAUKÖRPER (1)

Der Hauptbaukörper des zu bewertenden Grundstücks war zur Ortsbegehung am 22.05.2023 **nicht zugänglich**. Aufgrund fehlender Alternativen beruhen somit die **Ausführungen zum Gebäude auf äußeren Anschein, ohne Inaugenscheinnahme des Gebäudes**.

Freistehendes, 1<sup>1/2</sup>-geschossiges Gebäude. Der Baukörper, bestehend aus Erdgeschoss und nach äußerem Anschein ausgebautem Dachgeschoss, ist nach oben hin mit einem Satteldach abgeschlossen.

**Baujahr:** Mit nach mündlichen Auskünften des Amtes Schlieben und des Kreisarchives des Landkreises Elbe-Elster nicht vorliegender Baugenehmigungs- und Archivunterlagen nicht nachvollziehbar.

Wesentliche **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sind nach äußerem Anschein wie folgt durchgeführt:

Ca. Anfang/Mitte **90er-Jahre** Erneuerung des Außenputzes, der Dacheindeckung und -entwässerung; Fenstererneuerungen; Erneuerung der Hauseingangstür.

**Gebäudegliederung:** Begründet der nicht ermöglichten Zugänglichkeit des Gebäudes zur Ortsbegehung am 22.05.2022 und nicht vorliegenden Baugenehmigungs-/Archivunterlagen ist seitens des Sachverständigen eine Erläuterung zur Raumaufteilung nicht möglich.

Der Hauptzugang erfolgt längsseits hofseitig.

## DER ROHBAU

Begründet der nicht ermöglichten Zugänglichkeit des Gebäudes zur Ortsbegehung am 22.05.2023 ist seitens des Sachverständigen eine Erläuterung zur Bauausführung des Rohbaus nur in beschränktem Maße gegeben.

### Außenwände und

**Fassade:** Feldstein-, Bruchstein- und Ziegelmauerwerk; Außenputz als Strukturputz mit Sockelbereich in unterschiedlichen Höhen.

**Dach:** Nach äußerem Anschein zimmermannsmäßig abgebundenes Satteldach mit Dachziegeleindeckung; Dachentwässerung über vorgehangene Dachrinnen und Fallrohre. Konstruktionshölzer begründet der nicht ermöglichten Zugänglichkeit nicht beurteilbar.

Bezug nehmend auf Decken- und Dachkonstruktionen wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt, keine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge.

## DER INNENAUSBAU

Begründet der nicht ermöglichten Zugänglichkeit des Gebäudes zur Ortsbegehung am 22.05.2023 ist eine Nachvollziehbarkeit des Innenausbaus nicht möglich, ausgenommen nach äußerem Anschein erkennbarer Bauteile.

**Türen:** Eingangstür in Kunststoffausführung; Rollläden.  
**Fenster:** Thermofenster in Kunststoffausführung mit Sprossenteilung, isolierverglast, Rollläden.

Die insgesamt vorhandene Ausstattung **entspricht mit Annahme nicht der Ausstattung heutigen Ansprüchen Gebäuden dieser Nutzung.**

Erforderliche **substanzerhaltende Maßnahmen** siehe Reparaturrückstau.

### 1.2.2 NEBENGEBÄUDE (2)

Das Nebengebäude war zur Ortsbegehung am 22.05.2023 **nicht zugänglich**. Aufgrund fehlender Alternativen beruhen somit die **Ausführungen zum Gebäude auf äußerem Anschein, ohne Inaugenscheinnahme des Gebäudes.**

Freistehendes, eingeschossiges Gebäude. Der Baukörper, bestehend aus dem Erdgeschoss und Dachboden, ist nach oben hin mit einem Satteldach abgeschlossen.

**Baujahr:** Mit nach mündlichen Auskünften des Amtes Schlieben und des Kreisarchives des Landkreises Elbe-Elster nicht vorliegender Baugenehmigungs- und Archivunterlagen nicht nachvollziehbar.

Wesentliche **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** sind nach äußerem Anschein wie folgt durchgeführt:

Ca. Anfang/Mitte **90er-Jahre** Erneuerung des Außenputzes, der Dacheindeckung und -entwässerung; Fenstererneuerungen.

Umfassungen in Mauerwerk; Thermofenster in Kunststoffausführung mit Sprossenteilung, isolierverglast, im Erdgeschoss Rollläden.

Nach äußerem Anschein erkennbare erforderliche **substanzerhaltende Maßnahmen** siehe Reparaturrückstau.

### 1.2.3 AUSSENANLAGEN (3)

Das zu bewertende Grundstück untergliedert sich in die Gebäudefläche und den Hofbereich. Straßenseitige Grundstückseinfriedung mit Maschendrahtgitter auf Betonsockel, zweiflügliges Zufahrtstor, einflüglige Zugangstür.

Das zu bewertende Grundstück ist mit **Medien** erschlossen nach Angaben der Medienträger (Anlage 2).

### 1.3 REPARATURRÜCKSTAU (§ 8 ImmoWertV) UND RESTNUTZUNGSDAUER (§ 6 ImmoWertV)

Als Reparaturrückstau sind Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes zu verstehen. Der ausgewiesene Reparaturrückstau, ermittelt als Ergebnis überschlägiger Schätzungen aufgrund der durchgeführten Ortsbegehung. Zur Ermittlung der genauen Mängel mit Kosten zu deren Beseitigung, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich. Die Beurteilung des Zustands erfolgt nach äußerem Anschein, als optischer Eindruck. Vorausgesetzt wird, dass einschlägige technische Vorschriften und Normen, so zum Beispiel im Bereich Statik und Brandschutz erfüllt sind.

#### 1.3.1 HAUPTBAUKÖRPER (1)

Nachfolgende Arbeiten sind zum Bewertungsstichtag (BST) nach äußerem Anschein als **erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen** festgelegt:

1. Außenputzbekleidung mit Schadstellen, sanierungsbedürftig.

Kostengliederung nach DIN 276 nach Bauwertanteile (BWA) lt. Rössler/Langner/Simon/Kleiber

| Baugruppen                                | BWA (v. H.) | Anteil (%) | (v. H.) |
|---|-------------|------------|---------|
| KG 300 – 400                              |             |            |         |
| Außenputzbekleidung                       | 1,7         | 100        | 1,7     |
| KG 700                                    |             |            |         |
| Baunebenkosten <sup>4)</sup> (BNK) 17,0 % | anteilig    |            | 0,3     |
| KG 300 – 400, 700                         |             |            | 2,0     |

Die Wertminderung durch **erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST** wird mit ca. **2.000,00 €** angenommen (rd. 2 v. H. nach Bauwertanteilen des alterswertgeminderten Herstellungswertes lt. Rössler/Langner/Simon/Kleiber).

Die **Nutzung der Baulichkeit** ist mit durchgeführten erforderlichen substanzerhaltenden Maßnahmen nachhaltig gewährleistet.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur wird allgemein einem Gebäude der beschriebenen Art eine übliche Gesamtnutzungsdauer<sup>2)</sup> von 80 Jahren beigemessen. Mit sich nach äußerem Anschein darstellender Bausubstanz und Beachtung der unter Punkt 1.2.1 benannten nach äußerem Anschein durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wird dem Gebäude im vorliegenden Fall zum Bewertungsstichtag (BST) mit durchgeführten erforderlichen substanzerhaltenden Maßnahmen und vorausgesetzt laufenden Instandhaltungen, eine **Restnutzungsdauer<sup>3)</sup> von 15 Jahren** beigemessen. Hierin sind sich ändernde Gewohnheiten und daraus resultierende Wohnkomfortansprüche nicht berücksichtigt.

### 1.3.2 NEBENGEBÄUDE (2)

Nachfolgende Arbeiten sind zum Bewertungsstichtag (BST) nach äußerem Anschein als **erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen** festgelegt:

1. Außenputzbekleidung mit Schadstellen, sanierungsbedürftig.
1. Simsbereich verbrochen.

Die Wertminderung durch **erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST** wird mit ca. **3.000,00 €** angenommen (nach Bauwertanteilen des alterswertgeminderten Herstellungswertes lt. Rössler/Langner/Simon/Kleiber).

Die **Nutzung der Baulichkeit** ist mit durchgeführten erforderlichen substanzerhaltenden Maßnahmen nachhaltig gewährleistet.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur wird allgemein einem Gebäude der beschriebenen Art eine übliche Gesamtnutzungsdauer<sup>2)</sup> von 80 Jahren beigemessen.

Mit sich nach äußerem Anschein darstellender Bausubstanz und Beachtung der unter Punkt 1.2.2 benannten, nach äußerem Anschein durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird dem Gebäude im vorliegenden Fall zum Bewertungsstichtag (BST) mit durchgeführten erforderlichen substanzerhaltenden Maßnahmen und vorausgesetzt laufenden Instandhaltungen, eine **Restnutzungsdauer**<sup>3)</sup> **von 15 Jahren** beigemessen.

<sup>2)</sup> Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV), die nach Art und Nutzung der baulichen Anlage üblicherweise erwartet werden kann. Sie ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technischen Sinne und der Nutzung abhängig. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, das heißt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (§ 32 ImmoWertV).

<sup>3)</sup> Mit dem Begriff **Restnutzungsdauer** wird in der ImmoWertV darauf verwiesen, dass es auf die am Wertermittlungsstichtag (BST) noch zu erwartende restliche Nutzungsdauer eines Gebäudes ankommt. Sie hängt nicht primär vom Erhaltungszustand ab, sondern davon, inwieweit das Gebäude den jeweiligen Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit im Allgemeinen entspricht.

<sup>4)</sup> Die **Baunebenkosten** wurden in Anlehnung an die WertR'16 mit 17,0 % des Wertes der baulichen Anlage pauschaliert.

---

#### 1.4 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG (WF)

Aufgrund fehlender Alternativen (nicht ermöglichte Zugängigkeit zur Ortsbegehung am 22.05.2023 sowie Recherchen beim Landratsamt Elbe-Elster mit nicht vorliegenden Baugenehmigungs-/Archivunterlagen) überschlägig nach Vogels, resultierend dem Verhältnis Wohnfläche (WF) eines Vollgeschosses (VG) zur anrechenbaren Bruttogrundfläche (BGF) eines Vollgeschosses (VG) mit Faktor 0,75 sowie dem angenommenen Verhältnis anrechenbarer Wohnfläche (WF) eines Vollgeschosses (VG) zur Wohnfläche im Dachgeschoss mit Faktor 0,8.

|        |                                    |                       |
|--------|------------------------------------|-----------------------|
| (1) EG | $146,20 \text{ m}^2 \times 0,75 =$ | 109,65 m <sup>2</sup> |
| DG     | $109,65 \text{ m}^2 \times 0,80 =$ | 87,72 m <sup>2</sup>  |

---

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| <b>GESAMTWOHNFLÄCHE (WF)</b> | ca. <b>197,37 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------|---------------------------------|

---

#### 1.5 GRUNDFLÄCHENBERECHNUNG (GF)

Überschlägig, nach zur Ortsbegehung am 22.05.2023 erfolgten Teilaufmaßeleistungen.

|     |   |                                |
|-----|---|--------------------------------|
| (1) | $14,00 \text{ m} \times 9,80 \text{ m} + 9,00 \text{ m}^2 = 146,20 \text{ m}^2$ |                                |
|     | Anbaubereich  | ca. <u>59,50 m<sup>2</sup></u> |
| (2) |   | ca. 205,70 m <sup>2</sup>      |
|     |   | ca. 126,00 m <sup>2</sup>      |

---

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>GESAMTGRUNDFLÄCHE (GF)</b> | ca. <b>331,70 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|---------------------------------|

---

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Nach Grundbuchblatt Nr. 374 Gemarkung Lebusa, Flur 3 Flurstück Nr. 78/1 | 3974,00 m <sup>2</sup>          |
| Überbaute Grundstücksfläche   | ca. <u>331,70 m<sup>2</sup></u> |
| Mithin Freiflächen und Zuwegungen                                       | ca. 3642,30 m <sup>2</sup>      |

## 2 BEWERTUNG DES GRUNDSTÜCKS

### AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS (§ 6 ImmoWertV)

Die Verfahren zur Verkehrswertermittlung werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Im Allgemeinen ist die Ermittlung des Verkehrswertes über das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) möglich. Das bzw. die im speziellen Einzelfall anzuwendenden Verfahren sind seitens des Sachverständigen auszuwählen und nach § 6 (1) ImmoWertV zu begründen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück (nach äußerem Anschein). Nach ImmoWertV (Wertermittlung bebauter Grundstücke) ist bei Grundstücken dieser Art der Verkehrswert vorrangig aus dem Grundstücksachtwert (§§ 35 – 39 ImmoWertV) zu ermitteln, jedoch ist der Grundstücksertragswert (§§ 27 – 34 ImmoWertV) nicht zu vernachlässigen.

### BESONDERE MERKMALE DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

#### ***Ertragswertverfahren***

*(§§ 27 – 34 ImmoWertV): Der Ertragswert eines bebauten Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Reinerträge einschließlich des Barwerts des Bodenwerts, mit Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.*

#### ***Sachwertverfahren***

*(§§ 35 – 39 ImmoWertV): Das Sachwertverfahren stellt auf den Wert der Grundstückssubstanz am Bewertungsstichtag (BST) der Wertermittlung ab (Beurteilung technischer Merkmale). Dabei ist zu bemerken, dass vom Sachverständigen keine Untersuchungen vorgenommen wurden, ob Bodenkontaminationen oder Asbestbelastungen im Haus vorhanden sind. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass keine wertmindernden Beeinträchtigungen dieser Art vorliegen; ggf. wäre hier ein Sachverständiger für Altlasten und Bodenkontamination heranzuziehen.*

#### ***Vergleichswertverfahren***

*(§ 24 ImmoWertV): Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Vergleichswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln.*

## 2.1 GRUNDSTÜCKSACHWERTERMITTLUNG (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

### 2.1.1 BAUWERTERMITTLUNG (§ 36 ImmoWertV)

Bewertungsstichtag (BST) 22. Mai 2023

(1) Baujahr nicht nachvollziehbar

**Bruttogrundfläche (BGF)** nach DIN 277/1987

EG, DG

ca. **292,00 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten (NHK)** nach Sachwertrichtlinie (SachwertR)

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ergeben sich aus dem Gebäudetypenblatt bezogen auf einen Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF):

Einfamilienhaus, freistehend (F)  
Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss  
einschließlich Baunebenkosten 17,0 %

Die dem Gebäudetypenblatt entnommenen Normalherstellungskosten werden auf die Eigenschaften des Bewertungsobjekts bezogen.

Ermittlung eines gewichteten Standards und gewogene Normalherstellungskosten (NHK 2010)

| Ausstattungsmerkmal         | Standardeinstufung |                      |          |            |            | Wägungs-<br>-anteil | Stand.<br>gewt. | antlg. NHK<br>gewichtet<br>(€/m <sup>2</sup> BGF) | antlg. NHK<br>gewichtet<br>(€/m <sup>2</sup> BGF) |            |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|----------|------------|------------|---------------------|-----------------|---|---|------------|
|                             | 1                  | 2                    | 3        | 4          | 5          |                     |                 |   |   |            |
| Außenwände                  |                    | 1,0                  |          |            |            | 0,23                | 0,46            | 0,00<br>0,00                                      | 201,25<br>0,00                                    |            |
| Dach                        |                    | 1,0                  |          |            |            | 0,15                | 0,30            | 0,00<br>0,00                                      | 131,25<br>0,00                                    |            |
| Außentüren, Fenster         |                    |                      | 1,0      |            |            | 0,11                | 0,33            | 0,00<br>0,00                                      | 110,55<br>0,00                                    |            |
| Innenwände, -türen          | 1,0                |                      |          |            |            | 0,11                | 0,11            | 0,00<br>0,00                                      | 86,90<br>0,00                                     |            |
| Deckenkonstruktion, Treppen | 1,0                |                      |          |            |            | 0,11                | 0,11            | 0,00<br>0,00                                      | 86,90<br>0,00                                     |            |
| Fußböden                    | 1,0                |                      |          |            |            | 0,07                | 0,07            | 0,00<br>0,00                                      | 55,30<br>0,00                                     |            |
| Sanitäreinrichtungen        | 1,0                |                      |          |            |            | 0,07                | 0,07            | 0,00<br>0,00                                      | 55,30<br>0,00                                     |            |
| Heizung                     | 1,0                |                      |          |            |            | 0,09                | 0,09            | 0,00<br>0,00                                      | 71,10<br>0,00                                     |            |
| Sonst. techn. Einrichtungen | 1,0                |                      |          |            |            | 0,06                | 0,06            | 0,00<br>0,00                                      | 47,40<br>0,00                                     |            |
| Gewogener Standard = 1,60   |                    |                      |          |            |            |                     |                 |   |   |            |
| <b>Typ 1.21</b>             |                    | 0<br>790             | 0<br>875 | 0<br>1.005 | 0<br>1.215 | 0<br>1.515          |                 | (€/m <sup>2</sup> BGF)                            | 0<br>846  |            |
| Korrekturfaktor             |                    | 0,75 Baukonstruktion |          |            |            |                     |                 |   | <b>0</b>  | <b>634</b> |

**Bruttogrundfläche (BGF)** nach DIN 277/1987 ca. **59,50 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten (NHK)** nach Sachwertrichtlinie (SachwertR)

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ergeben sich aus dem Gebäudetypenblatt bezogen auf einen Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF):

Anbaubereich  
einschließlich Baunebenkosten 17,0 %

Die dem Gebäudetypenblatt entnommenen Normalherstellungskosten werden auf die Eigenschaften des Bewertungsobjekts bezogen.

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| NHK (€/m <sup>2</sup> BGF) | 230,00 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Korrekturfaktor, angebaut  | 0,95                              |
| NHK (€/m <sup>2</sup> BGF) | <b>219,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Gebäudewert (§ 36 ImmoWertV) basierend NHK 2010**

|     |                               |                             |                    |
|-----|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| rd. | 634,00 €/m <sup>2</sup> BGF x | 292,00 m <sup>2</sup> BGF = | 185.128,00 €       |
| rd. | 219,00 €/m <sup>2</sup> BGF x | 59,50 m <sup>2</sup> BGF =  | <u>13.030,50 €</u> |
|     |                               |                             | 198.158,50 €       |
|     | <u>198.158,50 € x</u>         | <u>171,7 5) =</u>           | 340.238,14 €       |
|     | 100,0 5)                      |                             |                    |

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer zum BST nach Punkt 1.3 15 Jahre

**Alterswertminderung** 6) (§ 38 ImmoWertV)

linear 65 / 80 x 100 = 81,3 %

Betrag der Alterswertminderung 276.613,61 €

**Gebäudewert zum BST** (§ 36 ImmoWertV) 63.624,53 €

(3) **Außenanlagen** 7) pauschal 4,0 %

v. 63.624,53 € = 2.544,98 € rd. 2.500,00 €

**VORLÄUFIGER SACHWERTANTEIL DER**

**BAULICHEN ANLAGEN zum BST** (§§ 36, 37 ImmoWertV)

ca. 66.124,53 €

**rd. 66.100,00 €**

<sup>5)</sup> **Baukostenindex** für Wohngebäude, (Quelle: Statistisches Bundesamt)

|                  |               |       |
|------------------|---------------|-------|
| Basis 2015 = 100 | November 2022 | 154,7 |
|                  | 2010          | 90,1  |

**Baukostenindex** für Wohngebäude, (Quelle: Statistisches Bundesamt)

|                  |               |       |
|------------------|---------------|-------|
| Basis 2010 = 100 | November 2022 | 171,7 |
|                  | 2010          | 100,0 |

<sup>6)</sup> Die **Alterswertminderung** (§ 38 ImmoWertV) bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (BST) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes.

<sup>7)</sup> Die **Außenanlagen** wurden in Anlehnung an die ImmoWertV mit 4,0 % des Gebäudewertes unter Anrechnung der Alterswertminderung in Bezug auf das reale Alter des Objekts pauschaliert.

### 2.1.2 BODENWERTERMITTLUNG (§ 40 ImmoWertV)

Das zu bewertende Grundstück befindet sich mit Stellungnahme des Amtes Schlieben, Bauverwaltung v. 11.05.2023 (Anlage 2) nach Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa im **Innenbereich** (§ 34 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht den charakteristischen Merkmalen einer **Mischbaufläche**<sup>1)</sup> (M) (§ 1 (1) BauNVO).

Das zu bewertende Grundstück stellt sich mit einem Maß der baulichen Nutzung (§ 20 (1) BauNVO) als 1½-geschossige Bebauung mit nach äußerem Anschein ausgebautem Dachgeschoss dar, in offener Bebauung (§ 22 (2) Bau NVO).

Nach Bodenrichtwertkarte des Landkreises Elbe-Elster,  
**Bodenrichtwert** (Stand 01.01.2023) für Lebusa bei **8,00 €/m<sup>2</sup>** (unbebautes baureifes Land, Mischdorf, erschließungsbeitragsfrei).

Begründet der Grundstücksgröße mit sich darstellender Bebauung wird das zu bewertende Grundstück nach Wertzonen unterschieden, (01) der Bebauung zugeordnete Grundstücksfläche, (02) Grundstücksfläche, außerhalb der Bebauung zugeordneten Grundstücksfläche und (03) Gartenfläche.

#### (01) **Der Bebauung zugeordnete Grundstücksfläche** mit ca. 1000 m<sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) mit 8,00 €/m<sup>2</sup> wird nachfolgend auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Grundstücksfläche bezogen.

#### **Zustandsmerkmale der Grundstücksfläche**

Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) mit berücksichtigter Grundstückslage (§ 5 (4) ImmoWertV)

8,00 €/m<sup>2</sup>

**Bauland** (§ 3 (4) ImmoWertV)

1,0

**Erschließungszustand** (§ 5 (2) ImmoWertV)

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

1,0

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (1) ImmoWertV)

1,0

Ein Zu- bzw. Abschlag wird mit sich darstellender Bebauung angleichend der umliegenden Bebauung nicht in Ansatz gebracht.

#### **Erschließungsbeitragsfreier Baulandwert**

$$8,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 8,00 \text{ €/m}^2$$

Nach BauGB bebautes Grundstück als teilerschließungsbeitragspflichtig.

**Teilererschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert mithin**

rd. **8,00 €/m<sup>2</sup>**.

Wird der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Grundstücksfläche bezogen, so ist mit berücksichtigter Grundstückslage und -größe ein rechnerischer **Bodenwert zum BST von 8,00 €/m<sup>2</sup>** angemessen.

**(02) Grundstücksfläche, außerhalb der Bebauung zugeordneten Grundstücksfläche mit ca. 2300 m<sup>2</sup>**

Die zu bewertende Grundstücksfläche stellt sich in der Örtlichkeit als Gartenfläche dar. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) untergliedert bei der Grundstücksbewertung Grundstücke nach Entwicklungszustandsstufen, so in baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

*1. In der Gesetzgebung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) begründet sich die **Baureife eines Grundstücks** nicht zuletzt in § 5 (4) ImmoWertV. Der § 5 (4) ImmoWertV definiert baureifes Land als Flächen, die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften einen Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage erkennen lassen (§ 29 BauGB), auf privatrechtliche oder naturbedingte Hindernisse soll es dabei nicht ankommen. Für die Einstufung einer Fläche als baureifes Land kommt es nicht darauf an, dass sie zum Zwecke der Bebauung katasteramtlich vermessen und im Grundbuch eingetragen ist. Nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens jedoch, dass das Grundstück „nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für eine Bebauung geeignet ist“. Wesentliche Merkmale der Baureife aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind der nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB bestehende Anspruch auf Genehmigung eines baulichen Vorhabens. Im Allgemeinen liegt baureifes Land an endgültig oder vorläufig ausgebauten bzw. zum Ausbau vorgesehenen Straßenführungen. Nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB genügt jedoch, dass die Erschließung<sup>0)</sup> „gesichert“ bzw. „ausreichend“ ist.*

Die zu bewertende Grundstücksfläche erfüllt mit Stellungnahme des Amtes Schlieben, Bauverwaltung v. 11.05.2023 (Anlage 2) zum Bewertungsstichtag (BST) aus der Sicht des Sachverständigen mit unmittelbar angrenzenden Straßenführungen die **Bedingungen** (Gesamtheit der öffentlich-rechtliche Vorschriften) **der Baureife eines Grundstücks** (§ 5 (4) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) mit 8,00 €/m<sup>2</sup> wird nachfolgend auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Grundstücksfläche bezogen.

**Zustandsmerkmale der Grundstücksfläche**

Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) mit berücksichtigter Grundstückslage (§ 5 (4) ImmoWertV)

8,00 €/m<sup>2</sup>

**Bauland** (§ 3 (4) ImmoWertV)

1,0

**Erschließungszustand** (§ 5 (2) ImmoWertV)  
erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

1,0

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 (1) ImmoWertV)

1,0

Ein Zu- bzw. Abschlag wird mit sich darstellender Bebauung angleichend der umliegenden Bebauung nicht in Ansatz gebracht.

**Erschließungsbeitragsfreier Baulandwert**

$$8,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 8,00 \text{ €/m}^2$$

Nach BauGB bebautes Grundstück als teilerschließungsbeitragspflichtig.

**Teilerschließungsbeitragspflichtiger Bodenwert mithin**

rd. **8,00 €/m<sup>2</sup>**.

Wird der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2023) auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Grundstücksfläche bezogen, so ist mit berücksichtigter Grundstückslage ein rechnerischer **Bodenwert zum BST von 8,00 €/m<sup>2</sup>** angemessen.

**(03) Gartenfläche mit ca. 674 m<sup>2</sup>**

Der Gartenfläche wird mit sich darstellendem Bodenrichtwert zum BST, ein rechnerischer **Bodenwert zum BST von 3,50 €/m<sup>2</sup>** zugesprochen.

---

**Bescheide zur Entrichtung von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG)** liegen zum Bewertungsstichtag (BST) für das zu bewertende Grundstück mit Stellungnahme des Amtes Schlieben, Bauverwaltung v. 06.06.2023 (Anlage 2) vor, zum Bewertungsstichtag (BST) nicht beglichen.

Nach Grundbuchblatt Nr. 374

Gemarkung Lebusa, **Flur 3 Flurstück Nr. 78/1** mit 3974 m<sup>2</sup>

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| (01) Der Bebauung zugeordnete Grundstücksfläche<br>1000 m <sup>2</sup> x 8,00 €/m <sup>2</sup> =                                 | rd. | 8.000,00 €  |
| (02) Grundstücksfläche, außerhalb der Bebauung<br>zugeordnete Grundstücksfläche<br>2300 m <sup>2</sup> x 8,00 €/m <sup>2</sup> = | rd. | 18.400,00 € |
| (03) Gartenfläche<br>674 m <sup>2</sup> x 3,50 €/m <sup>2</sup> =  | rd. | 2.359,00 €  |

---

|   |            |                    |
|---|------------|--------------------|
| <b>BODENWERT zum BST</b> (§ 40 ImmoWertV) | ca.        | 28.759,00 €        |
|   | <b>rd.</b> | <b>28.800,00 €</b> |

---

**Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keinerlei Altlasten erkennen bzw. feststellen. Um jedoch festzustellen, ob Altlasten vorhanden sind, sowie den Umfang eventueller Altlasten und Kosten zu deren Beseitigung festzustellen, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Altlasten erforderlich.**

Mit Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster v. 23.05.2023 (Anlage 2) sind für das zu bewertende Grundstück keine schädlichen Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 (3) – (6) Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

<sup>1)</sup> Nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) unterscheidet § 1 (1) BauNVO zwischen Wohnbauflächen (W), **gemischten Bauflächen** (M), gewerblichen Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S).

### 2.1.3 GRUNDSTÜCKSACHWERTZUSAMMENSTELLUNG

**Bauwert zum BST** nach Punkt 2.1.1 rd. 66.100,00 €

**Bodenwert zum BST** nach Punkt 2.1.2 rd. 8.000,00 €

VORLÄUFIGER GRUNDSTÜCKSACHWERT<sup>9)</sup> zum BST  
(§§ 35 – 39 ImmoWertV) **rd. 74.100,00 €**

Nach § 6 (2) ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt (Marktanpassung) im Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen, nach § 21 (3) ImmoWertV in Form von Marktanpassungsfaktoren. Der Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Elbe-Elster dokumentiert Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1980 von 1,0 (ländliche Grundstückslage). Aufgrund fehlender Alternativen lehnt sich der Sachverständige mit einem Marktanpassungsfaktor von 1,0 den Daten des Grundstücksmarktberichtes an.

74.100,00 € x 1,0 = 74.100,00 €

Nach § 6 (2) ImmoWertV, Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, § 6 (3) ImmoWertV:

**Nebengebäude (2)**

nach Anlage zur Grundstücksachwertzusammenstellung rd. 16.100,00 €  
16.100,00 € x 1,0 = 16.100,00 € rd. 16.100,00 €

**Abzüglich erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST**

am Baukörper (1) nach Bauwertanteile des alterswertgeminderten Gebäudes.

rd. 2,0 v. H. v. 63.625,00 € = 1.272,50 € ./ rd. 2.000,00 €

**Abzüglich erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST**

am Nebengebäude (2) nach Bauwertanteile des alterswertgeminderten Gebäudes.

./ rd. 3.000,00 €

Nach § 6 (2) ImmoWertV, Berücksichtigung weiterer Grundstücksmerkmale, § 6 (3) ImmoWertV begründet zur Ortsbegehung nicht ermöglichter Zugänglichkeit der Gebäude und somit nicht erkennbarer Bausubstanz der baulichen Anlage mit einer damit in Verbindung stehenden Nutzbarkeit. Aus der Sicht des Sachverständigen stellt sich dieser Aspekt im Bauwert (§ 36 ImmoWertV) als nicht in vollem Umfang messbare Größe dar, sondern als indirekte Beeinflussung des Grundstücksachwertes beschränkt auf den Bauwert der Baukörper, angemessen abschlägig mit ca. 30 v. H.

82.200,00 € x 0,3 = 24.660,00 € ./ ca. 25.000,00 €

Zuzüglich Differenz vom modellkonformen Bodenwert zum BST zum **Bodenwert zum BST** (§ 40 ImmoWertV) nach Punkt 2.1.2

rd. 28.800,00 € – 8.000,00 € = 20.800,00 € rd. 20.800,00 €

**GRUNDSTÜCKSACHWERT<sup>8)</sup> zum BST**

(§§ 35 – 39 ImmoWertV)

ca. 81.000,00 €

**rd. 81.000,00 €**

<sup>8)</sup> Der ausgewiesene **Grundstücksachwert** dokumentiert den Substanzwert eines Grundstücks. Im Sachwert werden die Herstellungskosten für die baulichen Anlagen und der Wert des Grund und Bodens, jedoch keine ertragsorientierten Aspekte, berücksichtigt.

## ANLAGE zur Grundstücksachwertzusammenstellung

(2) **Bruttogrundfläche (BGF)** nach DIN 277/1987 ca. **252,00 m<sup>2</sup>**

**Normalherstellungskosten (NHK)** nach Sachwertrichtlinie (SachwertR)

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ergeben sich aus dem Gebäudetypenblatt bezogen auf einen Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF):

Nebengebäude, freistehend (F)  
inklusive Baunebenkosten 14,0 %

Die dem Gebäudetypenblatt entnommenen Normalherstellungskosten werden auf die Eigenschaften des Bewertungsobjekts bezogen.

$$\begin{aligned} \text{NHK (€/m}^2 \text{ BGF)} &= 250,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{Korrekturfaktor, freistehend} &= 1,00 \\ \text{NHK (€/m}^2 \text{ BGF)} &= \mathbf{250,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}} \end{aligned}$$

**Gebäudewert (§ 36 ImmoWertV) basierend NHK 2010**

$$\begin{aligned} \text{rd. } 250,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times \text{ca. } 252,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} &= 63.000,00 \text{ €} \\ \frac{63.000,00 \text{ €} \times 171,75}{100,05} &= 108.171,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Übliche Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Restnutzungsdauer zum BST nach Punkt 1.3

10 Jahre

**Alterswertminderung** 6) (§ 38 ImmoWertV)

$$\text{linear } 60 / 70 \times 100 = 85,7 \%$$

Betrag der Alterswertminderung 92.702,55 €

**Gebäudewert zum BST** (§ 36 ImmoWertV) 15.468,45 €

(3) **Außenanlagen** 7) pauschal 4,0 %

$$\text{v. } 15.468,45 \text{ €} = 618,74 \text{ €} \quad \text{rd. } 600,00 \text{ €}$$

## VORLÄUFIGER SACHWERTANTEIL DER

**BAULICHEN ANLAGEN zum BST** (§§ 36, 37 ImmoWertV)

ca. 16.068,45 €

**rd. 16.100,00 €**

<sup>5)</sup> **Baukostenindex** für Wohngebäude (Quelle: Statistisches Bundesamt)

|                  |               |       |
|------------------|---------------|-------|
| Basis 2015 = 100 | November 2022 | 154,7 |
|                  | 2010          | 90,1  |

**Baukostenindex** für Wohngebäude (Quelle: Statistisches Bundesamt)

|                  |               |       |
|------------------|---------------|-------|
| Basis 2010 = 100 | November 2022 | 171,7 |
|                  | 2010          | 100,0 |

<sup>6)</sup> Die **Alterswertminderung** (§ 38 ImmoWertV) bemisst sich nach der geschätzten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (BST) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes.

<sup>7)</sup> Die **Außenanlagen** wurden in Anlehnung an die ImmoWertV mit 4,0 % des Gebäudewertes unter Anrechnung der Alterswertminderung in Bezug auf das reale Alter des Objekts pauschaliert.



|  |                       |               |                             |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------------|
| <b>(1) Monatlicher Grundstückrohertrag 9)</b>                            |                       |               |                             |
| rd.  | 197,00 m2 Wohnfläche  | á 3,80 € =    | 748,60 €                    |
|  |                       |               | 748,60 €                    |
| <b>Grundstückjahresrohertrag 9) (§ 31 ImmoWertV)</b>                     |                       |               |                             |
|  | 748,60 €              | x 12 Monate = | 8.983,20 €                  |
| <b>Bewirtschaftungskosten 11) (§ 32 ImmoWertV):</b>                      |                       |               |                             |
| Verwaltungskosten 12) (§ 32 (1.1) ImmoWertV)                             |                       |               |                             |
|  | 1 EH                  | á 299,00 € =  | 299,00 €                    |
| Mietausfallwagnis 13) (§ 32 (1.3) ImmoWertV)                             |                       |               |                             |
|  | 2,0 % v.              | 8.983,20 € =  | 179,66 €                    |
| Instandhaltungskosten 14) (§ 32 (1.2) ImmoWertV)                         |                       |               |                             |
|  | 11,70 €/m2            | x 197,00 m2 = | <u>2.304,90 €</u>           |
| Anfallende Betriebskosten umlagefähig.                                   |                       |               | 2.783,56 €                  |
| <b>Nachhaltig erzielbarer Grundstückreinertrag 10) (§ 31 ImmoWertV)</b>  |                       |               | 6.199,64 €                  |
| Abzüglich <b>Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils</b> (§ 28 ImmoWertV) |                       |               |                             |
|  | 2,1 % v.              | 8.000,00 € =  | 168,00 €                    |
| <b>Ertragswertanteil der baulichen Anlage</b>                            |                       |               | 6.031,64 €                  |
| Restnutzungsdauer zum BST nach Punkt 1.3.1                               |                       |               | 15 Jahre                    |
| <b>Liegenschaftszinssatz 15) (§ 21 ImmoWertV)</b>                        |                       |               | 2,1 %                       |
| <b>Vervielfältiger</b> (§ 34 ImmoWertV)                                  |                       |               |                             |
|  | $q^{n-1}$             | =             | $\frac{0,365797}{0,028682}$ |
|  | $q^n \cdot (q^n - 1)$ |               | 12,75365                    |
| Ertragswert der baulichen Anlage   |                       |               | 76.925,43 €                 |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlage (1)</b>                              |                       |               | ca. 76.925,43 €             |
| <b>Bodenwert zum BST</b> nach Punkt 2.1.2                                |                       |               | rd. 28.800,00 €             |

---

VORLÄUFIGER GRUNDSTÜCKERTRAGSWERT zum BST  
(§§ 27 - 34 ImmoWertV) ca. 105.725,43 €

---

|   |  |         |            |
|---|--|---------|------------|
| <b>(1) Wertminderung durch erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST (§ 8 ImmoWertV)</b> |  |         |            |
| <b>am Baukörper (1) nach Punkt 1.3.1</b>  |  |         |            |
|   |  | ./. ca. | 2.000,00 € |
| <b>(2) Wertminderung durch erforderliche substanzerhaltende Maßnahmen zum BST (§ 8 ImmoWertV)</b> |  |         |            |
| <b>am Nebengebäude (2) nach Punkt 1.3.2</b>   |  |         |            |
|   |  | ./. ca. | 3.000,00 € |

Nach § 6 (2) ImmoWertV, Berücksichtigung weiterer Grundstücksmerkmale, § 6 (3) ImmoWertV begründet zur Ortsbegehung nicht ermöglichter Zugängigkeit des Gebäudes und somit nicht erkennbarer Bausubstanz der baulichen Anlage mit einer damit in Verbindung stehenden Nutzbarkeit. Aus der Sicht des Sachverständigen stellt sich dieser Aspekt im Bauwert (§ 36 ImmoWertV) als nicht in vollem Umfang messbare Größe dar, sondern als indirekte Beeinflussung des Grundstücksachtwertes beschränkt auf die Bauwerte der baulichen Anlagen, angemessen abschlägig mit ca. 30 v. H.

$$82.200,00 \text{ €} \times 0,30 = 24.660,00 \text{ €} \quad ./\text{.} \quad \text{rd.} \quad 24.700,00 \text{ €}$$

**GRUNDSTÜCKERTRAGSWERT zum BST**  
(§§ 27 - 34 ImmoWertV)

ca. 76.025,43 €  
rd. 76.000,00 €

<sup>10)</sup> Als **Grundstückreinertrag** wird der sich nach § 31 ImmoWertV ergebende Grundstückrohertrag abzüglich der nach § 32 ImmoWertV abzusetzenden Bewirtschaftungskosten definiert, mit unterstellter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung des Grundstücks.

<sup>11)</sup> **Bewirtschaftungskosten** sind die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungs- und Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

<sup>12)</sup> **Verwaltungskosten** sind 1. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, 2. die Kosten der Aufsicht sowie 3. die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

<sup>13)</sup> **Mietausfallwagnis** ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§ 32 ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

<sup>14)</sup> **Instandhaltungskosten** sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen und sind entsprechend dem Alter der Baulichkeit mit 11,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angemessen berücksichtigt.

<sup>15)</sup> Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, der üblicherweise für vergleichbare Immobilien am Markt gezahlt wird; zu vergleichen mit Zinsen aus Geldanlagen, die wie die Immobilie als langfristige und sichere Geldanlagen gewertet werden. Gerade weil Immobilien als sichere Geldanlage gewertet werden, liegen die Liegenschaftszinssätze deutlich hinter dem sogenannten Kapitalmarktzinssatz zurück. Je sicherer die Geldanlage, je kleiner der gezahlte Zins.

Die allgemeine Wirtschaftssituation, die Lage am Kapitalmarkt und die örtliche Grundstücksmarktlage sind bestimmende Einflussgrößen. Daraus folgt, dass der Liegenschaftszinssatz zeitlichen Schwankungen unterworfen ist. Aber auch innerhalb des Kapitalmarktes für Immobilien gibt es deutliche Unterschiede im Zinssatz, was auf unterschiedliche Risiken und Laufzeiten zurückzuführen ist. Diese Faktoren sollen nach BauGB § 193 von den Gutachterausschüssen ermittelt und bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt werden.

Der Ertragswertermittlung wurde in diesem speziellen Fall nach Grundstücksmarktbericht 2022 unter Berücksichtigung der Grundstückslage, ein **Liegenschaftszinssatz** von 2,1 % zu Grunde gelegt.

## 2.3 GRUNDSTÜCKVERKEHRSWERTERMITTLUNG (§ 194 BauGB)

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

Das zu bewertende Grundstück stellt sich als Einfamilienhausgrundstück dar, gelegen in **Lebusa, eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster**; der Landkreis Elbe-Elster im Süd-Westen des Landes Brandenburg direkt an der Grenze zu Sachsen.

Die Baukörper des zu bewertenden Grundstücks waren zur Ortsbegehung am 22.05.2023 **nicht zugänglich**. Aufgrund fehlender Alternativen beruhen somit die **Ausführungen zu den Gebäuden und die Verkehrswertbildung auf äußeren Anschein, ohne Inaugenscheinnahme der Gebäude**.

Die Baukörper des zu bewertenden Grundstücks sind nach äußerem Anschein mit Mängeln behaftet, die beschrieben und mit einem Ansatz Reparaturrückstau berücksichtigt sind. Bei der Grundstücksbesichtigung wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um den Zustand der vorgefundenen Konstruktionen und Beschaffenheit der Details genau zu ermitteln. Somit wird keine Aussage über verdeckte Mängel getroffen.

Nach ImmoWertV (Wertermittlung bebauter Grundstücke) ist bei Grundstücken dieser Art, der Verkehrswert vorrangig aus dem Grundstücksachtwert (§§ 36 – 39) zu ermitteln, jedoch ist der Grundstücksertragswert (§§ 27 – 35) nicht zu vernachlässigen.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Grundstücksachtwert zum BST (§§ 36 – 39 ImmoWertV)    | rd. 81.000,00 € |
| Grundstücksertragswert zum BST (§§ 27 – 35 ImmoWertV) | rd. 76.000,00 € |

Nach § 6 (2) ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt (Marktanpassung) im Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen, nach § 21 (3) ImmoWertV in Form von Marktanpassungsfaktoren. Der Grundstücksmarktbericht 2021 des Landkreises Elbe-Elster dokumentiert Sachwert-Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahr vor 1980 von 1,0 (ländliche Grundstückslage). Aufgrund fehlender Alternativen lehnt sich der Sachverständige mit einem Marktanpassungsfaktor von 1,0 den Daten des Grundstücksmarktberichtes an.

Das ergibt unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, mit Berücksichtigung der Marktlage, einen

### **GRUNDSTÜCKVERKEHRSWERT**

*unbelastet* *zum 22. Mai 2023*  
*von 80.000,00 €*

**(in Worten Achtzigtausend Euro).**

Nachrichtlich ca. 406,00 €/m<sup>2</sup> WF.

Plausibilität: Preisspiegel (Grundstücksmarktbericht 2021  
Einfamilienhausgrundstücke im Landkreis Elbe-Elster, Baujahr vor 1950,  
durchschnittliche Kaufpreise 337 – 1.451 €/m<sup>2</sup>, 70 – 170 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF).

Dem Immobilienscout 24 entnommene Vergleichspreise zum Kauf eines Hauses  
(der Abfrage zu Grunde gelegte Kriterien: Wohnfläche ab 80 m<sup>2</sup>, Umkreis von 10 km)  
mit dem Ergebnis: Entfernung zum Bewertungsobjekt bis 10 km, Wohnfläche  
110 – 2091 m<sup>2</sup>, Kaufpreise von 373 – 1.311 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF),  
mit Tendenz der höheren Kaufpreise bei Neubauten.

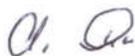
Der ausgewiesene Verkehrswert wurde in der Unterstellung der Altlastenfreiheit ermittelt. Im Falle des Vorliegens von Altlasten, wäre der ausgewiesene Verkehrswert vom Sachverständigen zu korrigieren.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde gemäß verwendeter Literatur und der zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe Seite 4) erstellt. Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks einschließlich der Bebauung mit erkennbarem Bauzustand wurden per Diktiergerät dokumentiert. Das besprochene Band wurde nach der Gutachtenerstellung gelöscht.

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Verkehrswertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben, und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Verkehrswertermittlung habe.

Der Sachverständigenauftrag dieses Objektes beinhaltet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt von



**Monika Schreiter**  
Dipl.-Bauing. (FH)

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Landesverband Sachsen öffentlich bestellter  
und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

01917 Kamenz, Neschwitzer Straße 10  
Telefon (03578) 30 17 65

SACHVERSTÄNDIGEN- UND INGENIEURBÜRO  
DIPL.-BAUING. (FH) MONIKA SCHREITER  
Mitglied im Landesverband Sachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.  
Neschwitzer Straße 10, 01917 Kamenz

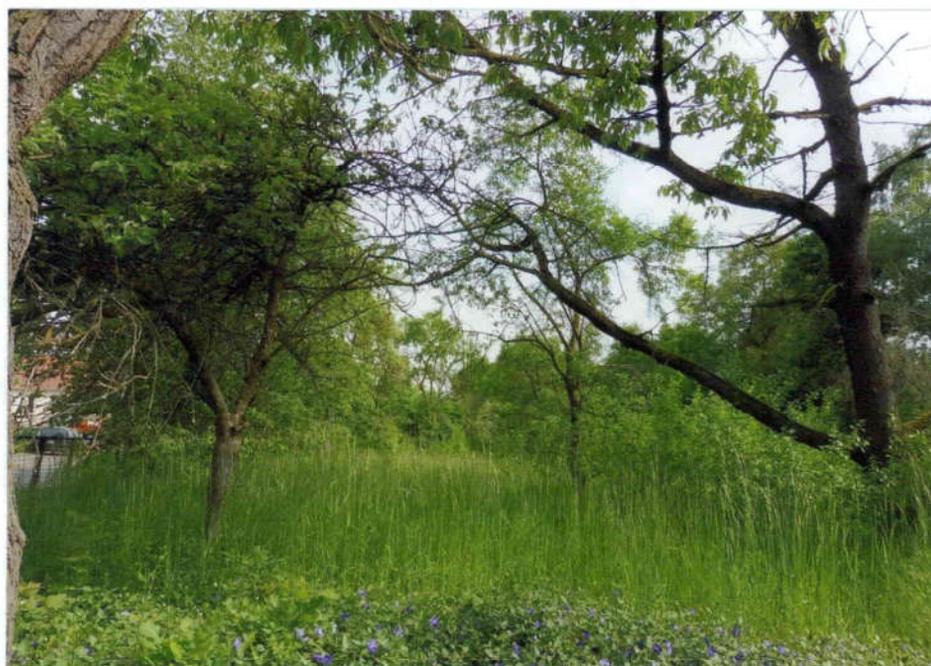
**ANLAGE 1**



Dem zu bewertenden Grundstück umliegende Bebauung  
mit angrenzenden Straßenführungen „Dorfstraße“ / „Schliebener Weg“



Dem zu bewertenden Grundstück angrenzende Straßenführung „Schliebener Weg“



Das zu bewertende Grundstück mit Blick vom „Schliebener Weg“



**Hauptbaukörper (1)**  
Straßenansichten



**Hauptbaukörper (1) und Nebengebäude (2)**  
Straßenansicht



**Nebengebäude (2)**  
Straßenansicht



**Hauptbaukörper (1)**  
Straßenansicht



**Nebengebäude (2)**  
Straßenansicht

**ANLAGE 2**

**Amtsgericht** Bad Liebenwerda

---

# Grundbuch

von

Lebusa

---

**Blatt** 374

## Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

| Lfd. Nr.<br>der Grund-<br>stücke | Bisherige<br>lfd. Nr. d.<br>Grund-<br>stücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |           | Größe<br><br>m <sup>2</sup>                                      |                         |
|----------------------------------|--|---|-----------|--|-------------------------|
|                                  |  | Gemarkung *   |           |  | Wirtschaftsart und Lage |
|                                  |  | Flur  | Flurstück |  |                         |
| 1                                | 2  | 3 a/b   |           | 3c   | 4                       |
| 1                                | -  | 3   | 78/1      | Gebäude- und Freifläche,<br>Landwirtschaftsfläche<br>Dorfstr. 12 | 3974                    |

\* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

# Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 1

| Bestand und Zuschreibungen   |  | Abschreibungen               |   |
|------------------------------|--|------------------------------|---|
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke |  | Zur lfd. Nr. der Grundstücke |   |
| 5                            | 6  | 7                            | 8 |
| 1                            | <p>Von Blatt 33 hierher übertragen am 25.08.2020.</p> <p>Schulze</p> |                              |   |

Erste Abteilung

Bogen I-E 1

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Eigentümer | Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Grundlage der Eintragung  |
|---------------------------|------------|---|---|
| 1                         | 2          | 3   | 4   |
| 1                         |            | 1   | <p>Auflassung vom 05.03.2019 (UR-Nr. H 501/2019, Notar Thushianthe Heintze in Luckenwalde); eingetragen am 25.08.2020.</p> <p>Schulze</p> |

## Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

| Lfd. Nr. der Eintragungen | Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen  |
|---------------------------|---|--|
| 1                         | 2   | 3  |
| 1                         | 1   | <p>Auflassungsvormerkung für<br/>Der zugrunde liegende Anspruch ist bedingt abtretbar. Gemäß Bewilligung vom 15.07.2020 (UR-Nr. 883/2020, Notar Matthias Müller in Berlin) im Rang nach dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen am 25.08.2020.</p> <p>Schulze</p> |
| 2                         | 1   | <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 17/23), eingetragen am 05.04.2023.</p> <p>Fischer</p>   |



Landkreis Elbe-Elster  
Katasterbehörde

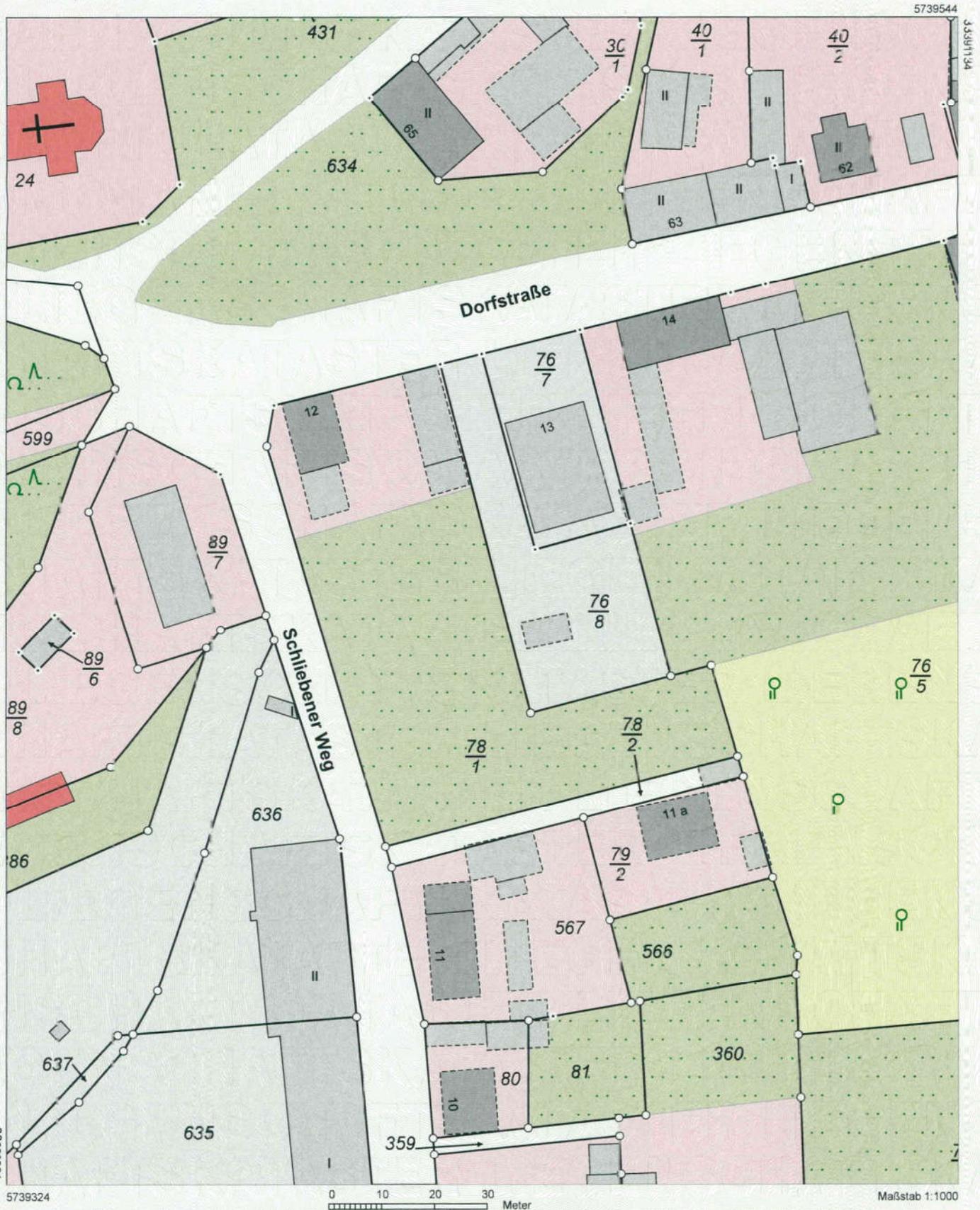
Nordpromenade 4 a  
04916 Herzberg (Elster)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.05.2023  
2023-11-0385

Flurstück: 78/1      Gemeinde: Lebusa  
Flur: 3      Kreis: Elbe-Elster  
Gemarkung: Lebusa



5739324      0 10 20 30 Meter      Maßstab 1:1000

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

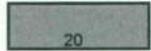
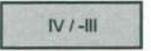
# Legende

## Liegenschaftskarte - farbige Ausgabe

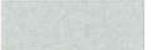
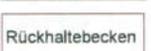
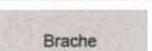
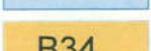
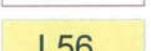
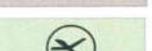
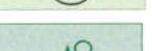
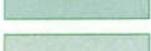
### Grenzen und Punkte

|  |  |   |
|--|--|---|
|  Flurstück mit Flurstücksnummer     |  Flurstück mit Flurstücksnummer, abweichender Rechtszustand         |  Zugehörigkeitskanten                   |
|  Abgemerkter Grenzpunkt             |  Grenzpunkt, nicht abgemerkter oder Art der Abmarkung nicht bekannt |  Streitige Grenze                       |
|  abweichender Rechtszustand         |  abweichender Rechtszustand   |   |
|  Staatsgrenze                       |  Landesgrenze (Bundesland)  |  Kreisgrenze, Grenze Kreisfreier Stadt |
|  Grenze der Verwaltungsgemeinschaft |  Gemeindegrenze   |   |
|  Gemarkungsgrenze                   |  Flurgrenze   |   |

### Gebäude

|  |  |  |
|--|--|--|
|  Wohnen (hier mit Hausnummer) |  Wirtschaft oder Gewerbe (hier mit Anzahl der ober- und unterirdischen Geschosse) |  Öffentliche Gebäude                                   |
|  Unterirdisches Gebäude       |  In seiner Lage nur ungefähr bekanntes Gebäude (hier Wohnen)                      |  Gebäude mit Durchfahrt (hier Wirtschaft oder Gewerbe) |

### Nutzungsarten und Flächen

|   |  |  |
|---|--|--|
|  Siedlungsfläche                                     |  Industrie- und Gewerbefläche                                 |  Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr |
|  Landwirtschaft                                    |  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof            |  Fließgewässer   |
|  Stehendes Gewässer, Hafenbecken, Meer             |  Rückhaltebecken  |  Brache  |
|  Bundesautobahn, Bundesstraße (hier Bundesstr. 34) |  Landes- oder Staatsstraße (hier Landesstr. 56)             |  Flugverkehr (hier Segelfluggelände)                   |
|  Nadelwald   |  Laubwald   |  Mischwald   |
|  Gehölz, Windschutz                                |  Gartenland, Grünland, Gewässer- oder Verkehrsbegleitfläche |  |

### Gesetzliche Festlegungen

|   |  |
|---|--|
|  | Bodenordnungsverfahren (Umlegung, Flurbereinigung, Sanierung usw.) |
|---|--|

### Zeichen und Symbole

|   |                  |   |                            |   |                                |
|---|------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------|
|  | Campingplatz     |  | Brücke                     |  | Bergbaubetrieb                 |
|  | Böschung         |  | Mauer                      |  | Windrad                        |
|  | Gebüsch          |  | Gras, Grünanlage           |  | Mast                           |
|  | Sumpf            |  | Heide                      |  | Moor                           |
|  | Obstbaumplantage |  | Tagebau, Grube, Steinbruch |  | Unland, Vegetationslose Fläche |

### Erläuterungen zum Koordinatenbezugsystem:

ETRS89\_UTM33: UTM-Koordinaten in (m), Zonenkennung = vergrößerte Ziffern vor dem Eastwert, GRS80-Erdellipsoid, European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS 89)



# AMT SCHLIEBEN

FÜR DIE STADT SCHLIEBEN UND DIE GEMEINDEN FICHTWALD, HOHENBUCKO, KREMITZAUE UND LEBUSA

MITGLIED IM STÄDTEBUND



Annaburg Herzberg Fliegerhorst Holzdorf Jessen  
Jüterbog Amt Schlieben Schönevalde Torgau

Sachverständigen- und Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Monika Schreiter  
Neschwitzer Str. 10  
**01917 Kamenz**

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Ihr Zeichen        |                            |
| Unser Zeichen      | P04/23                     |
| Ansprechpartner/in | Herr Paschke               |
| Abteilung          | Bauverwaltung              |
| Telefon            | +49(0) 3 53 61 / 3 56 - 13 |
| Email              | amt-schlieben@t-online.de  |
| Internet           | www.amt-schlieben.de       |
| Datum              | 11.05.2023                 |

**Gemeinde:** Gemeinde Lebusa  
**Ortsteil:** Lebusa  
**Anlass:** P04/23 - Bauplanungsrechtliche Auskunft - Flur 3, Flurstück 78/1, Gemarkung Lebusa

Sehr geehrte Frau Schreiter,

Ihre Anfrage vom 03.05.2022 hinsichtlich einer bauplanungsrechtlichen Auskunft zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das Flurstück 78/1, Flur 3, Gemarkung Lebusa, haben wir erhalten.

Folgende bauplanungsrechtliche Belange gilt es zu berücksichtigen.

1. Für die Gemeinde Lebusa samt allen Ortsteilen ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.
2. Das angefragte Gebiet befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa und gilt demzufolge gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (ugs. „Innenbereich“).  
Die Zulässigkeit von Vorhaben sowie die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.  
Sämtliche Unterlagen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa können dem Geoportal des Amtes Schlieben ([www.geoportal-schlieben.de](http://www.geoportal-schlieben.de)) entnommen werden.
3. Das Flurstück 78/1, Flur 3, Gemarkung Lebusa befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.  
Die Gemeinde Lebusa samt allen Ortsteilen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2024) des Amtes Schlieben.

Sämtliche Unterlagen des INSEK des Amtes Schlieben stehen auf der Homepage des Amtes Schlieben ([www.amt-schlieben.de](http://www.amt-schlieben.de)) öffentlich zur Verfügung.

4. Das angefragte Flurstück befindet sich in keinem Naturschutz-, Trinkwasserschutz- sowie Überschwemmungsgebiet.

**Hinweis:**

**Diese Auskunft ergeht unberücksichtigt von Angelegenheiten, die in den Zuständigkeitsbereich anderer Behörden fallen.**

Mit freundlichen Grüßen



Polz  
Amtsdirektor



Paschke  
Leiter der Bauverwaltung

## M. Schreiter

---

**Von:** Kevin Paschke [k.paschke@amt-schlieben.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Juni 2023 15:25  
**An:** bauing.schreiter@t-online.de  
**Betreff:** P04/23 - Bauplanungsrechtl. Auskunft - Flur 3, Flurstück 78/1, Lebusa

Sehr geehrte Frau Schreiter,

nach Prüfung des Sachverhaltes kann ich Ihnen mitteilen, dass noch offene Forderungen nach dem KAG bestehen.

Es handelt sich hierbei um einen Bescheid vom 04.01.2023 und einen Bescheid vom 13.04.2023.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Kevin Paschke  
Leiter  
Bauverwaltung

Tel.: +49(0) 35361 356-13

---

Amt Schlieben  
Herzberger Straße 7  
04936 Schlieben

Tel.: +49(0) 35361 356-0  
Fax: +49(0) 35361 356-30

Internet: [www.amt-schlieben.de](http://www.amt-schlieben.de)  
Email: [amt-schlieben@t-online.de](mailto:amt-schlieben@t-online.de)

Diese Email und alle eventuellen Anlagen sind nur für den Adressaten bestimmt. Beide können vertrauliche und rechtlich geschützte Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein und auch nicht ein Angestellter oder Vertreter, der für die Weiterleitung dieser Nachricht an den beabsichtigten Empfänger verantwortlich ist, weisen wir darauf hin, dass jede Weiterleitung, Vervielfältigung oder sonstige Verwendung dieser Nachricht oder ihrer Anlagen nicht zulässig ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben sollten, bitten wir Sie, den Absender umgehend zu verständigen und die Nachricht inklusive der Anlagen von Ihrem Computer zu löschen.

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

Sachverständigen- und Ingenieurbüro  
Frau Dipl. Ing. (FH) Monika Schreiter  
Neschwitzer Straße 10  
01917 Kamenz

Bereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-00705-23-29  
Ihre Zeichen  
15 K 17/23  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in  
Frau Frach  
Telefon, Fax  
03535 46-2668/03535 46-2657  
E-Mail  
susann.frach@lkee.de

Datum  
16.05.2023

Grundstück: Lebusa, Dorfstraße 12  
Gemarkung: Lebusa  
Flur: 3  
Flurstück: 78/1  
Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Auskunft zum Denkmalschutz,  
Auskunft zu Verwaltungsvorgängen**

Sehr geehrte Frau Schreiter,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 03.05.2023 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 1. 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.

#### **Denkmalschutz:**

Auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil I – Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) ist Folgendes mitzuteilen:

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 8-12 Uhr und 13-17 Uhr  
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr  
oder nach Vereinbarung



**Baudenkmalpflege**

Baudenkmale sind **nicht** betroffen.

**Bodendenkmalpflege**

Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20396 (Lebusa, Dorfkern des Mittelalters und der Neuzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich 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).

**Verwaltungsvorgänge:**

Zu dem angefragten Grundstück wurde bei der unteren Bauaufsichtsbehörde folgender Verwaltungsvorgang ermittelt:

- **Az.: 63-01474-08-81 – Anzeige Abbruch einer Scheune**

Die Ermittlung der Vorgänge basiert auf Informationen aus der Fachsoftware der unteren Bauaufsichtsbehörde und kann daher für die von Ihnen gestellte Auskunft, ob Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen, unvollständig sein.

Sollten Sie zu dem vorstehenden Verwaltungsvorgang eine Akteneinsicht begehren, ist diese separat bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

**Hinweis:**

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

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.

**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



Susann Frach

SB Rechtliche Aufsicht

**Allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Landkreis Elbe-Elster**  
gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die vorliegende allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten gibt Auskunft über die informationspflichtigen Angaben, die für alle Verarbeitungstätigkeiten der Verantwortlichen zutreffend sind. Sie gilt für spezifische Verarbeitungstätigkeiten in Verbindung mit den jeweiligen ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit, insb. zu den Punkten 1.2, 2 bis 8 dieser Information.

## 1 Kontaktdaten

### 1.1 Verantwortliche

Verantwortliche für die Datenverarbeitung im Sinne des Art. 3 Nr. 7 DSGVO ist der

Landkreis Elbe-Elster  
Der Landrat  
Ludwig-Jahn-Straße 2, 04916 Herzberg  
Telefon: 03535 46-0, Fax: 03535 31 33

### 1.2 Bestimmte Stelle

Zweckmäßigerweise werden personenbezogene Daten durch eine bestimmte Stelle innerhalb der Behörde, der eine Aufgabe zugewiesen ist, verarbeitet. Die Kontaktdaten der bestimmten Stelle sind der jeweils zutreffenden ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

### 1.3 Datenschutzbeauftragte\*r

Die Verantwortliche hat eine\*n Datenschutzbeauftragte\*n gemäß Art. 37 DSGVO benannt:

Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragte/r  
Ludwig-Jahn-Straße 2  
Telefon: 03535 46 26 51 E-Mail: dsb@lkee.de

## 2 Zweckbestimmung und Rechtsgrundlagen

Der Zweck, einschließlich der jeweiligen Rechtsgrundlage, zu denen die personenbezogenen Daten verarbeitet werden, ergibt sich aus der ergänzenden Information oder dem Verzeichnis (Art. 30 DSGVO) zur Verarbeitungstätigkeit bei den Stellen nach Pkt. 1.2 bzw. 1.3. Sofern die Verantwortliche Daten zu einem anderen als dem ursprünglich angegebenen Zweck verarbeiten möchte, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 13 (4) DSGVO informiert.

## 3 Erhebung von Daten bei Dritten

Grundsätzlich erhebt die Verantwortliche personenbezogene Daten bei der betroffenen Person. Erhebt die Verantwortliche ausnahmsweise Daten bei Dritten, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 14 DSGVO einschließlich der Quellenangabe informiert.

## 4 Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten

Ob besondere Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten für die betroffene Person bestehen und die Folgen der Nichtbereitstellung sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

## 5 Datenübermittlungen

Die Verantwortliche übermittelt personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen oder mit Einwilligung der betroffenen Person. Übermittlungen personenbezogener Daten sowie die Empfänger\*innen oder deren Kategorien einschließlich Angaben zu Übermittlungen an Drittländer sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

## 6 Automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling)

Sofern nicht in der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit anders ausgewiesen, erfolgt keine

personenbezogene automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling) bei der Verantwortlichen.

## 7 Speicherfristen

Die Verantwortliche wird personenbezogene Daten nur so lange speichern, wie dies für die Erreichung des unter Punkt 2 genannten Zwecks erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungsfristen eine Speicherung vorschreiben. Erläuterungen können der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit entnommen werden.

## 8 Betroffenenrechte

Sofern nicht besondere Vorschriften entgegenstehen, werden der betroffenen Person nachfolgende Betroffenenrechte eingeräumt, die (ausg. Punkt 8.5) zweckmäßigerweise bei der unter Punkt 1.2 oder, sofern diese nicht bekannt ist, bei der unter Punkt 1.3 benannten Stelle geltend zu machen sind.

### 8.1 Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung

Jede betroffene Person hat

- neben dieser allgemeinen und der ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit nach Art. 15 DSGVO einen individuellen **Auskunftsanspruch** über ihre durch die Verantwortliche verarbeiteten personenbezogenen Daten, insb. über deren Inhalt sowie individuelle Angaben zu den Punkten 2 bis 8 dieser allg. Information,
- nach Art. 16 DSGVO das Recht, von der Verantwortlichen die **Berichtigung** von unrichtigen oder die **Ergänzung** von unvollständigen personenbezogenen Daten zu verlangen,
- den Anspruch, die Verantwortliche zur **Löschung** der betreffenden personenbezogenen Daten nach Art. 17 DSGVO aufzufordern und
- unter den Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO das Recht, die **Einschränkung** der Datenverarbeitung zu fordern.

### 8.2 Widerspruch

Die betroffene Person kann aus Gründen einer besonderen Situation der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zur Aufgabenerfüllung nach Art. 6 (1) Buchstabe e DSGVO widersprechen, sofern die Verantwortliche keine schutzwürdigen Gründe für eine weitere Verarbeitung nachweisen kann.

### 8.3 Datenübertragbarkeit

Erfolgt die Verarbeitung mithilfe eines automatisierten Verfahrens auf Grundlage einer Einwilligung der betroffenen Person, so hat sie das Recht, die Bereitstellung ihrer Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

### 8.4 Widerrufsrecht

Sofern die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf der Einwilligung der betroffenen Person beruht, hat sie das Recht, diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die betroffene Person wird mit der Einwilligung über das Widerrufsrecht und die Art und Weise, wie dieser erfolgen kann, informiert.

### 8.5 Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht, sich über Verletzungen des Datenschutzrechts bei nachfolgender Behörde zu beschweren:

Landesbeauftragte für den Datenschutz Brandenburg  
Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow  
Telefon: 033203 - 356 0, Fax: 033203 - 356 49  
E-Mail: [poststelle@lda.brandenburg.de](mailto:poststelle@lda.brandenburg.de),  
Internet: [www.lda.brandenburg.de](http://www.lda.brandenburg.de)

## 9 Benachrichtigung bei Verletzung des Datenschutzes

Bei Verletzung des Datenschutzes erfolgt durch die Verantwortliche eine Meldung an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde. Hat die Verletzung ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten einer natürlichen Person zur Folge, benachrichtigt die Verantwortliche die betroffene Person darüber.

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

Sachverständigen- und Ingenieurbüro  
Frau Dipl.-Bauing. (FH) Monika Schreiter  
Neschwitzer Straße 10  
01917 Kamenz

Bereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Abfallwirtschafts- und  
Bodenschutzbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-40620-23-143  
Ihre Zeichen

Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in  
Herr Berge  
Telefon, Fax  
03535 46-9330/03535 46-9372  
E-Mail  
stephan.berge@lkee.de

Datum  
23.05.2023

Grundstück: **Lebusa, Lebusa, Dorfstraße 12**

Gemarkung: Lebusa

Flur: 3

Flurstück: 78/1

Vorhaben: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens - Dorfstraße 12, 04936 Lebusa  
**AZ: 15 K 17/23**

### Auskunft zur Verkehrswertgutachtenerstellung

Ihr Schreiben vom 11.05.2023, bei mir eingegangen am 11.05.2023

Sehr geehrte Frau Dipl.-Bauing. (FH) Schreiter,

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

#### **Gemarkung Lebusa, Flur 3, Flurstück 78/1**

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

b.w.

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 8-12 Uhr und 13-17 Uhr  
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr  
oder nach Vereinbarung



### Untere Wasserbehörde

Das o.g. Grundstück befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungs- sowie Hochwasserrisikogebiet.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine weiteren Restriktionen.

### Untere Naturschutzbehörde

Das oben benannte Flurstück liegt nicht innerhalb von FFH- (nach der Europäischen FFH-Richtlinie1)), Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten mit daraus resultierenden besonderen naturschutzrechtlichen Beschränkungen.

Der Schutz der auf dem Grundstück befindlichen Bäume unterliegt je nach Baumart und Stammdurchmesser, im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gehölzschutzverordnung des Amtes Schlieben, im Außenbereich der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster.

1) FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.03.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) (ABl. Nr. L206/7)

Hinweise:

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

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Am Baruther Tor 20 in 15806 Zossen, OT Wünsdorf.

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **50,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Stephan Berge  
Sachbearbeiter Abfallwirtschaft und Bodenschutz

## Allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Landkreis Elbe-Elster

gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die vorliegende allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten gibt Auskunft über die informationspflichtigen Angaben, die für alle Verarbeitungstätigkeiten der Verantwortlichen zutreffend sind. Sie gilt für spezifische Verarbeitungstätigkeiten in Verbindung mit den jeweiligen ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit, insb. zu den Punkten 1.2, 2 bis 8 dieser Information.

### 1 Kontaktdaten

#### 1.1 Verantwortliche

Verantwortliche für die Datenverarbeitung im Sinne des Art. 3 Nr. 7 DSGVO ist der

Landkreis Elbe-Elster  
Der Landrat  
Ludwig-Jahn-Straße 2, 04916 Herzberg  
Telefon: 03535 46-0, Fax: 03535 31 33

#### 1.2 Bestimmte Stelle

Zweckmäßigerweise werden personenbezogene Daten durch eine bestimmte Stelle innerhalb der Behörde, der eine Aufgabe zugewiesen ist, verarbeitet. Die Kontaktdaten der bestimmten Stelle sind der jeweils zutreffenden ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

#### 1.3 Datenschutzbeauftragte\*r

Die Verantwortliche hat eine\*n Datenschutzbeauftragte\*n gemäß Art. 37 DSGVO benannt:

Datenschutz- und IT-Sicherheitsbeauftragte/r  
Ludwig-Jahn-Straße 2  
Telefon: 03535 46 26 51 E-Mail: dsb@lkee.de

### 2 Zweckbestimmung und Rechtsgrundlagen

Der Zweck, einschließlich der jeweiligen Rechtsgrundlage, zu denen die personenbezogenen Daten verarbeitet werden, ergibt sich aus der ergänzenden Information oder dem Verzeichnis (Art. 30 DSGVO) zur Verarbeitungstätigkeit bei den Stellen nach Pkt. 1.2 bzw. 1.3. Sofern die Verantwortliche Daten zu einem anderen als dem ursprünglich angegebenen Zweck verarbeiten möchte, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 13 (4) DSGVO informiert.

### 3 Erhebung von Daten bei Dritten

Grundsätzlich erhebt die Verantwortliche personenbezogene Daten bei der betroffenen Person. Erhebt die Verantwortliche ausnahmsweise Daten bei Dritten, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 14 DSGVO einschließlich der Quellenangabe informiert.

### 4 Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten

Ob besondere Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten für die betroffene Person bestehen und die Folgen der Nichtbereitstellung sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

### 5 Datenübermittlungen

Die Verantwortliche übermittelt personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen oder mit Einwilligung der betroffenen Person. Übermittlungen personenbezogener Daten sowie die Empfänger\*innen oder deren Kategorien einschließlich Angaben zu Übermittlungen an Drittländer sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

### 6 Automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling)

Sofern nicht in der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit anders ausgewiesen, erfolgt keine

personenbezogene automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling) bei der Verantwortlichen.

### 7 Speicherfristen

Die Verantwortliche wird personenbezogene Daten nur so lange speichern, wie dies für die Erreichung des unter Punkt 2 genannten Zwecks erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungsfristen eine Speicherung vorschreiben. Erläuterungen können der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit entnommen werden.

### 8 Betroffenenrechte

Sofern nicht besondere Vorschriften entgegenstehen, werden der betroffenen Person nachfolgende Betroffenenrechte eingeräumt, die (ausg. Punkt 8.5) zweckmäßigerweise bei der unter Punkt 1.2 oder, sofern diese nicht bekannt ist, bei der unter Punkt 1.3 benannten Stelle geltend zu machen sind.

#### 8.1 Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung

Jede betroffene Person hat

- neben dieser allgemeinen und der ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit nach Art. 15 DSGVO einen individuellen **Auskunftsanspruch** über ihre durch die Verantwortliche verarbeiteten personenbezogenen Daten, insb. über deren Inhalt sowie individuelle Angaben zu den Punkten 2 bis 8 dieser allg. Information,
- nach Art. 16 DSGVO das Recht, von der Verantwortlichen die **Berichtigung** von unrichtigen oder die **Ergänzung** von unvollständigen personenbezogenen Daten zu verlangen,
- den Anspruch, die Verantwortliche zur **Löschung** der betreffenden personenbezogenen Daten nach Art. 17 DSGVO aufzufordern und
- d) unter den Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO das Recht, die **Einschränkung** der Datenverarbeitung zu fordern.

#### 8.2 Widerspruch

Die betroffene Person kann aus Gründen einer besonderen Situation der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zur Aufgabenerfüllung nach Art. 6 (1) Buchstabe e DSGVO widersprechen, sofern die Verantwortliche keine schutzwürdigen Gründe für eine weitere Verarbeitung nachweisen kann.

#### 8.3 Datenübertragbarkeit

Erfolgt die Verarbeitung mithilfe eines automatisierten Verfahrens auf Grundlage einer Einwilligung der betroffenen Person, so hat sie das Recht, die Bereitstellung ihrer Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

#### 8.4 Widerrufsrecht

Sofern die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf der Einwilligung der betroffenen Person beruht, hat sie das Recht, diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die betroffene Person wird mit der Einwilligung über das Widerrufsrecht und die Art und Weise, wie dieses erfolgen kann, informiert.

#### 8.5 Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht, sich über Verletzungen des Datenschutzrechts bei nachfolgender Behörde zu beschweren:

Landesbeauftragte für den Datenschutz Brandenburg  
Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow  
Telefon: 033203 - 356 0, Fax: 033203 - 356 49  
E-Mail: [poststelle@lda.brandenburg.de](mailto:poststelle@lda.brandenburg.de),  
Internet: [www.lda.brandenburg.de](http://www.lda.brandenburg.de)

### 9 Benachrichtigung bei Verletzung des Datenschutzes

Bei Verletzung des Datenschutzes erfolgt durch die Verantwortliche eine Meldung an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde. Hat die Verletzung ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten einer natürlichen Person zur Folge, benachrichtigt die Verantwortliche die betroffene Person darüber.

# Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband



Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg

Körperschaft öffentlichen Rechts  
Osterodaer Straße 4  
04916 Herzberg  
Telefon: (03535) 4019-0  
Telefax: (03535) 4019-33  
Bearbeiter: Frau Lehmann  
Durchwahl: 03535/401915  
11.05.2023

Sachverständigen- und Ingenieurbüro  
Monika Schreiter  
Neschwitzer Straße 10  
01917 Kamenz

E-Mail: [bauing.schreiter@t-online.de](mailto:bauing.schreiter@t-online.de)

**Ihre Anfrage vom 03.05.2023**  
**Grundstück in 04936 Lebusa, Dorfstraße 12**  
**AZ.: 15 K 17/23**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das betreffende Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen. Ein Baukostenzuschuss für die Erschließung mit Trinkwasser entsteht nicht, da es sich um einen Altanschluss handelt. Momentan ist die Anschlussleitung verschlossen.

Das Grundstück hat an der Grundstücksgrenze die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche zentrale Abwasseranlage. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist fertiggestellt.

Der Bescheid über die Erhebung von Beiträgen für die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen ist zum Zeitpunkt der Einleitungsmöglichkeit an den damaligen Eigentümer erlassen worden. Die Forderung ist beglichen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Karola Lehmann  
SB Liegenschaften

Anlage:  
1 Kostenbescheid KB 244/23  
1 Leitungsplan M 1:500



# Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg

Sachverständigen- und Ingenieurbüro  
Monika Schreiter  
Neschwitzer Straße 10  
01917 Kamenz

Körperschaft öffentlichen Rechts  
Osterodaer Straße 4  
04916 Herzberg  
Telefon: (03535) 4019-0  
Telefax: (03535) 4019-33

Datum: 11.05.23  
**Kostenbescheid Nr:KB 244/23**  
Bearbeiter: Frau Branig  
Telefon: 03535/4019-29

## Kostenbescheid

Entsprechend dem Gebührentarif der Verwaltungsgebührensatzung des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes vom 03.12.2007, veröffentlicht im Amtsblatt für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes vom 21. Dezember 2007 berechnen wir Verwaltungsgebühren in Höhe von:

| <u>Leistung</u>   | <u>Menge</u>        | <u>Einzelpreis</u> | <u>Gesamtpreis</u> |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| Nr. 5.3. Liegenschaftsbearbeitung TW<br>je angefangene halbe Stunde             | 0,5 h               | 18,00 Euro         | 18,00 Euro         |
| Nr. 5.3. Liegenschaftsbearbeitung AW (ohne MwSt)<br>je angefangene halbe Stunde | 0,5 h               | 18,00 Euro         | 18,00 Euro         |
| Nr. 2.3.1 DIN A4 Kopie aus Kartenwerk   | 1 St                | 5,00 Euro          | 5,00 Euro          |
|   | + MwSt TW 19%       |                    | 4,37 Euro          |
|   | <b>Bruttobetrag</b> |                    | <b>45,37 Euro</b>  |

Gemarkung Lebusa, Dorfstraße 12, AZ.:15K 17/23

**Wir bitten um Überweisung unter Angabe der Nummer des Kostenbescheides auf das Konto bei der Sparkasse Elbe-Elster IBAN: DE39 1805 1000 3300 1011 22  
SWIFT-BIC: WELADED1EES**

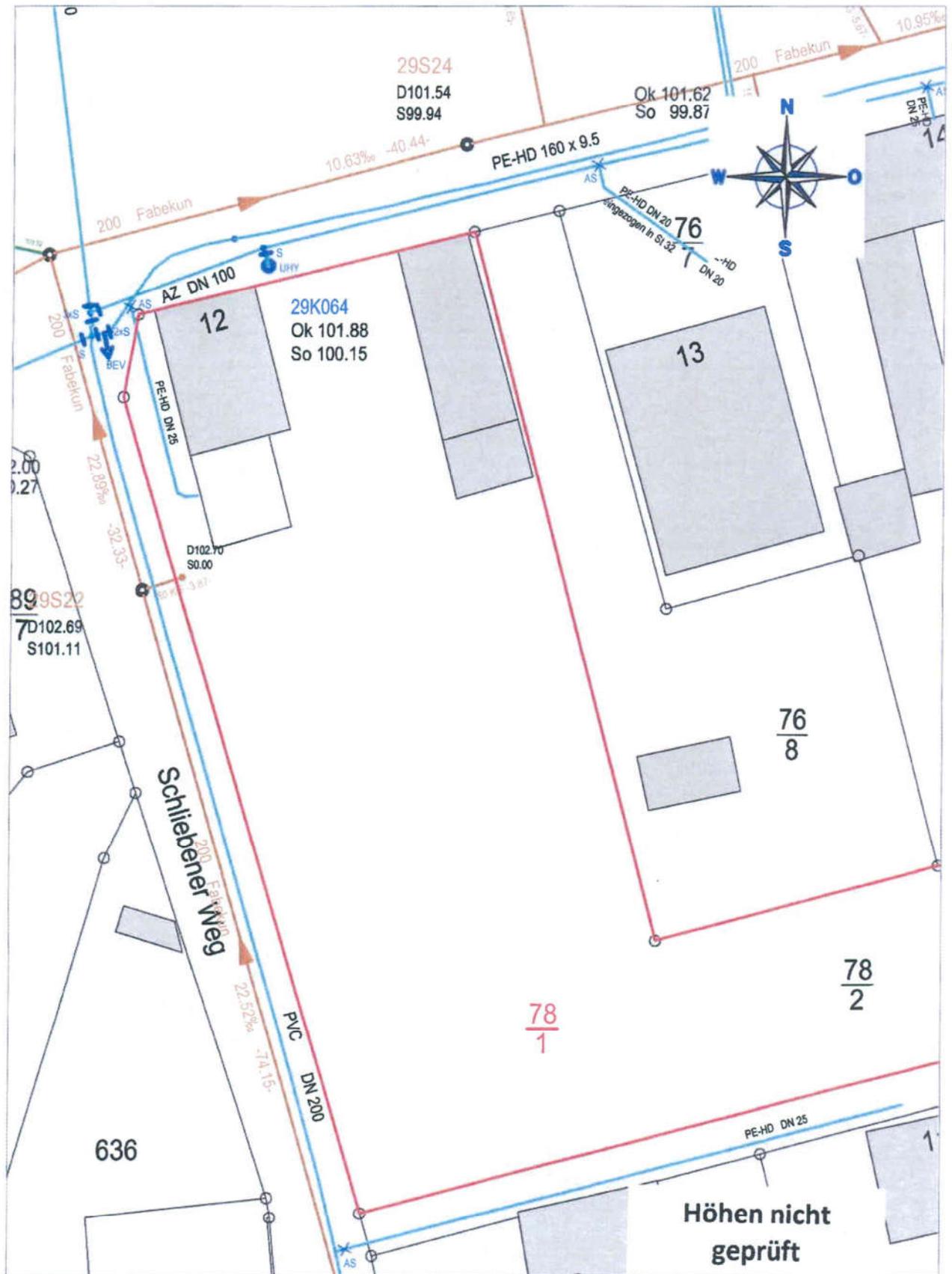
**Zahlungsbedingung:** zahlbar sofort ohne Abzug.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen den Kostenbescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Straße 4 in 04916 Herzberg/Elster schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären.

gez. Kestin  
Verbandsvorsteher

Dieser Bescheid wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift rechtswirksam.



|   |   |                             |  |        |  |  |
|---|---|-----------------------------|--|--------|--|--|
| DHHN '92  |   | Lageplanausschnitt - Lebusa |  | Flur 3 |  |  |
|  | Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband<br>Osterodaer Straße 04<br>04916 Herzberg (Elster)<br>Telefon: (03535) 4019-0<br>Fax-Nr.: (03535) 4019-33 |                             |  |        |  |  |
|   | Internet: <a href="http://www.hwaz.de">www.hwaz.de</a><br>E-Mail: <a href="mailto:kontakt@hwaz.de">kontakt@hwaz.de</a>                                |                             |  |        |  |  |
|   | Bearbeiter  | Lehmann                     |  |        |  |  |
|   | Sparte  | Tw und Abw                  |  |        |  |  |
|   | Datum   | 08.05. 2023                 |  |        |  |  |
| Maßstab   | 1:500   |                             |  |        |  |  |
| Plangröße   | 0,062 m <sup>2</sup>  |                             |  |        |  |  |
| Unterschrift  |   |                             |  |        |  |  |

## Monika Schreiter

---

**Von:** Fischer, Gabriela [Gabriela.Fischer@mitnetz-strom.de]  
**Gesendet:** Freitag, 9. Juni 2023 08:24  
**An:** bauing.schreiter@t-online.de  
**Betreff:** WG: Leitungsauskunft  
**Anlagen:** 1\_h823619\_08062023\_11\_15\_co(bpid=3634196).pdf.PDF

Hallo Schreiter,

anbei noch einmal die Leitungsauskunft Lebusa.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriela Fischer  
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Projektplanung/Kundenbetreuung Brandenburg  
Genehmigung/Liegenschaften  
Mühlberger Str. 2-4  
04895 Falkenberg  
T +493536547401  
E [Gabriela.Fischer@mitnetz-strom.de](mailto:Gabriela.Fischer@mitnetz-strom.de)  
I [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Stephan Lowis  
Geschäftsführung: Dirk Sattur, Christine Janssen

Sitz der Gesellschaft: Halle (Saale)  
Registergericht: Amtsgericht Stendal  
HRB 215080  
USt-ID-Nr. DE814181768

---

**Von:** Fischer, Gabriela  
**Gesendet:** Donnerstag, 8. Juni 2023 11:37  
**An:** 'bauing.schreiter@t-online.de' <[bauing.schreiter@t-online.de](mailto:bauing.schreiter@t-online.de)>  
**Betreff:** Leitungsauskunft

PVV-MAIL: Datum 20230608 / Uhrzeit 113710 / Lfd.-Nr.: 9674 / 2023

Sehr geehrte Frau Schreiter,

anbei die Leitungsauskunft Lebusa, Dorfstraße 12.

Das betreffende Grundstück ist netztechnisch erschlossen.

Für künftige Anliegen/Auskünfte melden Sie sich bitte rechtzeitig in unserem kostenfreien Online-Portal der Internetbeauskunftung an!

Sie erreichen dieses über: <http://services.mitnetz-strom.de/planauskunft>.

Bei Problemen mit dem Portal, wenden Sie sich bitte an die Anwendungsbetreuung,  
Telefon: 0345 216 3133

oder über: [Auto.Netz@mitnetz-strom.de](mailto:Auto.Netz@mitnetz-strom.de)

Mit freundlichen Grüßen

Gabriela Fischer  
Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Projektplanung/Kundenbetreuung Brandenburg  
Genehmigung/Liegenschaften  
Mühlberger Str. 2-4  
04895 Falkenberg  
T +493536547401  
E [Gabriela.Fischer@mitnetz-strom.de](mailto:Gabriela.Fischer@mitnetz-strom.de)  
I [www.mitnetz-strom.de](http://www.mitnetz-strom.de)

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Stephan Lowis  
Geschäftsführung: Dirk Sattur, Christine Janssen

Sitz der Gesellschaft: Halle (Saale)  
Registergericht: Amtsgericht Stendal  
HRB 215080  
USt-ID-Nr. DE814181768

Anlage(n):





**Bitte beachten Sie:**

Die Auskunft und vorstehende Hinweise müssen auf der Baustelle vorliegen. Die an den Bauarbeiten Beteiligten (z. B. beauftragte Mitarbeiter, aber auch eingesetzte Subunternehmen und Hilfskräfte) sind genauestens einzuweisen.

**Im Störfall: Störungshotline 0800 2 305070**

Auskunft nur über Anlagen in Verfügung der enviaM-Gruppe. An Kreuzungs- und Näherungsstellen ist entsprechende Rücksicht zu nehmen.

Die Kabelschutzanweisung der MITNETZ STROM ist einzuhalten. Keine graphische Maßentnahme möglich. Alle Maße sind in Meter angegeben.

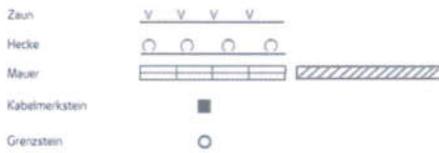
---

# Zeichenerklärung zur Leitungsauskunft

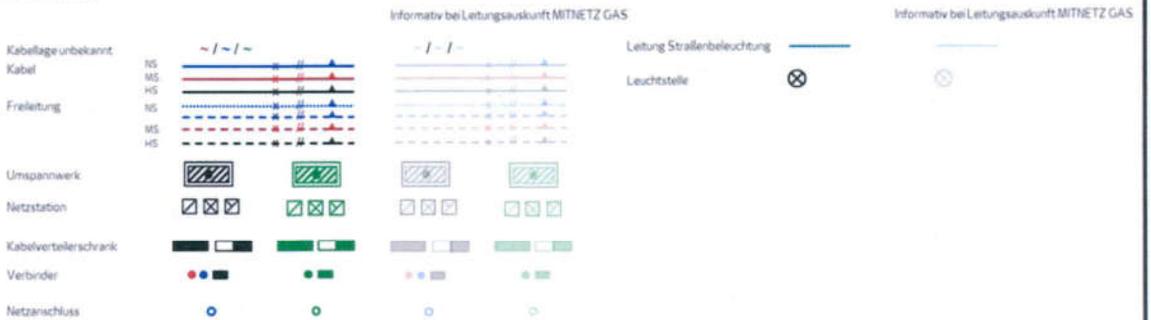
## Sparte Basis



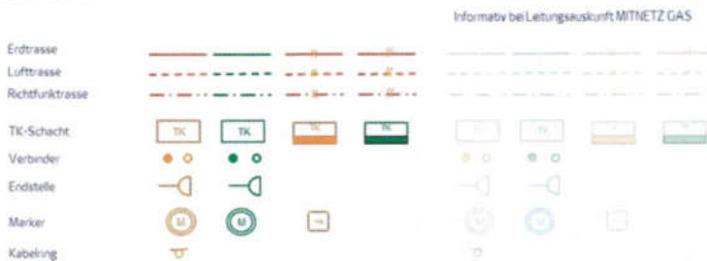
## Sparte Topographie



## Sparte Strom/Beleuchtung



## Sparte Telekommunikation



## Sparten GAS/KKS



## Sparten Wärme/Druckluft/Dampf/Kondensat



## Hinweise zur Planauskunft für Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen

Diese Auskunft gilt **6 Wochen** ab Erteilung.

### Bei vorhandenen Hochspannungsleitungen/Fernwärmeanlagen ist eine Einweisung vor Ort erforderlich!

Sie wurden über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen für Strom, Telekommunikation bzw. Fernwärme (nachfolgend Anlagen genannt) der MITNETZ STROM, envia TEL bzw. envia THERM (nachfolgend Netzbetreiber genannt) informiert. Bei Bauarbeiten können diese leicht beschädigt werden. Solche Beschädigungen führen unter anderem zu erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen, zu Störungen der Versorgung sowie straf- und zivilrechtlichen Konsequenzen für den Schädiger. Zur Vermeidung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden ist es erforderlich, bei den Bauarbeiten größte Sorgfalt walten zu lassen und alle diesbezüglichen sicherheitstechnischen Vorschriften genauestens zu beachten. Einige wesentliche Verhaltensregeln sind dazu nachstehend aufgeführt:

Einige wesentliche Verhaltensregeln haben wir für Sie nachstehend ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammengestellt:

1. Unterirdische Anlagen können in Straßen, Wegen, öffentlichen und privaten Grundstücken vorhanden sein. Sie können, müssen aber nicht, abgedeckt und/oder (z. B. durch Trassenwarnband) markiert sein. Es gibt auch Verlegungen in Rohren oder Kabelformsteinen. Die Gefahr der Beschädigung unterirdischer Anlagen besteht bei allen Bauarbeiten in deren Nähe (z. B. Schachtarbeiten ab etwa 30 cm Tiefe, Böschungsarbeiten, Pflasterarbeiten, Durchörterungen, Bohrungen, Eintreiben von Pfählen, Dornen bzw. Erdnägeln, Errichten von Spundwänden, Aufstellen von Masten, Stangen, Schildern, Abrissarbeiten). Oberirdische Anlagen (z. B. Freileitungen, Sockelleitungen) sind unabhängig von evtl. vorhandenen Planeintragungen stets örtlich zu entnehmen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist beim zuständigen Betreiber der Anlage zu erfragen, ob und wo im Arbeitsbereich Anlagen vorhanden sind. Dazu dient dieser Antrag.

2. Soweit in beiliegenden Plänen Angaben zur Lage von Anlagen erfolgt sind, geben diese die Lage gemäß unseren derzeitigen Unterlagen wieder. Hierbei ist auch mit Lageabweichungen zu rechnen. Mit seitlichen als auch höhenmäßigen Abweichungen durch den Netzbetreiber nicht zu vertretende Umstände, wie z. B. Oberflächenabtragungen oder Veränderung der Bezugspunkte, muss gerechnet werden. Ist das Vorhandensein unterirdischer Anlagen im Bereich des Bauvorhabens nicht markiert, so sind uns dort derzeit keine Anlagen bekannt. Unabhängig hiervon können auch Anlagen vorhanden sein.
3. Bei Erdarbeiten in der Nähe der Anlagen (in der Regel bis zu einem Abstand von 1 m) dürfen spitze und scharfe Werkzeuge sowie maschinelle Arbeitsgeräte nicht verwendet werden.
4. Ausgehend von der angegebenen Lage der Anlagen ist zur Vermeidung von Beschädigungen erforderlichenfalls die genaue Lage durch vorsichtige Handschachtungen zu bestimmen. Dies ist in jedem Fall erforderlich, wenn ausdrücklich auf eine unbekannte oder ungenaue Lageangabe der Anlagen hingewiesen wurde. Dadurch entstehende Kosten gehen nicht zu Lasten des jeweiligen Netzbetreibers.
5. Jedes Freilegen von Anlagen ist MITNETZ STROM über die in der E-Mail bzw. dem Antrag benannte Telefonnummer unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten sind einzustellen bis zu weiteren Anweisungen von Sicherheitsmaßnahmen durch einen Beauftragten des jeweiligen Netzbetreibers einzustellen. Beim Freilegen ist sehr vorsichtig vorzugehen, da bereits geringfügige kaum zu erkennende Beschädigungen an Anlagen zu späteren erheblichen Folgeschäden führen können.
6. **Bei jeder auch noch so gering erscheinenden Beschädigung sind die sofortige Einstellung der Arbeiten, die Sicherung der Gefahrenstelle und die unverzügliche Meldung an die Auskunftsstelle erforderlich.** Die Benachrichtigung vermeidet im eigenen Interesse des Bauunternehmers erhebliche Mehrkosten bei einer späteren Reparatur. Insbesondere sind jedoch Gefahren für Leib und Leben und Sachen von bedeutendem Wert durch sofortige Absperrung der Schadensstelle zu vermeiden.
7. Im Bereich der Anlagen dürfen keine Aufschüttungen, Materialablagerungen und Überbauungen erfolgen.

8. Bei oberirdischen Anlagen (z. B. Freileitungen) darf der notwendige Sicherheitsabstand nicht unterschritten werden. Unter anderem sind dabei die Vorschriften der Berufsgenossenschaften (z. B. für Erdbaumaschinen und Kräne) und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105-100, Abschnitt „Bauarbeiten und sonstige nichtelektrotechnische Arbeiten“ einzuhalten.

Die Standfestigkeit von Freileitungsmasten darf (z. B. durch Böschungsabtragungen) nicht beeinträchtigt werden. Eine eigenmächtige Geländeauffüllung oder das Ablagern von Erde bzw. Material unter der Anlage ist nicht gestattet.

9. Wird bei Erdarbeiten festgestellt, dass einzelne Anlagen ohne jegliche Schutzmaßnahmen dicht neben- oder übereinander liegen ist die Auskunftsstelle zu informieren. Eine evtl. erforderliche Leitungsumverlegung wird ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Netzbetreiber veranlasst.

Erdarbeiten sind entsprechend den allgemein gültigen Richtlinien und Normen für Tiefbau auszuführen. Im speziellen sind bei Fernwärmeleitungen die Bestimmungen und Richtlinien des AGFW Arbeitsblattes FW 401 - Teil 12 einzuhalten.

## Monika Schreiter

---

**Von:** Lukas.Poesch@telekom.de  
**Gesendet:** Montag, 5. Juni 2023 09:08  
**An:** bauing.schreiter@t-online.de  
**Betreff:** Leitungsbestand Lebusa Dorfstraße 12; AZ: 15 K 17/23  
**Anlagen:** Ausgabe\_Lebusa.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie unseren Leitungsbestand.

Mit freundlichen Grüßen  
Lukas Poesch

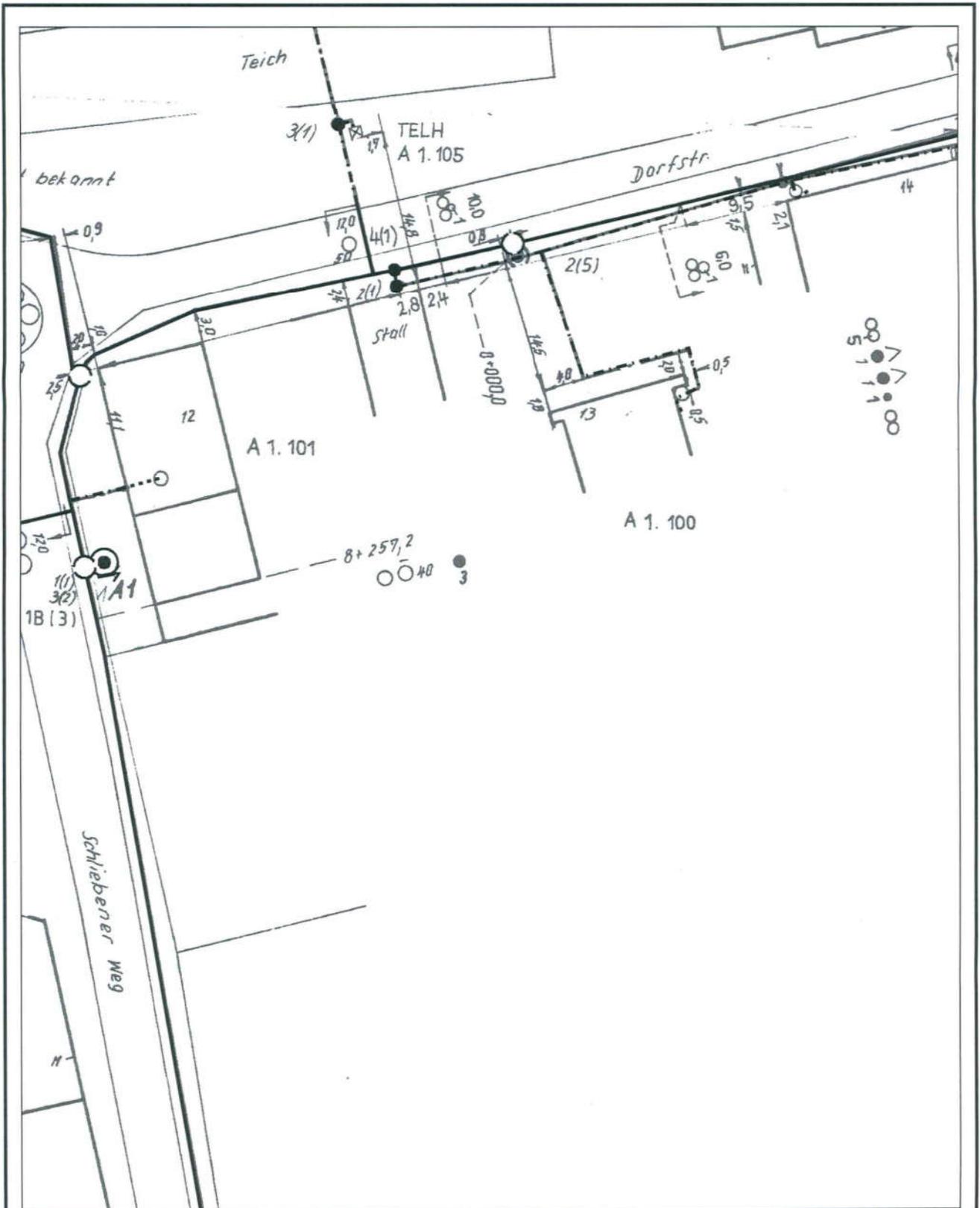
**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Fiber Factory - Technik Niederlassung Ost  
Lukas Poesch  
B1, Cottbus Wegesicherung  
Hänchener Str. 16, 03050 Cottbus  
+49 170 5924930 (Tel.)  
+49 351 5802-39647 (Fax)  
E-Mail: [lukas.poesch@telekom.de](mailto:lukas.poesch@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)



|                                  |                           |                                 |            |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------|
| AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag |                           | AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag |            |
| TI NL                            | Ost                       |                                 |            |
| PTI                              | Ostsachsen/Südbrandenburg |                                 |            |
| ONB                              | Lebusa                    |                                 |            |
| Bemerkung:                       |                           | AsB                             | 1          |
|                                  |                           | VsB                             | 3533A      |
|                                  |                           | Name                            | A104356170 |
|                                  |                           | Datum                           | 05.06.2023 |
|                                  |                           | Sicht                           | Lageplan   |
|                                  |                           | Maßstab                         | 1:1000     |
|                                  |                           | Blatt                           | 1          |



|                                  |                           |                                 |         |          |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------|----------|
| AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag |                           | AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag |         |          |
| TI NL                            | Ost                       |                                 |         |          |
| PTI                              | Ostsachsen/Südbrandenburg |                                 |         |          |
| ONB                              | Lebusa                    |                                 |         |          |
| Bemerkung:                       |                           |                                 |         |          |
|                                  | AsB                       | 1                               | Sicht   | Lageplan |
|                                  | VsB                       | 3533A                           | Maßstab | 1:500    |
|                                  | Name                      | A104356170                      | Blatt   | 1        |
|                                  | Datum                     | 05.06.2023                      |         |          |