

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

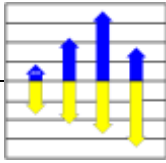
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



W E R T G U T A C H T E N

Stichtag : 12. September 2023

Angaben zum Grundstück

Orte : **04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau,**
Landkreis Elbe-Elster

Objekt : **unbebautes Baugrundstück;**
Torgauer Straße

Gemarkung : Uebigau

Flur : 6 | 6

Flurstücke: 270 | 289

**und im Rahmen der Land- und
Forstwirtschaft genutzte Grundstücke
sowie Grundstücke im Einflussbereich
von Windkraftanlagen**

Gemarkung : Uebigau

Flur : 5 | 5 | 5 | 4 | 4

Flurstücke: 118/1 | 118/2 | 238 | 188 | 218



Gesamtsituation in der Torgauer Straße mit Blick zum Grundstück, Fl.6, Flurstücke 289 und 270

Ortsbesichtigung : am 12. September 2023

Aktenzeichen : 15 K 22/23 - 27/23

Zweck des Gutachtens

**Empfehlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung der in dem
Grundbuch von Uebigau Blatt 758 mit lfd. Nummern 1, 2, 3,
10, 11 und 12 eingetragenen Grundstücke**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

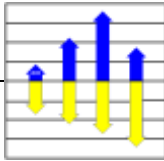
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



03205 CALAU, den 23.11.2023

Urnenstraße 17a - Telefon 03541/801122

W E R T G U T A C H T E N

Stichtag: 12. September 2023

zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten
Baugrundstückes in

04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau, Torgauer Str.

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Uebigau – Blatt 758	10	6	270	186
		6	289	1.652
Summe				1.838

sowie der im Rahmen der Landwirtschaft genutzten
und/oder im Einflussbereich von Windkraftanlagen
gelegenen Grundstücke

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Uebigau – Blatt 758	1	4	188	4.800
	2	4	218	4.160
	3	5	118/1	1
	11	5	118/2	3.330
	12	5	238	8.700
Summe				20.991

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden dem als Anlage
beigefügten Ausdruck aus dem Grundbuch vom 01.06.2023
entnommen. Nach dem Ausdruck befinden sich die Grundstücke zum
Zeitpunkt der Fertigung des Ausdruckes im Eigentum von

Land Brandenburg, Ministerium der Finanzen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

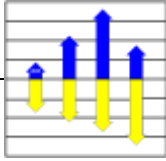
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



In Abteilung II des Grundbuches sind nach den vorliegenden Unterlagen folgende Eintragungen:

- (lfd.Nr.1) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht-
Trinkwasserhauptleitung, Trinkwasseranschlußleitung und
Schmutzwasseranschlußleitung) verbunden mit einem
Benutzungsrecht und einer Bau-, Bepflanzungs- und
Nutzungsbeschränkung, für den Herzberger Wasser- und
Abwasserzweckverband - HWAZ -. Mit Bezug auf die Bewilligung
vom 23. Juni 1998 (UR-NR. 997/1998 der Notarin Graefling in
Falkenberg/Elster) eingetragen am 06.10.1998.
- (lfd.Nr.3) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 22/23), eingetragen am 30.05.2023.
- (lfd.Nr.4) lfd.Nr.2 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 23/23), eingetragen am 30.05.2023.
- (lfd.Nr.5) lfd.Nr.3 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 24/23), eingetragen am 31.05.2023.
- (lfd.Nr.6) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 25/23), eingetragen am 01.06.2023.
- (lfd.Nr.7) lfd.Nr.11 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 26/23), eingetragen am 01.06.2023.
- (lfd.Nr.8) lfd.Nr.12 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad
Liebenwerda, 15 K 27/23), eingetragen am 01.06.2023.

Angaben zu der Abteilung III liegen dem Sachverständigen nicht
vor und/oder werden in dem Gutachten nicht genannt.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Bad Liebenwerda.

Eine Ortsbesichtigung fand am 12.September 2023 statt.

Umfang des Gutachtens: 42 Seiten und 10 Fotoseiten

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

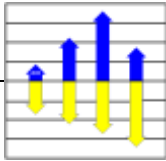
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen zu dem Gutachten	6
0.1. Inaugenscheinnahme der Grundstücke	6
0.2. Angaben zu der Bonität des Grund und Bodens und zu der Nutzung – auch Windkraftanlagen	6
0.3. Nutzung des Flurstückes 238	7
0.4. Bewirtschaftung der Grundstücke	8
1. Allgemeine Angaben	8
1.1. Zweck des Gutachtens	8
1.2. Inhalt eines Wertgutachtens	9
1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt	9
1.3.1. Grundstücksgrenzen	9
1.3.2. Grundstücksdefinition	9
1.3.3. Flurstücke / Grundstücke	10
1.4. Rechte an dem Grundstück	10
1.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und vergleichbare andere Rechte	10
1.4.1.1. Nennung der Rechte	10
1.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte	11
1.4.2. Baulastenverzeichnis	12
1.4.3. Leitungsrechte	12
1.5. Ortstermin	12
1.6. Stichtag des Gutachtens	12
1.7. Zubehör	12
1.8. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren	13
1.9. Simulation des Grundstücksschicksals	14
1.10. Lage der Grundstücke	14
1.11. Art und Maß der baulichen Nutzung	18
1.12. Stadtplanung	18
1.13. Entwicklungszustand des Grund und Bodens	19
1.14. Erschließung des Wertungsobjektes	20
1.15. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)	21
2. Wertermittlungsgrundlagen	21

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

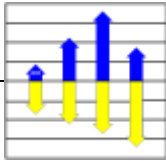
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3. Grund und Boden	23
3.1. Flächen für Wohnen und Dienstleistung	23
3.1.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau	23
3.1.2. Bodenpreis des Baureifen Landes	26
3.2. Flächen der Land- und Forstwirtschaft	31
3.2.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau	31
3.2.2. Bodenpreis der Flächen der Land- und Forstwirtschaft .	35
3.3. Flächen für Windkraftanlagen	37
3.4. Bewertung des Grund und Bodens	38
3.4.1. Grundstück Torgauer Straße	38
3.4.2. Grundstücke der Landwirtschaft	39
3.4.3. Zusammenstellung	39
4. Empfehlung des Verkehrswertes	40
4.1. Verkehrswertes des Gesamtobjektes	40
4.1.1. ohne Berücksichtigung des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen Leitungsrechtes	40
4.1.2. mit Berücksichtigung des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen Leitungsrechtes	41
4.2. Aufteilung des Verkehrswertes nach den Grundstücken	42

Anlagen

- Übersichtskarte etwa M 1:300.000
- Übersichtskarten auf Seite 16 des Gutachtens etwa M 1: 20.000
- Übersichtskarten etwa M 1: 14.000
- eine Liegenschaftskarte etwa M 1: 1.000
- eine Liegenschaftskarte etwa M 1: 1.500
- zwei Liegenschaftskarten etwa M 1: 2.000
- Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda
- Angaben zu dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft des Herzberger Wasser -und Abwasserzweckverbandes
- Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstückes
Torgauer Straße und mit Kennzeichnung der Leitungs- und
Schutztrassen etwa M 1: 1.000
- Kopie des Auszuges aus dem Grundbuch

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

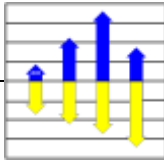
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



0. Vorbemerkungen zu dem Gutachten

0.1. Inaugenscheinnahme der Grundstücke

Die Grundstücke wurden in Augenschein genommen. Die genauen Grenzen der Grundstücke und die genaue Lage der Grundstücke ist in dem Gelände nicht augenscheinlich. Die Lagebestimmung der Grundstücke erfolgte mit einer hinreichenden Genauigkeit.

0.2. Angaben zu der Bonität des Grund und Bodens und zu der Nutzung – auch Windkraftanlagen

Von dem Eigentümer wurden Angaben zu den Pachtverhältnissen zur Verfügung gestellt. Die Angaben werden in einer Tabelle abgebildet. Pächter der Flächen ist der Landwirtschaftsbetrieb B. Born, Feldstraße 6, 04938 Uebigau. Der Pachtvertrag beginnt am 01.01.2010 und endet am 31.12.2024.

Grundbuchangaben					Größe	davon Pachtfläche	überwiegende Nutzung	Bonität		Nettopacht	
Blatt und lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Ackerzahl				Ertragsmesszahl	Grundstück	je ha	
Blatt 758	1	Uebigau	4	188	4.800m ²	4.800m ²	Grünland	im Mittel 34	etwa 1.632	38,27 €	80€/ha
	2	Uebigau	4	218	4.160m ²	3.980m ²	Grünland	im Mittel 34	etwa 1.353	31,73 €	80€/ha
	11	Uebigau	5	118/2	3.330m ²	3.330m ²	Grünland	im Mittel 37	etwa 1.232	26,15 €	79€/ha
	12	Uebigau	5	238	8.700m ²	3.800m ²	Acker	im Mittel 25	etwa 950	29,85 €	79€/ha
				Acker	3.800m ²	Acker	im Mittel 25	Summe 950	29,85 €	79€/ha	
				Grünland	12.110m ²	Grünland	im Mittel 35	Summe 4.217	96,15 €	79€/ha	
				A + Gr	15.910m ²	A + Gr	im Mittel 32	Summe 5.167	126,00 €	79€/ha	

Die Schätzungen zu der Bonität sind für die Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke ausreichend. **Bezüglich der Nutzung werden ungewöhnliche Verhältnisse ausgeschlossen. Es wird von üblichen Pachtverhältnissen und Konditionen ausgegangen.**

Die Grundstücke der Gemarkung Uebigau Flur 4, Flurstücke 118 und 218 liegen am Rand eines Windparks. Nach Angaben der Stadt liegt nur ein kleiner Teil des Flurstückes 218 innerhalb eines Windeignungsgebietes (siehe Anlagen und hier Auskunft der Verbandsgemeinde). Das Flurstück 188 liegt nicht in dem Windeignungsgebiet. Von den unmittelbaren Abstandsflächen

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

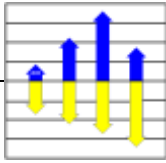
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



bestehender Windkraftanlagen sind die Grundstücke nicht betroffen. Hier ist nicht bekannt, ob Anlieger und wenn ja, welche Anlieger von den Betreibern der Windkraftanlagen ein Entgelt erhalten. Auf Nachfrage hat auch der Eigentümer keine Informationen hierzu mitgeteilt. Da hier keinerlei Hinweise auf ein Entgelt vorliegen, wird auch keines berücksichtigt. Im Zusammenhang mit Repowering können sich die Gegebenheiten an Standorten der Windenergie grundlegend ändern. Hinweise auf konkrete Veränderungen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Auch nach telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes liegen der Verbandsgemeinde keine konkreten Angaben vor. Es ist aber in der Verbandsgemeinde bekannt, dass es zu Repoweringmaßnahmen kommen soll.

0.3. Nutzung des Flurstückes 238

An dem Standort des Grundstückes Uebigau, Flur 4, Flurstück 238 befindet sich ein offensichtlich als Garten oder zur Erholung genutztes Grundstück. Dieses Grundstück ist zunächst mit dem Flurstück 237 identisch. Die Nutzung des Garten- oder Erholungsgrundstückes erstreckt sich aber deutlich über die rechtlichen Grenzen des Grundstückes. Eine beachtliche Teilfläche von mehr als 1.000m² des hier zu bewertenden Grundstückes (Flurstück 238) wird so im Zusammenhang mit dem Wertungsobjekt bewirtschaftet. Die Teilfläche ist teilweise in die Einfriedung mit einbezogen, teilweise ist aber die Einfriedung auch nicht zu erkennen.

Konkrete Hinweise auf einen Nutzer liegen nicht vor. Auf Nachfrage hat auch der Eigentümer keine Informationen hierzu mitgeteilt. Es handelt sich um eine Außenbereichslage. Die Nutzung als Garten ist an dem Standort eine Einzelnutzung. Auf die Nutzung sei ausdrücklich aufmerksam gemacht. Man wird zu der Nutzung trefflich spekulieren können und man wird auch einen Nutzer in Erfahrung bringen können. Letztlich kann man die Nutzung aber weder als nachhaltig ansehen, noch sind aus dieser Nutzung relevante Erträge zu erwarten. Andererseits ist es naheliegend, dass der Grundstückseigentümer eine Beräumung der Fläche veranlassen muss. Im Zusammenhang mit der Beräumung der Flächen ist es andererseits denkbar, dass das gesamte Grundstück im Rahmen der Landwirtschaft genutzt wird.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

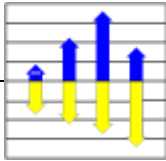
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



In dem Gutachten wird das gesamte Grundstück als Fläche der Landwirtschaft bewertet. Die Besonderheiten werden mit einem Abschlag gewürdigt.

0.4. Bewirtschaftung der Grundstücke

Die Grundstücke der Landwirtschaft sind Bestandteil größerer, im Zusammenhang bewirtschafteter Flächen. Die Flächen werden tatsächlich bewirtschaftet. **Ungewöhnliche Verhältnisse werden ausgeschlossen.**

1. Allgemeine Angaben

1.1. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens der Zwangsversteigerung (Aktenzeichen 15 K 22/23 bis 15 K 27/23) erstellt.

Die Aufgabe eines Gutachtens ist in aller Regel nicht nur die Ermittlung eines Wertes, sondern einem Dritten zu ermöglichen sich selbst eine Meinung zu bilden. Nur wenn diese Aufgabe erfüllt ist, ist das Gutachten auch verwertbar. Kein noch so sorgfältig erstelltes Wertgutachten kann im Übrigen einen Verkauf oder gar den Zeitpunkt eines Verkaufes garantieren.

Dem Verkauf eines Grundstückes sollte immer eine entsprechende Nachfrage bzw. ein entsprechender Bedarf vorausgehen. Wenn es keinen tatsächlichen Bedarf gibt, kommt ein Verkauf nur unter Spekulationszwecken in Betracht und hier kann ein Verkaufserlös nur deutlich unter dem Verkaufserlös bei entsprechender Nachfrage sein. Der Spekulant, erzielt einen Gewinn aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis, bereinigt um Kosten des Handels.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

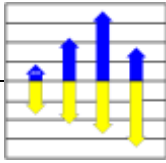
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.2. Inhalt eines Wertgutachtens

Ein Wertermittlungsgutachten ist weder ein Bauschadens-, noch ein Altlastengutachten. Es gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass der (unterzeichnende) Sachverständige weder für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln, noch für die Ermittlung von Altlasten öffentlich bestellt und vereidigt ist und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung entsprechender Angaben sind die Feststellungen entsprechender Sachverständiger erforderlich.

1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt

1.3.1. Grundstücksgrenzen

Die genauen Grenzen der Grundstücke sind in dem Gelände nicht markiert. Die Grenzen lassen sich aber mit hinreichender Genauigkeit nachvollziehen.

1.3.2. Grundstücksdefinition

In dem Gutachten wird häufig die Bezeichnung Grundstück verwendet. Unter der Bezeichnung Grundstück werden im Sprachgebrauch verschiedene Beschreibungen verstanden.

Der **allgemeine Sprachgebrauch** versteht unter einem Grundstück eine äußerlich abgegrenzte Fläche, die auf irgendeine Art und Weise genutzt wird.

Demgegenüber handelt es sich im **Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs** um einen katastermäßig vermessenen und bezeichneten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eine eigene Nummer hat. Ein Grundstück kann also aus mehreren Flurstücken bestehen, so diese unter einer Nummer des Bestandsverzeichnisses aufgelistet sind.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

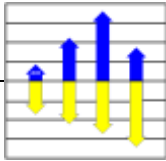
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Der allgemeine Sprachgebrauch und der Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches dürften am häufigsten zur Definition des Begriffs Grundstück herangezogen werden. Es gibt aber weitere verbreitete Vorstellungen zu dem Begriff des Grundstücks. Hier sei nur darauf hingewiesen, dass vielfach die Begriffe Flurstück und Grundstück ähnlich beurteilt werden.

Auf die Wahl der Bezeichnungen und die unter Umständen im Sprachgebrauch unterschiedlichen Auffassungen, sei ausdrücklich hingewiesen. Letztlich sollte sich aus dem jeweiligen Zusammenhang eine Zuordnung der Begriffe ergeben.

1.3.3. Flurstücke / Grundstücke

Das Wertungsobjekt besteht aus sieben Flurstücken. Rechtlich handelt es sich um sechs Grundstücke.

1.4. Rechte an dem Grundstück

1.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte

1.4.1.1. Nennung der Rechte

In den Abteilungen II des Grundbuches sind nach den vorliegenden Unterlagen folgende Eintragungen:

- (lfd.Nr.1) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht- Trinkwasserhauptleitung, Trinkwasseranschlußleitung und Schmutzwasseranschlußleitung) verbunden mit einem Benutzungsrecht und einer Bau-, Bepflanzungs- und Nutzungsbeschränkung, für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband - HWAZ -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Juni 1998 (UR-NR. 997/1998 der Notarin Graefling in Falkenberg/Elster) eingetragen am 06.10.1998.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

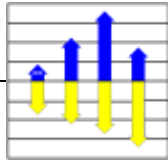
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



- (lfd.Nr.3) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 22/23), eingetragen am 30.05.2023.
- (lfd.Nr.4) lfd.Nr.2 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 23/23), eingetragen am 30.05.2023.
- (lfd.Nr.5) lfd.Nr.3 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 24/23), eingetragen am 31.05.2023.
- (lfd.Nr.6) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 25/23), eingetragen am 01.06.2023.
- (lfd.Nr.7) lfd.Nr.11 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 26/23), eingetragen am 01.06.2023.
- (lfd.Nr.8) lfd.Nr.12 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 27/23), eingetragen am 01.06.2023.

1.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte

lfd.Nr.1 - Leitungsrecht

Wohl jede Dienstbarkeit bewirkt eine Wertminderung des Grundstückes. Die Frage nach der Höhe der Wertminderung selbst stellt sich differenziert dar. Hier betrifft das Leitungsrecht die Flurstücke 270 und 289. Das Flurstück 270 liegt innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes. Hier wird keine gesonderte Wertminderung berücksichtigt. Bezüglich des Flurstückes 289 ist aber eine Wertminderung zu berücksichtigen. Der Schutzstreifen liegt an dem südlichen Rand des Grundstückes. Insofern wird eine übliche bauliche Nutzung des Grundstückes nicht beeinträchtigt. Es ist auch kein baulicher oder planerischer Mehraufwand zu berücksichtigen. Von der Leitungstrasse unmittelbar betroffen ist so „nur“ die Leitungstrasse selbst. Der Bodenwert der Leitungstrasse wird zur Berücksichtigung des Leitungsrechtes um 25v.H. gemindert. Die Höhe der Wertminderung ist eine freie Schätzung. Der Schutzstreifen hat eine Länge von etwa 44m und eine Breite von etwa 5m, so dass die von dem Schutzstreifen betroffene Fläche etwa 220m² sind. Bei einem Bodenpreis von 35€/m² ergibt sich so eine Wertminderung von etwa 1.900€. ($35€/m^2 * 220m^2 * 0,25 = 1.925€ \approx 1.900€$).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

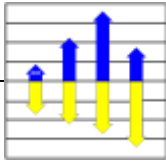
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



lfd.Nr.3 bis 8 - Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragungen werden in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

1.4.2. Baulastenverzeichnis

Eine Auskunft aus dem in Brandenburg zunächst von 1990 bis 1994 geführten und im Jahr 2016 wieder eingeführten Baulastenverzeichnis wurde beantragt. Entsprechend der als Anlage beigefügten Auskunft gibt es keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.

1.4.3. Leitungsrechte

Hinweise auf in Betrieb befindliche Leitungen, welche die Grundstücke queren und nicht der Versorgung der Grundstücke dienen, liegen hier nicht vor. **Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens werden die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ausschließende oder dessen Nutzung nennenswert beeinträchtigende Leitungstrassen ausgeschlossen.**

1.5. Ortstermin

Eine Ortsbesichtigung fand am 12.September 2023 statt.
An dem Verfahren Beteiligte waren nicht anwesend.

1.6. Stichtag des Gutachtens

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, in diesem Fall der 12.September 2023.

1.7. Zubehör

Eventuell vorhandenes Zubehör ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Hinweise auf Zubehör liegen nicht vor.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

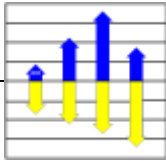
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.8. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Grundstücke im Einflussbereich von Windkraftanlagen. Die Grundstücke betreffend sind keine Hinweise auf andere Nutzungen bekannt.

Maßgebend für die Wertung ist die Ermittlung des Bodenwertes mittels Vergleichsbetrachtungen unter Würdigung der Besonderheiten der Grundstücke.

Bei den Vergleichsbetrachtungen ist von Verkaufsfällen ähnlich zu beurteilender Grundstücke auszugehen.

Hinweis zu der Genauigkeit eines Gutachtens:

Der Verkehrswert kann nicht mittels exakter mathematischer Berechnungen bestimmt werden, sondern ist vielmehr aufgrund anerkannter Vorgehensweisen im Rahmen einer Schätzung zu ermitteln. Hierbei werden die zulässigen Abweichungen in der Bewertungshöhe von dem Wertungsgegenstand bestimmt. In der Rechtsprechung wurde der Zusammenhang zwischen Wertungsgegenstand und nicht zu vermeidenden Abweichungen nach Kenntnis des Sachverständigen bisher nicht berücksichtigt. Vielmehr wurden pauschale Abweichungen in der Bewertungshöhe ab 10% bis 30% nach oben oder unten von den Gerichten als zulässig bzw. nicht vermeidbar erachtet.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

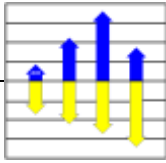
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.9. Simulation des Grundstücksschicksals

Maßgebend für die Ermittlung des Verkehrswertes ist nicht die derzeit erfolgende Nutzung, sondern eine im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs übliche sowie mehr oder weniger wahrscheinliche Nutzung.

Hinsichtlich der Flächen der Landwirtschaft sind übliche Bauerwartungen unbegründet. Es ist von einer Nutzung der Grundstücke im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft sowie (soweit begründet) unter der Wirkung des **Einflussbereiches von Windkraftanlagen** auszugehen.

Bei dem Grundstück in der Torgauer Straße handelt es sich um Bauland. Es ist eine entsprechende Nutzung naheliegend.

1.10. Lage der Grundstücke

Das zu bewertende Grundstück Torgauer Straße liegt in einer Randlage von Uebigau, nördlich der Torgauer Straße am Ortsausgang Richtung Falkenberg. Die Torgauer Straße ist keine Anliegerstraße, sondern ein Teil der Landstraße zwischen Uebigau und Falkenberg.

Die Torgauer Straße erinnert mit der Bebauung zu beiden Seiten an ein Straßendorf. Allerdings ist die Bebauung wohl erst beginnend in den 1960er Jahren entstanden. Die Grundstücke werden anfangs in das Bauland hineingewachsen sein, da die Straße vorhanden war. Die vorhandene Landstraße diente so der Erschließung der Grundstücke. Zwischenzeitlich ist das Stadtgebiet ein im Zusammenhang bebautes Gemeindegebiet.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

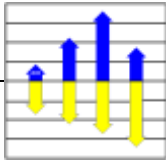
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Im Bereich des hier zu bewertenden Grundstückes Torgauer Straße befindet sich das Wohngebiet Eschenweg. Der Eschenweg mündet in die Torgauer Straße und entlang des Eschenweges entstanden Baugrundstücke. Viele der Baugrundstücke sind bereits bebaut.

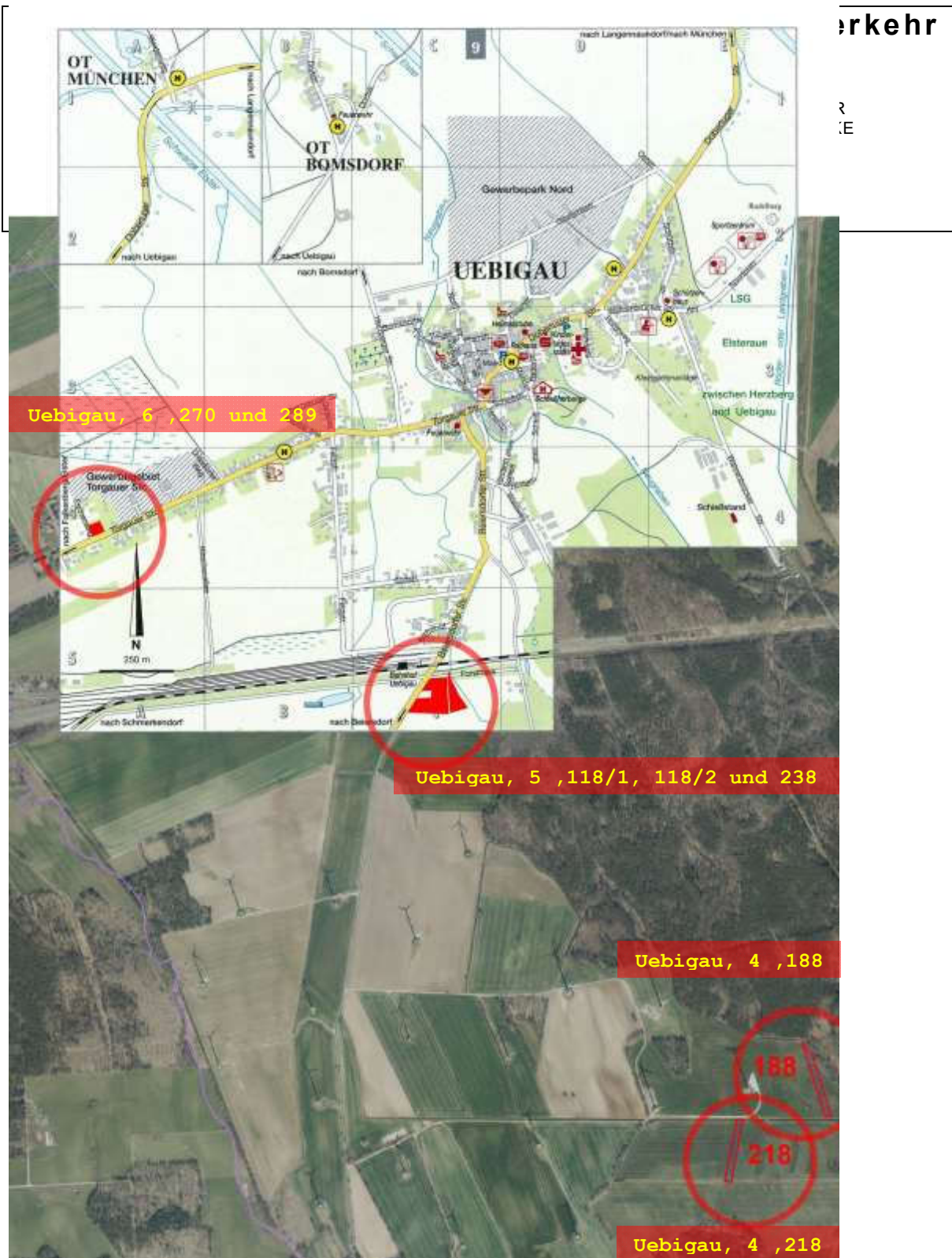
Das hier zu bewertende Grundstück Torgauer Straße ist ein Eckgrundstück. Begrenzt wird das 1.838m² große Grundstück in

- südlicher Richtung von der Torgauer Straße,
- westlicher Richtung von dem Eschenweg,
- nördlicher Richtung von unbebauten Bauflächen sowie
- östlicher Richtung von dem gewerblich genutzten Grundstück Torgauer Straße 83, einem Autohaus.

Das Grundstück ist mit 1.838m² sehr reichlich. Zu beachten ist aber, dass das Flurstück 270 in dem öffentlichen Verkehrsraum liegt. Das 1.652m² große Flurstück 289 ist letztlich das eigentliche Baugrundstück. Das Baugrundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Abmessungen von fast 44m entlang der Torgauer Straße auf fast 38m entlang des Eschenweges.

Die im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft zu nutzenden Grundstücke liegen außerhalb des bebauten Siedlungsgebietes.

Zur genaueren Lage des Wertungsobjektes sei auf den nachfolgend abgebildeten Stadtplan und die Ablichtung der Liegenschaftskarte verwiesen.



Übersichtskarte im Maßstab (etwa) 1:20.000 mit Kennzeichnung der Grundstücke

Makrolage: Die etwa 1.500 Einwohner zählende Stadt Uebigau liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg in dem Landkreis Elbe-Elster. Bis Ende des Jahres 2001 war Uebigau eine eigenständige Stadt. Zum Ende des Jahres haben sich die Städte Uebigau und Wahrenbrück und die

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

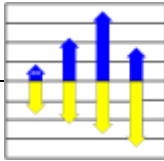
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Gemeinden Bahnsdorf, Drasdo und Wiederau zusammengeschlossen. Seit 2002 nennt sich die Stadt Uebigau-Wahrenbrück. Eine Bebauungszusammenhang zwischen den einzelnen Ortsteilen gibt es nicht. Seit dem 01.01.2020 bilden Uebigau-Wahrenbrück, Bad Liebenwerda, Falkenberg/Elster und Mühlberg/Elbe die Verbandsgemeinde Liebenwerda.

Das Umfeld von Uebigau wird augenscheinlich von der Landwirtschaft bestimmt. Die Landschaft ist eben und offen. Ackerflächen und Waldflächen wechseln sich ab. Uebigau ist ein über 750 Jahre altes Ackerbürgerstädtchen mit einer ungestört erhaltenen Stadtstruktur. Dem Besucher fällt die erhaltene Stadtstruktur ebenso auf wie die Vielzahl sanierter Gebäude. Allerdings fällt auch auf, dass sich in dem Stadtzentrum von Uebigau kaum Geschäfte und Gaststätten befinden.

Bevölkerung: Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Uebigau-Wahrenbrück ist negativ. Rechnerisch ergibt sich zwischen dem 31.12.1989 und dem 31.12.2020 ein Rückgang von 1,1% je Jahr oder insgesamt um etwa 29%. Im Vergleich zu dem Kreisgebiet ist die Entwicklung nicht ganz ungewöhnlich.

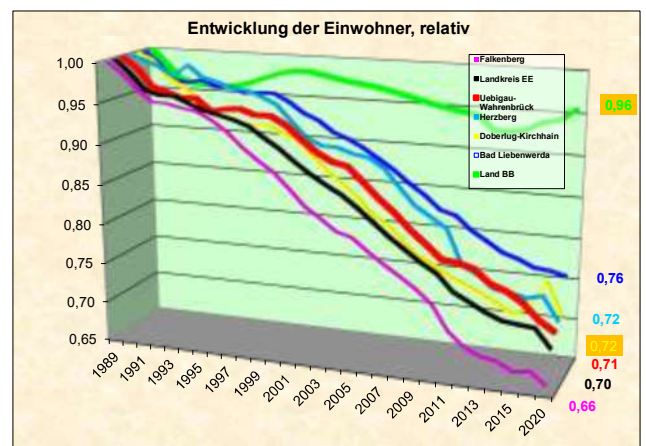
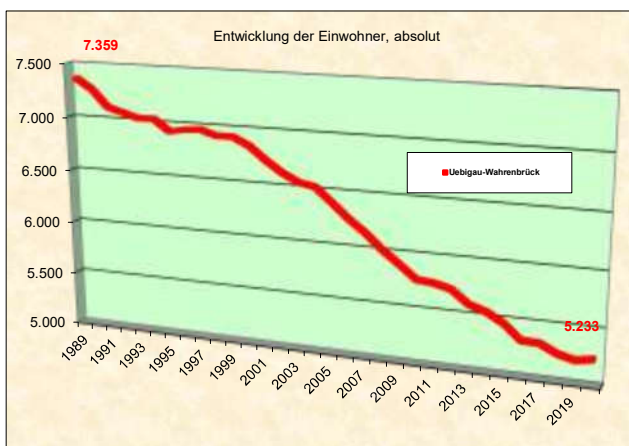


Diagramme: Entwicklung der Einwohnerzahlen; links absolut und rechts relativ

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

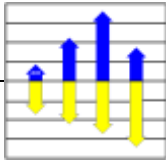
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.11. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gesamtsituation im Bereich Uebigau, Flur 4, Flurstück 218 als Beispiel für die Nutzung

Das Grundstück Torgauer Straße (Flur 6, Flurstücke 270 und 289) ist ein Baugrundstück. Das Grundstück ist unbebaut.

Die anderen Grundstücke werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Diese Grundstücke sind unbebaut und liegen innerhalb größerer im Zusammenhang bewirtschafteter Flächen.

1.12. Stadtplanung

Die Verbandsgemeinde Liebenwerda wurde schriftlich um Auskunft gebeten. Der als Anlage beigefügten Auskunft sind zu dem Grundstück Torgauer Straße folgende Angaben zu entnehmen.

- Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan. In diesem wird das Grundstück als Baufläche ausgewiesen. Das Flurstück 270 wird als Radweg ausgewiesen. **Zu den genaueren Festsetzungen und Aussagen sei auf die als Anlage beigefügte Auskunft hingewiesen.**

Die im Rahmen der Landwirtschaft genutzten Grundstücke liegen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes. **Zu den genaueren Festsetzungen und Aussagen sei auf die als Anlage beigefügte Auskunft hingewiesen.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

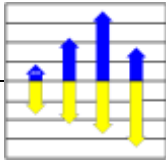
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Denkmalschutz

Beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege wurde keine Auskunft beantragt. Auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg¹ (Stand: 31.12.2022) sind die einzelnen Grundstücke nicht aufgelistet.

1.13. Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Definiert wird der Entwicklungszustand in §3 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2020). Der Text des Paragraphen wird hier genannt.

Gemäß §3IMMOWERTV Absatz 1 sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Mit Ausnahme des Grundstückes Torgauer Straße sind die hier zu bewertenden Grundstücke dem Entwicklungszustand der Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuzurechnen.

Gemäß §3IMMOWERTV Absatz 2 sind Bauerwartungsland Flächen der Land- oder Forstwirtschaft Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Gemäß §3IMMOWERTV Absatz 3 sind Rohbauland Flächen, die nach den §§30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

¹ <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/>

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

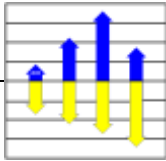
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Gemäß §3IMMOwertV Absatz 4 sind Baureifes Land Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück Torgauer Straße ist dem Entwicklungszustand des baureifen Landes zuzurechnen.

Gemäß §3IMMOwertV Absatz 5 sind Sonstige Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

1.14. Erschließung des Wertungsobjektes

Unter Erschließung kann verstanden werden:

- Die Erschließung im Sinne des BauGB §127(2).
- Die anfallenden und/oder zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen wie der Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.
- Im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung bzw. der erstmaligen Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erschließung bzw. der Erneuerung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Die Herstellung der Hausanschlüsse.

Das Grundstück Torgauer Straße ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse erschlossen. In dem Gutachten wird von einer der tatsächlichen Erschließung entsprechenden rechtlichen Erschließung ausgegangen.

Die im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft zu nutzenden Grundstücke haben keine Erschließung im Sinne einer baulichen Nutzung.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

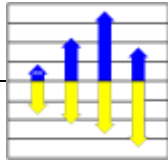
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.15. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Untersuchungen weder bezüglich der Bodenmechanik, noch bezüglich Umweltbelastender Stoffe vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde können weder qualifizierte Aussagen über die Baugrundverhältnisse, noch Belastungen/Altlasten getroffen werden.

Dem Gutachten wird bezüglich der Ableitung des Verkehrswertes ein, über übliche Belastungen hinausgehend, altlastenfreier Zustand unterstellt.

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda sind teilweise Lagen in einem Hochwasserrisikogebiet zu beachten. Hier sei auf die als Anlage beigefügten Auskünfte verwiesen.

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). **Der Verkehrswert wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, ermittelt.**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung IMMOWERTV 2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten.

Der Verkehrswert ändert sich durch die Rechtsvorschrift nicht!

In den letzten Jahren sind wiederholt Rechtsvorschriften in Kraft getreten und durch die IMMOWERTV 2021 ersetzt worden. In Arbeit ist aktuell zudem die IMMOWERTA. Die IMMOWERTA ist als Ergänzung zur IMMOWERTV konzipiert. Die IMMOWERTA wird Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung enthalten.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

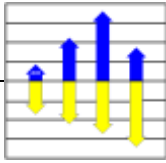
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Der Sachverständige kann und will zu den Hintergründen der Verordnungen nicht spekulieren. Aber auf Basis von Urteilen und Fristen des Verfassungsgerichtes hat der Gesetzgeber das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz - ErbStRG) vom 24.12.2008 und das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) vom 26.11.2019 beschlossen. **Die Ausführung dieser Gesetze erfordert bundesweit einheitliche Vorschriften.**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung IMMOWERTV ist eine Bundesministerielle Verordnung zu den Grundsätzen der Grundstückswertermittlung. **Die Anwendung der IMMOWERTV ist Behörden des Bundes und der Länder zur Anwendung vorgeschrieben.** Die Entstehung der IMMOWERTV 2021 steht im Zusammenhang mit steuerlichen Bewertungserfordernissen und automatisierten Massenbewertungen.

Dem unabhängigen Sachverständigen ist die Anwendung nicht vorgeschrieben! Es gibt keine Anwendungsverpflichtung im privatwirtschaftlichen Bereich. Nichts desto trotz sind entsprechende Verordnungen anerkannte Grundsätze für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, so dass in aller Regel auch unabhängige (freie) Sachverständige die Verordnungen anwenden oder sich an diesen orientieren.

Der Sachverständige nimmt die Bewertung mittels bewährter Berechnungsansätze vor.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

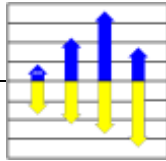
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3. Grund und Boden

3.1. Flächen für Wohnen und Dienstleistung

3.1.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau

a) Bodenrichtwerte für Uebigau und Falkenberg ► gewachsenes
Gemeindegebiet

Falkenberg / Uebigau	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter										
		31.12.2017			01.01.2022				01.01.2023			
		2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Falkenberg	=											
Zentrum	MI =	30 €	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%
Mühlberger Straße	WA =	26 €	26 €	0,0%	26 €	0,0%	26 €	0,0%	26 €	0,0%	26 €	0,0%
Torgauer Straße	WA =	14 €	14 €	0,0%	14 €	0,0%	15 €	7,1%	15 €	0,0%	15 €	0,0%
Lindenstraße	WA =	12 €	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%	15 €	0,0%
Uebigauer Straße	WA =	14 €	14 €	0,0%	14 €	0,0%	15 €	7,1%	15 €	0,0%	15 €	0,0%
Uebigau	=											
Zentrum	SU =	13 €	13 €	0,0%	13 €	0,0%	13 €	0,0%				
Zentrum	SB =								15 €		15 €	0,0%
Herzberger Str.	W =	8 €	8 €	0,0%	8 €	0,0%	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%
Torgauer Straße	WA =	10 €	10 €	0,0%	10 €	0,0%	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%
Südstraße	WA =	8 €	8 €	0,0%	8 €	0,0%	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%
Am Sportplatz	WA =	12 €	12 €	0,0%	12 €	0,0%	14 €	16,7%	14 €	0,0%	14 €	0,0%
Durchschnitt	=	14,7 €	14,7 €	0,0%	14,7 €	0,0%	16,0 €	8,8%	16,2 €	1,3%	16,2 €	0,0%

Hinweis: Betrachtet man nur die Zonen für die es 2017 und 2022 einen (vergleichbaren) Richtwert gibt, kann anhand der Tabelle auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 1,8% (17 bis 22) geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

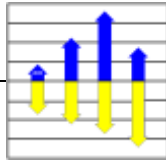
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



b) Bodenrichtwerte für Ortsteile bzw. umliegende Gemeinden ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter										
		31.12.2017			01.01.2022				01.01.2023			
		2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Kölsa-Siedlung	MD =	8 €	8 €	0,0%	8 €	0,0%	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%
Kölsa	MD =	9 €	9 €	0,0%	9 €	0,0%	12 €	33,3%	12 €	0,0%	12 €	0,0%
Schmerkendorf	MD =	13 €	13 €	0,0%	13 €	0,0%	16 €	23,1%	16 €	0,0%	16 €	0,0%
Rehfeld	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Beyern	MD =	7 €	7 €	0,0%	7 €	0,0%	9 €	28,6%	9 €	0,0%	9 €	0,0%
Großrössen	MD =	7 €	7 €	0,0%	7 €	0,0%	9 €	28,6%	10 €	11,1%	10 €	0,0%
Kleinrössen	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Neudeck	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Bahnsdorf	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Wiederau	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
München	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Bomsdorf	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Beiersdorf	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Wahrenbrück	MI =	10 €	10 €	0,0%	14 €	0,0%	14 €	0,0%	14 €	0,0%	14 €	0,0%
Langennaundorf	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Beutersitz	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Zinsdorf	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Nexdorf	MD =	6 €	6 €	0,0%	6 €	0,0%	8 €	33,3%	8 €	0,0%	8 €	0,0%
Drasdo	MD =	5 €	5 €	0,0%	5 €	0,0%	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%
Wildgrube	MD =	5 €	6 €	0,0%	6 €	0,0%	8 €	33,3%	8 €	0,0%	8 €	0,0%
Durchschnitt	=	6,3 €	6,3 €	0,0%	6,5 €	0,0%	8,5 €	30,8%	8,6 €	0,6%	8,6 €	0,0%

Hinweis: Anhand der Tabelle kann auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 6,4% (17 bis 22) geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

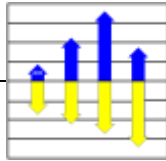
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



c) Bodenrichtwerte für die Region ► einzelne neu erschlossene Wohngebiete

Gemeinde	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter										
		31.12.2017			01.01.2022			01.01.2023				
		2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Bad Liebenwerda	=											
Am Berg	WA =	35 €	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%
Bergstraße	WR =		43 €		43 €	0,0%	43 €	0,0%	43 €	0,0%	43 €	0,0%
Elsterwerda	WA =	30 €	30 €	0,0%	32 €	6,7%	32 €	0,0%	32 €	0,0%	32 €	0,0%
Elsterwerda	WA =	30 €	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%
Prösen	WA =	28 €	28 €	0,0%	30 €	7,1%	30 €	0,0%	34 €	13,3%	34 €	0,0%
Schönnewalde	WA =	23 €	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	27 €	17,4%
Mahdel	WA =	17 €	17 €	0,0%	17 €	0,0%	18 €	5,9%	18 €	0,0%	18 €	0,0%
Schlieben	WA =	28 €	25 €	-10,7%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	27 €	8,0%	27 €	0,0%
Herzberg	=											
Grochwitz Str.	WA =	50 €	50 €	0,0%	48 €	-4,0%	48 €	0,0%	48 €	0,0%	48 €	0,0%
Finkenherd	WA =	30 €	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	35 €	16,7%	35 €	0,0%
Büdingen Bogen	WR =	49 €	50 €	2,0%	48 €	-4,0%	55 €	14,6%	55 €	0,0%	55 €	0,0%
Zeischa	WA =	24 €	24 €	0,0%	24 €	0,0%	24 €	0,0%	24 €	0,0%	24 €	0,0%
Lichterfeld	WA =	24 €	24 €	0,0%	24 €	0,0%	30 €	25,0%	35 €	16,7%	35 €	0,0%
Lichterfeld	WR =						35 €		35 €	0,0%	35 €	0,0%
Massen	WA =	22 €	25 €	13,6%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%
Massen	WA =								65 €		65 €	0,0%
Uebigau	WA =	23 €	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%
Uebigau	WA =								35 €		35 €	0,0%
Falkenberg	WA =	30 €	30 €	0,0%	32 €	6,7%	32 €	0,0%	32 €	0,0%	34 €	6,3%
Durchschnitt	=	29,5 €	30,4 €	3,1%	30,6 €	0,4%	31,6 €	3,5%	34,4 €	8,8%	34,7 €	0,9%

Hinweis: Betrachtet man nur die Zonen für die es sowohl 2017, als auch 2022 einen Richtwert gibt, kann anhand der Tabelle auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 1,7% (17 bis 22) geschlossen werden. Die hinzugekommenen Richtwerte deuten aber auf eine andere Entwicklung.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

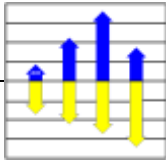
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3.1.2. Bodenpreis des Baureifen Landes

a) Richtwert für Torgauer Straße / Eschenweg

Die Richtwerte für das Umfeld des Grundstückes Torgauer Straße werden mit 12€/m² (siehe Gliederungspunkt 3.1.1a)

Bodenrichtwerte für Uebigau und Falkenberg ► gewachsenes Gemeindegebiet auf Seite 23 des Gutachtens) angegeben und mit 35€/m² (siehe Gliederungspunkt 3.1.1c) *Bodenrichtwerte für die Region ► einzelne neu erschlossene Wohngebiete* auf Seite 25 des Gutachtens). Eine Grundstücksgröße oder nähere Angaben zu dem Richtwertgrundstück gibt es nicht.

Unterstellt man ein Grundstück in den Abmessungen von 20m Breite auf 50m Tiefe, so wäre der Verkaufspreis dieses Grundstückes zum 01.01.2023 entweder 12.000€ im Bereich der Torgauer Straße oder 35.000€ in dem Eschenweg.

b) Richtwerte für Wohnbauflächen in der Umgebung

Die Richtwerte werden um diverse Angaben ergänzt. So werden die Richtwerte beispielsweise um eine übliche Grundstücksgröße oder eine übliche Grundstückstiefe ergänzt. Die Angaben können von Richtwert zu Richtwert unterschiedlich sein. Hier wird nun mittels einer Berechnungsvorschrift versucht, die Richtwerte auf ein einheitliches Grundstück „umzurechnen“. Der Rechenansatz ist mittels der Kaufpreise nicht zu beweisen. Vielmehr wird der Rechenansatz von dem Sachverständigen in Form einer Theorie aufgestellt.

Die Berechnungsvorschrift lautet:

- 1. Einer Teilfläche von 500m² oder eine Teilfläche bis zu 25m Tiefe wird der volle Bodenpreis zugerechnet.**
- 2. Einer weiteren Teilfläche bis zu 500m² oder einer weiteren Teilfläche zwischen 25m und bis zu 25m Tiefe wird der hälftige Bodenpreis zugerechnet.**
- 3. Der restlichen Fläche wird ein Bodenpreis von 10% zugerechnet.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

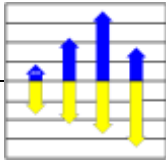
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Umrechnung wird in der folgenden Tabelle vorgenommen.

Falkenberg / Uebigau	Zone	Richtwert			Berechnungsvorschrift I			Berechnungsvorschrift II		
		2022	Tiefe	Größe	0-25m	25-50m	Rest	500m²	+500m²	Rest
F-Zentrum	MI =	30€/m²								
F-Lindenstraße	WA =	15€/m²								
U-Zentrum	SB =	15€/m²								
U-Herzberger Str.	W =	10€/m²								
U-Torgauer Str.	WA =	12€/m²								
U-Südstraße	=	10€/m²								
U-Am Sportplatz	=	14€/m²								
F-Mühlberger Str.	WA =	26€/m²	30m	650m²	28,4€/m²	14,2€/m²	2,8€/m²	29,4€/m²	14,7€/m²	2,9€/m²
F-Torgauer Str.	WA =	15€/m²		1.200m²				23,4€/m²	11,7€/m²	2,3€/m²
F-Uebigauer Str.	WA =	15€/m²	40m	850m²	18,5€/m²	9,2€/m²	1,8€/m²	18,9€/m²	9,4€/m²	1,9€/m²
Durchschnitt	=	16,2€/m²	35,0m	900m²	23,4€/m²	11,7€/m²	2,3€/m²	23,9€/m²	11,9€/m²	2,4€/m²

Im Ergebnis der Umrechnung auf eine einheitliche Berechnungsvorschrift ergibt sich ein Bodenpreis von durchschnittlich etwa **24€/m²**. Der höchste Bodenpreis sind dabei **29€/m²** und der niedrigste Bodenpreis sind **19€/m²**.

Unterstellt man ein bei Beachtung der örtlichen Verhältnisse durchschnittlich erschlossenes Grundstück in den Abmessungen von 20m Breite auf 50m Tiefe, so ist der Verkaufspreis dieses Grundstückes zum 01.01.2023 im Durchschnitt 18.000€.

($24€/m^2 * 20m * 25m + 0,50 * 24€/m^2 * 20m * 25m = 18.000€$).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

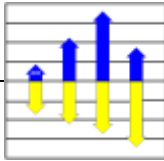
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Auch für die Ortsteile, Gemeindeteile oder einfach umliegende Richtwertzonen wird diese Auswertung übertragen. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle abgebildet.

Ortsteil, Lage, Gemeindeteil	Zone	Richtwert			Berechnungsvorschrift I			Berechnungsvorschrift II		
		2022	Tiefe	Größe	0-25m	25-50m	Rest	500m²	+500m²	Rest
Rehfeld	MD =	7€/m²								
Kleinrössen	MD =	7€/m²								
Neudeck	MD =	7€/m²								
Bahnsdorf	MD =	7€/m²								
Wiederau	MD =	7€/m²								
München	MD =	7€/m²								
Bomsdorf	MD =	7€/m²								
Beiersdorf	MD =	7€/m²								
Wahrenbrück	MD =	14€/m²								
Langennaundorf	MD =	7€/m²								
Beutersitz	MD =	7€/m²								
Zinsdorf	MD =	7€/m²								
Nexdorf	MD =	8€/m²								
Drasdo	MD =	7€/m²								
Wildgrube	MD =	8€/m²								
Schmerkendorf	MD =	16€/m²	40m	1.000m²	19,7€/m²	9,8€/m²	2,0€/m²	21,3€/m²	10,7€/m²	2,1€/m²
Großrössen	MD =	10€/m²	60m	1.400m²	15,6€/m²	7,8€/m²	1,6€/m²	17,7€/m²	8,9€/m²	1,8€/m²
Beyern	MD =	9€/m²	45m	1.500m²	11,6€/m²	5,8€/m²	1,2€/m²	16,9€/m²	8,4€/m²	1,7€/m²
Kölsa	MD =	12€/m²	35m	1.000m²	14,0€/m²	7,0€/m²	1,4€/m²	16,0€/m²	8,0€/m²	1,6€/m²
Kölsa-Siedlung	MD =	10€/m²	60m	1.200m²	15,6€/m²	7,8€/m²	1,6€/m²	15,6€/m²	7,8€/m²	1,6€/m²
Durchschnitt	=	8,6€/m²	48,0m	1220m²	15,3€/m²	7,6€/m²	1,5€/m²	17,5€/m²	8,8€/m²	1,8€/m²

c) tatsächliche Kaufpreise

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst. Hier wurde die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu unbebauten Grundstücken in Uebigau oder ähnlichen Lagen gebeten. Mitgeteilt wurden 12 zeitnahe Kaufpreise. Die Auswertung erfolgt nach der bereits genannten Berechnungsvorschrift.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

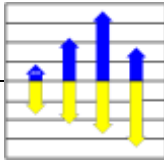
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1. Einer Teilfläche von 500m² und/oder eine Teilfläche bis zu 25m Tiefe wird der volle Bodenpreis zugerechnet.
2. Einer weiteren Teilfläche bis zu 500m² und/oder einer weiteren Teilfläche zwischen 25m und bis zu 25m Tiefe wird der hälftige Bodenpreis zugerechnet.
3. Der restlichen Fläche wird ein Bodenpreis von 10% zugerechnet.

Die Kaufpreise werden nachfolgend genannt und ausgewertet.

Anzahl	Datum	Lage	Besonderheit	Fläche	"Kaufpreis"	Bodenpreis	Preis bis 25m
1	Jan 22	Falkenberg		613m ²	9.195 €	15,00€/m ²	15,48€/m ²
2	Jan 23	Falkenberg		778m ²	24.896 €	32,00€/m ²	34,87€/m ²
3	Mai 22	Falkenberg		732m ²	23.424 €	32,00€/m ²	39,63€/m ²
4	Sep 22	Uebigau		1.110m ²	38.850 €	35,00€/m ²	44,15€/m ²
5	Aug 22	Uebigau		1.127m ²	39.340 €	34,91€/m ²	44,28€/m ²
6	Jun 22	Uebigau		1.124m ²	39.340 €	35,00€/m ²	44,35€/m ²
7	Feb 22	Falkenberg		1.187m ²	47.599 €	40,10€/m ²	51,82€/m ²
8	Feb 22	Falkenberg		1.430m ²	57.343 €	40,10€/m ²	66,83€/m ²
9	Nov 22	Falkenberg		3.681m ²	80.000 €	21,73€/m ²	83,98€/m ²
10	Jul 23	Falkenberg		3.681m ²	80.000 €	21,73€/m ²	83,98€/m ²
11	Okt 22	Uebigau	Zukauf?	562m ²	15.000 €	26,69€/m ²	
12	Aug 23	Uebigau	Zukauf?	353m ²	5.000 €	14,16€/m ²	
Ø	Aug 22			1.365m ²	38.332 €	29,04€/m ²	50,94€/m ²

Von einer Berücksichtigung einer Preisentwicklung wurde abgesehen. Es wurde abgesehen, da die Kaufpreise zeitnah beurkundet wurden und da es aktuell wohl unterschiedliche Auffassungen zu der Preisentwicklung geben wird. **An dem Standort des Eschenweges sind die tatsächlichen Kaufpreise einheitlich 35€/m².**

d) Diskussion zu dem Bodenpreis des baureifen Landes

An dem Standort des Grundstückes Torgauer Straße gibt es drei Kaufpreise. Der Kaufpreis ist einheitlich 35€/m². Der entsprechende Bodenpreis ist der Marktpreis.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

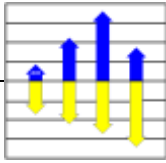
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



e) Bodenpreis des baureifen Landes

Es wird von 35€/m² ausgegangen. Eine Anpassung des Bodenpreises wird bezüglich des Flurstückes 270 vorgenommen. Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen. Der Bodenpreis des Flurstückes 270 wird um 90% gemindert. In diesem Zusammenhang sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf des Flurstückes 270 erstellt wird, sondern im Zusammenhang mit dem Verkauf des aus den Flurstücken 270 und 289 bestehenden Grundstückes.

f) Anpassung des Bodenpreises an das Wertungsobjekt

Nutzung

Der Bodenpreis des Flurstücke 270 wird um 90% gemindert.

Grundstücksgröße

Keine Anpassung

Erschließung

Keine Anpassung

Lage

Keine Anpassung

Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise

Keine Anpassung

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

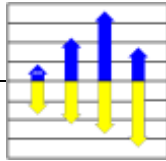
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3.2. Flächen der Land- und Forstwirtschaft

3.2.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau

a) Bodenrichtwerte für den Landkreis EE

In den Richtwertkarten des Landkreises Elbe-Elster werden folgende Werte angegeben:

Region	31.12.2017		Ackerland - Bodenpreis je m ²						Tendenz: je Jahr		
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Schlieben	= 0,58 €	0,58 €	0,0%	0,59 €	1,7%	0,59 €	0,0%	0,70 €	18,6%	0,65 €	-7,1%
Herzberg	= 0,61 €	0,62 €	1,6%	0,62 €	0,0%	0,63 €	1,6%	0,70 €	11,1%	0,73 €	4,3%
Mühlberg	= 0,84 €	0,86 €	2,4%	0,86 €	0,0%	0,85 €	-1,2%	0,84 €	-1,2%	0,88 €	4,8%
Bad Liebenwerda	= 0,55 €	0,55 €	0,0%	0,54 €	-1,8%	0,56 €	3,7%	0,66 €	17,9%	0,61 €	-7,6%
Finstervalde	= 0,46 €	0,46 €	0,0%	0,47 €	2,2%	0,49 €	4,3%	0,54 €	10,2%	0,55 €	1,9%
Plessa	= 0,44 €	0,44 €	0,0%	0,43 €	-2,3%	0,46 €	7,0%	0,55 €	19,6%	0,52 €	-5,5%
Großthiemig	= 0,36 €	0,39 €	8,3%	0,37 €	-5,1%	0,36 €	-2,7%	0,40 €	11,1%	0,44 €	10,0%
Durchschnitt	= 0,55 €	0,56 €	1,6%	0,55 €	-0,5%	0,56 €	1,5%	0,63 €	11,4%	0,63 €	-0,2%

Region	31.12.2017		Grünland - Bodenpreis je m ²						Tendenz: je Jahr		
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Schlieben	= 0,36 €	0,40 €	11,1%	0,42 €	5,0%	0,46 €	9,5%	0,50 €	8,7%	0,48 €	-4,0%
Herzberg	= 0,40 €	0,40 €	0,0%	0,38 €	-5,0%	0,40 €	5,3%	0,42 €	5,0%	0,43 €	2,4%
Mühlberg	= 0,45 €	0,45 €	0,0%	0,45 €	0,0%	0,45 €	0,0%	0,45 €	0,0%	0,45 €	0,0%
Bad Liebenwerda	= 0,37 €	0,40 €	8,1%	0,44 €	10,0%	0,46 €	4,5%	0,46 €	0,0%	0,45 €	-2,2%
Finstervalde	= 0,35 €	0,35 €	0,0%	0,35 €	0,0%	0,40 €	14,3%	0,46 €	15,0%	0,45 €	-2,2%
Plessa	= 0,31 €	0,31 €	0,0%	0,35 €	12,9%	0,38 €	8,6%	0,38 €	0,0%	0,47 €	23,7%
Großthiemig	= 0,27 €	0,30 €	11,1%	0,30 €	0,0%	0,30 €	0,0%	0,30 €	0,0%	0,30 €	0,0%
Durchschnitt	= 0,36 €	0,37 €	4,0%	0,38 €	3,1%	0,41 €	5,9%	0,42 €	4,2%	0,43 €	2,0%

Region	31.12.2017		Wald - Preis je m ²						Tendenz: je Jahr		
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz
Schlieben	= 0,45 €	0,54 €	20,0%	0,41 €	-24,1%	0,47 €	14,6%	0,52 €	10,6%	0,60 €	15,4%
Herzberg	= 0,47 €	0,47 €	0,0%	0,52 €	10,6%	0,46 €	-11,5%	0,47 €	2,2%	0,53 €	12,8%
Mühlberg	= 0,33 €	0,33 €	0,0%	0,33 €	0,0%	0,36 €	9,1%	0,40 €	11,1%	0,40 €	0,0%
Bad Liebenwerda	= 0,53 €	0,53 €	0,0%	0,53 €	0,0%	0,54 €	1,9%	0,53 €	-1,9%	0,54 €	1,9%
Finstervalde	= 0,48 €	0,51 €	6,3%	0,44 €	-13,7%	0,51 €	15,9%	0,48 €	-5,9%	0,57 €	18,8%
Plessa	= 0,30 €	0,32 €	6,7%	0,36 €	12,5%	0,40 €	11,1%	0,40 €	0,0%	0,41 €	2,5%
Großthiemig	= 0,42 €	0,42 €	0,0%	0,38 €	-9,5%	0,43 €	13,2%	0,60 €	39,5%	0,50 €	-16,7%
Durchschnitt	= 0,43 €	0,45 €	4,7%	0,42 €	-4,8%	0,45 €	6,7%	0,49 €	7,3%	0,51 €	4,4%

Hinweis: Es sind viele Veränderungen und letztlich **steigende** Richtwerte zu erkennen. Anhand der Tabelle kann auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 2,8% (Ackerland) bzw. 3,6% (Grünland) in dem Zeitraum von 2017 bis 2022 rechnerisch geschlossen werden. Bei Wald ist die Entwicklung mit 3,5% ähnlich.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

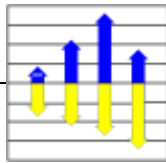
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



b) Bodenrichtwerte für den benachbarten Landkreis OSL

In den Richtwertkarten des Landkreises Oberspreewald-Lausitz werden folgende Werte angegeben:

Region	31.12.2017		Ackerland - Bodenpreis je Quadratmeter									
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	
Lübbenau	= 0,50 €	0,45 €	-10,0%	0,50 €	11,1%	0,50 €	0,0%	0,55 €	10,0%	0,55 €	0,0%	
Calau	= 0,70 €	0,65 €	-7,1%	0,70 €	7,7%	0,80 €	14,3%	0,90 €	12,5%	0,90 €	0,0%	
Großräschen	= 0,48 €	0,55 €	14,6%	0,70 €	27,3%	0,65 €	-7,1%	0,75 €	15,4%	0,70 €	-6,7%	
Wormlage	= 0,50 €	0,55 €	10,0%	0,65 €	18,2%	0,80 €	23,1%	0,90 €	12,5%	0,90 €	0,0%	
Ortrand	= 0,65 €	0,60 €	-7,7%	0,62 €	3,3%	0,62 €	0,0%	0,70 €	12,9%	0,65 €	-7,1%	
Durchschnitt	= 0,57 €	0,56 €	-1,1%	0,63 €	13,2%	0,67 €	6,3%	0,76 €	12,8%	0,74 €	-2,6%	

Region	31.12.2017		Grünland - Bodenpreis je Quadratmeter									
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	
Lübbenau	= 0,38 €	0,35 €	-7,9%	0,35 €	0,0%	0,35 €	0,0%	0,40 €	14,3%	0,42 €	5,0%	
Calau	= 0,60 €	0,60 €	0,0%	0,65 €	8,3%	0,70 €	7,7%	0,75 €	7,1%	0,70 €	-6,7%	
Großräschen	= 0,38 €	0,45 €	18,4%	0,55 €	22,2%	0,60 €	9,1%	0,70 €	16,7%	0,65 €	-7,1%	
Wormlage	= 0,40 €	0,40 €	0,0%	0,45 €	12,5%	0,60 €	33,3%	0,70 €	16,7%	0,65 €	-7,1%	
Ortrand	= 0,50 €	0,50 €	0,0%	0,60 €	20,0%	0,60 €	0,0%	0,65 €	8,3%	0,60 €	-7,7%	
Durchschnitt	= 0,45 €	0,46 €	1,8%	0,52 €	13,0%	0,57 €	9,6%	0,64 €	12,3%	0,60 €	-5,6%	

Region	31.12.2017		Wald - Bodenpreis je Quadratmeter									
	2017	2018	Tendenz	2019	Tendenz	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	
Lübbenau	= 0,35 €	0,35 €	0,0%	0,35 €	0,0%	0,45 €	28,6%	0,40 €	-11,1%	0,42 €	5,0%	
Calau	= 0,65 €	0,65 €	0,0%	0,70 €	7,7%	0,65 €	-7,1%	0,65 €	0,0%	0,65 €	0,0%	
Großräschen	= 0,44 €	0,50 €	13,6%	0,52 €	4,0%	0,60 €	15,4%	0,55 €	-8,3%	0,65 €	18,2%	
Wormlage	= 0,50 €	0,55 €	10,0%	0,55 €	0,0%	0,50 €	-9,1%	0,50 €	0,0%	0,50 €	0,0%	
Ortrand	= 0,60 €	0,65 €	8,3%	0,65 €	0,0%	0,60 €	-7,7%	0,62 €	3,3%	0,60 €	-3,2%	
Durchschnitt	= 0,51 €	0,54 €	6,3%	0,55 €	2,6%	0,56 €	1,1%	0,54 €	-2,9%	0,56 €	3,7%	

Hinweis: Es sind viele Veränderungen und letztlich **steigende** Richtwerte zu erkennen. Anhand der Tabelle kann auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 5,4% (Ackerland) bzw. 5,9% (Grünland) in dem Zeitraum von 2016 bis 2021 rechnerisch geschlossen werden. Bei Wald ist die Entwicklung mit 1,9% etwas geringer.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

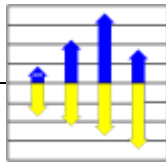
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



c) eigene Auswertung des Sachverständigen von Kaufpreisen in dem Landkreis OSL zu Flächen der Landwirtschaft

Der Sachverständige beantragt regelmäßig Auskünfte aus Kaufpreissammlungen, so dass hier umfangreiches Kaufpreismaterial vorliegt. Aus dem Landkreis OSL liegen dem Sachverständigen die Kaufpreise der letzten Jahre am umfangreichsten vor. Die Analyse der Kaufpreise ist auch auf benachbarte Landkreise übertragbar. Eine erste umfassende Auswertung der Kaufpreise aus dem OSL-Kreis führte im Jahr **2010** zu dem folgenden in einer Grafik dargestellten Ergebnis.

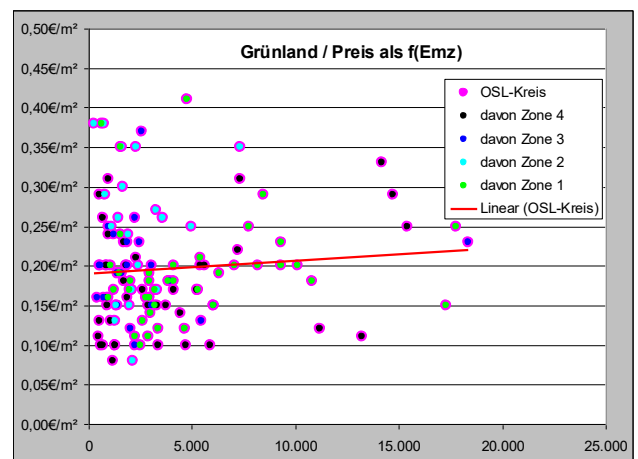
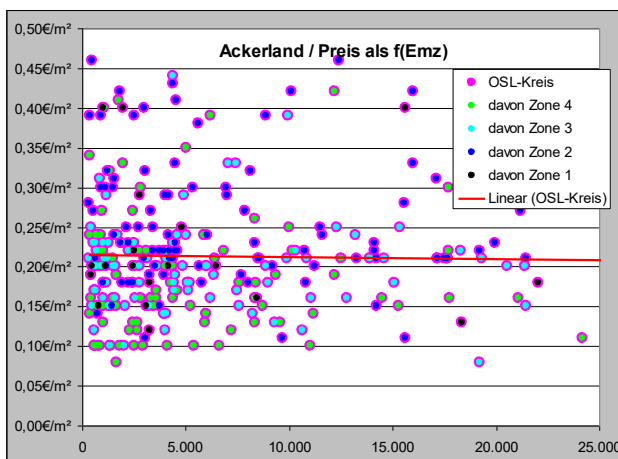


Diagramm: Kaufpreise von Grünland und Acker in Abhängigkeit von der Ertragsmesszahl

In den Folgejahren hat der Sachverständige unter Einbeziehung der neuen Kauffälle die Auswertung wiederholt. Die Auswertung sei hier als Tabelle zusammengefasst.

		2009-2022	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
gesamt	Anzahl	1426	141	128	122	120	127	112	84	92	96	85	93	97	74	55
	einfacher Mittelwert	0,449€/m²	0,262€/m²	0,272€/m²	0,276€/m²	0,351€/m²	0,330€/m²	0,444€/m²	0,454€/m²	0,424€/m²	0,596€/m²	0,563€/m²	0,687€/m²	0,630€/m²	0,809€/m²	0,637€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,52€/m²	0,24€/m²	0,27€/m²	0,28€/m²	0,38€/m²	0,32€/m²	0,60€/m²	0,56€/m²	0,42€/m²	0,69€/m²	0,71€/m²	0,81€/m²	0,72€/m²	0,87€/m²	0,66€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,583€/m²	0,218€/m²	0,264€/m²	0,283€/m²	0,411€/m²	0,319€/m²	0,752€/m²	0,663€/m²	0,418€/m²	0,782€/m²	0,848€/m²	0,937€/m²	0,803€/m²	0,931€/m²	0,673€/m²
			100%	112%	116%	159%	135%	249%	233%	175%	287%	294%	338%	299%	362%	273%
nur Ackerland Anzahl		1032	113	80	89	91	91	87	64	64	64	58	66	65	57	43
	einfacher Mittelwert	0,463€/m²	0,262€/m²	0,270€/m²	0,261€/m²	0,361€/m²	0,327€/m²	0,458€/m²	0,494€/m²	0,425€/m²	0,647€/m²	0,584€/m²	0,743€/m²	0,659€/m²	0,805€/m²	0,686€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,54€/m²	0,24€/m²	0,26€/m²	0,27€/m²	0,39€/m²	0,32€/m²	0,62€/m²	0,61€/m²	0,43€/m²	0,76€/m²	0,74€/m²	0,86€/m²	0,76€/m²	0,88€/m²	0,71€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,607€/m²	0,216€/m²	0,255€/m²	0,281€/m²	0,422€/m²	0,318€/m²	0,785€/m²	0,724€/m²	0,437€/m²	0,881€/m²	0,895€/m²	0,979€/m²	0,864€/m²	0,945€/m²	0,733€/m²
			100%	110%	114%	164%	135%	260%	255%	181%	320%	309%	360%	319%	366%	297%
nur Grünland Anzahl		394	28	48	33	29	36	25	20	28	32	27	27	32	17	12
	einfacher Mittelwert	0,414€/m²	0,261€/m²	0,276€/m²	0,316€/m²	0,321€/m²	0,336€/m²	0,394€/m²	0,326€/m²	0,421€/m²	0,494€/m²	0,520€/m²	0,550€/m²	0,570€/m²	0,820€/m²	0,463€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,43€/m²	0,25€/m²	0,29€/m²	0,31€/m²	0,32€/m²	0,33€/m²	0,46€/m²	0,38€/m²	0,39€/m²	0,50€/m²	0,57€/m²	0,55€/m²	0,53€/m²	0,83€/m²	0,42€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,450€/m²	0,246€/m²	0,297€/m²	0,297€/m²	0,326€/m²	0,326€/m²	0,524€/m²	0,436€/m²	0,356€/m²	0,512€/m²	0,623€/m²	0,553€/m²	0,493€/m²	0,847€/m²	0,387€/m²
			100%	113%	121%	128%	131%	181%	150%	153%	199%	225%	218%	210%	329%	168%

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

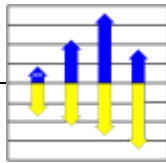
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Als Punktwolke sieht es für das Jahr 2021 wie folgt aus.

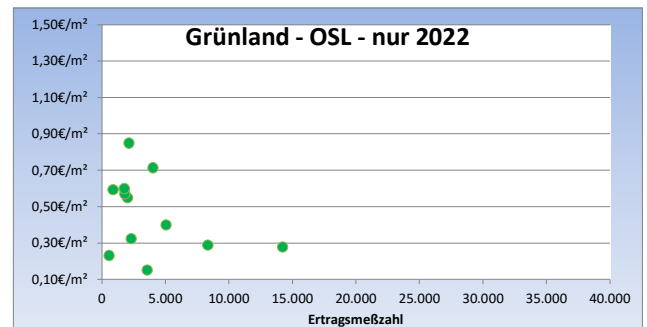
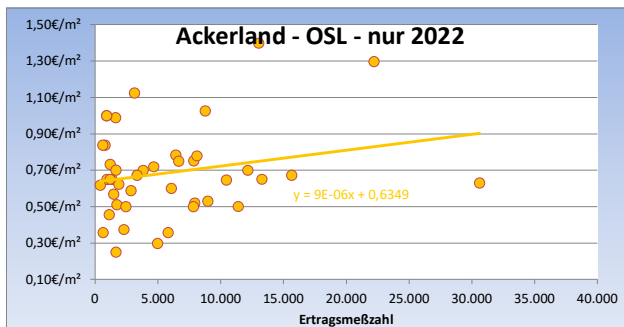


Diagramm: Kaufpreise von Grünland und Acker in Abhängigkeit von der Ertragsmesszahl

d) eigene Auswertung des Sachverständigen von Kaufpreisen in den Landkreisen OSL und SPN zu Wald

In den Landkreisen SPN und OSL hat der Sachverständige folgende Ergebnisse ermittelt.

Wald		2013-2022	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
OSL und SPN Anzahl		1139	90	110	131	131	100	110	113	108	124	122
	einfacher Mittelwert	0,503€/m²	0,387€/m²	0,407€/m²	0,444€/m²	0,457€/m²	0,515€/m²	0,580€/m²	0,540€/m²	0,535€/m²	0,537€/m²	0,610€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,71€/m²	0,33€/m²	0,51€/m²	0,62€/m²	0,71€/m²	0,77€/m²	0,83€/m²	0,69€/m²	0,78€/m²	0,73€/m²	0,62€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,916€/m²	0,282€/m²	0,607€/m²	0,802€/m²	0,963€/m²	1,031€/m²	1,078€/m²	0,842€/m²	1,020€/m²	0,918€/m²	0,625€/m²
			100%	151%	186%	212%	231%	248%	207%	232%	217%	185%
OSL	Anzahl	467	44	44	54	39	36	46	44	56	51	53
	einfacher Mittelwert	0,513€/m²	0,362€/m²	0,460€/m²	0,445€/m²	0,485€/m²	0,520€/m²	0,657€/m²	0,548€/m²	0,545€/m²	0,486€/m²	0,607€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,74€/m²	0,35€/m²	0,56€/m²	0,67€/m²	0,74€/m²	0,52€/m²	0,86€/m²	0,72€/m²	0,83€/m²	0,77€/m²	0,62€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,961€/m²	0,335€/m²	0,657€/m²	0,891€/m²	1,004€/m²	0,527€/m²	1,054€/m²	0,887€/m²	1,121€/m²	1,049€/m²	0,637€/m²
			100%	160%	192%	214%	150%	246%	206%	239%	220%	178%
SPN	Anzahl	672	46	66	77	92	64	64	69	52	73	69
	einfacher Mittelwert	0,496€/m²	0,411€/m²	0,372€/m²	0,444€/m²	0,445€/m²	0,512€/m²	0,525€/m²	0,535€/m²	0,524€/m²	0,573€/m²	0,613€/m²
	Mittelwert aus ▲ und ▼	0,67€/m²	0,33€/m²	0,43€/m²	0,44€/m²	0,69€/m²	0,80€/m²	0,83€/m²	0,68€/m²	0,57€/m²	0,60€/m²	0,61€/m²
	flächenbezog. Mittelwert	0,854€/m²	0,249€/m²	0,491€/m²	0,446€/m²	0,926€/m²	1,090€/m²	1,141€/m²	0,821€/m²	0,611€/m²	0,630€/m²	0,616€/m²
			100%	131%	135%	208%	243%	253%	205%	172%	182%	186%

Als Punktwolke sieht es für das Jahr 2022 wie folgt aus.

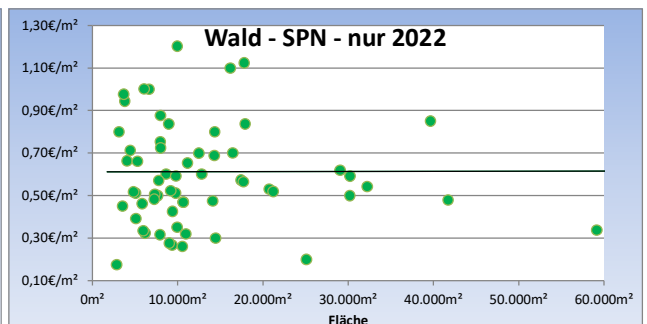
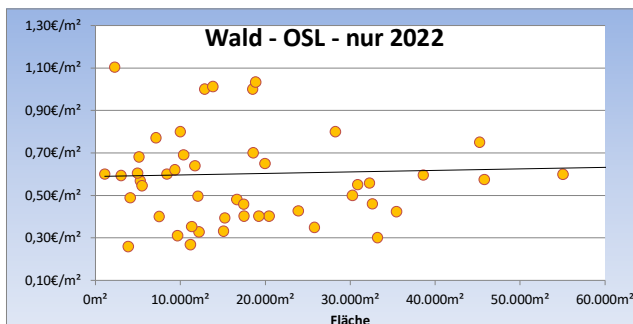


Diagramm: Kaufpreise von Wald in den Landkreisen OSL und SPN

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

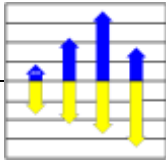
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3.2.2. Bodenpreis der Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Der Großteil der zu wertenden Flächen gehört zu den Flächen der Landwirtschaft. Die Grundstücke Flur 4, Flurstücke 188 und 218 liegen zudem am Rand eines Windparks. Der Bodenpreis ist ausgehend von den entsprechenden Richtwerten und/oder Kaufpreisen abzuleiten.

a) Richtwerte

Die aktuellen Richtwerte für das Umfeld von Herzberg betragen 0,73€/m², 0,43€/m² und 0,53€/m² für Acker, Grünland und Wald.

b) tatsächliche Kaufpreise - Landwirtschaft

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens hat der Sachverständige eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt. Mitgeteilt wurden 16 Kaufpreise für Acker 9 Kaufpreise im Zusammenhang mit Windkraftanlagen. Die Kaufpreise sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

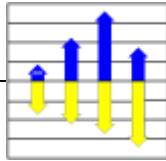
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

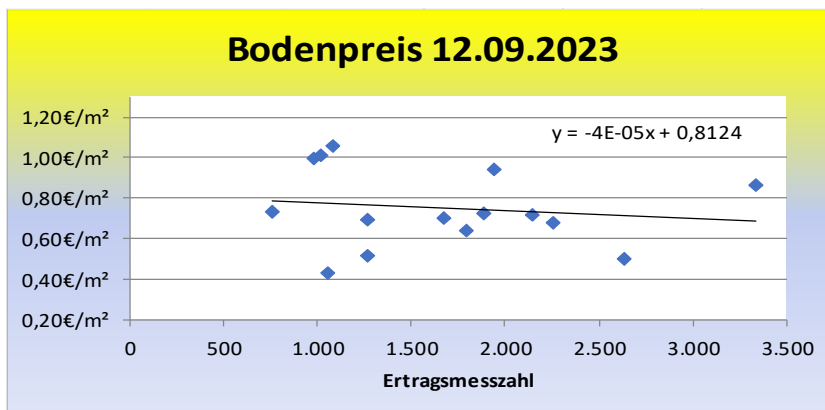
Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ort	Datum	Kaufpreis	"Kaufpreis" 12.09.2023	Fläche	AZ	Bodenpreis	Preisindex	Bodenpreis 12.09.2023
Falkenberg	01.08.2022	1.582 €	1.635 €	3.766m ²	28	0,42€/m ²	3%	0,43€/m ²
Buckau	01.01.2023	4.300 €	4.389 €	8.767m ²	30	0,49€/m ²	3%	0,50€/m ²
Beyern	01.09.2022	2.650 €	2.732 €	5.270m ²	24	0,50€/m ²	3%	0,52€/m ²
Falkenberg	01.07.2022	4.797 €	4.970 €	7.782m ²	23	0,62€/m ²	3%	0,64€/m ²
Frauenhorst	01.03.2023	5.000 €	5.080 €	7.505m ²	30	0,67€/m ²	3%	0,68€/m ²
Herzberg	01.04.2022	2.400 €	2.505 €	3.620m ²	35	0,66€/m ²	3%	0,69€/m ²
Uebigau	01.08.2023	4.700 €	4.716 €	6.690m ²	25	0,70€/m ²	3%	0,70€/m ²
Langennaund	01.09.2022	6.800 €	7.010 €	9.739m ²	22	0,70€/m ²	3%	0,72€/m ²
Falkenberg	01.08.2022	5.272 €	5.449 €	7.532m ²	25	0,70€/m ²	3%	0,72€/m ²
Herzberg	01.09.2022	1.800 €	1.856 €	2.521m ²	30	0,71€/m ²	3%	0,74€/m ²
Züllsdorf	01.07.2022	7.500 €	7.771 €	9.008m ²	37	0,83€/m ²	3%	0,86€/m ²
Herzberg	01.06.2022	5.000 €	5.193 €	5.540m ²	35	0,90€/m ²	3%	0,94€/m ²
Herzberg	01.09.2022	3.250 €	3.350 €	3.360m ²	29	0,97€/m ²	3%	1,00€/m ²
Herzberg	01.02.2023	3.600 €	3.666 €	3.630m ²	28	0,99€/m ²	3%	1,01€/m ²
Bicking	01.03.2023	4.500 €	4.572 €	4.310m ²	25	1,04€/m ²	3%	1,06€/m ²
Herzberg	01.03.2023	10.000 €	10.159 €	9.111m ²	30	1,10€/m ²	3%	1,12€/m ²
Prösen	01.02.2001	6.744 €	13.163 €	10.000m ²	Windkraft	0,67€/m ²	3%	1,32€/m ²
Großrössen	01.03.2001	25.360 €	49.386 €	28.424m ²	Windkraft	0,89€/m ²	3%	1,74€/m ²
Koßdorf	01.12.2021	10.500 €	11.068 €	3.750m ²	Windkraft	2,80€/m ²	3%	2,95€/m ²
Hartmannsd	01.03.2000	84.553 €	169.597 €	55.124m ²	Windkraft	1,53€/m ²	3%	3,08€/m ²
Herzberg	01.03.2001	92.033 €	179.224 €	57.289m ²	Windkraft	1,61€/m ²	3%	3,13€/m ²
Göllnitz	01.11.1999	7.669 €	15.534 €	3.053m ²	Windkraft	2,51€/m ²	3%	5,09€/m ²
Lausitz	01.09.2002	100.000 €	186.271 €	32.783m ²	Windkraft	3,05€/m ²	3%	5,68€/m ²
Schmerkend	01.09.2018	16.000 €	18.566 €	3.200m ²	Windkraft	5,00€/m ²	3%	5,80€/m ²
Lausitz	01.09.2002	60.000 €	111.762 €	14.257m ²	Windkraft	4,21€/m ²	3%	7,84€/m ²

Die Kaufpreise im Zusammenhang mit Windkraftanlagen sind deutlich höher. Betrachtet man jetzt die Kaufpreise für Acker für sich allein, so ergibt sich der folgende Zusammenhang.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

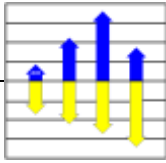
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Eine Abhängigkeit von der Ertragsmesszahl wird nicht erkannt. Es scheint jedoch als würde der Preis mit steigender Ertragsmesszahl leicht abnehmen. Der Mittelwert der an den Stichtag mit einer Preisentwicklung von 3% je Jahr angepassten Kaufpreise sind etwa 0,77€/m². Der höchste Kaufpreis sind 1,12€/m² und der niedrigste Kaufpreis sind 0,43€/m².

c) Bodenpreis des Reinen Agrarlandes

Bei der Bewertung der Flächen der Landwirtschaft wird von folgendem Bodenpreis ausgegangen:

Acker- und Grünland = 0,77€/m²

Eine Differenzierung nach Acker und Grünland wird nicht vorgenommen! Der Sachverständige stellt immer wieder fest, dass sich Kaufpreisunterschiede und auch die Nutzung auf die Lage oder die Qualität zurückführen lassen. Liegt das Grundstück in einer schlechten Lage, beispielsweise abseits befestigter Feldwege oder steht die Fläche regelmäßig unter Wasser, so wird die Fläche nicht als Acker genutzt. Andererseits liegen die Wiesen in guten Lagen und ist die Qualität der Flächen gut, so korrespondieren auch die Kaufpreise der Wiesen- und Weideflächen mit denen der Ackerflächen.

Eine gesonderte Anpassung an die einzelnen Grundstücke wird bei Bedarf vorgenommen. Bei den Grundstücken Flur 4, Flurstücke 188 und 218 ist die Nähe zu den Windkraftanlagen zu berücksichtigen und bei dem Grundstück Flur 5, Flurstück 238 werden die Nutzung im Zusammenhang mit einem Gartengrundstück sowie das teilweise Brachliegen mit einem Abschlag in Höhe von 20v.H. berücksichtigt. Die Höhe des Abschlages ist eine Freie Schätzung.

3.3. Flächen für Windkraftanlagen

Das Bodenpreisniveau der Flächen für Windkraftanlagen ist deutlich höher als das Preisniveau des Reinen Agrarlandes. Allein die bloße Nähe genügt aber nicht, um entsprechende

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

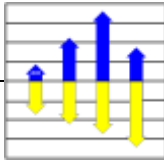
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Preise zu realisieren. Es muss konkrete Hinweise auf eine Nachfrage geben, beispielsweise Lagen in einem Windeignungsgebiet oder auch dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Diese Voraussetzungen liegen hier allenfalls für eine kleine Teilfläche eines Grundstückes vor. Nichts desto trotz liegen zwei Grundstücke in der Nähe entsprechender Anlagen und im Zusammenhang mit Repoweringmaßnahmen ergeben sich regelmäßig neue Gegebenheiten. Zur Berücksichtigung dieser nicht auszuschließenden Veränderungen wird der Bodenpreis der entsprechenden Grundstücke Flur 4, Flurstück 188 und 218 mit einem pauschalen Zuschlag angepasst. Hierbei wird von Zuschlägen in Höhe von $\frac{1}{3}$ ausgegangen. Die Höhe des Zuschlages ist eine Freie Schätzung.

3.4. Bewertung des Grund und Bodens

3.4.1. Grundstück Torgauer Straße

Wie bereits ausgeführt wird bei der Bewertung des baureifen Landes von einem Bodenpreis in Höhe von 35€/m² ausgegangen.

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

Flurstück 270	0,10 ²	*	35€/m ²	*	186m ²	=	651€
Flurstück 289			35€/m ²	*	1.652m ²	=	57.820€
Zwischensumme						=	58.471€
Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise ³						*	1,00
						=	58.471€
Bodenwert						≈	58.500€
						∅	<u>31,83€/m²</u>

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstücks Torgauer Straße wird auf 58.500€ geschätzt.

² Anpassung an die Nutzung als Radweg etc.

³ Eine Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise wird nicht vorgenommen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

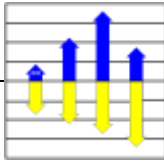
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3.4.2. Grundstücke der Landwirtschaft

Wie bereits ausgeführt wird bei der Bewertung der Flächen der Landwirtschaft von einem Bodenpreis in Höhe von 0,77€/m² ausgegangen.

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

Grundbuchangaben				Größe	relevante Nutzung	Bewertung des Bodens			
Blatt und lfd. Nr.	Gem.	Flur	Flur-stück			Bodenpreis zum 12.09.23	Anpassung	Bodenwert zum 12.09.23	
Blatt 758	1	Uebigau	4	188	4.800m ²	Grünland	0,77€/m ²	1 1/3	4.928 €
	2	Uebigau	4	218	4.160m ²	Grünland	0,77€/m ²	1 1/3	4.271 €
	3	Uebigau	5	118/1	1m ²	Rest	0,77€/m ²	1,00	1 €
	11	Uebigau	5	118/2	3.330m ²	Grünland	0,77€/m ²	1,00	2.564 €
	12	Uebigau	5	238	8.700m ²	Acker	0,77€/m ²	0,80	5.359 €
				Acker	8.700m ²	Acker	0,62€/m ²		5.359 €
				Grünland	12.290m ²	Grünland	0,96€/m ²		11.763 €
				A + Gr	20.990m ²	A + Gr	0,82€/m ²		17.122 €
				Wald	0m ²	Wald			0 €
				Rest	1m ²	Rest	1,00€/m ²		1 €
				Summe	20.991m ²		0,82€/m ²		17.123 €

Der Wert der Grundstücke der Landwirtschaft wird in Summe auf 17.123€ geschätzt. Von einer Rundung des Wertes wird abgesehen.

3.4.3. Zusammenstellung

Grundstück Torgauer Straße	=	58.500€
Grundstücke der Landwirtschaft	=	17.123€
Bodenwert des Gesamtobjektes	=	75.623€

Der Wert des Grund und Bodens des Gesamtobjektes wird auf 75.623€ geschätzt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

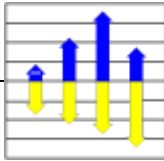
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



4. Empfehlung des Verkehrswertes

4.1. Verkehrswertes des Gesamtobjektes

4.1.1. ohne Berücksichtigung des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen Leitungsrechtes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

1. Es ist ein akzeptabler Vermarktungszeitraum zugrunde zu legen.
2. Das Objekt ist während des Vermarktungszeitraumes in ordnungsgemäßer Form zu bewirtschaften.
3. Wesentliche Veränderungen des Marktes während des Vermarktungszeitraumes sind auszuschließen.
4. Besondere Interessen des Käufers sind zu vernachlässigen.

In dem Gutachten erfolgte die Ableitung des Bodenpreises über vergleichende Bodenpreisermittlungen. Angesichts der nach Möglichkeit marktgerechten Ermittlung des Bodenwertes ist eine weitere Anpassung an den Verkehrswert so nicht erforderlich.

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Bodenwert	=	75.623	€
Anpassung an den Verkehrswert	±	0	€
Verkehrswert	=	75.623	€
Verkehrswert	≈	75.623	€

(Fünfundsiebzigtausend sechshundertdreiundzwanzig Euro)

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

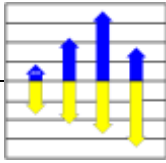
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Der Wert (Verkehrswert) des betreffenden Objektes in
04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau
ist zum Stichtag 12.09.2023 ohne Berücksichtigung des
des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen
Leitungsrechtes

75.623€.

4.1.2. mit Berücksichtigung des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen Leitungsrechtes

In Abteilung ist das Grundstück laufende Nummer 10
(Flurstücke 270 und 289) ein Leitungsrecht eingetragen.
Entsprechend der Ausführungen des Gliederungspunktes 1.4.1.2
Berücksichtigung der Rechte auf Seite 11 des Gutachtens wird
die Wertminderung auf 1.900€ geschätzt.

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Bodenwert	=	75.623	€
Anpassung an den Verkehrswert	-	1.900	€
Verkehrswert	=	73.723	€
<u>Verkehrswert</u>	≈	<u>73.723</u>	€

(Dreiundsiebzigtausend siebenhundertdreißig Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des betreffenden Objektes in
04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau
ist zum Stichtag 12.09.2023 mit Berücksichtigung des
des in Abteilung II mit lfd.Nr.1 eingetragenen
Leitungsrechtes

73.723€.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

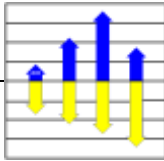
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



4.2. Aufteilung des Verkehrswertes nach den Grundstücken

Gegenstand des Gutachtens sind die in dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758 mit lfd. Nummern 1, 2, 3, 10, 11 und 12 eingetragenen Grundstücke. Für den Fall einer getrennten Versteigerung werden die einzelnen Verkehrswerte benötigt. In nachfolgender Tabelle werden die Verkehrswerte der Grundstücke aufgelistet.

Aktenzeichen des Amtsgerichts	Grundstück			Aufteilung des Verkehrswertes						
	Grund- buch	Lfd. Nr.	Flur- Flurstück	Boden- wert	Gebäude- wert	Wert unbelastet	Wertmin- derung	Wert belastet		
15 K 22/23	758	1	4-188	4.928€	+	0€	±	0€	4.928€	
15 K 23/23		2	4-218	4.271€	+	0€	±	0€	4.271€	
15 K 24/23		3	5-118/1	1€	+	0€	±	0€	1€	
15 K 25/23		10	6-270	700€	+	0€	58.500€	-	1.900€	56.600€
			6-289	57.800€	+	0€				
15 K 26/23		11	5-118/2	2.564€	+	0€	2.564€	±	0€	2.564€
15 K 27/23		12	5-238	5.359€	+	0€	5.359€	±	0€	5.359€
Gesamtobjekt				75.623€		0€		- 1.900€	73.723€	

Ich versichere als Sachverständiger das vorstehend genannte Gutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist an den Auswirkungen seiner Ausführungen persönlich in keiner Weise beteiligt.

Christian L i n k e
Dipl.-Ing.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

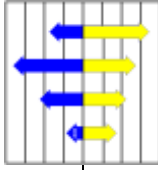
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Linkestraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Torgauer Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Torgauer Straße



Fotoseite - 1

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Eschenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in dem Eschenweg



Panoramafoto mit Gesamtsituation in dem Eschenweg



Fotoseite - 2

Objekt: Bauland, Flächen der Landwirtschaft und Flächen im Bereich von Windkraftanlagen;
in 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau; Auftraggeber: AG Bad Liebenwerda; AZ: 15 K 22/23

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

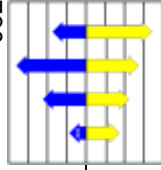
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Linkestraße 17a

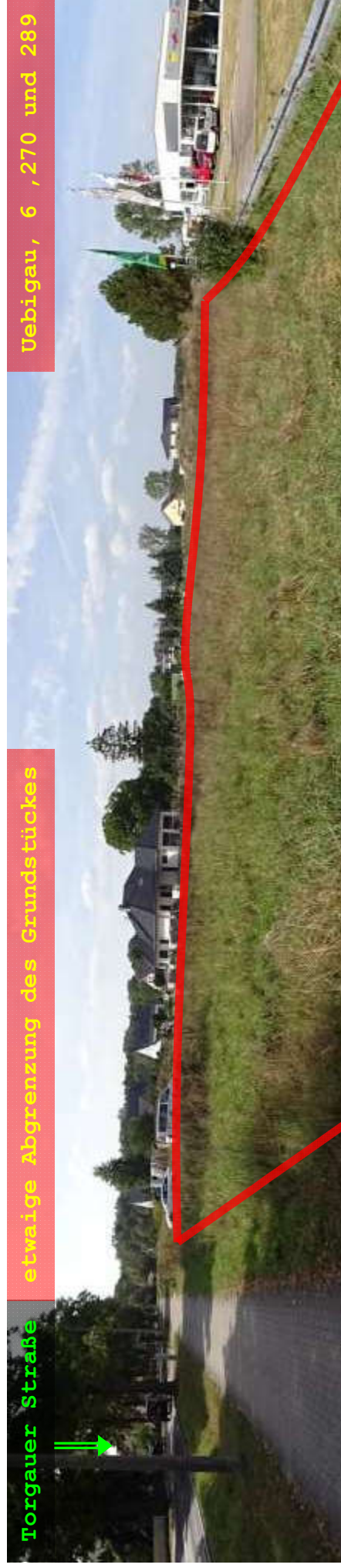
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Fotoseite - 3

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

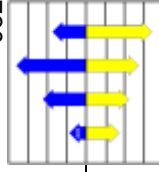
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

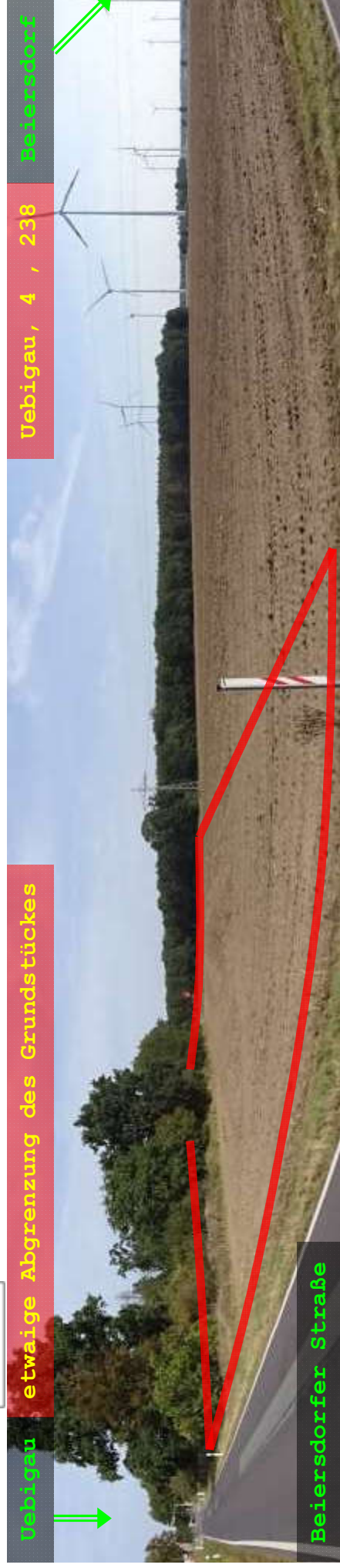
03205 Calau

Lenzstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Beiersdorfer Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Beiersdorfer Straße



Fotoseite - 4

Objekt: Bauland, Flächen der Landwirtschaft und Flächen im Bereich von Windkraftanlagen;
in 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau; Auftraggeber: AG Bad Liebenwerda; AZ: 15 K 22/23

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

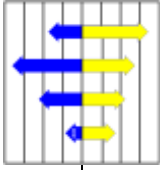
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

enstraße 17a

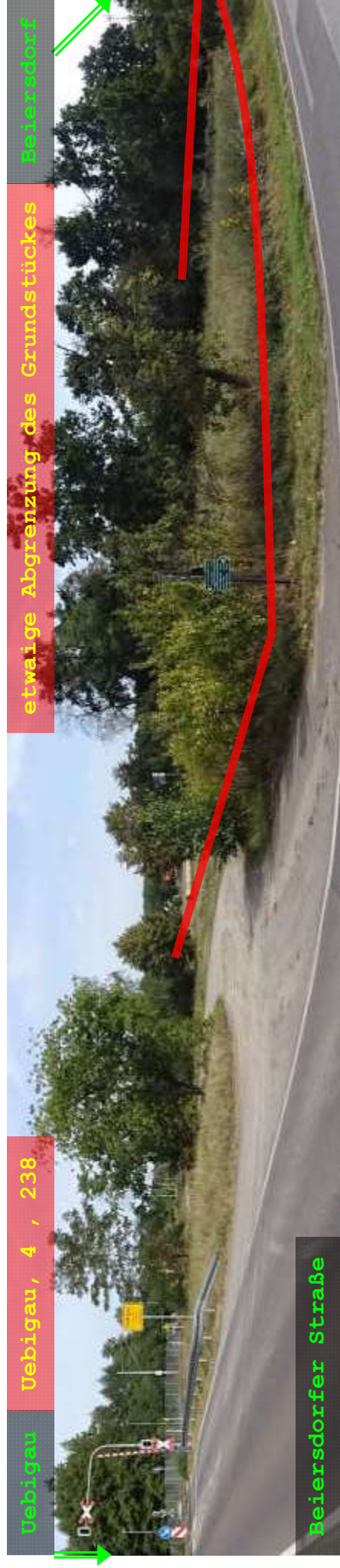
fon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Beiersdorfer Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Beiersdorfer Straße



Fotoseite - 5

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

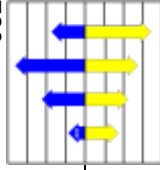
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

enstraße 17a

fon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation östlich der Grundstücke



Panoramafoto mit Gesamtsituation östlich der Grundstücke



Fotoseite - 7

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

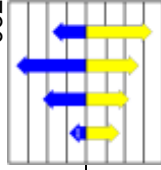
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Lenzenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Beiersdorfer Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation Gemarkung Uebigau Flur 4, Flurstück 218



Fotoseite - 8

Objekt: Bauland, Flächen der Landwirtschaft und Flächen im Bereich von Windkraftanlagen;
in 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau; Auftraggeber: AG Bad Liebenwerda; AZ: 15 K 22/23

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

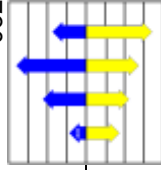
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Lenzstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation Flur 4, Flurstück 218



Panoramafoto mit Gesamtsituation Flur 4, Flurstück 218



Fotoseite - 9

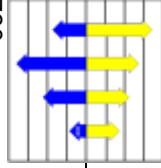
Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Lenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation Flur 4, Flurstück 218 und 188

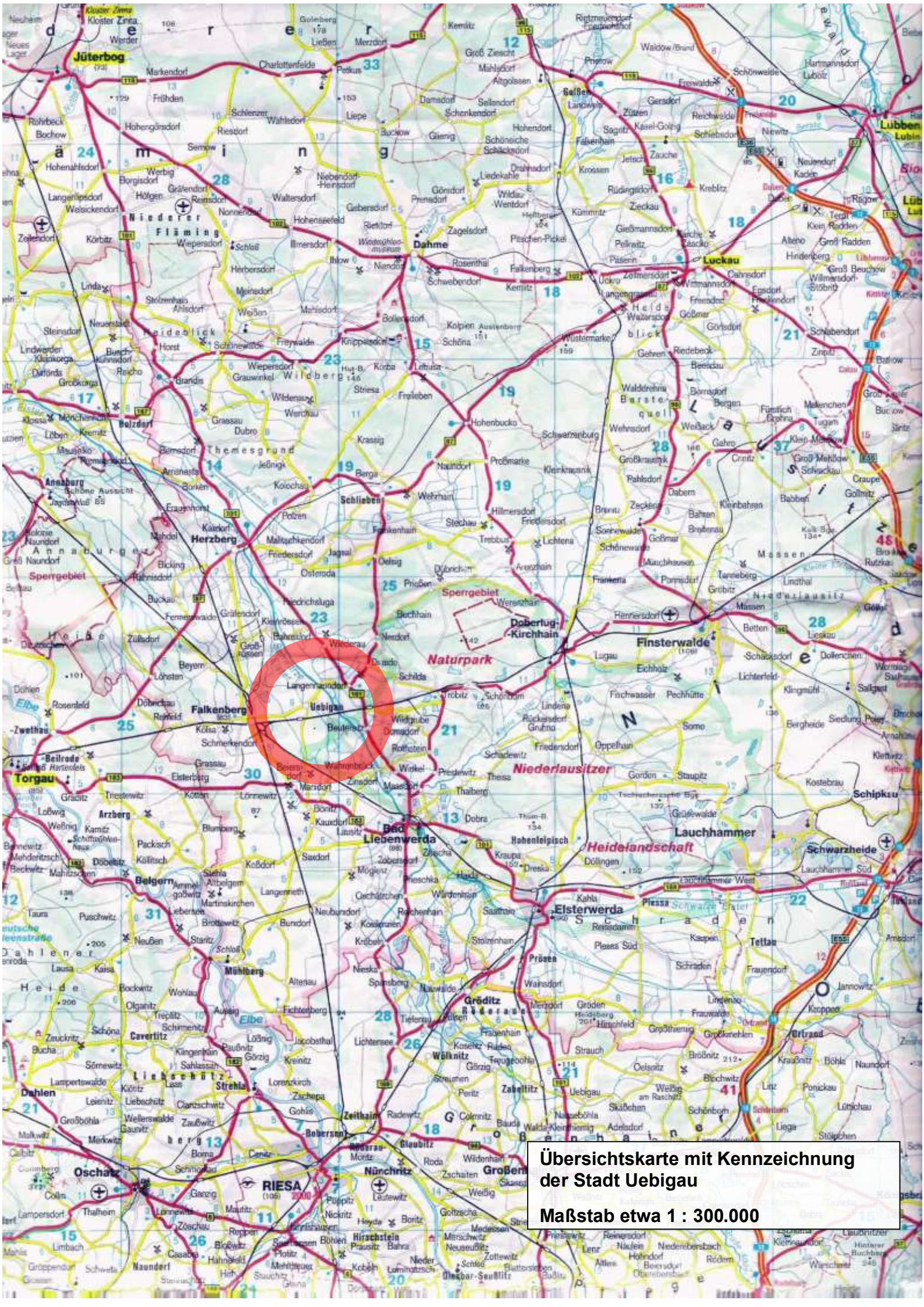


Panoramafoto mit Gesamtsituation Flur 4, Flurstück 188



Fotoseite - 10

Objekt: Bauland, Flächen der Landwirtschaft und Flächen im Bereich von Windkraftanlagen;
in 04938 Uebigau-Wahrenbrück OT Uebigau; Auftraggeber: AG Bad Liebenwerda; AZ: 15 K 22/23



Übersichtskarte mit Kennzeichnung
der Stadt Uebigau
Maßstab etwa 1 : 300.000

**Übersichtskarte mit Kennzeichnung
der Grundstücke**

Maßstab etwa 1 : 14.000

Uebigau, 6 ,270 und 289

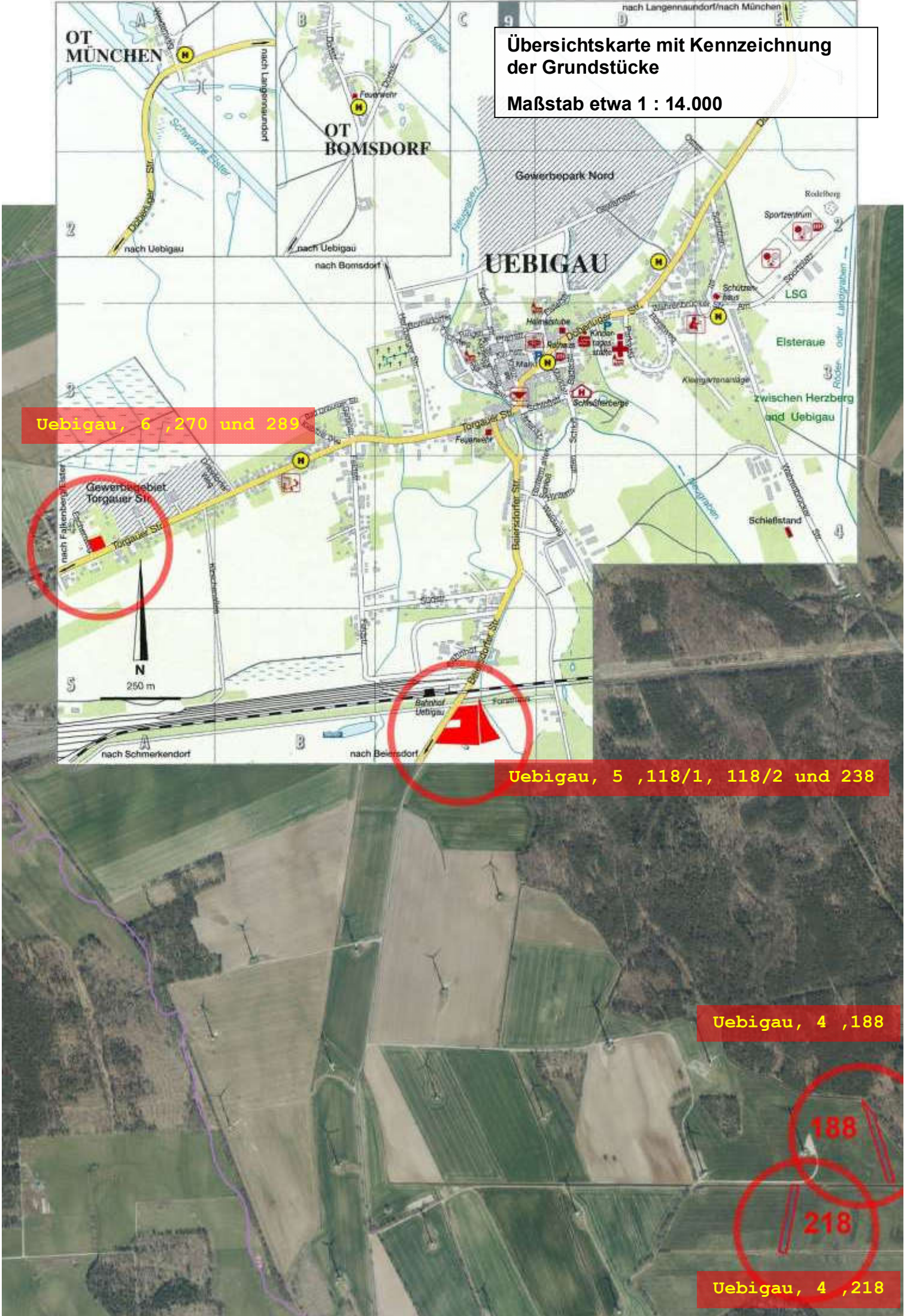
Uebigau, 5 ,118/1, 118/2 und 238

Uebigau, 4 ,188

188

218

Uebigau, 4 ,218





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

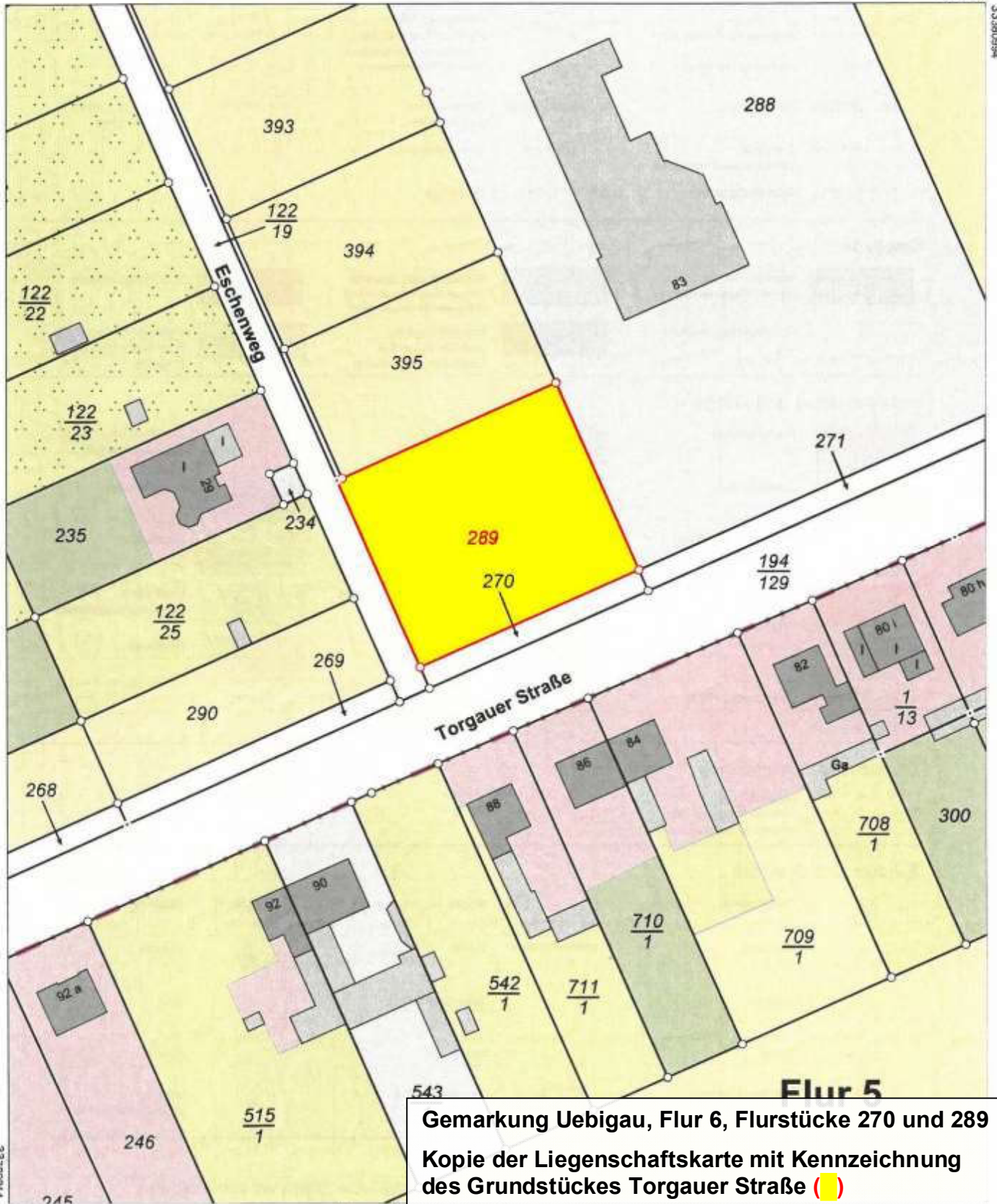
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.07.2023
2023-11-0554_4

Flurstücke: 270, 289
Flur: 6
Gemarkung: Uebigau

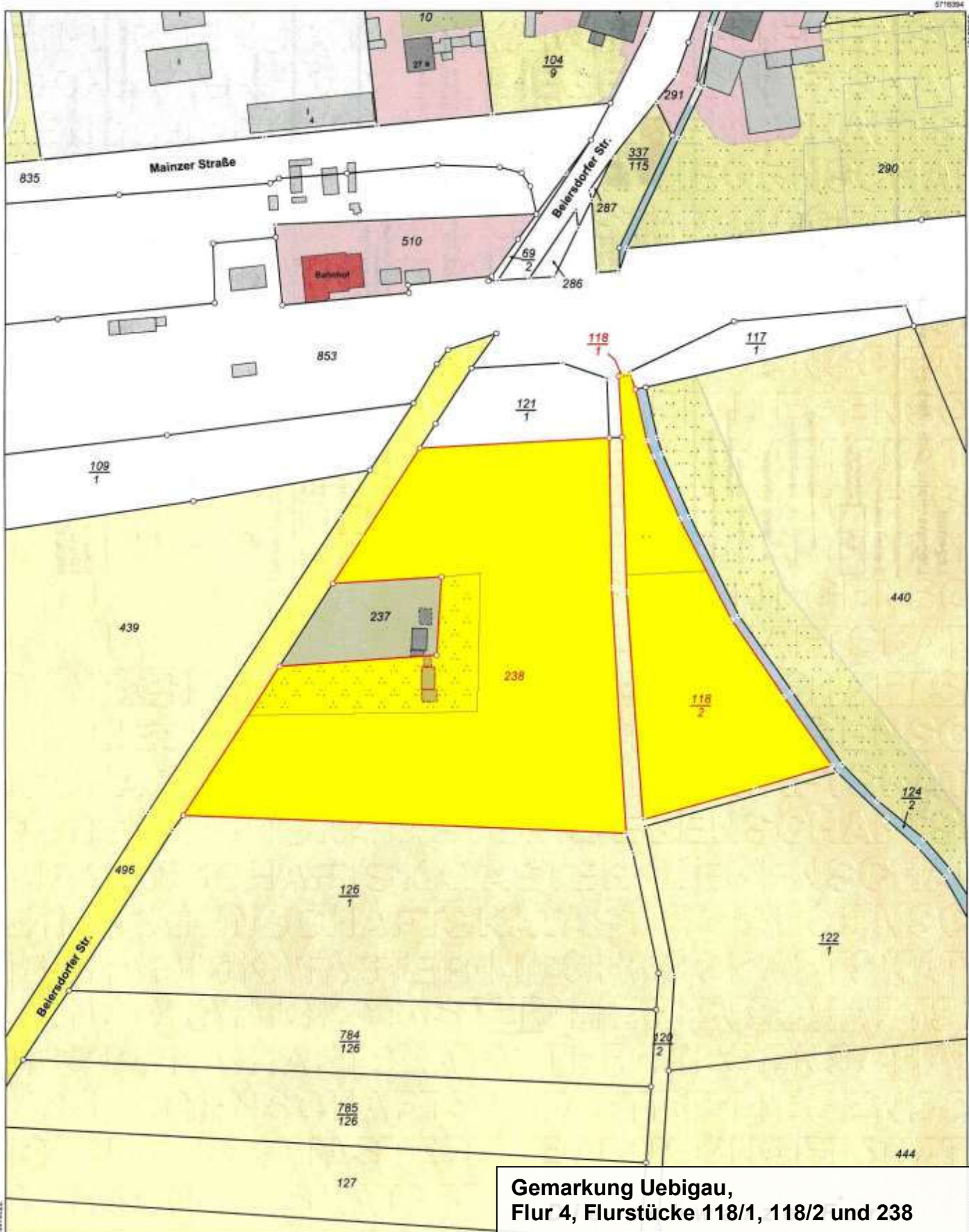
Gemeinde: Uebigau-Wahrenbrück
Kreis: Elbe-Elster



Gemarkung Uebigau, Flur 6, Flurstücke 270 und 289
Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung
des Grundstückes Torgauer Straße (■)

Maßstab etwa 1 : 1.000

5716685 33380914 33380914 5716905
Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt. Die Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der berechneten
Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 3 Brandenburgisches
Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08; S. 156), 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).



**Gemarkung Uebigau,
Flur 4, Flurstücke 118/1, 118/2 und 238**

**Kopie der Liegenschaftskarte mit
Kennzeichnung der Grundstücke**

Maßstab etwa 1 : 1.500



**Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde**

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Flurstücke: 118/1, 118/2, 238
Flur: 5
Gemarkung: Uebigau

Gemeinde: Uebigau-Wahrenbrück
Kreis: Elbe-Elster

Maßstab 1:1000
0 10 20
Dieser Auszug ist elektronisch auf Maßstabgenauigkeit
geprüft. Die Abwehr der Verfeinerung oder
Veränderung der Liegenschaftskarte ist auf das Land
Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt.
27. Mai 2009 (GVBl. 109, Nr. 08, S. 190), zuletzt geändert
Die dargestellten Karteninhalte wurden
und gewährleistet nicht unbedingt.
Bewilligt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromen-

dem
Kataster
Liegenschaftskarte 1:1000
Erstellt am 05.07.2023



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

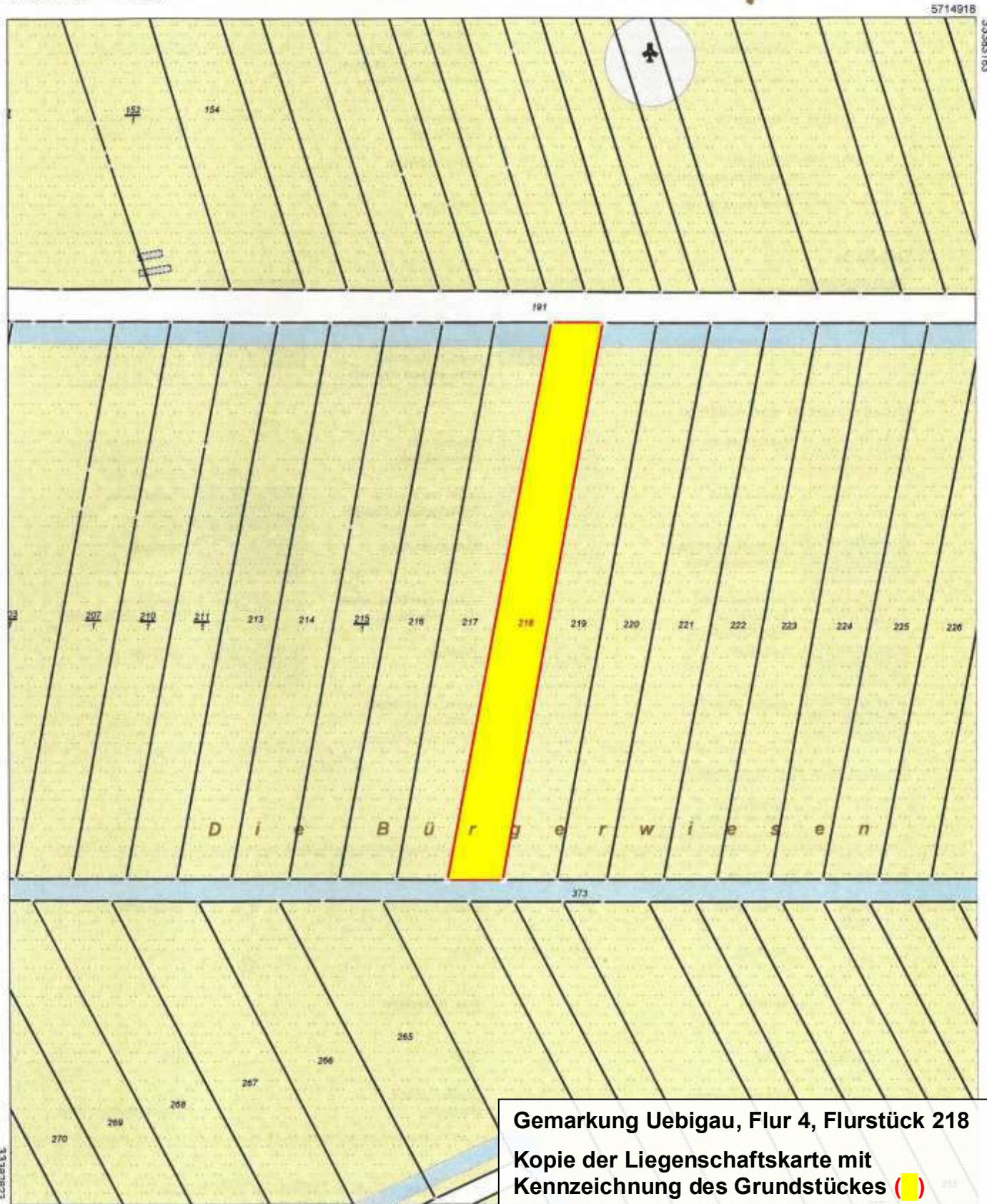
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Flurstück: 218
Flur: 4
Gemarkung: Uebigau

Gemeinde: Uebigau-Wahrenbrück
Kreis: Elbe-Elster

Erstellt am 05.07.2023
2023-11-0554_1



Gemarkung Uebigau, Flur 4, Flurstück 218

Kopie der Liegenschaftskarte mit
Kennzeichnung des Grundstückes 

Maßstab etwa 1 : 2.000

5714478 0 20 40 80
Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und ist als Kopie zu betrachten. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorzulegen. 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. 3 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S.165), 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). Maßstab 1:2000



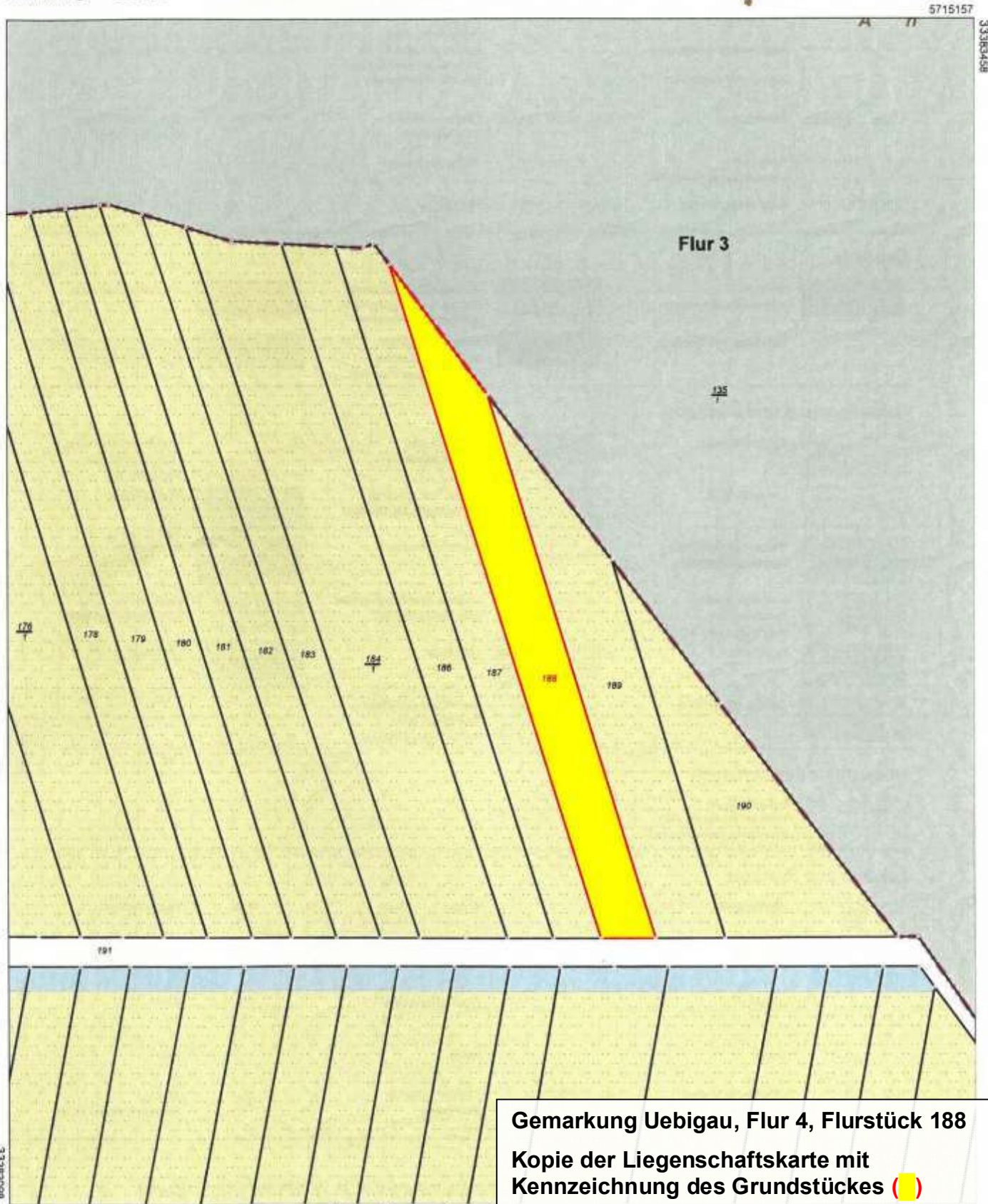
Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 05.07.2023
2023-11-0554_2

Flurstück: 188 Gemeinde: Uebigau-Wahrenbrück
Flur: 4 Kreis: Elbe-Elster
Gemarkung: Uebigau



Gemarkung Uebigau, Flur 4, Flurstück 188
Kopie der Liegenschaftskarte mit
Kennzeichnung des Grundstückes 
Maßstab etwa 1 : 2.000

5714717 0 20 40 60 Maßstab 1:2000
Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und ist als Kopie des Originals zu betrachten. Die Rechte an den Geobasisdaten verbleiben bei der Katasterbehörde Elbe-Elster. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. II/09, Nr. 06, S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. II/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).

VERBANDSGEMEINDE LIEBENWERDA

Die Verbandsgemeindegemeinderin

für die Stadt Uebigau-Wahrenbrück



Verbandsgemeinde Liebenwerda, Markt 1, 04924 Bad Liebenwerda

Büro für Wertermittlung im
Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
Urnenstraße 17a
03205 Calau

Dienststelle

Verbandsgemeinde Liebenwerda
Bauamt
Heinrich-Zille-Straße 9a
04895 Falkenberg/Elster



Historischer Stadtkern
im Land Brandenburg

Name: Frau Schäfer

Telefon: 035365 891 32

Telefax: 035365 891 40

E-Mail: franziska.schaefer@vg-liebenwerda.de

www.verbandsgemeinde-liebenwerda.de

Datum: 13.11.2023

17. NOV. 2023

Planungsrechtliche Anfrage Uebigau, diverse Flurstücke, vom 01.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich Ihnen die mit Schreiben vom 01.11.2023 angefragten Unterlagen.

Zu der gesonderten Anfrage nach den Abstandsflächen hinsichtlich der vorhandenen Windenergieanlagen beachten Sie bitte folgende allgemein gültige Auskunft:

Das brandenburgische Windenergieanlagenabstandsgesetz findet für privilegierte Anlagen nur im Hinblick auf Gebäude Anwendung. Die in Frage kommenden Grundstücke befinden sich jedoch im Außenbereich und sind ohne Bebauung. Es liegt kein Anwendungsbereich für die Ermittlung von Abstandsflächen vor.

Bitte beachten Sie beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Franziska Schäfer

Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda 1/14

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung : Uebigau
 Flur : 6
 Flurstück : 270

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	rechtskräftig	Wohnbaufläche	-
Abrundungssatzung	-	-	-
Bebauungsplan	rechtskräftig	Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	Titel "Wohn- und Mischgebiet Torgauer Straße in Uebigau"

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes **Zweckbestimmung Verkehrsfläche**

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	Nein	-
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	Nein	-
andere städtebauliche Maßnahmen	Nein	-
Veränderungssperre	Nein	-
Überführung in Gemeinbedarf	Nein	-
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	Ja	potentielle Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im angrenzenden Wohngebiet
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	Ja	öffentliche Verkehrsfläche, s. Festsetzungen BPlan
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	Nein	-
Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	Nein	-

Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	Nein	-
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	Nein	-

13. NOV. 2023



Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Die Verbandsgemeindebürgermeisterin
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung : Uebigau
 Flur : 6
 Flurstück : 289

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	rechtskräftig	Wohnbaufläche	-
Abrundungssatzung	-	-	-
Bebauungsplan	rechtskräftig	allgemeines Wohngebiet	Titel „Wohn- und Mischgebiet Torgauer Straße in Uebigau“

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes
 I - III Vollgeschosse, GRZ 0,4, offene Bauweise, Höhe 84,40 m ü. NHN
 Baugrenze s. Anlage, Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	-	
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	-	
andere städtebauliche Maßnahmen	-	
Veränderungssperre	-	
Überführung in Gemeinbedarf	-	
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	Ja	potentielle Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im angrenzenden Wohngebiet
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	Ja	teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet,
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	-	

Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	Nein	-
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	Nein	-
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	Ja	Winterdienstgebühren, keine Restschuld
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	-	zu erfragen beim Versorger s. Anlage

13. NOV. 2023



Verbandsgemeinde Liebenwerda
Die Verbandsgemeindebürgermeisterin
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda



Gaja Matrix
 84,40
 BP 2
 5 m
 N
 Torquar Straße
 109
 62
 9A
 Projekt: **Verbandsgemeinde Liebenwerda**
 Die Verbandsgemeindebürgermeisterin
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda
 Bearbeiter: **häfer, Franziska**
 13.11.2023 M 1:500

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung : Uebigau
 Flur : 5
 Flurstück : 118/1, 118/2,
 238

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft	
Abrundungssatzung	-	-	-
Bebauungsplan	-	-	-

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes **Lage im Außenbereich, Bewertung nach § 35 BauGB**

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	Nein	-
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	Nein	-
andere städtebauliche Maßnahmen	Nein	-
Veränderungssperre	Nein	-
Überführung in Gemeinbedarf	Nein	-
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	Nein	-
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	Ja	Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ100; Nähe zum Bahnübergang (40 Meter), Bahnhof Uebigau (70 Meter) und Betriebsgelände BLG Railtec (150 Meter)
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	Nein	-
Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	Nein	-
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	Nein	-

Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	-	keine Angabe möglich

13. NOV. 2023



Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Die Verbandsgemeindebürgermeisterin
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda



Bearbeiter: Schäfer, Franziska
 13.11.2023 M 1:2200

Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Die Verbandsgemeinschaftsbürgermeisterin

Markt
 04924 Bad Liebenwerda

Objekt: Uebigau - Flur 5 - 118/1, 118/2, 238

Vermerk:

Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda 9/14

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung : Uebigau
 Flur : 4
 Flurstück : 188

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft	
Abrundungssatzung	-	-	-
Bebauungsplan	-	-	-

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes **Lage im Außenbereich, Bewertung nach § 35 BauGB**

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	Nein	-
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	Nein	-
andere städtebauliche Maßnahmen	Nein	-
Veränderungssperre	Nein	-
Überführung in Gemeinbedarf	Nein	-
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes		Aufgrund der Nähe zum VRN WNE 40 kann es zu Baumaßnahmen aufgrund von Repowering und Neubau WKA kommen. (Entfernung 200 Meter zum äußeren östlichen Rand VRN)
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	Ja	Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ100
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	Nein	-

dm

Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	Nein	-
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	Nein	-
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	keine	-

13. NOV. 2023


 Verbandsgemeinde Liebenwerda
 Die Verbandsgemeinschaftsbürgermeisterin
 Markt 1
 04924 Bad Liebenwerda

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung	: Uebigau
Flur	: 4
Flurstück	: 218

Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft	
Abrundungssatzung	-	-
Bebauungsplan	-	-

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes **Lage im Außenbereich, Bewertung nach § 35 BauGB**

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	Nein	-
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	Nein	-
andere städtebauliche Maßnahmen	Nein	-
Veränderungssperre	Nein	-
Überführung in Gemeinbedarf	Nein	-
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes		Aufgrund der Nähe zum VRN WNE 40 kann es zu Baumaßnahmen aufgrund von Repowering und Neubau WKA kommen. Ein Teil des Grundstücks befindet sich im VRN WNE, s. dazu beigefügte Anlage.
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	Ja	Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ100
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	Nein	-

Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	Nein	-
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	Nein	-
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	Nein	-
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	keine	-

13. NOV. 2023



Verbandsgemeinde Liebenwerda
Die Verbandsgemeindebürgermeisterin
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda



Projekt: Uebigau - 4 - 218

Vermerk:

Verbandsgemeinde Liebenwerda
Die Verbandsgemeindecbürgermeisterin

Bearbeiter: :häfer, Franziska
13.11.2023 M 1:2500



Markt I
04924 Bad Liebenwerda

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

Büro für Wertermittlungen
Dipl.-Ing. Christian Linke
Frau Silke Linke
Urnenstraße 17a
03205 Calau

19. JULI 2023

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-00996-23-14
Ihre Zeichen
15 K 22/23 -27/23
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Fürstenberg
Telefon, Fax
03535 46-2521/03535 46-2657
E-Mail
simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum
13.07.2023

Grundstück:	Uebigau-Wahrenbrück, Uebigau, Torgauer Straße, Beiersdorfer Straße, Außenbereich			
Gemarkung:	Uebigau	Uebigau	Uebigau	Uebigau
Flur:	6	6	5	5
Flurstück:	289	270	238	118/1
Gemarkung:	Uebigau	Uebigau	Uebigau	
Flur:	5	4	4	
Flurstück:	118/2	218	188	
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis			

Sehr geehrte Frau Linke,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 03.07.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genannten Grundstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

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

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

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

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

Angaben zu dem Baulastenverzeichnis 1/2

oder nach Vereinbarung

Die in Rede stehenden Grundstücke berühren nach derzeitigem Kenntnisstand **keine** bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

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 300,00 € erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigefügt.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht



Bewilligung und Antrag zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch

Der unterzeichnende Eigentümer*)

(Name und Vorname des Eigentümers)

(Straße und Hausnummer)

(Postleitzahl, Ort und Ortsteil)

des Grundstückes*)

Gemarkung Uebigau, Flur 6, Flurstück 130

eingetragen im Grundbuch von Uebigau,

bewilligt und beantragt zu Lasten des Grundstückes die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch wie folgt:

"Der Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband -HWAZ- ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, Betrieb und die Instandhaltung

- **einer Trinkwasserhauptleitung DN 250 mm in einer Länge von 45 m**
- **einer Trinkwasseranschlußleitung DN 50 mm in einer Länge von 5 m**
- **einer Schmutzwasseranschlußleitung DN 150 mm in einer Länge von 45 m**

in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren.

In einem Schutzstreifen von 6,00 Breite entsprechend Lageplan

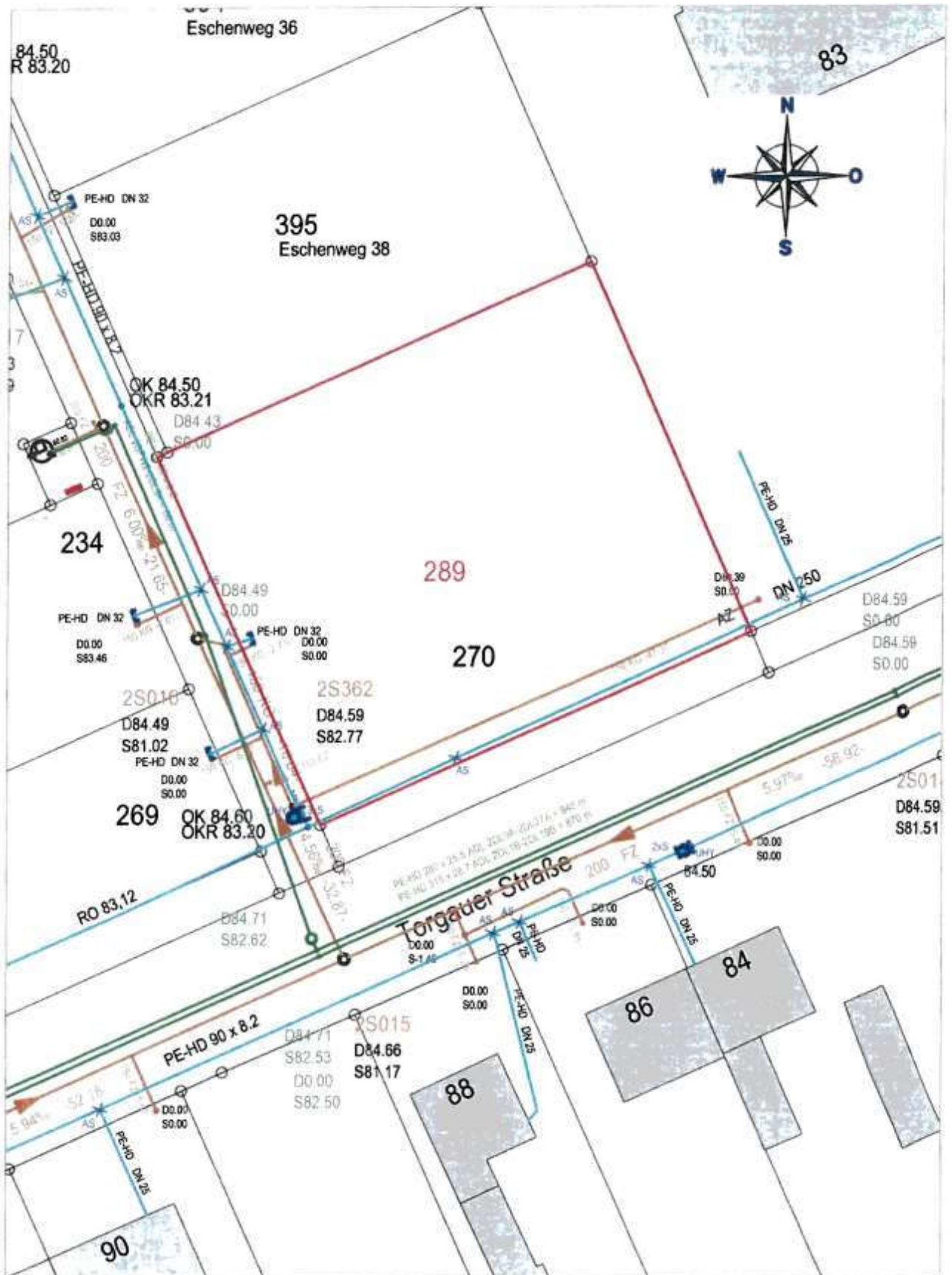
dürfen Bauwerke nicht errichtet, die o. a. Anlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Der HWAZ haftet für Schäden, z.B. Flurschäden, die auf dem Grundstück durch die Ausübung dieses Rechts entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen."




Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes 2/3

aus den des Maßstabs 1 : 500
 abgeleitet worden.
 en
 -
 nn Verbreitung und Ausfuhr nur mit

Vermessungsamt Herzberg



DHHN '92	Lageplanausschnitt - Uebigau	Flur 6
 <p>Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband Osterodaer Straße 04 04916 Herzberg (Elster) Tel. Fax: (03525) 4010-0 Internet: www.hwaz.de</p>	Bearbeiter	Lehmann
	Sparte	Tw und Abw
	Datum	28.11. 2023
	Maßstab	1:500
Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes 3/3		Unterschrift



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

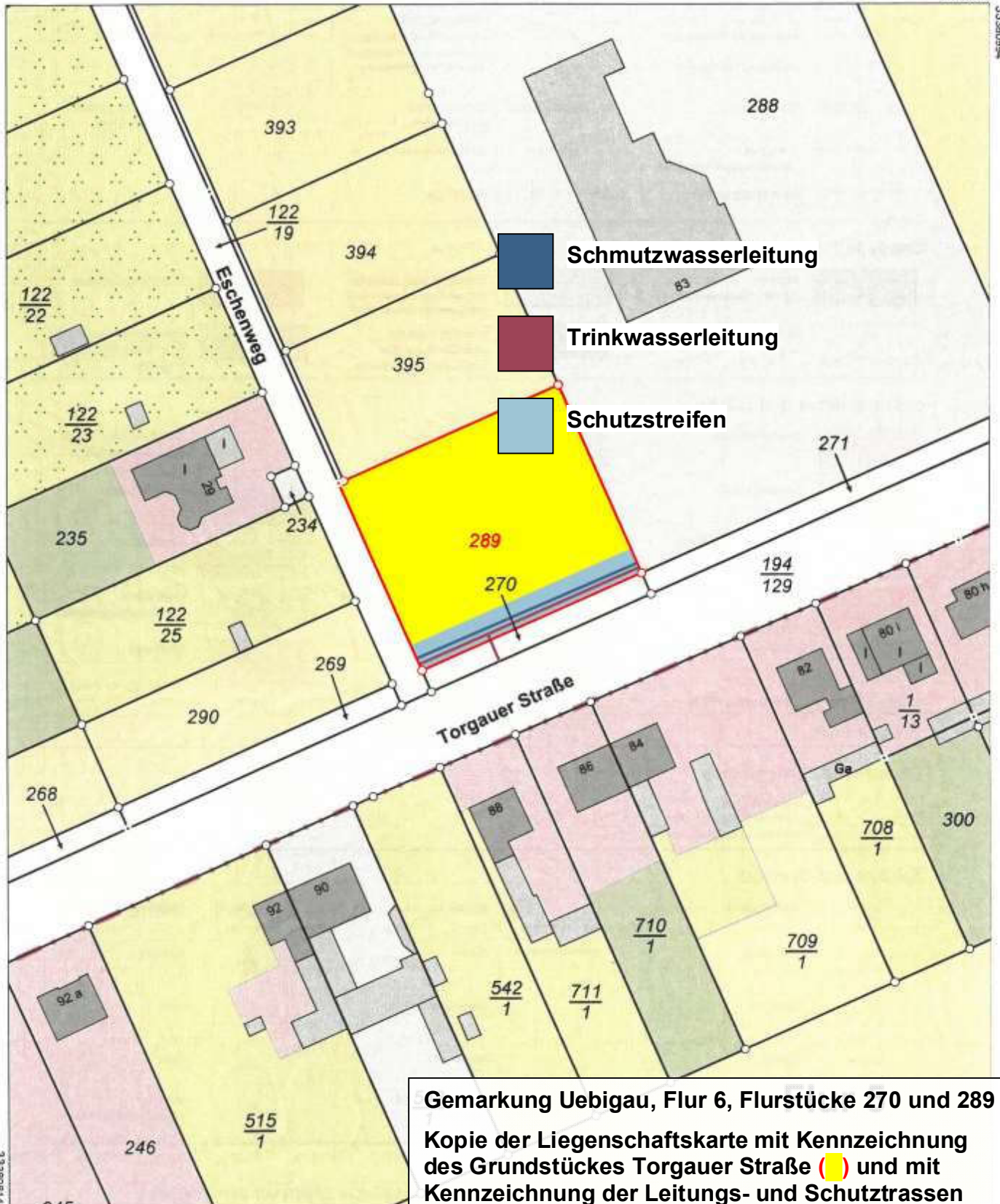
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 05.07.2023
2023-11-0554_4

Flurstücke: 270, 289
Flur: 6
Gemarkung: Uebigau

Gemeinde: Uebigau-Wahrenbrück
Kreis: Elbe-Elster



Gemarkung Uebigau, Flur 6, Flurstücke 270 und 289

Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung
des Grundstückes Torgauer Straße () und mit
Kennzeichnung der Leitungs- und Schutztrassen

Maßstab etwa 1 : 1.000

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht, diesen Auszug zu kopieren oder zu verbreiten, ist strafbar. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (vgl. § 107 Abs. 3 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).

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 28.07.2005, Hildebrandt

Amtsgericht Bad Liebenwerda

Grundbuch

von

Uebigau

Blatt 758

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
1/12

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Flur	Kans	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a
1	2	a / b	3	c	4			
1			4	188	Grünland		48	00
2			4	218	Grünland		41	60
3			5	118/1	Straßenverkehrsflächen			1
4			5	118/2	Ackerland, Grünland		33	30
5			5	121/1	Straßenverkehrsflächen		10	28
6			5	121/2	Ackerland, Gartenland,		95	32
7	6		5	237	Grünanlage, An der Beiersdorfer Straße		8	32
8	6		5	238	Ackerland, Gartenland, An der Beiersdorfer Straße		87	00
9			6	130	Lagerplatz, Baustoffe, Torgauer Str.		18	38

1

1

1

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
2/12

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 2

Ltd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b/c	d	
1	2	3		4
10	9	Uebigau 6 270	Verkehrsfläche; Straße; Torgauer Straße	186
10	9	Uebigau 6 289	Erholungsfläche; Grünanlage; Torgauer Straße	1 652
		Anschließend auf Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.		

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758 3/12

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 3

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe m ²	
		Gemarkung *			Wirtschaftsart und Lage
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		3c	4
11	4	5	118/2	Landwirtschaftsfläche Die schwarze Furt	3330
12	8	5	238	Landwirtschaftsfläche Beiersdorfer Str.	8700

* Wenn die Angabe der Gemarkung

**unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
4/12**

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8
1, 2, 3, 4, 5, 6,	Bei Neufassung der Abteilung 0 als Bestand eingetragen am 16.03.1995 <i>Open</i>	7	Nach Blatt 1021 übertragen am 06.10.1998. <i>Open</i>
8,	Nr. 6 zerlegt und als Nr. 7, 8 neu eingetragen am 28.03.1995 aufgrund des Veränderungsnachweises 0062-1995/50077. <i>Schulz</i>		
	Aus Blatt 98 übertragen am 13.06.1995 <i>Open</i>		

1C

1E

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758 5/12

Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
9,10	BV Nr. 9 zerlegt und als BV Nr. 10 fortgeführt am 18.03.2003 aufgrund der Fortführungs-Nr. 0062-2002/54278 des Katasteramtes Herzberg vom 18.11.2002. <i>Dieser</i> Anschließender Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.		
/		/	

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
 Fortsetzung auf Einlegebogen 6/12

Bestandsverzeichnis

Bogen

B-ZA 3

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
4,11	Nr. 4 unter Veränderung der Flurstücksbeschreibung gemäß Fortführungsmitteilung B Nr. 0062-2006/51012 als Nr. 11 neu eingetragen am 24.01.2011. Golz	5	Übertragen nach Blatt 1115 am 21.12.2005. Kasselt
8,12	Nr. 8 unter Veränderung der Flurstücksbeschreibung gemäß Fortführungsmitteilung B Nr. 0062-2009/60630 als Nr. 12 neu eingetragen am 24.01.2011. Golz		

**unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
7/12**

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	wohnhaft in _____	1-6	Bei Neufassung der Abt. I als Eigentümers eingetragen am 28.03.1995.
		9	Auflassung vom 19. Oktober 1993; eingetragen am 13.05.1995.
			<i>Apfelero</i>
			<i>Greter</i>

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758 8/12

Erste Abteilung

Bogen

I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2		1-3, 10-12	Erbfolge aufgrund des Erbscheins vom 28.08.2019 (Az. 70 VI 348/19, Amtsgericht Bad Liebenwerda in Bad Liebenwerda) eingetragen am 05.12.2019. Wolschke

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
9/12

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	<u>9</u> 10	<p>Bodenreformsperrvermerk bezüglich des Flurstücks 130 der Flur 6 gelöscht</p> <p>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht - Trinkwasserhauptleitung, Trinkwasseranschlußleitung und Schmutzwasseranschlußleitung) verbunden mit einem Benutzungsrecht und einer Bau-, Bepflanzungs- und Nutzungsbeschränkung, für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband - HWAZ -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Juni 1998 (UR-NR. 997/1998 der Notarin Graefling in Falkenberg/Elster) eingetragen am 06.10.1998 .</p> <p><i>Grafen</i></p>

2

1

unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758

10/12

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	5	<p>Auflassungsvormerkung für Stadt Uebigau-Wahrenbrück. Gemäß Bewilligung vom 16.08.2005 (UR-Nr. 913/2005, Notarin Birgit Graefling in Falkenberg/Elster) eingetragen am 14.09.2005.</p> <p>Kasselt</p>
3	1	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 22/23), eingetragen am 30.05.2023.</p> <p>Rothe</p>
4	2	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 23/23), eingetragen am 30.05.2023.</p> <p>Rothe</p>
5	3	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 24/23), eingetragen am 31.05.2023.</p> <p>Rothe</p>
6	10	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 25/23), eingetragen am 01.06.2023.</p> <p>Rothe</p>
7	11	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 26/23), eingetragen am 01.06.2023.</p> <p>Rothe</p>
8	12	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 27/23), eingetragen am 01.06.2023.</p> <p>Rothe</p>

**unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
11/12**

Zweite Abteilung

Bogen II-VL 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		2	Gelöscht am 21.12.2005. Kasselt

**unvollständiger Auszug des dem Grundbuch von Uebigau Blatt 758
12/12**