

Anl. d. Liebenwerda	
gang	
20. Okt. 2023	
fach	-EUR Jendrzeiczak
Anl.	☒left KM/Scheck/KST

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

## Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
 eines mit einem haufälligen Gebäude (Ruine) bebauten Grundstückes  
 in der Gemarkung Neudeck, Flur 20, Flurstück 20*

*Aktenzeichen: 15 K 41/23*



Der unbelastete Verkehrswert  
 für das Flurstück 20 der Flur 20 der Gemarkung Neudeck  
 wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 ermittelt mit rd. **1.000,00 €**.

## Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
eines mit einem baufälligen Gebäude (Ruine) bebauten Grundstückes  
in der Gemarkung Neudeck, Flur 20, Flurstück 20*

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 41/23
Gemarkung:	Neudeck
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Bahnsdorf Blatt 20098
Flur:	20
Flurstück:	20
Grundstücksgröße:	1.390 m <sup>2</sup>
Ortsbesichtigungstermin:	27.09.2023
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2023
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
<b>Unbelasteter Verkehrswert:</b>	<b>1.000,00 €</b>

Das Gutachten umfasst:

22 Seiten  
5 Anlagen  
24 Fotos

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

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	7
3.0	Verkehrswertbildendes Verfahren	14
4.0	Liquidationsverfahren	14
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	16
6.0	Bodenwertermittlung	17
7.0	Verkehrswert	19
	Fotodokumentation	
	Übersichtsplan	
	Flurkarte	
	Planungsrechtliche Angaben	
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	

## 1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das Flurstück 20 der Flur 20 der Gemarkung Neudeck.  Auf dem Bewertungsareal befindet sich die Ruine eines ehemaligen Backhauses. In dem Jahr 2022 erachtete der Landkreis Elbe-Elster im Bezug auf eine Gefahrenabwehr, welche von der ruinösen ehemaligen Ölmühle Neudeck ausging, einen Abriss vorzunehmen.
Tag der Ortsbesichtigung:	27.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li> </ul>
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

**Besonderheiten:**

Grundlage der Beschreibung des Grundstückes mit deren Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die vorgefundene Ruine wird nur insoweit beschrieben wie es für die Herleitungen der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Der Ortsteil Neudeck liegt zwischen Bahnsdorf und Kleinrössen direkt an der „Schwarzen Elster“ mit zur Zeit 72 Einwohnern und wurde 1212 erstmals im Besitz des Ritters Thietholdi de Nidecke erwähnt. 1474 kann der Rittersitz eines Herrn von Rabel in der Mitte des Wirtschaftshofes der heutigen Schlossanlage nachgewiesen werden.

Das Renaissanceschloss aus dem Jahre 1521 wurde auf den Resten einer kleinen Wasserburg aus dem 13./14. Jahrhundert errichtet. Das Schloss wurde mehrfach umgebaut, so dass es zahlreiche Elemente aus verschiedenen Stilepochen wie Renaissance, Barock und Jugendstil aufweist.

Lupold von Brandenstein begann 1521 mit dem Bau des zweigeschossigen Hauptgebäudes der Schlossanlage.

1550 ließ er den östlichen Turm errichten. Zwischen 1615 und 1687 erweiterten die neuen Besitzer, die Familie von Schleinitz, das bestehende Gebäude nach Westen und errichteten den Wendelstein und den westlichen Turm.

Während des 30-jährigen Krieges wurde das Schloss stark zerstört. Johann Friedrich von Patow veränderte die Schlossanlage zu Beginn des 18. Jahrhunderts noch einmal grundlegend. Die Fassade und die Innenräume des Schlosses wurden im Barockstil gestaltet. 1904 wurde SCHLOSS NEUDECK von seinem damaligen Besitzer Major Lettre das letzte Mal nachhaltig umgebaut. In dieser Zeit entstanden auch der Wirtschaftshof sowie eine Gartenanlage, von gartenkünstlerischer und gartenhistorischer Bedeutung.

Der letzte Besitzer vor dem Ende des 2. Weltkrieges war der Rasierklingenfabrikant Otto Roth.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde SCHLOSS NEUDECK im Zuge der Bodenreform enteignet und in den folgenden Jahrzehnten in unterschiedlicher Weise genutzt. Letzter Nutzer der Schloss- und Gutsanlage war bis 1999 die Landespolizei Brandenburg. Danach setzte ein Verfallsprozess ein, der sowohl durch Leerstand als auch durch eine gescheiterte Privatisierung entstanden war.

Zwischen Neudeck und Kleinrössen schafft eine dreibogige Brücke aus dem Jahre 1905 die Verbindung zwischen beiden Orten über die "Schwarze Elster". Das Bauwerk vertritt die Brückenbaukunst der Jahrhundertwende und fügt sich stimmungsvoll in die Elsterlandschaft ein. Ein Schild an der Brücke berichtet: "Diese Brücke wurde 1945 durch eine mutige Tat des Bauern Otto Nicklisch vor der Zerstörung gerettet." Aus Sicherheitsgründen ist seit 1995 die inzwischen denkmalgeschützte Betonbrücke nicht mehr in Nutzung. Die Überquerung der Elster erfolgt nunmehr über die unmittelbar daneben errichtete Brücke.

Am Tag der Vorortbegehung wurde auf dem zu bewertenden Areal eine Bauruine vorgefunden. Straßenbegleitend stehen Bäume welche das Sichtfeld zu dem Grundstück eindämmen. Das Grundstück schließt direkt zur Dorfstraße an. Der seitlich zur Dorfstraße angrenzende Baumbestand in Richtung Bomsdorf trägt einen Alleecharakter. Zur Straßenfront wurde ein Bauzaun aufgestellt, um das Grundstück zu sichern, da sich auf dem Grundstück eine nicht mehr nutzungsfähige Bauruine befindet. In dem südlichen Bereich des Grundstückes befand sich eine in massiver Bauweise errichtete Ölmühle. Nach Rücksprache mit dem Ortsvorsteher wurde diese nach dem Einsturz des Daches und der vorhandenen Decken mit sämtlichen sich darin befindenden Maschinen durch ein Bauunternehmen im Auftrag des Landkreises abgetragen und in Teilflächen beräumt. Die alte Ölmühle befand sich zwischen zwei direkt angrenzenden Gebäuden, welche einer privaten Nutzung obliegen.

Durch den Abriss des teilweise eingestürzten Gebäudes entstand nun eine Baulücke. Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt zur Riecke an.

Die Riecke stellt in der Örtlichkeit einen kleinen Fluss mit seitlicher Begrünung dar. Sie fließt in die Schwarze Elster. Seitlich zu dem Bewertungsareal steht eine alte Mauer. Gegenüber sind Bäume sowie unterschiedlicher Bewuchs vorhanden. Der Wasserstand der Riecke ist nach Angaben der Nachbarn sehr unterschiedlich.

Der nördliche Flächenanteil zu dem Grundstück stellt sich als Grünlandfläche dar.

Eine Zufahrt bzw. Toreinfahrt konnte durch den Sachverständigen nicht vorgefunden werden. Bei einer Folgenutzung könnte dieses über die parallel verlaufende Dorfstraße oder über das Flurstück 22 (Gemeindefläche) erfolgen. Dieses beinhaltet unter anderem das die bereits entstandene Sukzession in dem vorderen Grundstücksbereich zur Dorfstraße beseitigt wird.

Wie bereits in dem Vortext erwähnte Ruine, soll als Backhaus gedient haben. Die noch zu erkennenden Außenwände wurden aus einem Ziegelmauerwerk errichtet. Vermutlich befindet sich in dem eingestürzten Gebäude ein Keller oder eine Teilunterkellerung. Eine Begehung ist nicht möglich. Inwieweit bereits erfolgter Abriss und Entsorgungsaufwendungen durchgeführt worden sind, konnte nicht ermittelt bzw. recherchiert werden. Es sind Holzbalken in unterschiedlichen Stärken und Längen durch Witterungseinflüsse und Bruchschäden erkennbar. Inwieweit eine Tiefenberäumung auf dem Areal stattfand, kann durch den Sachverständigen nicht eingeschätzt werden.

Zum Wertermittlungsstichtag lagern auf dem Grundstück verbliebene Abbruchmassen (wie Bauschutt, Fundamente, Baumischabfälle, Holz, Schrott usw.).

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis Elbe-Elster wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass für den Abriss der ehemaligen Ölmühle 80.000,00 € investiert wurden. Der Schuldner des Grundstückes konnte diesen Betrag bisherig nicht begleichen.

## 2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Uebigau-Wahrenbrück ist eine Stadt im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg (Deutschland). Die Stadt Wahrenbrück (mit dem Ortsteil Zinsdorf) wurde am 31. Dezember 2001 mit der Eingemeindung der Stadt Uebigau (mit den Ortsteilen Bomsdorf und München) und der Gemeinden Bahnsdorf (mit Neudeck), Drasdo und Wiederau in Uebigau-Wahrenbrück umbenannt. Bereits zum 27. September 1998 wurden die Gemeinden Beiersdorf, Beutersitz, Bönitz, Domsdorf, Kauxdorf, Langennaundorf, Marxdorf, Prestewitz, Rothstein, Saxdorf, Wildgrube und Winkel in die Stadt Wahrenbrück eingemeindet.

Die Stadt Uebigau-Wahrenbrück liegt im Südwesten des Landes Brandenburg, etwa 25 km östlich der Elbestadt Torgau, etwa 10 km südlich der Kreisstadt Herzberg und 4 km nördlich von Bad Liebenwerda. Die Schwarze Elster fließt durch das Stadtgebiet, die Kleine Elster mündet nordöstlich von Wahrenbrück in die Schwarze Elster. Die größten Ortsteile bilden die ehemaligen Städte Uebigau und Wahrenbrück, welche 7 km voneinander entfernt liegen. Die Fernverkehrsstraße B 101 führt östlich von Wahrenbrück und Uebigau vorbei. Uebigau liegt 3 km östlich des Bahnknotenpunktes Falkenberg/Elster an der Bahnstrecke Halle–Cottbus.

Neudeck ist ein Ortsteil der Gemeinde Uebigau-Wahrenbrück im Landkreis Elbe-Elster in Brandenburg. Der Ort liegt etwa 6 km nördlich von Uebigau rechtsseitig der Schwarzen Elster.

Großräumige Lage:	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Bundesland:</td> <td>Brandenburg</td> </tr> <tr> <td>Kreis:</td> <td>Elbe - Elster</td> </tr> <tr> <td>Ort / Einwohnerzahl:</td> <td>Neudeck, 67 Einw. (Stand: 2019)</td> </tr> </table>	Bundesland:	Brandenburg	Kreis:	Elbe - Elster	Ort / Einwohnerzahl:	Neudeck, 67 Einw. (Stand: 2019)								
Bundesland:	Brandenburg														
Kreis:	Elbe - Elster														
Ort / Einwohnerzahl:	Neudeck, 67 Einw. (Stand: 2019)														
Charakter der näheren Umgebung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem nördlichen Bereich von Neudeck.														
Verkehrsanbindung:	Uebigau-Wahrenbrück liegt an der Bundesstraße 101 zwischen Herzberg (Elster) und Bad Liebenwerda. Im Süden des Stadtgebietes durchquert die Bundesstraße 183 die Ortsteile Marxdorf und Bönitz zwischen Torgau und Bad Liebenwerda.														
Überörtliche Anbindung:	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Berlin:</td> <td>Ca. 136 km</td> </tr> <tr> <td>Dresden:</td> <td>Ca. 93 km</td> </tr> <tr> <td>Cottbus:</td> <td>Ca. 98 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt Potsdam:</td> <td>Ca. 125 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnzufahrt Ortrand:</td> <td>Ca. 53 km</td> </tr> <tr> <td>Verkehrslandeplatz Dresden:</td> <td>ca. 93 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen BER:</td> <td>ca. 114 km</td> </tr> </table>	Berlin:	Ca. 136 km	Dresden:	Ca. 93 km	Cottbus:	Ca. 98 km	Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 125 km	Autobahnzufahrt Ortrand:	Ca. 53 km	Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 93 km	Flughafen BER:	ca. 114 km
Berlin:	Ca. 136 km														
Dresden:	Ca. 93 km														
Cottbus:	Ca. 98 km														
Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 125 km														
Autobahnzufahrt Ortrand:	Ca. 53 km														
Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 93 km														
Flughafen BER:	ca. 114 km														
Innerörtliche Lage:	<p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem nördlichen Bereich von Neudeck.</p> <p>Der Zustand der zwei direkt angrenzenden Wohnbauungen wurde als normal eingeschätzt. Die Entfernung zu dem Zentrum von Bad Liebenwerda beträgt ca. 18 km und zum Zentrum von Uebigau-Wahrenbrück ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich nicht im Ort selbst. Kindereinrichtungen sind in Uebigau und Wahrenbrück vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Schulen sind in Bad Liebenwerda oder Herzberg vorhanden. Eine Grundschule befindet sich in Wahrenbrück.</p>														
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Verkehrsanbindung</li> <li>- einfache wirtschaftliche Lage</li> <li>- einfache Wohnlage</li> </ul>														
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnbauliche Nutzung, Freiwillige Feuerwehr, Landwirtschaft</li> </ul>														
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anliegerverkehr.														

## 2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Bahnsdorf	<u>Blatt</u> 20098		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Neudeck	Flur 20	Flurstück 20	Fläche 1.390 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Der Schuldner			

## 2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nachbarschaftsbebauung Flurstück 21 und Flurstück 19

## 2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 24,35 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 57,00 m
Bemerkung:	Das Grundstück schließt südlich direkt zur Riecke an. In dem vorderen Bereich befindet sich noch ein eingefallenes Gebäude (Ruine).

## 2.4 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Dorfstraße)
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Die Medienanschlüsse wie Elektro und Trinkwasser sind vermutlich in dem öffentlichen Bereich vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben (Sukzession)
Spelmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Könnten nach einer Beräumung geschaffen werden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück derzeit nicht vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

## 2.5 Amtliches

Bauweise:	Monolithische Bauweise (Ruine (vermutlich Backhaus))
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Das in Rede stehende Grundstück ist teilweise Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20950 (Neudeck, Mühle der Neuzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	keine

## 2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.08.2023 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Bahnsdorf Blatt 20098 vom 03.08.2023.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

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

Vermietungssituation:

Keine Vermietung (Ruine)

Bodenordnungsverfahren:

Aufgrund Bodenordnungsverfahren gemäß Ersuchen des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Luckau vom 24.06.2019, Aktenzeichen: BOV Wiederau 6001 C als Bestand eingetragen am 24.09.2020.

## 2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan wurde am 16.11.2005 aufgestellt und beinhaltet das Bewertungsgrundstück als Fläche für die Landwirtschaft.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Bauweise: Nach Angaben der Verbandsgemeinde Geschosse: Liebenwerda: Beurteilung § 34 BauGB GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen:	nein
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB – Innenbereich)

### Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nicht an und sind nach Angaben der Verbandsgemeinde Liebenwerda derzeit nicht zu erwarten.
Kanalisierung:	Angaben zur Kanalisierung sind nicht bekannt.
Besondere Umstände für das Grundstück:	Nach Angaben der Verbandsgemeinde Liebenwerda befindet sich das Grundstück im Überschwemmungsgebiet (HQ 100).  Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmals Nr. 20295 und 20297.

### **3.0 Verkehrswertbildendes Verfahren**

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

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

Eine Ertragswertermittlung wird nicht vorgenommen, da aus der vorhandenen abbruchreifen Bausubstanz keine Erträge zu erwirtschaften sind und dieses unweigerlich zum Liquidationsverfahren führt. Da die Bausubstanz insgesamt wirtschaftlich verbraucht ist, d. h. die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt werden können, ist ein Sachwert nicht zu ermitteln.

### **4.0 Liquidationsverfahren**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV 2021] enthält keine eigenständige Regelung des Liquidationsverfahrens. Dieses ist ein Wertermittlungsverfahren für Grundstücke, bei denen der Rückbau der baulichen Anlagen insbesondere aufgrund ihrer irreparablen Baufällig- und Unwirtschaftlichkeit geboten ist. Ein Rückbau ist bereits erfolgt. Auf dem Grundstück lagern noch die Abbruchmassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

### Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem baufälligen Gebäude (Ruine) bebaute Grundstück in 04895 Neudeck, Dorfstraße (Gemarkung Neudeck, Flur 20, Flurstück 20) zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Bahnsdorf	20098		

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neudeck	20	20	1.390 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 6.0 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
	=	Außenbereich

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.390 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		16.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.390	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>3,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.390 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>4.170,00 €</b> <b>rd. 4.170,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 insgesamt  
**4.170,00 €.**

E01

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

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

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>4.170,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>4.170,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>- 830,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-830,00 €</b>

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-5.000,00 €
• Werteinflusses von Freilegungskosten und Entsorgungsaufwendungen (grob geschätzt)	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

## 7.0 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Abbruch- und Beräumungskosten, Vermessungs- und Erschließungsleistungen) wurde mit – 830,00 € ermittelt.

### Begründung

Dem vorgefundenen Grundstücksareal obliegt keine nutzbare Bebauung, da der größte Teil des Gebäudebestandes abgetragen wurde. Eine Entsorgung des Areals zur Beseitigung bzw. zur Flächenberäumung (Ruine) erfolgte nicht. Im Zuge der Grundstücksbewertung ergab sich ein rechnerischer Negativbetrag. Dieser stellt sich überwiegend aus den Entsorgungskosten dar.

Seitens des Amtsgerichtes kann der Verkehrswert nicht mit einem Negativbetrag angegeben werden. Der Sachverständige erachtet einen symbolischen Verkehrswert von 1.000,00 € einzuschätzen.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem auffälligen Gebäude (Ruine) bebaute Grundstück in 04895 Neudeck, Dorfstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bahnsdorf	20098	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Neudeck	20	20

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2023 mit rd.

**1.000,00 €**  
**in Worten: eintausend Euro**

geschätzt.

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

Senftenberg, den 16.10.2023

  
Uwe Kirste



## **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

#### **ImmoWertV:**

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

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen"

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- Grundstücksmarktbericht 2023  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2022  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9.Auflage)
- KLEIBER  
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

## Fotodokumentation



**Bild 1**

Öffentliche Verkehrsfläche in Richtung Bomsdorf



**Bild 2**

Umgebungsbebauung (einseitig)



**Bild 3**

Straßenseitiger Baumbestand



**Bild 4**

Durch Sukzession geprägter Flächenanteil



**Bild 5**

Übersichtsdarstellung



**Bild 6**

Teilweise freistehendes Mauerwerk



**Bild 7**

Übersichtsdarstellung



**Bild 8**

Vermutlich unterkellertes Bereich



**Bild 9**

Stark zugewachsene Bausubstanz



**Bild 10**

Eingestürztes Gebäudevolumen



**Bild 11**

Holzbalken können nur noch entsorgt werden.



**Bild 12**

Teilflächendarstellung



**Bild 13**

Weitere Grundstücksfläche



**Bild 14**

Vorgefundene Sukzession



**Bild 15**

Entstandene Baulücke durch den Abriß



**Bild 16**

Freistehende, ungeschützte Außenwandfläche  
(Nachbargrundstück)



**Bild 17**

Baulücke



**Bild 18**

Vorgefundenes Abbruchmaterial



Bild 19

Flussbett der Riecke



Bild 20

Seitliche Begrünung



**Bild 21**

Entstandene Baulücke



**Bild 22**

Stützwand



**Bild 23**

Umfang der Beräumung



**Bild 24**

Höhendarstellung

## Übersichtsplan

## Übersichtskarte MairDumont

04895 Neudeck , Elster, Dorfstr. 12 a



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



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

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

### Datenquelle

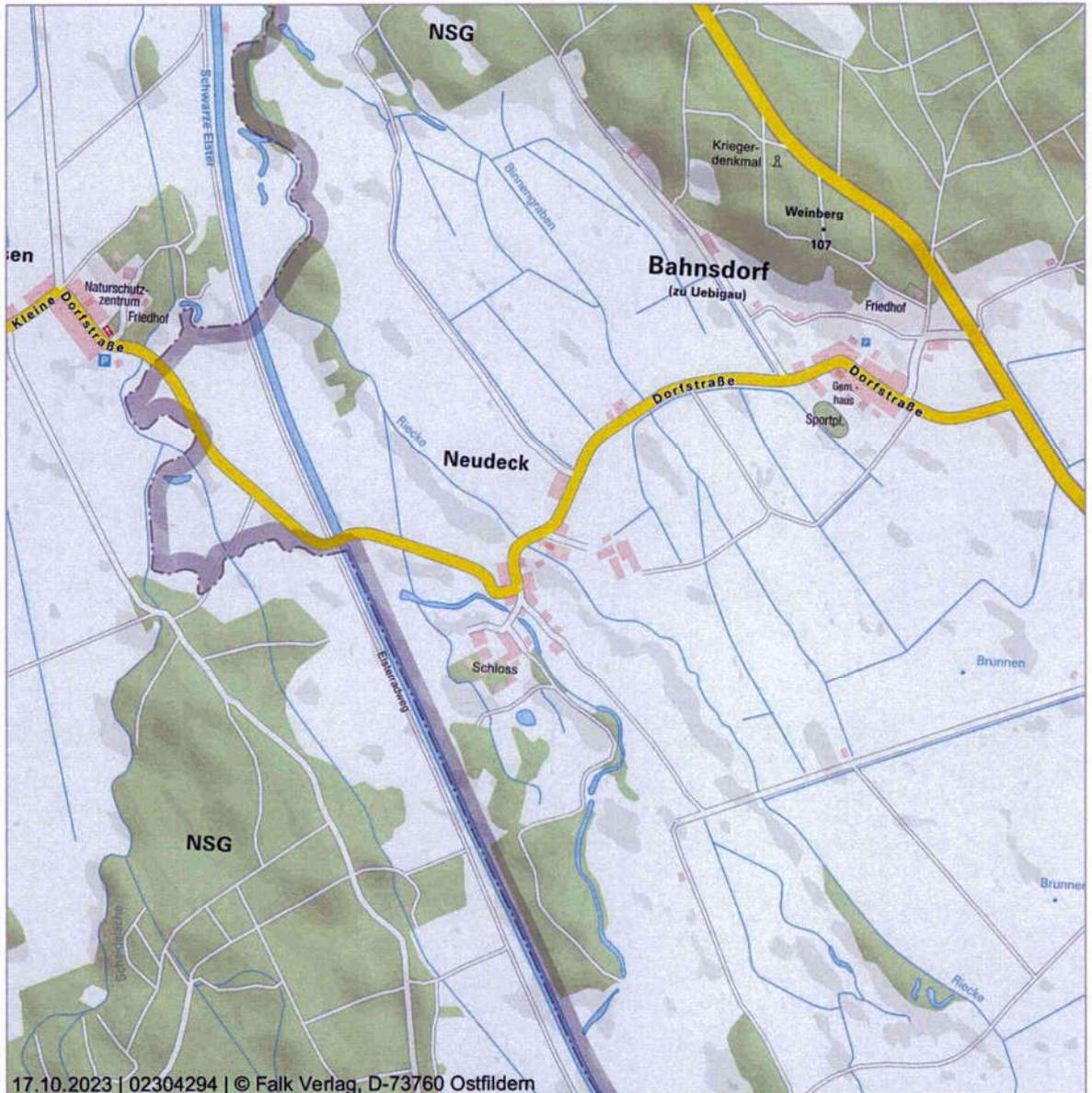
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Regionalkarte MairDumont

04895 Neudeck , Elster, Dorfstr. 12 a



geoport



17.10.2023 | 02304294 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

### Datenquelle

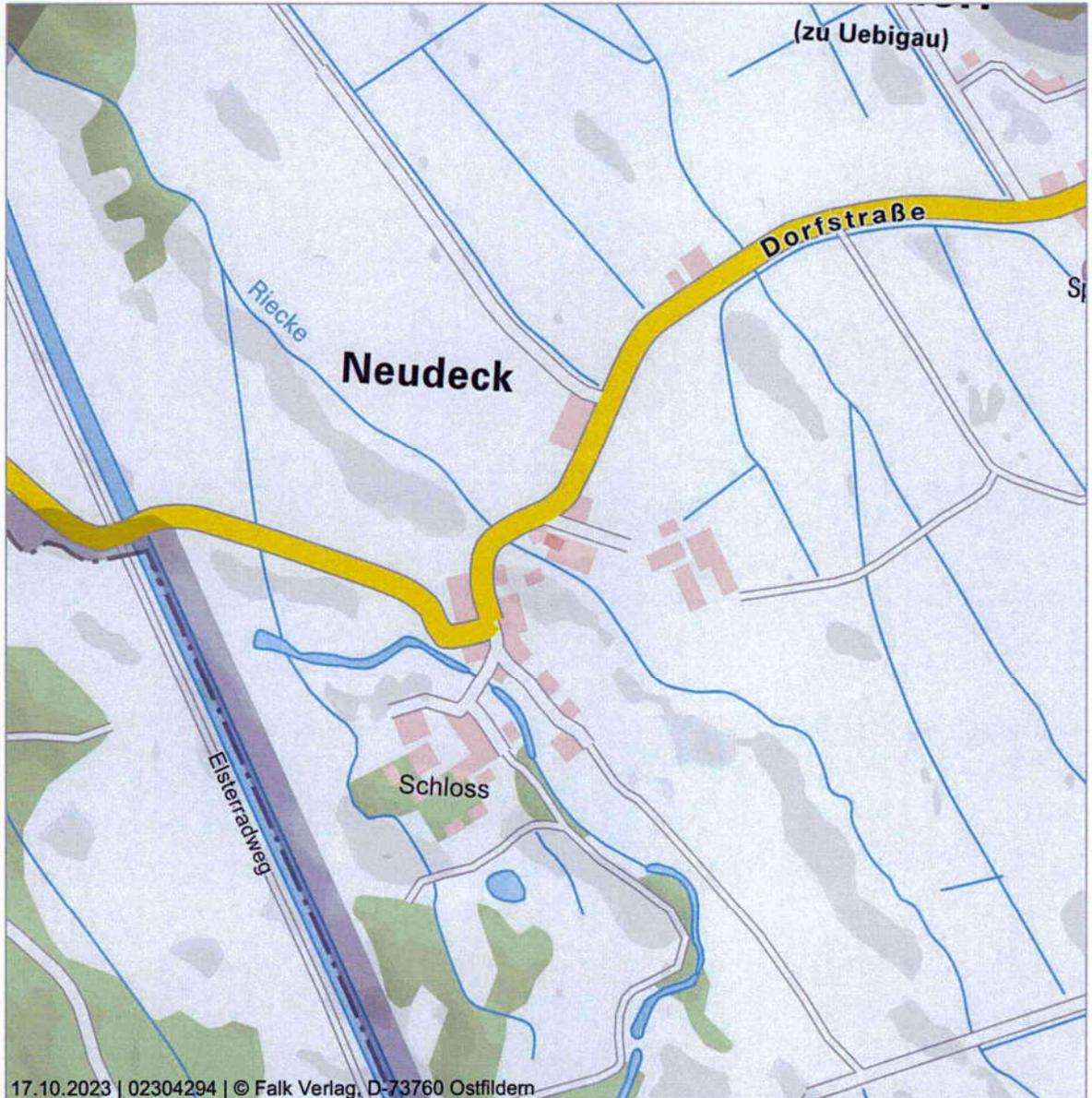
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

## Regionalkarte MairDumont

04895 Neudeck , Elster, Dorfstr. 12 a



geoport



17.10.2023 | 02304294 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



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

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

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Flurkarte



## **Planungsrechtliche Angaben**

# Angaben zu Neudeck - Flur 20 - FS 20

AS k 41/23

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-nutzungsplan ?  ja  nein
- 1.1 ab wann wirksam ? ..... 16. 11. 2005 .....
- 1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ? ..... Fläche für Landwirtschaft .....
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?  ja  nein  Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes  
(bitte einen Auszug des B-Planes beilegen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:  
Datum des Aufstellungsbeschlusses  
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung)  
geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf:  ja  nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden ?  
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:  
(Zeitangaben, Verfahrensstand)  ja  eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes  
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet  
(siehe lfd. Nr. 2.3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung  
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes)  ja  nein

gehört zu 15 k 41/23

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

ja  nein

ja, welche

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet?

ja  nein

4.8 Im Naturschutzgebiet?

ja  nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?

ja  nein

4.10 Baudenkmal?

ja  nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung? *Beurteilung § 34*

5.1 Art

.....

5.2 Bauweise

.....

5.3 Geschosse

.....

5.4 GRZ

.....

5.5 GFZ

.....

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

ja, seit wann?

nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:

ja  nein

wann?

Beitrag:  
ggf. Restschuld

noch zu erheben?

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

ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/steht an?

ja  nein  
Welche?

Bereits veranlagt?

ja  nein  
fällig:  
fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?

Strom  Wasser  Gas

Wer gibt Auskunft? Zu erfragen bei

*s. liste d. Vororges*

gehört zu 15k 41/23

10. Entwässerung zu erfragen beim HWAZ - s. Anlage

Kanalanschluß vorhanden?

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

Anschlußbeitrag entrichtet?

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

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung?

11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.  
Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m<sup>2</sup>)?

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

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

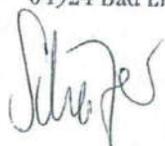
13. Welche Umstände sind sonst noch von Bedeutung für den Grundstückswert (z. B. Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal)?

- Überschwemmungsgebiet HA 100
- Bodendenkmal Nr. 20295 ; 20297

Gelton au AS k 41123

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

Verbandsgemeinde Liebenwerda  
Die Verbandsgemeindegemeinderin  
Markt 1  
04924 Bad Liebenwerda



18. OKT. 2023

# VERBANDSGEMEINDE LIEBENWERDA

Der Verbandsgemeindebürgermeister



Verbandsgemeinde Liebenwerda, Markt 1, 04924 Bad Liebenwerda

## Dienststelle

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

**Name:** Thomas Woll

**Telefon:** 035365 411-93

**Telefax:** 035365 411-38

**E-Mail:** Thomas.Woll@vg-liebenwerda.de

[www.verbandsgemeinde-liebenwerda.de](http://www.verbandsgemeinde-liebenwerda.de)

**Datum:** 02.08.2021

## Medienträgerübersicht für Uebigau-Wahrenbrück

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu ihrer Anfrage möchte ich Ihnen die Medienträger für diesen Bereich nennen (siehe Kreuz):

- |                                     |   |                                     |   |
|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Verbandsgemeinde Liebenwerda<br>Markt 1<br>04924 Bad Liebenwerda                                    | <input type="checkbox"/>            | Brandhorst-Antennenservice<br>Lange Straße 2<br>04910 Elsterwerda<br>brandhorst-elektronik@t-online.de      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Herzberger Wasser- und Abwasserverband<br>Osterodaer Str. 04<br>04916 Herzberg (Elster)             | <input checked="" type="checkbox"/> | MITNETZ Strom<br>Mühlberger Straße 2-4<br>04895 Falkenberg  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Wasserverband „Kleine Elster“<br>Hauptstraße 5<br>04924 Winkel (für einige Ortsteile)               | <input type="checkbox"/>            | Tyczka Energy<br>Friedrich-List-Platz 2<br>04103 Leipzig  |
| <input type="checkbox"/>            | VNG-Verbundnetz Gas AG<br>Braunstraße 7<br>04947 Leipzig  | <input checked="" type="checkbox"/> | Deutsche Telekom AG<br>T-Com<br>Postfach 100433<br>03004 Cottbus  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | NBB Netzgesellschaft (Gas)<br>Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG<br>Nordparkstraße 30<br>03044 Cottbus | <input checked="" type="checkbox"/> | Landkreis Elbe-Elster<br>Postfach 17<br>04912 Herzberg (Elster)<br>(an Kreisstraßen)                        |
| <input type="checkbox"/>            | UKA Umweltgerechte Kraftanlagen<br>Meißen GmbH<br>Bahnhofstraße 1<br>01662 Meißen                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Landesbetrieb Straßenwesen<br>NL Cottbus<br>Von-Schön-Straße 11<br>03050 Cottbus (an Bundes-/Landesstraßen) |

Für Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen!

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Thomas Woll  
SB Tiefbau

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

L I A H L T  
10. OKT. 2023

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

Sachverständigenbüro UK  
Frau Kerstin Schmidtchen  
Steindamm 35  
01968 SenftenbergBereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-01406-23-14  
Ihre Zeichen  
15 K 41/23  
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.deDatum  
18.09.2023

Grundstück: **Uebigau-Wahrenbrück, Neudeck, Dorfstraße**  
Gemarkung: Neudeck  
Flur: 20  
Flurstück: 20  
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 08.09.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

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

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

Seit dem 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.

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

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

Kontakt  
T. 03535 460  
F. 03535 3133  
www.lkee.deBankverbindung  
Sparkasse Elbe-Elster  
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14  
BIC WELADED1EESSprechzeiten  
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr  
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Baudenkmalpflege:**

Baudenkmale sind nicht betroffen.

**Bodendenkmalpflege:**

Das in Rede stehende Grundstück ist teilweise Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20950 (Neudeck, Mühle der Neuzeit). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten im Bodendenkmalbereich denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

**Hinweis:**

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

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