

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda

Immobilienbewertung Schulzensohn

Niederoderwitzer Straße 10

02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf

Telefon: +49 (0) 35842 42 47 01

Telefax: +49 (0) 35842 42 47 02

Mobil: +49 (0) 178 357 41 64

Fax & Voicebox: +49 (0) 3212 222 1979

E-Mail: info@immobewertung.net

Internet: www.immobewertung.net

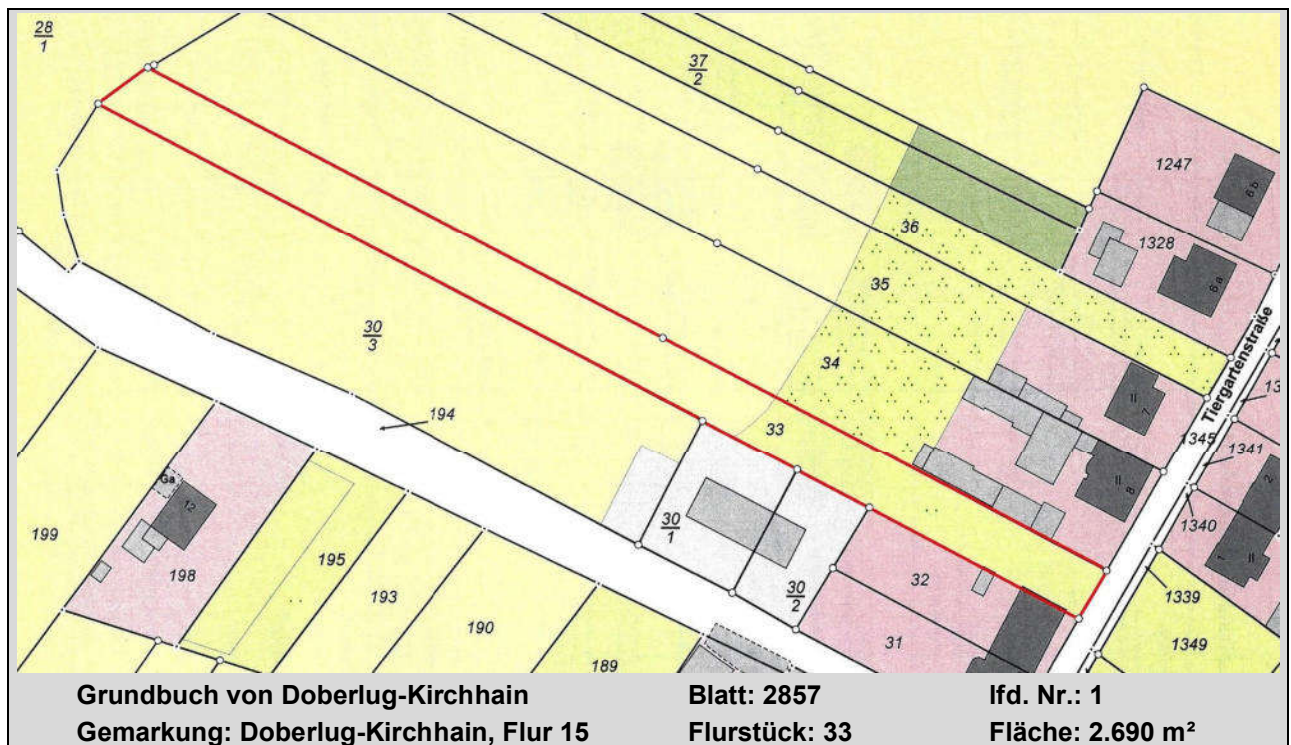
Datum: 09.06.2023

Ihr AZ: 15 K 50/22

AZ: 12/23/847 GA-Nr.: VG15/2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG
für das **unbebaute Grundstück** in
03253 Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **21.04.2023**,
mit rd. **3.600,- €** ermittelt.

Ausfertigung: PDF-Exemplar

Dieses Gutachten besteht aus **28** Seiten zzgl. **11** Anlagen mit insgesamt **19** Seiten.

Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	6
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung.....	7
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	9
2.1.4	Beschreibung Mikrolage.....	10
2.2	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5).....	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation.....	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	13
2.5.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10).....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.5.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.5.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3	Beschreibung der Außenanlagen	16
3.1	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I (BTB I).....	19
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II (BTB II).....	22
4.3.3	Ableitung des Verkehrswertes.....	24
4.4	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück
Objektadresse: 03253 Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße
Grundbuchangaben: Grundbuch von Doberlug-Kirchhain, Blatt 2857, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 15, Flurstück 33 (2.690 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda

Aktenzeichen: 15 K 50/22

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Liebenwerda vom 02.03.2023 (Eingang 13.03.2023) soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung** ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Wertermittlungsstichtag: **21.04.2023** (Tag der Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: **21.04.2023**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am **21.04.2023** wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom **14.03.2023** fristgerecht eingeladen.

Dauer der Ortsbesichtigung: ca. 0,50 h (Beginn: ca. 13.30 Uhr; Ende: ca. 14.00 Uhr)

Umfang der Besichtigung
 etc.:

Zum Tag der örtlichen Aufnahme wurde die Lage des zu bewertenden Flurstücks in Augenschein genommen.

Durch die am Tag der Ortsbesichtigung herrschenden Grundstücksverhältnisse (starker Bewuchs und Verwilderung – Bewertungsteilbereich I) konnten die Außenanlagen, nur soweit es möglich war, in Augenschein genommen werden. Daraus ggf. resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Information zur Anwesenheit der Beteiligten am Ortstermin wird dem Gericht (aus Datenschutzgründen) in einem separaten Schreiben übermittelt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

<u>bereit gestellt durch:</u>	<u>Datum:</u>	
Amtsgericht Bad Liebenwerda - Vollstreckungsgericht	13.03.2023	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.01.2023
<u>eingeholt durch die Sachverständige:</u>		
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	22.03.2023	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000
Landkreis Elbe-Elster - Untere Bauaufsichtsbehörde	22.03.2023	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten und des Denkmalschutzes
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	27.03.2023	schriftliche Auskunft bezüglich der Altlasten
Stadt Doberlug-Kirchhain	14.04.2023	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation, Gewerbeanmeldung
Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz	17.03.2023	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (Wasser und Abwasser)
on-geo GmbH	06.06.2023	Kartenmaterial: Einordnung Deutschland, Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Luftbild; Wohnlage Nahbereich; Standortanalyse Wohnen
Immobilienportale im Internet	2023	Vergleichskaufpreise, Vergleichsmieten

Gutachtenerstellung unter
 Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter der Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Objektbesichtigung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers¹

a) Gegenstand der Bewertung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 2.690 m² großes, schmales, unbebautes Grundstück. Das Grundstück setzt sich aus zwei Bereichen (baureifes Land mit Einschränkung im Innenbereich gem. § 34 BauGB - ca. 513 m² sowie Landwirtschaftsfläche-Grünland im Außenbereich gem. § 35 BauGB - ca. 2.177 m²) zusammen. Vgl. weitere Erläuterungen bei der Bodenwertermittlung.

b) Mieter/Pächter:

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut. Der vordere Grundstücksteil (Bewertungsteilbereich I) ist ungenutzt und stark verwildert. Der rückseitige Grundstücksteil (Bewertungsteilbereich II) stellt eine Grünfläche dar und wird vermutlich als solche auch bewirtschaftet. Einen Hinweis, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag vermietet oder verpachtet wäre, gibt es nicht.

c) grundstücksbezogene Versicherungen:

Einen Hinweis auf bestehende grundstücksbezogene Versicherungen gibt es nicht.

d) Gewerbebetrieb:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb geführt.

e) Zubehör:

Am Tage der Objektbesichtigung befand sich kein mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB auf dem zu bewertenden Grundstück.

f) Sonstiges:

Bodenschätze: In diesem Gutachten werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück berücksichtigt. Sollten sich dennoch Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück befinden, so ist dies gesondert zu betrachten.

Nachvollziehbarkeit der Berechnungen: Die Berechnungen in diesem Gutachten weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u.U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

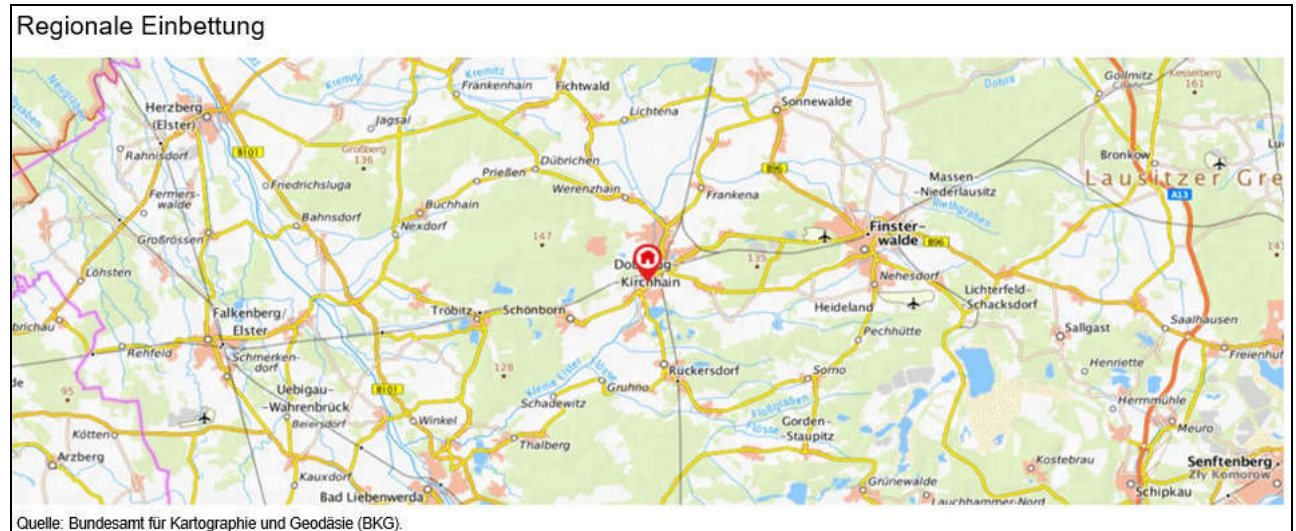
Berücksichtigung der "Corona-Situation": Der Ermittelte Marktwert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die unmittelbar vor und größtenteils während der aktuellen Corona-Pandemie zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener Werteeinfluss konnte bislang nicht nachgewiesen werden und wird daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die von der Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)



Bundesland:

Brandenburg

Kreis:

Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl²:

Doberlug-Kirchhain (8.633 Einwohner zum Stand 31.12.2021)

„Doberlug-Kirchhain (niedersorbisch Dobrułog-Góstkow) ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der benachbarten Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain. Das Zisterzienserkloster Dobrilugk und die Weißgerberei brachten Wohlstand und Bedeutung. Das heutige Schloss Doberlug an der Kleinen Elster ist das Kultur- und Ausstellungszentrum der Stadt.

Durch die Existenz zweier Ortskerne ergeben sich typische Merkmale einer Zwillingstadt: So gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren, zwei Schützengilden, zwei Kantoreien und Vereine für jeden Stadtkern. Die Entfernung zwischen ihnen beträgt etwa 2,5 km.“

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1, 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Finsterwalde – ca. 15 km
 Bad Liebenwerda – ca. 20 km
 Herzberg – ca. 30 km
 Cottbus - ca. 75 km
 Dresden - ca. 75 km
 Leipzig – ca. 100 km
 Berlin – ca. 120 km

² Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Doberlug-Kirchhain>

Landeshauptstadt:

Potsdam – ca. 130 km

Bundesstraßen:

B 96 (östlich) in Finsterwalde

B 101 und B 183 (westlich/südwestlich) in Bad Liebenwerda

Autobahnzufahrt:

A 13 (Großräschen, ca. 30 km entfernt)

A 4 und A 14 (Nossen, ca. 100 km entfernt)

Bahnhof:

Doberlug-Kirchhain - ca. 1 km

Flughafen:

Berlin-Brandenburg - ca. 110 km

Dresden-Klotzsche - ca. 80 km

2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die Stadt Doberlug-Kirchhain gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Doberlug-Kirchhain ist gering besiedelt und liegt außerhalb eines definierten Verdichtungsraumes.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der Stadt Doberlug-Kirchhain auf 100 Personen. Damit weist Doberlug-Kirchhain im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2021 insbesondere die Altersklassen 0-17 und 30-49 mit den höchsten Wanderungssaldi von 360 bzw. 246 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -198 bzw. -22 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 21,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2021 zu den oberen Schichten (Deutschland: 33,4%), 44,4% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,9%). Die Mehrheit, rund 25,8% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,0% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,6% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2019 wählten in Doberlug-Kirchhain rund 28,0% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Bundesland Brandenburg: 23,5%), 25,7% SPD (Bundesland Brandenburg: 26,2%) und 18,3% CDU/CSU (Bundesland Brandenburg: 15,6%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Doberlug-Kirchhain rund 28,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 22,1% AfD (Deutschland: 10,3%) und 8,6% FDP (Deutschland: 11,5%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien AfD mit 22,9% (Deutschland: 11,0%), CDU/CSU mit 22,3% (Deutschland: 28,9%) und SPD mit 17,4% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Doberlug-Kirchhain weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 5.020 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.041 Einfamilienhäuser und 2.979 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 40,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,9%) und 3 Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,07% tiefer aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 22 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -17,3% oder -17.300 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von -8,0% bzw. einer Abnahme von 4.300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).“

Haushaltsstruktur

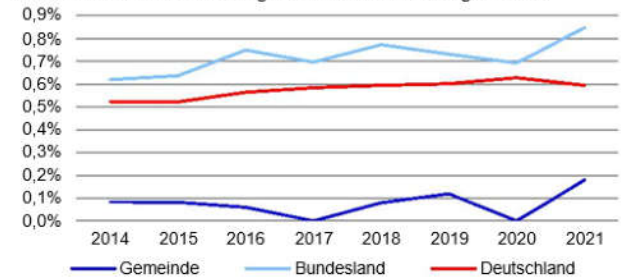
Nachfragersegmente 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	12,7%	9,4%	3,3
2 Moderne Arbeiter	11,2%	9,2%	2,0
3 Improvisierte Alternative	9,9%	12,3%	-2,4
4 Klassischer Mittelstand	16,7%	11,1%	5,6
5 Aufgeschlossene Mitte	14,8%	10,7%	4,0
6 Etablierte Alternative	13,0%	13,9%	-0,9
7 Bürgerliche Oberschicht	8,2%	10,3%	-2,1
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,3%	10,1%	-2,8
9 Urbane Avantgarde	6,4%	13,0%	-6,7

Lebensphasen 2021	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	4,7%	8,1%	-3,4
Mittlerer Single	7,7%	9,7%	-2,0
Älterer Single	21,0%	19,3%	1,7
Junges Paar	4,9%	4,3%	0,6
Mittleres Paar	5,7%	5,0%	0,7
Älteres Paar	20,6%	18,2%	2,4
Familie mit Kindern	25,8%	25,1%	0,7
Einelternfamilie	8,3%	7,8%	0,5
Wohngemeinschaft	1,2%	2,5%	-1,3

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2016	2021	Δ
Wohnungsbestand	4.997	5.020	0,5%
davon Einfamilienhäuser	2.023	2.041	0,9%
EFH-Quote	40,5%	40,7%	0,2%p.
Wohnungen mit 1 Raum	302	301	-0,3%
Wohnungen mit 2 Räumen	327	329	0,6%
Wohnungen mit 3 Räumen	933	933	0,0%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.368	1.369	0,1%
Wohnungen mit 5+ Räumen	2.067	2.088	1,0%
Leerstandsquote (Kreis, 2018)		11 - 12%	
Mittlere Bautätigkeit (2016 - 2021)		0,1%	

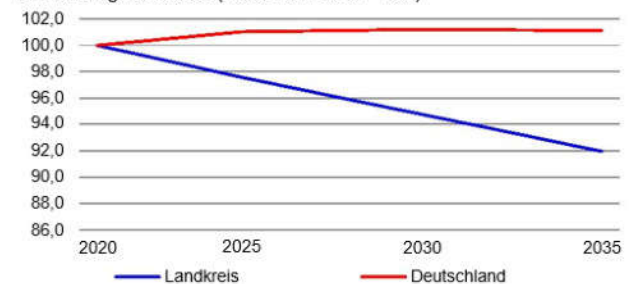
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Perspektiven

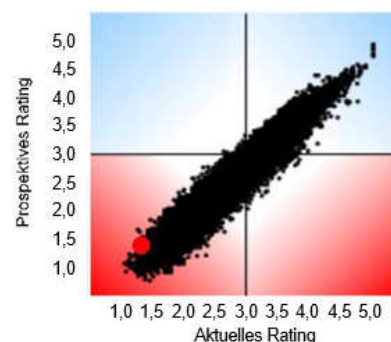
Perspektiven 2035: Landkreis	2020 - 2035		p. a.
Bevölkerungswachstum	-17.300	-17,3%	-1.153
Veränderung Anzahl Haushalte	-4.300	-8,0%	-287
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%	0
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%	0

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2020 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

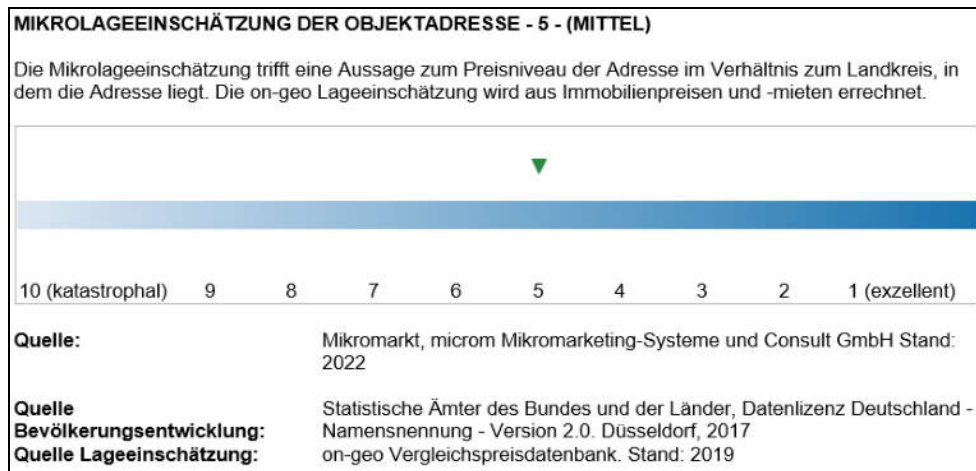
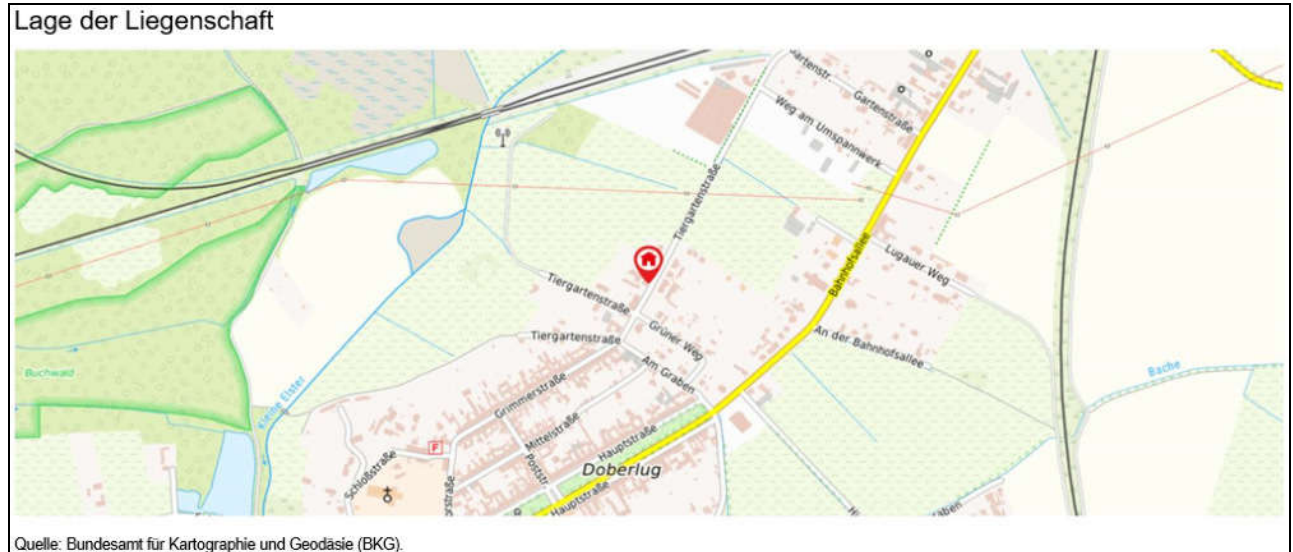
Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,0	2,0
Soziale Schichtung	2,0	2,0
Kaufkraft	1,5	1,5
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,32	1,41
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. März 2023).

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)



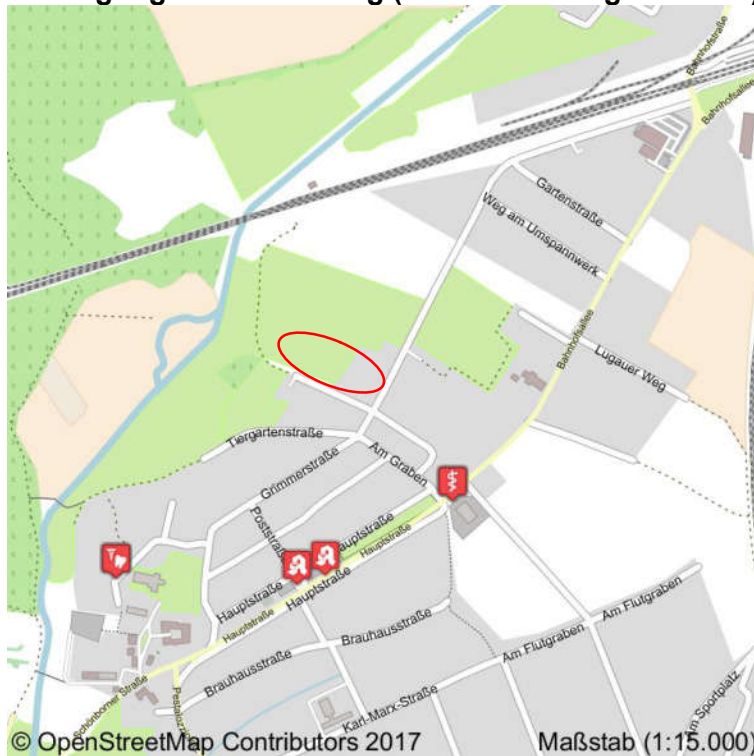
innerörtliche Lage:
 (vgl. Anlage 3,4,5)

Das zu bewertende Objekt liegt am nördlichen Rand der „Zwillingstadt“ Doberlug. Im Ort befinden sich, für eine kleine Stadt, typischen Infrastruktureinrichtungen, welche auch vom Bewertungsobjekt aus, weitestgehend fußläufig erreichbar sind. Die Entfernung zum Ortszentrum in der „Zwillingstadt“ Doberlug beträgt ca. 0,5 km und zum Ortszentrum in der „Zwillingstadt“ Kirchhain - ca. 3 km.

durchschnittliche Wohnlage, als Geschäftslage nicht bzw. nur bedingt geeignet.

Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich ca. 0,4 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Weitere Ämter und Behörden sind u. a. in Herzberg und Bad Liebenwerda angesiedelt.

Versorgung/ Dienstleistung (Luftlinie lt. on-geo GmbH):



	Allgemein_Arzt	(0,2 km)
	Zahnarzt	(0,6 km)
	Krankenhaus	(10,3 km)
	Apotheke	(0,4 km)
	EKZ	(15,5 km)
	Kindergarten	(8,7 km)
	Grundschule	(9,0 km)
	Realschule	(10,9 km)
	Gesamtschule	(22,9 km)
	Gymnasium	(2,7 km)
	Hochschule	(31,9 km)
	DB_Bahnhof	(1,1 km)
	DB_Bahnhof_ICE	(38,6 km)

Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00534389 vom 06.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I-II-geschossige, inhomogene Bauweise; tlw. unbebaute Flächen (gegenüber des Bewertungsobjekts auf der Tiergartenstraße); westlich des Bewertungsobjekts Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünflächen); weiter westlich große Waldflächen

Beeinträchtigungen:

keine wesentlichen erkennbar

standortbescheinigungspflichtige Funkanlagen³:

Im Umkreis von rd. 0,3 km befinden sich keine ortsfesten Mobilfunkanlagen.

2.1.4 Beschreibung Mikrolage

„Beim Standort des Bewertungsobjekts handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0). Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,5 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,8 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

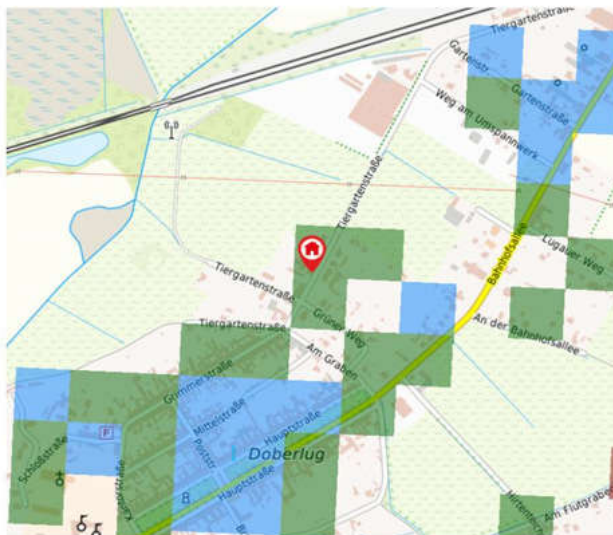
Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar. Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0).

³ Quelle: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/>; Abruf am 07.06.2023

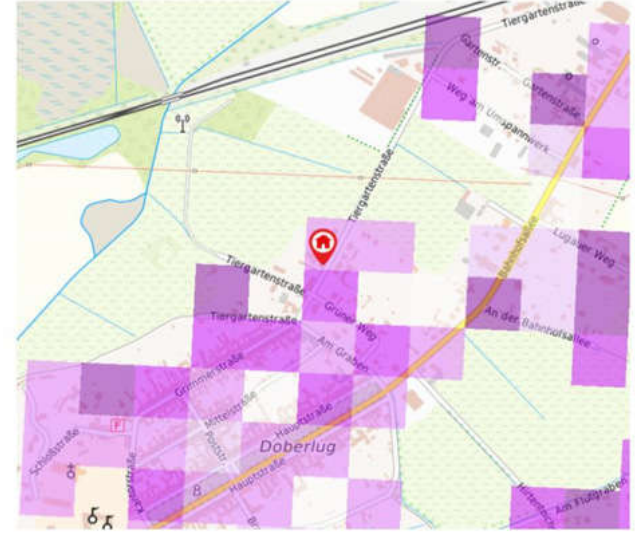
Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als gut (3,9 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 975 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 50 m entfernt, der nächste Wald rund 375 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,5 km. Der Standort ist ruhig (Rating: 4,3 von 5,0).“

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. März 2023).

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), FPPE (2022), OSM (2021).

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

Grundstücksgröße:

2.690 m²

Straßenfront:

ca. 11 m

mittlere Tiefe:

ca. 230 m

Bemerkungen:

nahezu rechteckige, (sehr) schmale Grundstücksform

Topografie:

im Wesentlichen eben



Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.03.2023; (Maßstab 1:1000; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster

Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	kommunale Straße mit fast ausschließlich Anliegerverkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden (bzw. nur provisorisch), Parken entlang der Straße eingeschränkt möglich (kein Parkstreifen)
Anschlüsse bzw. <u>Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</u> (vgl. Anlage 10, 11)	Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain vom 14.04.2023 „liegen Erschließungsanlagen in der unmittelbar angrenzenden Straße – Tiergartenstraße; auf dem zu bewertenden Grundstück selbst nicht. Es handelt sich hierbei um: Strom, Wasser, Abwasser, Gas.“ Gemäß der schriftlichen Auskunft des Wasser- und Abwasserbands Westniederlausitz vom 17.03.2023 ist das Bewertungsgrundstück trink- und abwasserseitig erschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung durch Gebäude auf den benachbarten Flurstücken 32 und 34 Einfriedung: überalterter Metallzaun und Maschendrahtzaun mit Betonpfosten sonst keine wesentlichen Einfriedungsanlagen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Daraus ggf. resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen ⁴ :	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Doberlug-Kirchhain, Blatt 2857 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none">• BV 1, lfd.-Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant) Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---	---

⁴ Anmerkung: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind, <u>soweit ermittelbar</u> , nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daraus resultierende mögliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten ⁵ nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen ⁶ vor. Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen. Sollte dies nicht zutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis (vgl. Anlage 8):	Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 22.03.2023 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz (vgl. Anlage 8):	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Elbe-Elster (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 22.03.2023 nicht .

⁵ Für Grundstücke in den neuen Bundesländern besteht ggf. die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs (für den Leitungs- und Anlagenbestand aus der ehemaligen DDR) nach dem Eignungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen können, **welche den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen können**. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs war bezüglich dieser Leitungs- und Anlagenrechte bis zum 31.12.2010 ausgesetzt. Diese Grunddienstbarkeiten entstanden von Gesetzes wegen mit Inkrafttreten des GBBerG am 25. Dezember 1993.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechte für Elektro-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen, die aufgrund von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i. V. m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden sind (vgl. auch BGH vom 24.11.2005 - V ZB 94/05; vgl. auch Kommentierung von Böhringer in ZfIR 4/2006 Seiten 142 ff.).

⁶ Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedienungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung NAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), der Verordnung über Allgemeine Bedienungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.01.2006 (BGBl.) S. 2485) oder der Verordnung über die Fernwärme vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) zur **unentgeltlichen Duldung einer Energieanlage** verpflichtet sein. Grundlage ist hier der Leistungsvertrag, der keiner dinglichen Sicherung bedarf. Solche Rechte können trotzdem den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen.

Altlasten
(vgl. Anlage 9):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster** (Untere Bauaufsichtsbehörde Dezernat/Fachbereich Umwelt) vom **27.03.2023** ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

Es wird somit in dieser Bewertung von ungestörten, kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10)

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Es gibt keinen gültigen Flächennutzungsplan lt. Auskunft der **Stadt Doberlug-Kirchhain** vom **14.04.2023**. „In der Tiergartenstraße ist vorrangig **Wohnbebauung/Wohnnutzung** vorzufinden“.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist, lt. Auskunft der **Stadt Doberlug-Kirchhain** vom **14.04.2023** tlw. nach **§ 34 BauGB (Innenbereich – ca. 513 m²)** und tlw. nach **§ 35 BauGB (Außenbereich – ca. 2.177 m²)** zu beurteilen.

Hinweis: § 34 Abs. 1 BauGB besagt: "... (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausdrücklich nicht auf die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von (speziellen) Bauvorhaben auf den zu bewertenden Grundstücken eingegangen. Diese kann nicht durch die Sachverständige, sondern ausschließlich durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Die vorab vorgenommene Einschätzung beruht auf den entsprechenden Auskünften der Stadt-/Gemeindeverwaltung und der vor Ort getroffenen Feststellungen und dient ausschließlich der hier gegenständlichen Wertermittlung.

Satzungen und Baugebote
nach dem BauGB:

Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Stadt Doberlug-Kirchhain

Die **Stadt Doberlug-Kirchhain** hat sonst keine weiteren Satzungen nach dem BauGB mitgeteilt, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage vorhandener Gegebenheiten durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

2.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<p>Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 3 ImmoWertV2021 definiert. Sie werden dort in fünf Stufen eingeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV2021)• Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV2021)• Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV2021)• Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV2021)• Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV2021) <p>Baureifes Land sind - nach Definition in § 3 Abs. 4 ImmoWertV2021 - Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.</p> <p>Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 III ZR 41/83).</p>
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<p>tlw. baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV2021) mit Einschränkungen – Annahme tlw. Flächen der Landwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV2021)</p>
abgabenrechtlicher Zustand: (zum Wertermittlungstichtag)	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain vom 14.04.2023 wird die Tiergartenstraße in den nächsten Jahren nicht saniert. Weitere Informationen liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Sachverständige geht ohne weitere Prüfung davon aus, dass Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG in nächster Zeit nicht zu erwarten sind. Sollte dies nichtzutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Wasser- und Abwasserverbands „Westniederlausitz“ vom 17.03.2023 seit dem Jahr 2009 eine Beitragsforderung zzgl. Säumniszuschläge zur Zahlung offen steht.</p> <p>Ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück ruhende "öffentliche Lasten" (wie z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezügliche unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch valutierenden "öffentlichen Lasten" bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. ä.) ausgeglichen werden.</p>
Anmerkung:	<p>Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich und telefonisch erkundet.</p>

2.5.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche (aktuelle) Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Außenanlagen

Grundlage für die Grundstücksbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen/Auskünfte und Beschreibungen. Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

3.1 Außenanlagen

Bewertungsteilbereich I:

- ggf. tlw. Ver- und Entsorgungsanlagen
- stark verwilderte Freifläche (Bäume, Sträucher etc.)
- tlw. Reste von einem Holzzaun (Zwischenzaun)
- Einfriedung: überalterter Metallzaun und Maschendrahtzaun mit Betonpfosten

Außenanlagen insgesamt stark verwildert, vernachlässigt, beschädigt und tlw. nicht mehr vorhanden.

Bewertungsteilbereich II:

- Grünlandfläche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB:

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

Vorbemerkung zu rechtlichen Grundlagen (Wahrung der Modellkonformität)

Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 ist im BGBl. I Nr. 44 vom 19.07.2021 auf S. 2805 verkündet worden und trat am 1. Januar 2022 in Kraft. Sie ist von da an bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden.

Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des **31. Dezember 2024** bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anlage 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden.

Dies betrifft **übergangsweise** insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaurechtsgrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaurechtsgrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage, der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen "Modellansätze" ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderliche Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anlage 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung **abzuweichen**, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.⁷

Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erfolgt die Wertermittlung (im vorliegenden Fall) entsprechend den **zum Wertermittlungsstichtag geltenden Vorschriften**, da das Modell (des zuständigen Gutachterausschusses) zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze) **noch nicht** auf der Grundlage der "neuen" ImmoWertV 2021 (geltend ab 01.01.2022) basiert.

⁷ Quelle: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken" von Prof. Dipl.-Ing Wolfgang Kleiber; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021; Seite 86

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das **unbebaute Grundstück** in **03253 Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße**, zum Wertermittlungsstichtag **21.04.2023**, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Doberlug-Kirchhain	2857	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Doberlug-Kirchhain, Flur 15	33	2.690 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
BTB I: unbebaute Fläche	Bauland mit Einschränkung	ca. 513 m ²
BTB II: Landwirtschaftsfläche	ortsnahe Grünlandfläche	ca. 2.177 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.690 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für **unbebaute Grundstücke**. Der Bodenwert ist deshalb i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage
- des Entwicklungszustandes
- der Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation
- des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand,

spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Fall liegen der Sachverständigen **keine geeigneten Vergleichswerte** in ausreichender Anzahl vor. Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes bildet daher die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im **Landkreis Elbe-Elster** zum Stichtag **01.01.2023**.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, wurde folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwert	=	19,00 €/m ²
Stichtag	=	01.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA – Allgemeines Wohngebiet
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Annahme)
Grundstückstiefe	=	50 m
Grundstücksfläche	=	1.000 m ²
Grünland	=	0,45 €/m ² (Grünlandzahl: 30-40)

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.

4.3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs I (BTB I)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs I (BTB I)

Wertermittlungsstichtag	=	21.04.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (mit Einschränkung)
Art der baulichen Nutzung	=	k. A. entspricht einem „Allgemeinen Wohngebiet“
Bauweise	=	offen
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Annahme)
Grundstückstiefe	=	ca. 45 m
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 2.690 m ² Bewertungsteilbereich = ca. 513 m ²

Bodenwertermittlung (BTB I)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **21.04.2023** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand					Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	19,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	19,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassung		Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.04.2023	-	-	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	-	-	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	19,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	1.000	ca. 513	-	-	E02
WGFZ	k. A.	k. A.	-	-	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land mit Einschränkung (Annahme)	-25%	-4,75 €/m ²	E03
Art der baulichen Nutzung	WA – Allgemeines Wohngebiet	k. A. entspricht einem WA – Allgemeinen Wohngebiet	-	-	<i>keine Anpassung notwendig</i>
Bauweise	offen	offen	-	-	
Zuschnitt	lageüblich	schmal	-	-	E03
Tiefe (m)	50	ca. 45			<i>keine Anpassung notwendig</i>
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	14,25 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	14,25 €/m²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	14,25 €/m²		
Fläche		×	ca. 513 m ²		
abgabenfreier Bodenwert		=	rd. <u>7.310,00 €</u>		

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt im vorliegenden Fall nicht, da nach Einschätzung der Sachverständigen und unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Information (am 27.01.2023) zu den „neuen Bodenrichtwerten“ zum Stichtag 01.01.2023 eher mit **stagnierenden Bodenrichtwerten** zu rechnen ist. Der Bodenrichtwert in der Zone des zu bewertenden Objekts stagniert seit 2010.

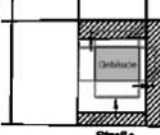
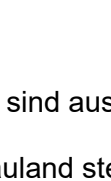
E02:

Keine Anpassung gemäß Modell des Gutachterausschusses.

E03:

Das zu bewertende Grundstück hat einen (für eine Bebauung) sehr schmalen Zuschnitt (ca. 11 m breit) und ist somit nur für schmale Bebauungen geeignet. Gemäß der schriftlichen Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain vom 14.04.2023 ist für dieses schmale Grundstück außerdem nachteilig, dass auf beiden Seiten dieses Grundstückes Nachbarbebauungen angrenzen und somit geplante Neubebauungen nur eingeschränkt errichtet werden können bzw. dieser Gebäudebestand der Nachbarn in eine künftige Beplanung des Grundstückes berücksichtigt werden muss.

Zur Ermittlung der Wertbeeinflussung durch die oben beschriebene Einschränkung werden im vorliegenden Fall die Informationen zu Arrondierungsflächen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2021 herangezogen. In Anbetracht der o. g. Veröffentlichung halt die Sachverständige einen 25%-igen Abschlag als weitestgehend zutreffend. Vgl. auch die nachfolgende Abbildung:

Arrondierung der unselbständigen Teilfläche	Flächenspanne [m ²] Anzahl der Kaufverträge (2017 – 2021)	Preisspanne Durchschnitt % vom Bodenrichtwert (Spanne %)	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist	≤ 100 89	1,00 – 33,00 Ø 98 (26 – 200)	
	> 100 88	1,00 – 69,00 Ø 94 (20 – 182)	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient (keine Unterscheidung nach der Lage)	≤ 100 29	1,00 – 50,00 Ø 94 (4 – 200)	
	> 100 27	1,00 – 26,00 Ø 91 (22 – 160)	
Teilfläche, die baurechtlich nicht notwendig ist, aber rechtlich Bauland ist (Fläche, die die bauliche Nutzbarkeit erhöht)	≤ 100 14	5,00 – 38,00 Ø 64 (4 – 105)	z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten
	> 100 50	1,00 – 44,00 Ø 83 (11 – 188)	

Arrondierungsflächen (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2021, Seite 27)

Sonstiges:

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwerts sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Eine ggf. vorgenommene Bewertung als Bauland stellt keine Entscheidung und keinen Verwaltungsakt im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung dar. Für eine Bebauung ist stets nur das Ergebnis eines Genehmigungsverfahrens, soweit erforderlich, maßgebend. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt.

Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Auftragsgemäß wird deshalb die Bodenbewertung nach Bodenrichtwerten vorgenommen und der unbelastete Bodenwert zugrunde gelegt. Gegebenenfalls ist bei Verdacht auf Kontaminationen ein gesondertes Bodenqualitätsgutachten zu veranlassen. Diese Leistung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs II (BTB II)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs II (BTB II)

Wertermittlungstichtag	=	21.04.2023	
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche	
Nutzung	=	"ortsnahe Grünlandfläche"	
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück =	2.690 m ²
		Bewertungsteilbereich =	ca. 2.177 m ²

Anmerkung:

Zum Tag der Ortsbesichtigung stellte dieser Bewertungsteilbereich eine Grünfläche dar. In den vorliegenden Unterlagen wird diese Fläche tlw. als Ackerland bezeichnet. In der Wertermittlung wird die aktuelle Nutzung zu Grunde gelegt.

Auf diese Besonderheit wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **21.04.2023** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
tatsächlicher Bodenrichtwert	=	0,45 €/m ²		
Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,45 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	21.04.2023	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
angepasster Bodenrichtwert	=	0,45 €/m ²		
Zuwegung	×	0,95		E02
Grundstücksgrenzen	×	0,95		E03
Entfernung zu bebauten Ortsteilen	×	1,50		E04
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	rd. 0,61 €/m²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert	=	rd. 0,61 €/m²		
Fläche	×	2.177 m ²		
Bodenwert	rd.	<u>1.328,00 €</u>		

E01: Bodenpreisentwicklung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt im vorliegenden Fall nicht, da nach Einschätzung der Sachverständigen und unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Information (am 27.01.2023) zu den „neuen Bodenrichtwerten“ zum Stichtag 01.01.2023 eher mit **stagnierenden Bodenrichtwerten** zu rechnen ist.

E02: Zuwegung⁸

Viele landwirtschaftliche Grundstücke besitzen keine direkte Angrenzung an das öffentliche Wegesystem. Solche Grundstücke besitzen dann nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke; oftmals dienen sie zudem selbst tlw. als Notweg zur Erschließung anderer Grundstücke. Hierdurch werden Nutzungseinschränkungen (Freihalteflächen, Einschränkung der geschlossenen Einfriedung) bedingt.

In diesen Fällen sind sachgemäße Wertabschläge (5 % bis 20 %; je nach Entfernung zum öffentlichen Weg und dem Umfang der sonstigen Nutzungseinschränkungen) anzubringen. Wenn eine direkte öffentliche Wegeanbindung vorhanden, aber ein schlechter Wegezustand gegeben ist, werden Abschläge von 2 % bis 5 % empfohlen.

E03: Erkennbarkeit der Grundstücksgrenzen⁹

Wenn in der Örtlichkeit die genaue Lage des Grundstücks nicht erkennbar ist, z. B. wegen fehlender Abmarkungen, Grenzsteine o. ä. oder Grenzeinrichtungen (wie Zäune, Wege), dann ist ein sachgemäßer Wertabschlag (3 % bis 8 %) anzubringen.

E04: Entfernung zu bebauten Ortsteilen

Nach Einschätzung der Sachverständigen entspricht die Qualität dieses Grundstücksteilbereichs der Grundstücksqualität von "ortsnahen Grünlandflächen" in Verbindung mit Grünland. Aufgrund der Lage im Außenbereich geht die Sachverständige ohne weitere Prüfung davon aus, dass der o. g. Teilbereich weiterhin als "ortsnahes Grünland" genutzt wird. Sollte sich diese Annahme als unzutreffend erweisen, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

Im vorliegenden Fall wird auf die im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** des Landkreises **Elbe-Elster** veröffentlichte Kaufpreisspanne für "Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen"¹⁰ zurückgegriffen:

		Anzahl der Kauffälle	Flächengröße m ²	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) €/m ²	durchschnittlicher Anteil vom jeweiligen BRW
2020/21	Ackerland	22	1 000 bis 10 000 m ²	0,93 (0,35 – 2,21)	1,8 fach
		9	> 10 000 m ²	1,09 (0,32 – 2,00)	2,1 fach
	Grünland	13	1 000 bis 10 000 m ²	0,69 (0,21 – 1,49)	1,7 fach
		8	> 10 000 m ²	0,72 (0,49 – 1,21)	2 fach
2019/20	Ackerland	25	1 000 bis 10 000 m ²	0,83 (0,35 – 2,50)	1,6 fach
		15	> 10 000 m ²	0,97 (0,48 – 2,00)	1,8 fach
	Grünland	14	1 000 bis 10 000 m ²	0,55 (0,21 – 1,00)	1,4 fach
		10	> 10 000 m ²	0,75 (0,49 – 1,21)	2 fach

Kaufpreisspanne für "Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen" (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2021, Seite 29)

⁸ Vgl. hierzu Sprengnetter, Band 4, S. 3.10.27

⁹ Vgl. hierzu Sprengnetter, Band 4, S. 3.10.27

¹⁰ vgl. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2021, Seite 29

In Bezug auf die o. g. Veröffentlichung wird eine **1,5-fache** Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund der Entfernung zu bebauten Ortsteilen (angrenzend an bebaute Flächen), in Verbindung mit dem ungünstigen Zuschnitt, als weitestgehend zutreffend eingeschätzt und der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Sonstige Besonderheiten

Analysen hinsichtlich der nachfolgenden Faktoren wie Bodenbonität, Größe, Zuschnitt, Geländeneigung, Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Naturschutzgebiet, Aufwuchs, vorhandene Bodenverbesserung (wie z. B. Drainage), Anschluss an Bewässerungssysteme, ggf. vorhandene Einfriedungen, besondere Eignung für Intensivkulturen, Verbund mit Absatzquoten, Pachtvertrag usw. wurden, aufgrund von fehlenden Vergleichsdaten und fehlenden Umrechnungskoeffizienten nicht durchgeführt.

Daraus resultierende mögliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

4.3.3 Ableitung des Verkehrswertes

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.

Ableitung des Verkehrswertes		
Bodenwert BTB I (vgl. Bodenwertermittlung)	=	7.310,00 €
Bodenwert BTB II (vgl. Bodenwertermittlung)	=	1.328,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BTB I) (s. Erläuterung unten)	-	rd. 5.000,00 €
Verkehrswert	=	3.638,00 € rd. 3.600,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BTB I)

Der Unterhaltungsstau aufgrund der notwendigen Instandsetzungsarbeiten¹¹ für die Nutzbarkeit des Grundstücks wird pauschal auf rd. **5.000 €** (inkl. Baunebenkosten, inkl. Baupreisindex) in Anlehnung an die Werte aus „Baukosten 2020/21“ von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (24. Auflage) geschätzt und wertmindernd, unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 3 ImmoWertV, in der Wertermittlung unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

Dieser pauschale Abschlag spiegelt weniger die tatsächlich auf einen möglichen Erwerber zukommenden, diesbezüglichen Kosten, als vielmehr die Reaktion des Marktes hierauf wider. Zudem ist eine Kostenschätzung im Sinne der HOAI nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser insofern nicht vorgenommen.

Es wird jedoch an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Verfahrensweise um eine **reine Schätzung** des Aufwands handelt. Die Aufwandsschätzung gibt keine Auskunft über die tatsächlichen Baukosten und ersetzt damit keine Ausschreibung von Bauleistungen bzw. Angebote von Handwerkerleistungen. Die Aufwandsschätzung ist damit nur für die vorliegende Verkehrswertermittlung zu verwenden.

¹¹ Gebüsch, Hecken, tlw. Bäume und Baumgruppen roden; Einfriedungen, Hindernisse abräumen; von Hand in Container laden und abfahren, Bodenoberfläche planieren, Kippgebühr Kompostierung, zzgl. Kippgebühr für eventuell anfallenden Sondermüll; vgl. hierzu „Baukosten 2020/21“ von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (24. Auflage), Seite 50

4.4 Verkehrswert

Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB:

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

Der **Verkehrswert** i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das **unbebaute Grundstück** in **03253 Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Doberlug-Kirchhain	2857	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Doberlug-Kirchhain, Flur 15	33	2.690 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **21.04.2023** mit

rd. 3.600,- €

in Worten: dreitausendsechshundert Euro
geschätzt.

Abschließende Erklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 19.05.2010 und vom 14.07.2021 (ImmoWertV) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind. Ich versichere, dass ich das vorliegende Verkehrswertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstellt habe.

Spitzkunnersdorf, den 09.06.2023



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn



Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23. Juni 2021.

SächsBO:

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366), geändert worden ist.

ImmoWertV vom 19.05.2010:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV vom 14.07.2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, Nr. 44, S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

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) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959) geändert worden ist

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 16.07.2001, veröffentlicht in GVBl. I S. 210, geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. August 2008, GVBl. I/08. [14], S. 226

RL SW-BB

Brandenburgische Sachwertrichtlinie - Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 31. März 2014, Aktenzeichen: MI 13 – 584-85

RL EW-BB

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales Vom 4. August 2017, Aktenzeichen: 03 - 13 - 584-87

RL BRW-BB

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13 – 584-81

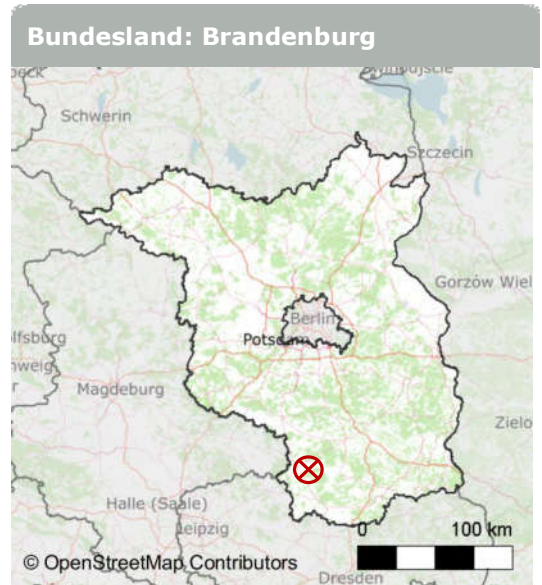
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital“ 2023 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [2] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [3] Kleiber, Wolfgang u.a.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2012; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [4] Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken"; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021
- [5] Sprengnetter/Kierig/Drießen: „Das 1x1 der Immobilienbewertung“ – Grundlagen marktkonformer Wertermittlung, 3. Auflage 2023; Verlag Sprengnetter Real Estate Services GmbH
- [6] Fischer, Lorenz u.a.: "Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien", 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [7] Gabrielle Bobka (Hrsg.) – Spezialimmobilien von A – Z; 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; 2009 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- [9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21; 24. Auflage
- [10] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster; Stand 31.12.2021
- [11] Grundstücksmarktbericht der Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz; Stand 31.12.2021
- [12] Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg, Stichtag 31.12.2021

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Einordnung des Bewertungsobjekts (großräumig)
- Anlage 2: Auszug aus der detaillierten Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteintragungen und des Denkmalschutzes
- Anlage 9: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich Altlasten
- Anlage 10: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation
- Anlage 11: Auskunft Wasser- und Abwasser Westniederlausitz bezüglich der Erschließungssituation

1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

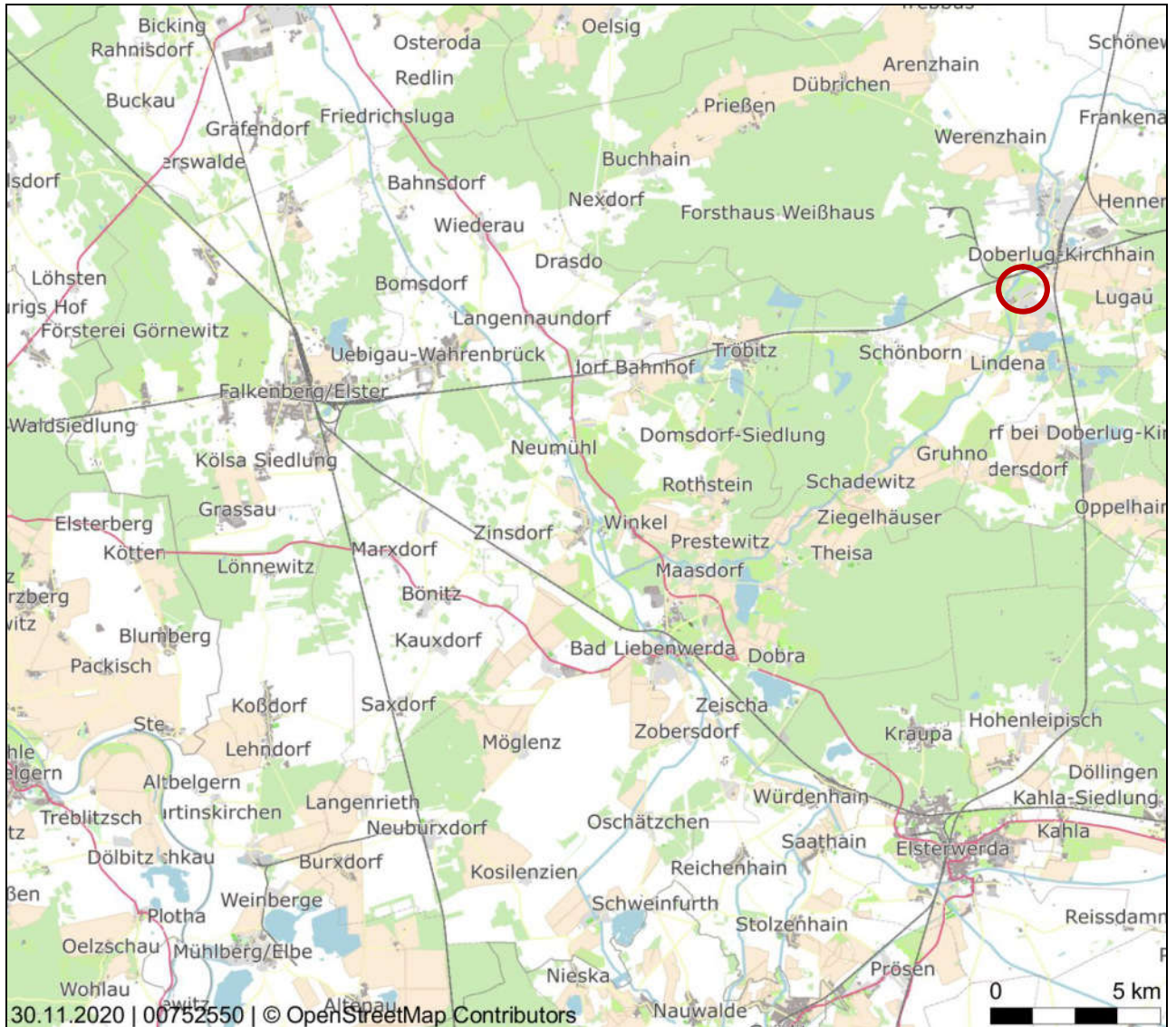


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00534389 vom 03.06.2020 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

2. Anlage: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

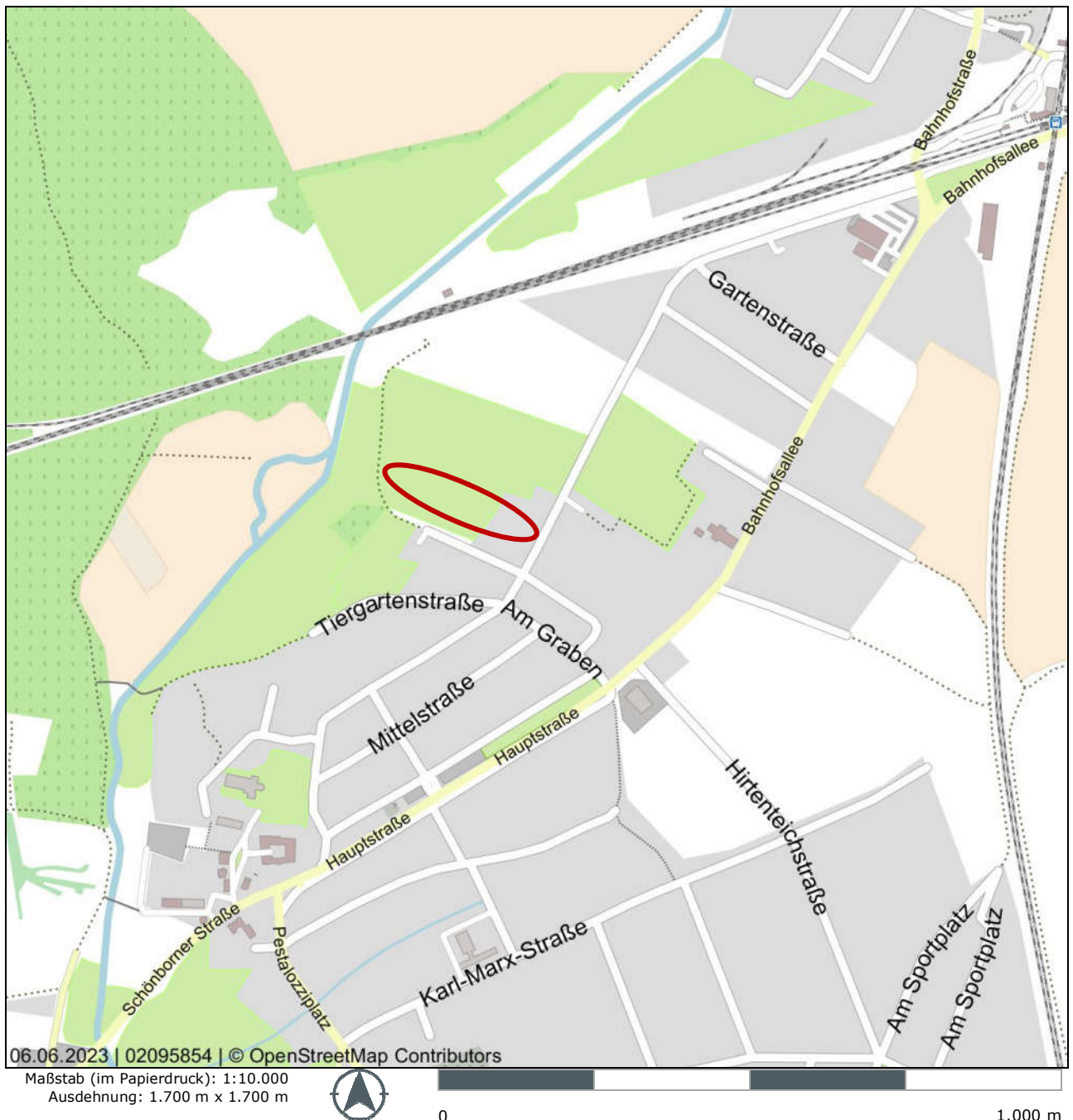
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00889939 vom 16.03.2021 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2021

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2020

3. Anlage: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02095854 vom 06.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

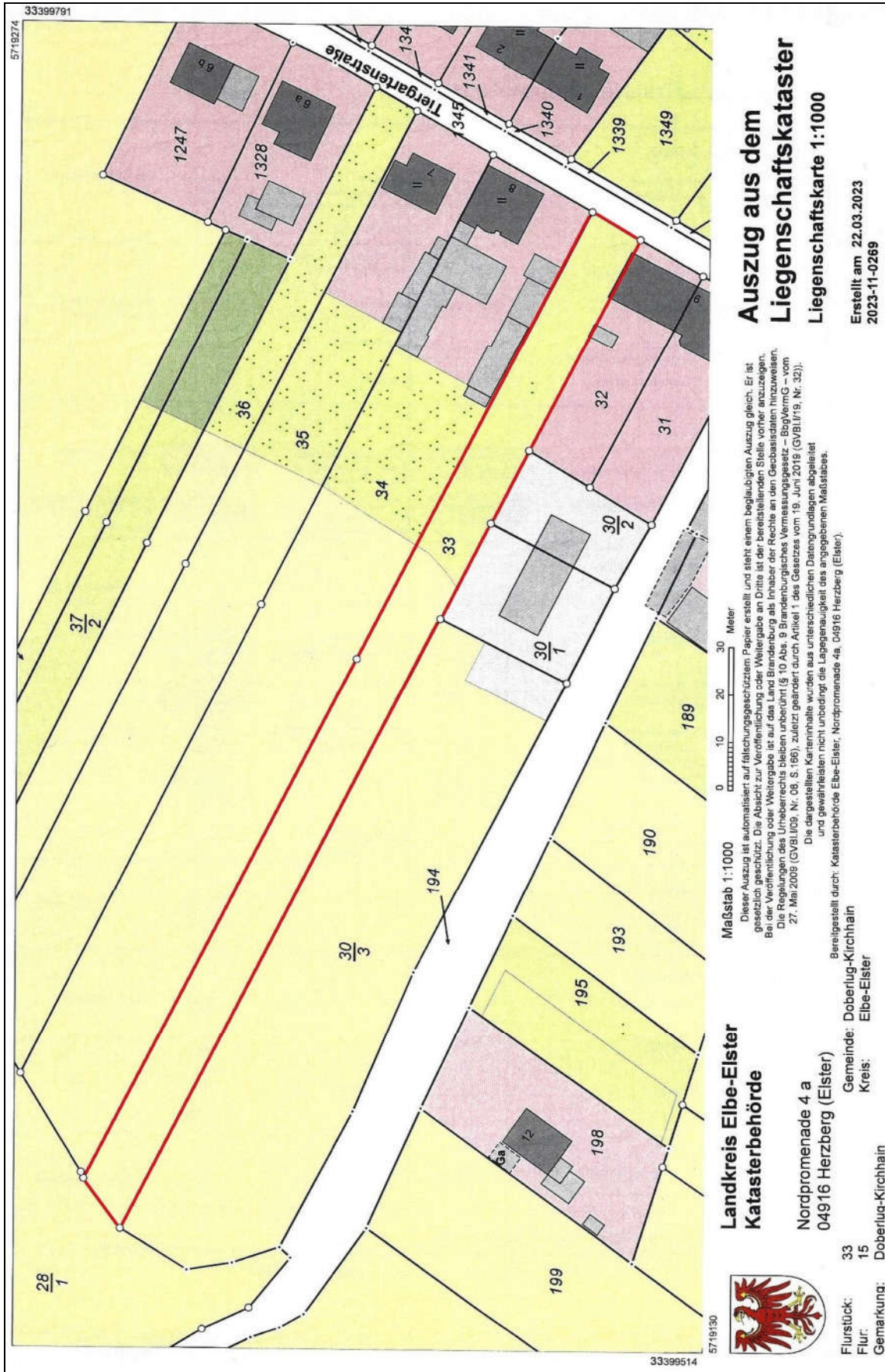
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte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

Datenquelle

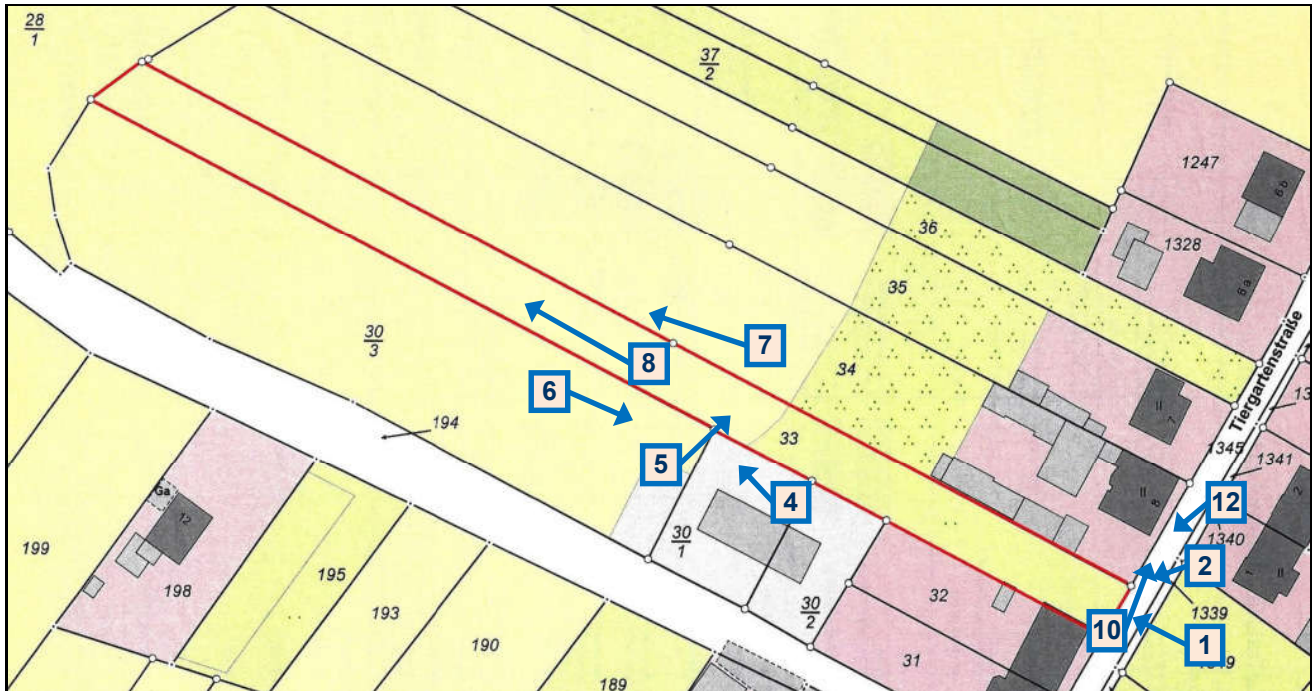
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsstand)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02095854 vom 06.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

5. Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab verändert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



6. Anlage: Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen; kein Maßstab



Ausschnitt aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.03.2023; (kein Maßstab; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster

7. Anlage Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick von der Tiergartenstraße in nordwestliche Richtung (Bewertungsteilbereich I); stark verwilderte Außenanlagen; angrenzende Bebauung



Abbildung 2: Blick von der Tiergartenstraße in nordwestliche Richtung (Bewertungsteilbereich I); stark verwilderte Außenanlagen; angrenzende Bebauung



Abbildung 3: Blick von der Tiergartenstraße in nordwestliche Richtung (Bewertungsteilbereich I); stark verwilderte Außenanlagen; angrenzende Bebauung



Abbildung 4: Blick in nordwestliche Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Bewertungsteilbereich I und II); stark verwilderte Außenanlagen; umliegende Nutzungen



Abbildung 5: Blick in nordöstliche Richtung (Bewertungsteilbereich I); stark verwilderte Außenanlagen; umliegende Nutzungen

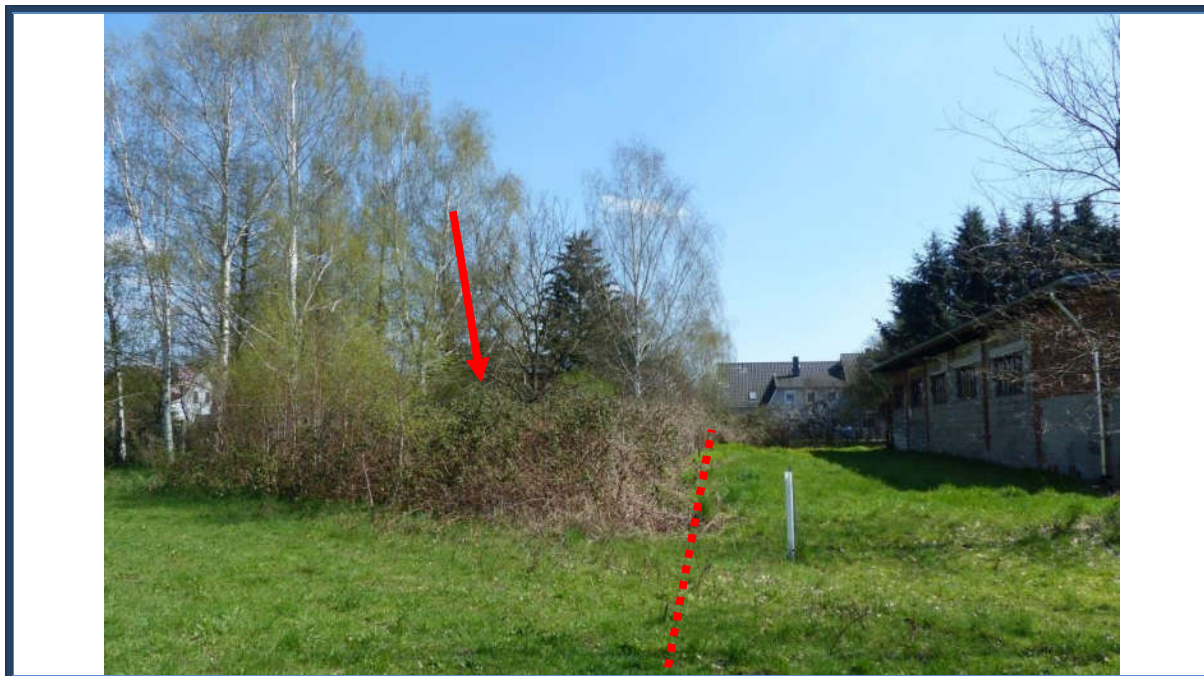


Abbildung 6: Blick in östliche Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenze; stark verwilderte Außenanlagen; angrenzende Bebauung und umliegende Nutzungen und Bebauung



**Abbildung 7: Blick in westliche Richtung (Bewertungsteilbereich II – „ortsnahe Grünlandfläche“);
umliegende Nutzungen**



**Abbildung 8: Blick in westliche Richtung (Bewertungsteilbereich II – „ortsnahe Grünlandfläche“);
umliegende Nutzungen**



Abbildung 9: Detailansichten der stark verwilderten Außenanlagen (Bewertungsteilbereich I)



Abbildung 10: Blick in die Tiergartenstraße in östliche Richtung; links das zu bewertende Objekt (Bewertungsteilbereich I)

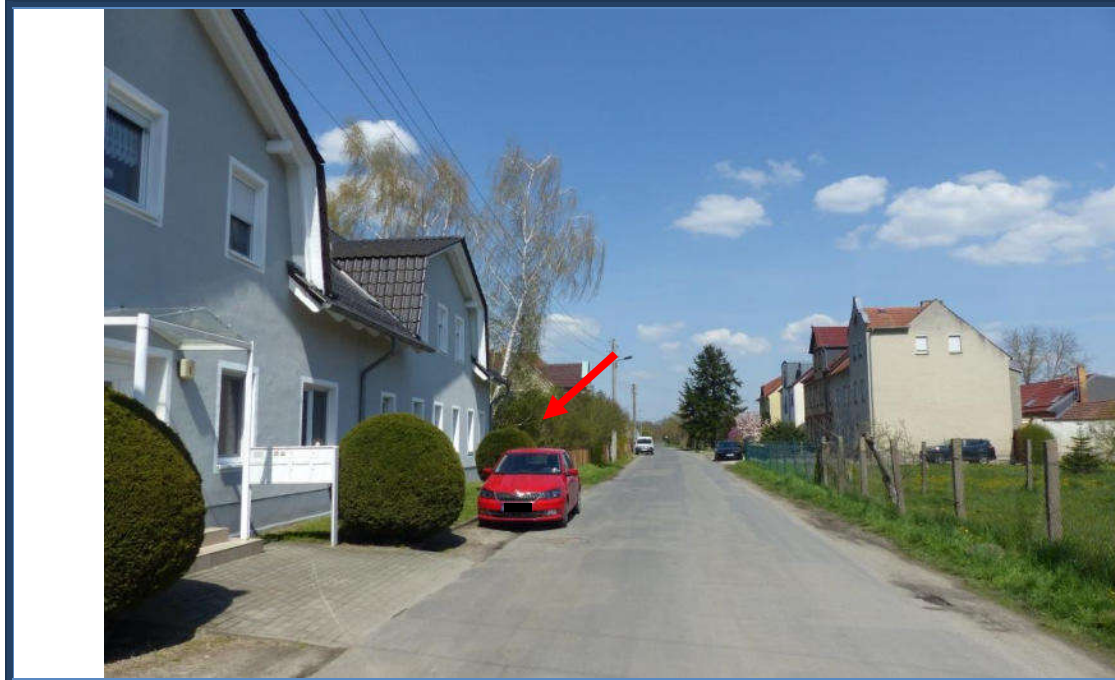





Abbildung 11: Blick in die Tiergartenstraße in östliche Richtung; links das zu bewertende Objekt (Bewertungsteilbereich I); umliegende und angrenzende Bebauung



Abbildung 12: Blick in die Tiergartenstraße in südliche Richtung; rechts das zu bewertende Objekt (Bewertungsteilbereich I); umliegende und angrenzende Bebauung

8. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Baulasteneintragungen und des Denkmalschutzes

<p>DER LANDRAT</p> <p>Landkreis Elbe-Elster Postfach 17 04912 Herzberg (Elster)</p> <p>Immobilienbewertung Schulzensohn Frau Joanna Schulzensohn Spitzkunnersdorf Niederoderwitzer Straße 10 02794 Leutersdorf</p>	<p>EINGEGANGEN AM:</p> <p>25. MRZ. 2023</p> <p>Immobilienbewertung SCHULZENSOHN</p>	<p>Landkreis Elbe-Elster </p> <p>Bereich Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Bauaufsichtsbehörde Unsere Zeichen AZ:63-00394-23-14 Ihre Zeichen 15 K 50/22 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</p> <p>Datum 22.03.2023</p>																
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Grundstück:</td> <td>Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Doberlug-Kirchhain</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Flurstück:</td> <td>33</td> </tr> <tr> <td>Vorhaben:</td> <td>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</td> </tr> </table>			Grundstück:	Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße	Gemarkung:	Doberlug-Kirchhain	Flur:	15	Flurstück:	33	Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis						
Grundstück:	Doberlug-Kirchhain, Tiergartenstraße																	
Gemarkung:	Doberlug-Kirchhain																	
Flur:	15																	
Flurstück:	33																	
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis																	
<p>Sehr geehrte Frau Schulzensohn,</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 17.03.2023 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.</p> <p>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.</p> <p>Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.</p> <p>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.</p> <p>Das in Rede stehende Grundstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.</p> <p>Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.</p>																		
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Kontakt</td> <td style="width: 50%;">Bankverbindung</td> </tr> <tr> <td>T. 03535 460</td> <td>Sparkasse Elbe-Elster</td> </tr> <tr> <td>F. 03535 3133</td> <td>IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14</td> </tr> <tr> <td>www.lkee.de</td> <td>BIC WELADED1EES</td> </tr> </table>	Kontakt	Bankverbindung	T. 03535 460	Sparkasse Elbe-Elster	F. 03535 3133	IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14	www.lkee.de	BIC WELADED1EES	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sprechzeiten</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr</td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr</td> <td></td> </tr> <tr> <td>oder nach Vereinbarung</td> <td></td> </tr> </table>	Sprechzeiten		Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr		Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr		oder nach Vereinbarung		
Kontakt	Bankverbindung																	
T. 03535 460	Sparkasse Elbe-Elster																	
F. 03535 3133	IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14																	
www.lkee.de	BIC WELADED1EES																	
Sprechzeiten																		
Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr																		
Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr																		
oder nach Vereinbarung																		

AZ: 63-00394-23-14

- 2 -

22.03.2023

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.

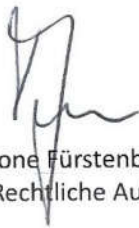
Rechtsbehelfsbelehrung:

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


9. Anlage: Auskunft des Landkreises Elbe-Elster bezüglich der Altlasten

EINGEGANGEN AM:
01. APR. 2023
Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

DER LANDRAT

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

SCHULZENSOHN
Immobilienbewertung
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Neustadt 18
02763 Zittau

Landkreis Elbe-Elster 

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40398-23-142
Ihre Zeichen

Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Eule-Vornholt
Telefon, Fax
03535 46-9324/03535 46-9372
E-Mail
airine.eule-vornholt@lkee.de

Datum
27.03.2023

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain**

Gemarkung: Doberlug-Kirchhain

Flur: 15

Flurstück: 33

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ihr Schreiben vom 14.03.2023, bei mir eingegangen am 17.03.2023

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,

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



Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 15, Flurstück 33

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

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

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

<p>Kontakt T. 03535 460 F. 03535 3133 www.lkee.de</p>	<p>Bankverbindung Sparkasse Elbe-Elster IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14 BIC WELADED1EES</p>	<p>Sprechzeiten Di 8-12 Uhr und 13-17 Uhr Do 8-12 Uhr und 13-16 Uhr oder nach Vereinbarung</p>
---	--	--

AZ: 63-40398-23-142

- 2 -

27.03.2023

Hinweise:

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

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



Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **35,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Airine Eule-Vornholt
SB Altlasten/ Bodenschutz

10. Anlage: Auskunft der Amtsverwaltung Schlieben bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation

 <p>Stadt Doberlug-Kirchhain Der Bürgermeister Landkreis Elbe-Elster</p>	 <p>Historischer Stadtkern im Land Brandenburg</p>
<p>Ortsteile: Arenzhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennesdorf, Lichtena, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebbus, Werenzhain</p>	
<hr/>	
Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain, Am Markt 8, 03253 Doberlug-Kirchhain	Amt: Fachbereich 3
Immobilienbewertung Schulzensohn	Name: Frau Stahl
Niederroderwitzer Straße 10	Gebäude: Rathaus
	Zimmer: 115
02794 Leutersdorf	Telefon: +49 (35322) 39-170
OT Spitzkunnersdorf	Fax: +49 (35322) 2271
	E-Mail: kerstin.stahl@doberlug-kirchhain.de
	Internet: www.doberlug-kirchhain.de
	Aktenzeichen:
	Datum: 14. April 2023

EINGEGANGEN AM:
1 APR. 2023
**Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN**

Betreff: Grundstück Gemarkung Doberlug- Kirchhain, Flur 15, Flurstück 33

Sehr geehrter Damen und Herren,

das Grundstück Flur 15, Flurstück 33 in der Gemarkung Doberlug- Kirchhain befindet sich mit ca. 513m² im Innenbereich und mit ca. 2.177m² im Außenbereich unserer gültigen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Stadt Doberlug- Kirchhain.
Bei der ca. 513m² Innenbereichsfläche handelt es sich somit um Bauland nach § 34 BauGB. Die Außenbereichsfläche von ca. 2.177m² ist Ackerlandfläche.

Erschließungsanlagen liegen in der unmittelbar angrenzenden Straße – Tiergartenstraße-, auf dem Grundstück selbst nicht. Es handelt sich hierbei um: Strom, Wasser, Abwasser, Gas.
Die Straßenerschließung ist gesichert. Die Tiergartenstraße ist Asphaltiert und wird in den nächsten Jahren nicht saniert.
Die Stadt Doberlug- Kirchhain verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan. In der Tiergartenstraße ist vorrangig Wohnbebauung/ Wohnnutzung vorzufinden.

Die Grundstücksbreite beträgt nur ca. 11m und ist somit nur für schmale Bebauungen geeignet. Bauunterlagen/ Baugenehmigungen für dieses Grundstück sind im Archiv nicht vorhanden.
Ein Gewerbe ist auf diesem Grundstück nicht gemeldet.

Nachteilig für dieses schmale Grundstück ist außerdem, dass auf beiden Seiten dieses Grundstückes Nachbarbebauungen angrenzen und somit geplante Neubebauungen nur einschränkt errichtet werden können bzw. dieser Gebäudebestand der Nachbarn in eine künftige Beplanung und Bebauung des Grundstückes berücksichtigt werden muss.

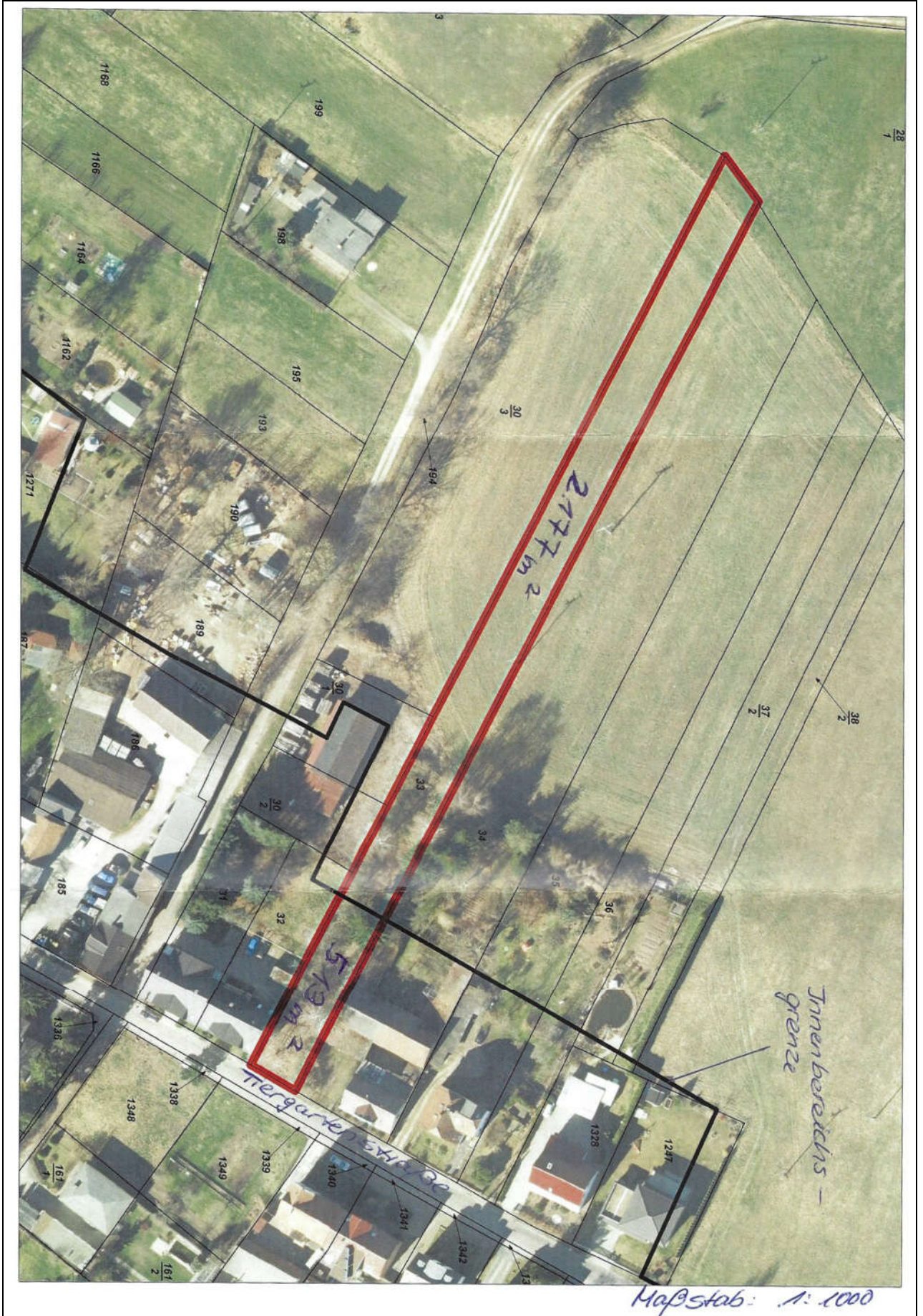
Bei weiteren Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Kerstin Stahl
Leiterin FB 3 Bauen und Erhalten

...

Postanschrift: Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain Am Markt 8 03253 Doberlug-Kirchhain Germany	Kontakt: Tel: +49 35322 39-0 Fax: +49 35322 39-2271 E-Mail: info@doberlug-kirchhain.de Web: www.doberlug-kirchhain.de	Sprechzeiten: Mo, Di, Do, Fr Mo, Do Di 1. Sa./Mon (nur Bürgerservice)	Bankverbindung: 9:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr 9:00 – 11:00 Uhr Sparkasse Elbe-Elster BLZ: 180 510 00 Kto: 323 020 0038 IBAN: DE 16 180 510 00 323 020 0038 BIC: WELADED1EES
--	--	---	---



11. Anlage: Auskunft Wasser- und Abwasser Westniederlausitz bezüglich der Erschließungssituation



Westniederlausitz
Der Verbandsvorsteher

EINGEGANGEN AM:

22. MRZ. 2023

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz · Akazienweg 4 · 03253 Doberlug-Kirchhain

Immobilienbewertung Schulzensohn Johanna Schulzensohn Niederoderwitzer Straße 10 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf	Bearbeiter: Frau Neuttsch Telefon: 03 53 22 / 51 10 87 Datum: 17.03.2023
---	--

Verkehrswertgutachten – Amtsgericht Bad Liebenwerda Az. 15 K 50/22
Grundstück: Tiergartenstraße in 03253 Doberlug-Kirchhain, Grundbuch von Doberlug-Kirchhain
Blatt 2857, Gemarkung Doberlug-Kirchhain, Flur 15, Flurstück(e) 33,

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 14.03.2023, hier eingegangen am 16.03.2023.

In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass die öffentliche leitungsgebundene Schmutzwasseranlage im Bereich der Tiergartenstraße seit der Abnahme der Baumaßnahme „Doberlug-Ost“ am 01.12.2006 betriebsfertig hergestellt ist.

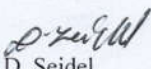
Das unbebaute Grundstück „Tiergartenstraße, Flur 15, Flurstück 33 in 03253 Doberlug-Kirchhain“ ist trink- und abwasserseitig erschlossen.

Gegenüber dem Eigentümer wurde gemäß der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (ABS) in Verbindung mit § 8 KAG Brandenburg ein entsprechender Beitragsbescheid erlassen.

Auf den Beitragsbescheid Nr. 30 02177/09 vom 08.06.2009 in Höhe von 2.392,02 € wurde im Rahmen von Zwangsversteigerungsmaßnahmen ins bewegliche Vermögen des Schuldners eine Teilzahlung geleistet, so dass hier noch eine Hauptforderung in Höhe von 1.529,02 € zzgl. Säumniszuschlagen seit dem 11.07.2009 in Höhe von 2.428,00 € bestehen.

Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



D. Seidel
Verbandsvorsteher

▶ Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz	▶ Akazienweg 4 03253 Doberlug-Kirchhain	▶ Telefon: 035322 2346 ▶ Fax: 035322 4827 ▶ Homepage: www.wav-westniederlausitz.de ▶ E-Mail: info@wav-westniederlausitz.de	▶ Bankverbindung: Sparkasse Elbe-Elster IBAN: DE 32 1805 1000 3230 2006 23 BIC: WELADED1EES
			▶ Steuer-Nr.: 057 / 144 / 01191