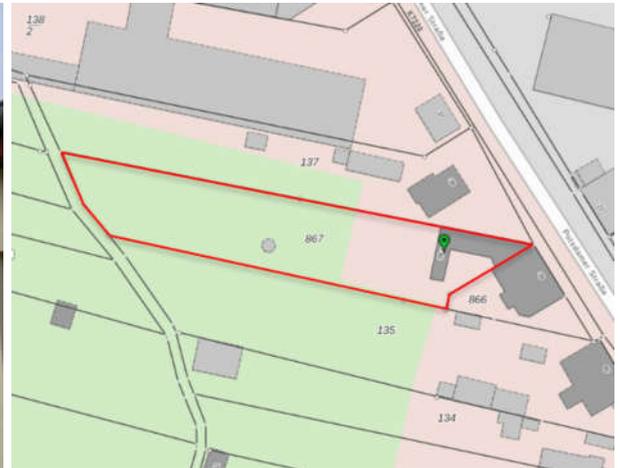


GUTACHTEN

211027

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
mit einem Bungalow bebaute Grundstück
in der **Potsdamer Straße 39a** in **14943 Luckenwalde**



Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung i. S. des §194 BauGB
als Grundlage der Wertfestsetzung gemäß
§ 74 a ZVG

Auftraggeber:

Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde

Aktenzeichen:

17 K 18/21

Wertermittlungstichtag:

27.10.2021

Qualitätsstichtag:

27.10.2021

ermittelter Verkehrswert:

171.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1. ART UND LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS	3
1.2. AUFTRAGGEBER, ZWECK UND ORTSTERMIN	3
1.3. UNTERLAGEN	3
1.4. BESONDERHEITEN DES AUFTRAGS / MAßGABEN DES AUFTRAGGEBERS	3
2. ALLGEMEINE GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN	4
2.1. GRUNDBUCH	4
2.2. BAULASTEN	4
2.3. ALTLASTEN	4
2.4. DENKMALSCHUTZ	4
2.5. NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION ZUM STICHTAG	4
2.6. SONSTIGE RECHTE, LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN AM WERTERMITTLUNGSOBJEKT	5
3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.1. MAKROLAGE	5
3.2. DEMOGRAFISCHE, WIRTSCHAFTLICHE UND SOZIALE RAHMENDATEN	6
3.3. MIKROLAGE	6
3.4. ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
3.5. ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE	6
3.6. GESTALT UND FORM DES GRUNDSTÜCKS	7
3.7. TOPOGRAPHIE	7
3.8. NACHBARSCHAFTLICHE GEMEINSAMKEITEN	7
3.9. BEEINTRÄCHTIGUNGEN / VORTEILE	7
3.10. ENTWICKLUNGSZUSTAND	7
3.11. BAUPLANUNGSRECHT	7
3.12. BAUORDNUNGSRECHT	8
4. OBJEKTDESCHEIBUNG	8
4.1. VORBEMERKUNGEN ZUR OBJEKTDESCHEIBUNG	8
4.2. BAUBESCHREIBUNG	8
4.3. AUßENANLAGEN	9
4.4. BRUTTOGRUNDFLÄCHEN / WOHNFLÄCHEN	9
5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	10
5.1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	10
5.2. VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	10
6. BODENWERTWERTERMITTLUNG	11
7. SACHWERTERMITTLUNG	12
7.1. DAS SACHWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG	12
7.2. MODELLANSÄTZE UND -PARAMETER	12
7.3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN WERTANSÄTZEN IN DER SACHWERTBERECHNUNG	13
7.4. SACHWERTBERECHNUNG	16
8. PLAUSIBILISIERUNG	17
9. VERKEHRSWERT	17
10. WERTERMITTLUNGLITERATUR	18
11. WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, NORMEN UND ANGEWANDTE GESETZE	18
12. VERZEICHNIS DER ANLAGEN	19

1. Allgemeine Angaben

1.1. Art und Lage des Bewertungsobjekts

Art der Bewertungsobjekts: mit einem Bungalow bebautes Grundstück

Objektadresse: Potsdamer Straße 39a
14943 Luckenwalde

1.2. Auftraggeber, Zweck und Ortstermin

Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde

Eigentümer: aus Gründen des Datenschutzes keine Angabe

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung als Grundlage der Wertfestsetzung gemäß § 74 a ZVG

Wertermittlungstichtag: 27.10.2021

Qualitätsstichtag: 27.10.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 27.10.2021

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Besichtigungsumfang: Es erfolgte ausschließlich eine Außenbesichtigung von der Straße und dem Nachbargrundstück aus. Die Begehung des Grundstücks war nicht möglich.

1.3. Unterlagen

Von dem Auftraggeber wurden folgende Auskünfte zur Verfügung gestellt:

- Abdruck des Grundbuchs von Luckenwalde, Blatt 42 vom 19.04.2021

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der **Liegenschaftskarte**
- **Übersichtskarte**
- Auskünfte zum aktuellen Immobilienmarkt (u.a. Marktberichte)
- schriftliche Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** des Landkreises Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 07.10.2021
- schriftliche Auskunft aus dem **Altlastenverzeichnis** des Landkreises Teltow-Fläming, Umweltamt vom 14.10.2021
- **Bodenrichtwert** zum 31.12.2020, BB-Viewer
- Auskunft zum **Planungsrecht** vom 09.11.2021 der der Stadtplanung der Stadt Luckenwalde
- Auszug aus der **Denkmalliste** Landkreis Teltow-Fläming (Stand 31.12.2021)
- **Grundrisse** des Bungalows

1.4. Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des sog. „unbelasteten“ Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch

Amtsgericht Luckenwalde, Grundbuch von Luckenwalde, Blatt 42 vom 19.04.2021:

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaft und Lage	Größe
3	Luckenwalde	14	867	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche Potsdamer Straße 39a	1.633 m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer: aus Datenschutzgründen keine Angabe

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 8

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zugangs- und Zufahrtsrecht) für den Landkreis Teltow-Fläming.
Gemäß Bewilligung vom 08.11.2005 (UR-Nr. 1125/2005, Notar Wolf-Dietrich Gattner in Luckenwalde)
eingetragen am 20.07.2006.

Lfd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde, 17 K 18/21), eingetragen am
19.04.2021.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Auf die dritte Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Teltow-Fläming vom 07.10.2021 liegen zu dem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Nach telefonischer Auskunft liegen auch keine Baulasteneinträge zugunsten des Bewertungsgrundstücks vor.

2.3. Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Teltow-Fläming vom 14.10.2021 liegen zu dem Grundstück keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vor.

2.4. Denkmalschutz

Die Flur 14 der Gemarkung Luckenwalde ist in der Denkmalliste der Landkreises Teltow-Fläming mit Stand vom 31.12.2020 unter folgenden Nummern verzeichnet:

131046	Siedlung Urgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter
131071	Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Burgwall slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter

2.5. Nutzung und Vermietungssituation zum Stichtag

Das Haus wird zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.

2.6. Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Keine bekannt.

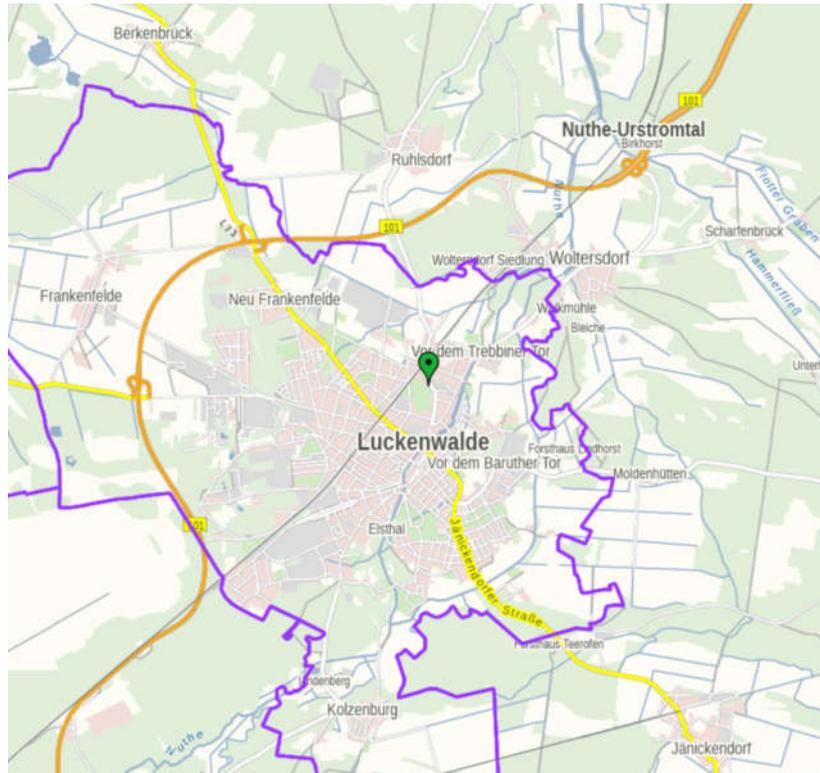
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

3.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in **Brandenburg** im **Landkreis Teltow-Fläming**, in der **Stadt Luckenwalde**.

Übersichtskarte:

Quelle: BB-viewer
(Übersichtskarte 1:200.000)
Abbildung ohne Maßstab



Die überörtlichen Entfernungen verhalten sich wie folgt:

nächstgelegene größere Städte:	Potsdam, Platz der Einheit; Berlin, Alexanderplatz;	ca. 52,7 km ca. 57,7 km
Autobahnanschluss:	A10, AS Kreuz Ludwigsfelde Ost; A9, AS Brück;	ca. 30,6 km ca. 31,6 km
Bundesstraßen:	B 101;	ca. 3,6 km
Fern- und Regionalbahnhöfe:	Luckenwalde; Potsdam Hauptbahnhof; Berlin Hauptbahnhof;	ca. 1,8 km; RE 3, RE 4 ca. 50,9 km ca. 62,3 km
Flughäfen:	Flughafen BER;	ca. 60,4 km

Anmerkung: Alle Entfernungsangaben sind mit google maps ermittelt worden. Die Angaben entsprechen der kürzesten mit dem Auto befahrbaren Strecke vom Bewertungsobjekt aus gemessen.

3.2. Demografische, wirtschaftliche und soziale Rahmendaten

Einwohnerzahlen: ¹	Brandenburg	2.460.648 (2016)
	LK Teltow-Fläming	164.771 (2016)
	Luckenwalde	20.521 (2016)
relative Bevölkerungsentwicklung 2016-2030 in %: ²	Brandenburg	- 1,7 %
	LK Teltow-Fläming	- 0,8 %
	Luckenwalde	- 2,5 %
Kaufkraft je Haushalt in €/Monat (Stand 2021): ³	LK Teltow-Fläming	90,8
	Land Brandenburg	92,6
Arbeitslosenquote: ⁴ Stand 09/2021 bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	LK Teltow-Fläming	4,3 %
	Land Brandenburg	5,5 %

3.3. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Stadt Luckenwalde im brandenburgischen Landkreis Teltow-Fläming ca. 50 km südlich von Berlin.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist südlich überwiegend mit kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Nördlich schließt ein Einfamilienhaus an.

Weiter nördlich und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich mehrere Gewerbeobjekte. Der nächste Busanschluss (Woltersdorfer Straße) befindet sich mit den Linien 752 und 757 in ca. 200 m Entfernung.

Der nächste Anschluss an die Regionalbahn befindet sich in Luckenwalde in rd. 1,8 km Entfernung von dem die Regionalexpress der Linien 3 und 4 verkehren.

Die Erreichbarkeit mit Individualverkehr ist gut.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie diverse Dienstleistungsbetriebe, als auch soziale und medizinische Einrichtungen (Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Arztpraxen, Apotheken, Krankenhaus) sind in Luckenwalde vorhanden.

3.4. Erschließungszustand

Die Potsdamer Straße ist eine Durchgangsstraße mit Zweirichtungsverkehr und geringem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist asphaltiert, beidseits der Fahrbahn befinden sich befestigte Gehwege. Das Parken im Straßenraum ist möglich. Straßenbeleuchtung und Baumbestand sind vorhanden.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas, Kanalisation und Telekommunikation liegen in der Potsdamer Straße an und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt.

3.5. Erschließungsbeiträge

Das Land Brandenburg hat die Straßenausbaubeiträge seit Anfang 2019 abgeschafft. Es wurde beschlossen, dass die anteiligen Kosten für alle seit Anfang 2019 abgeschlossenen Baumaßnahmen nicht mehr von den Kommunen auf Grundstückseigentümer umgelegt werden.

¹ Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030

² Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030

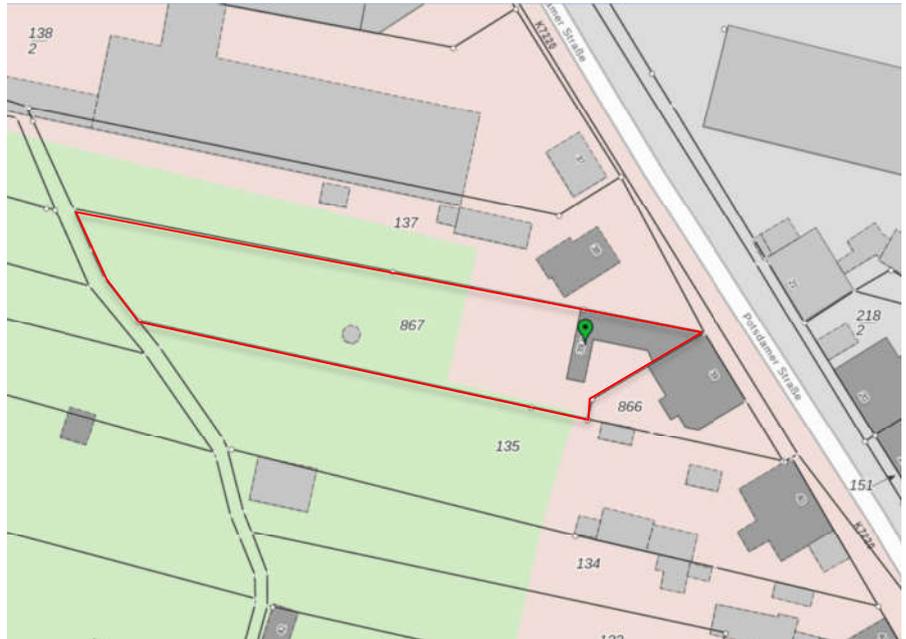
³ Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2021; <http://www.mb-research.de/marktdaten-deutschland/kaufkraft.html>

⁴ Agentur für Arbeit; <http://www.arbeitsagentur.de>

3.6. Gestalt und Form des Grundstücks

Das Grundstück ist zwischen 81 m und 113 m tief und 19 m breit.

Ausschnitt aus dem
Liegenschaftskataster:
erstellt am 02.11.2021
Grundstück rot umrandet
Abbildung ohne Maßstab



3.7. Topographie

Überwiegend eben.

3.8. Nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Der Bungalow ist an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut. Es ist an das Wohnhaus mit der Nummer 39 angebaut. Der Zugang erfolgt über das Flurstück 866.

3.9. Beeinträchtigungen / Vorteile

Das Grundstück hat keinen direkten Zugang zur Straße und ist nur über das Flurstück 866 erreichbar.

3.10. Entwicklungszustand

Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Grundstücks über eine Dienstbarkeit gesichert ist. Somit ist das Grundstück als baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

3.11. Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß Auskunft der Stadtplanung der Stadt Luckenwalde ist das Grundstück im Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde zum Teil als Wohnbaufläche und als Grünfläche/Dauerkleingärten ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.12. Bauordnungsrecht

Sicherung der Grundstückerschließung

Das Grundstück liegt nicht an einer Straße an und wird über das Grundstück mit der Hausnummer 39a erschlossen. Eine Baulasteneintragung zugunsten des Grundstücks liegt nicht vor.

Ggf. ist die Erschließung über eine Dienstbarkeit im Grundbuch des Flurstücks 866 gesichert.

Ein Herrschervermerk im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks existiert jedoch nicht.

Da im Jahr 2007 das Grundstück geteilt wurde und im Jahr 2017 die Umnutzung des Gebäudes von Stall zu Wohnraum genehmigt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Bewertungsgrundstücks gesichert ist.

Anmerkung: Von 1994 bis Juli 2016 wurden öffentlich-rechtliche Verpflichtungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten derjenigen Gebietskörperschaft, die Träger der unteren Bauaufsichtsbehörde ist, in Abteilung II des Grundbuchs (Grundbuchblatt des Nachbarn) eingetragen.

Eine Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4. Objektbeschreibung

4.1. Vorbemerkungen zur Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung am 27.10.2021.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit 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. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. festgestellter Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Baubeschreibung basiert auf einer reinen Außenbesichtigung. Das Grundstück konnte nicht betreten werden und somit nur eingeschränkt eingesehen werden!

4.2. Baubeschreibung

Aus den Unterlagen der Stadtplanung Luckenwalde geht hervor, dass 2017 eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung Stall in Wohnung erlassen wurde.

Wohnhaus

Gebäudeart:	Bungalow, nicht unterkellert, Erdgeschoss	
Baujahr:	keine Angabe möglich	
Dach:	Dachform:	leicht geneigtes Pulldach
	Dacheindeckung:	glasierte, blaue Dachsteine
Fassade:	verputzt und gestrichen, nördlicher Flügel Klinkersockel	

Eingangstüren	2 Holztüren in den nördlichen Flügel 2 einfache Brettertüren in den westlichen Flügel
Wände:	Mauerwerk
Fenster:	Holzisolierglasfenster mit Sprossen und Rollläden zum Innenhof
Heizung:	vermutlich Gastherme
besondere Bauteile:	Photovoltaik Elemente auf dem Dach
Beurteilung des baulichen Zustands:	An der nördlichen Außenwand blättert die Farbe ab. Augenscheinlich wurde eine Fensteröffnung zugemauert. Ausbesserungen an der Ostfassade erkennbar, die überstrichen werden müssen.

4.3. Außenanlagen

Die Einfriedung zum Flurstück 866 besteht aus einem Metalltor und Sichtschutzelementen. Der Innenhof ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Zum Garten ist der Innenhof mit einem weiteren Metallgitterzaun abgegrenzt. Jenseits des Zaunes sind weitere Befestigungen mit Betonwerksteinen erkennbar sowie Rasen Bäume und Sträucher.

4.4. Bruttogrundflächen / Wohnflächen

Die Grundflächen wurden der Liegenschaftskarte entnommen.

BGF

Die Grundfläche des Hauses beträgt rd. 128,00 m².

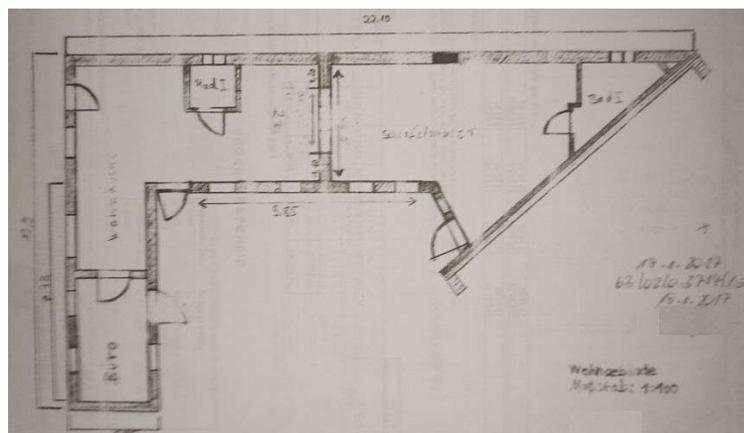
Wohn- und Nutzflächen

Es lag ein Grundriss vor, in dem die Wohnflächen wie folgt angegeben werden:

HWR	14,95 m ²
Zimmer	6,37 m ²
Flur	20,89 m ²
Bad	2,67 m ²
Küche	12,12 m ²
Schlafzimmer	38,13 m ²
Bad	5,54 m ²
gesamt	100,67 m²

Sprengnetter gibt das Verhältnis von Vollgeschosswohnfläche zur BGF mit 0,78 an. Damit sind die angegebenen Wohnflächen plausibel.

Grundriss aus dem Jahr 2017:
Abbildung ohne Maßstab



5. Ermittlung des Verkehrswertes

5.1. Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2. Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) stehen drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- Das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§ 17-20 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§ 21-23 ImmoWertV)

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Für manche Grundstücksarten (z. B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten.

Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Bewertungsobjekts ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da die Eigenschaften des Grundstücks sehr individuell sind und nicht ohne Weiteres mit anderen Kauffällen vergleichbar sind.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien.⁵

Das Ertragswertverfahren wird nicht angewendet, da Einfamilienhäuser in der Regel zur Eigennutzung erworben werden.

Der Sachwert wird ermittelt, bei Objekten bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z. B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser. Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert, der Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus dem Sachwert abgeleitet.

⁵ EW-RL §2 Abs. 2, Satz 1

6. Bodenwertwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **90,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2020**. Er ist angegeben für den Entwicklungszustand baureifes Land und für die Art der baulichen Nutzung „W“ (Wohnen) für Grundstücksflächen von 800 m².

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. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss Teltow-Fläming veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung des Bodenrichtwertes an die Grundstücksgröße.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum mit einem Bodenrichtwert von 90 €/m².

Der Umrechnungskoeffizient für das Richtwertgrundstück mit 800 m² Grundstücksfläche beträgt im weiteren Metropolenraum 1,05. Der Umrechnungskoeffizient für ein Grundstück von 600 m² Größe (Baulandanteil) beträgt 1,12.

Es ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,07 für den Baulandanteil von 600 m² (1,12/1,05).

Aufgrund des spitzen Zuschnitts des Baulandanteils und der Eigenschaft als Hinterliegergrundstück, wird der Bodenrichtwert jedoch nicht weiter nach oben angepasst.

Für die Berechnung des Bodenwerts wird der Bodenrichtwert von 90,00 €/m² für den Baulandanteil des Grundstücks zugrunde gelegt.

Der Baulandanteil wird mit 600 m² angenommen. Das entspricht bei einer BGF von 128 m² einer GRZ von 0,2 und wird in Anbetracht der umgebenden Bebauungen als plausibel angesehen.

600 m² Baulandanteil x 90,00 €/m² = 54.000,00 €

Gartenland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat Orientierungswerte für Gartenland, bestehend aus Hausgärten, Eigentumsgärten und Feldgärten, für die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum ausgewiesen:

Gartenland	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW	Bodenwert	Fläche
	Auswertungszeitraum	Ø Spanne [%]	Ø Spanne [€/m²]	Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	25 2019 - 2020	15,1 1,0 - 36,50	25,60 2,50 - 76,90	1.560 150 - 6.475
weiterer Metropolenraum	101 2019 - 2020	20,4 2,7 - 50,0	10,95 1,00 - 55,40	1.375 140 - 8.580

Quelle: GMT TF 2020, Seite 54

Für den Gartenlandanteil wird aufgrund der vorgenannten Daten ein Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert von 15 % gewählt:

90 €/m² x 0,15 = 13,50 €/m²

1.033 m² Gartenland x 13,50 €/m² = 13.945,50 € = rd. 14.000,00 €

Der Bodenwert des Gesamt-Grundstücks wird mit rd. 68.000,00 € ermittelt.

7. Sachwertermittlung

7.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert, der Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktlage zum Wertermittlungstichtag. Sollten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden sein, wird der Werteeinfluss durch Zu- oder Abschläge abschließend berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale **Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer** abzuleiten.

Der Sachwert der **Außenanlagen** wird i. d. R. auf der Grundlage von Erfahrungssätzen bzw. üblichen Herstellungskosten abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und Sachwert der Außenanlagen entspricht dem **vorläufigen Sachwert**.

Aus dem vorläufigen Sachwert ist der Verkehrswert durch Ansatz eines **Marktanpassungsfaktors** an den zum Wertermittlungstichtag herrschenden örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten. Abschließend wird der Werteeinfluss von eventuell vorhandenen „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

7.2. Modellansätze und -parameter

Der Sachwertberechnung liegen die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Teltow-Fläming zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 1 der SW-RL
- Eigruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
- keine Korrekturfaktoren
- Bezugsmaßstab: BGF nach SW-RL
- Baupreisindex: Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL
- RND = GND – Gebäudealter, ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen nach Anlage 4 SW-RL
- lineare Alterswertminderung
- Bereinigung des Kaufpreises um den Werteeinfluss der boG
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagenpauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 6 RL SW-BB in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
- Wertansatz für Nebengebäude: Garagen: pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB
Carport: Zeitwert
weitere Nebengebäude: Zeitwert
- Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:
 - a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenzugänge nicht mehr als rd. 5 m beträgt
 - b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche
 - c) Vordächer im üblichen Umfang
 - d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten
- Bodenwert: mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
- marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

7.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Ermittlung der Herstellungskosten basiert auf den Brutto-Grundflächen des Gebäudes. Die BGF des Wohnhauses wurde anhand der Liegenschaftskarte mit ca. 128 m² ermittelt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen inkl. Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu einzuordnen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Zur Berechnung der Herstellungskosten sind Gebäudetypen mit ihren Standardstufen zu berücksichtigen. Nach Sachwertrichtlinie gibt es insgesamt 5 Standardstufen.

Dem Gebäude werden nur die Standardstufen 2 und 3 zugeordnet.

Gebäudetyp	Standardstufe		
	1	2	3
Bungalow 1.23, freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, Flachdach, nicht unterkellert, einschließlich 17 % Baunebenkosten und Ust.	920	1.025	1.180

Nach dem äußeren Erscheinungsbild sind den Außenwänden und den Türen die Standardstufe 2 zuzuordnen und dem Dach und den Fenstern die Standardstufe 3.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird der Innenausstattung pauschal die Standardstufe 2 zugeordnet.

Standardmerkmal	Standardstufen			Wägungsanteil
	1	2	3	
Außenwände		1,0		23
Dach			1,0	15
Fenster und Außentüren		0,5	0,5	11
Innenwände und -türen		1,0		11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0		11
Fußböden		1,0		5
Sanitäreinrichtungen		1,0		9
Heizung		1,0		9
sonstige technische Ausstattung		1,0		6

Daraus ergibt sich ein Wägungsanteil von 79 % in der Standardstufe 2; und 21 % in der Standardstufe 3.

$$0,79 \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 809,75 \text{ €/m}^2$$

$$0,21 \times 1.180 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 247,80 \text{ €/m}^2$$

$$\mathbf{1.057,55 \text{ €/m}^2}$$

Baupreisindex

In diesem Gutachten wird zur Berechnung des Sachwerts modellkonform der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2010 = 100, herausgegeben vom statistischen Bundesamt, angewendet.

Der zuletzt veröffentlichte Index ist für das 3. Quartal 2021 mit 129,6 (2015=100) angegeben.

Dieser Index muss noch auf das Jahr 2010 umgerechnet werden: Im Jahr 2015 lag der Index bei 111,1 gegenüber dem Jahr 2010: $129,6 \times 111,1 / 100 = 143,9$.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die **Gesamtnutzungsdauer** wird modellkonform mit **65 Jahren** (überwiegend Standardstufe 2) angesetzt.

Restnutzungsdauer

Das Baualter des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wird aufgrund des erfolgten Umbaus zu Wohnzwecken fiktiv mit rd. 40 Jahren angenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes, wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt, da für die Dacherneuerung und die Modernisierung der Fenster bereits Punkte vergeben werden können.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
gesamt	20

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Für die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer wird sich auf die Tabelle 2.4 in Anlage 4 SW-RL gestützt („Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren“). Auszug aus der Tabelle:

	Modernisierungsgrad		
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer		
≥ 40 Jahre	25	27	33

Die **modifizierte** Restnutzungsdauer wird mit rd. **33 Jahren** angesetzt.

Anmerkung: Es ist möglich, dass das Gebäude erheblich älter als 40 Jahre ist. Insgesamt wird jedoch eine Restnutzungsdauer von ca. 50 % ab der Gesamtnutzungsdauer als angemessen erachtet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der RND zur GND der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Bestimmung der Alterswertminderung erfolgt modellkonform **linear**.

Außenanlagen

Gemäß Modell des Gutachterausschusses Teltow-Fläming werden 4 % des Gebäudewertes für die Außenanlagen angesetzt.

Bodenwert

Der Bodenwert des Baulandanteils wurde unter Punkt 6 mit 54.000,00 € ermittelt.

Marktanpassungsfaktor

Mit Marktanpassungsfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Diese werden vom Gutachterausschuss ermittelt (BauGB § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 2).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat im Grundstücksmarktbericht 2020 Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern veröffentlicht:

Für Einfamilienhäuser der **Standardstufe 2** mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 50 - < 100 €/m² standen 18 Kauffälle zur Verfügung:

	Minimum	Maximum	Mittelwert
Sachwertfaktor	0,78	1,66	1,23
Baujahr	1894	1980	
BGF	150 m ²	550 m ²	310 m ²
vorläufiger Sachwert	78.000 €	280.000 €	87.000 €
normierter Kaufpreis	70.000 €	350.000 €	212.000 €
normierter Kaufpreis/m² BGF	325 €/m ²	1.305 €/m ²	715 €/m ²

Aufgrund der Bauweise und des schmalen Baukörpers wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Räumen ausschließlich um Durchgangsräume handelt und die Grundrissaufteilung nicht optimal ist. Gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2017 handelt es sich um ehemalige Stallungen, die zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind.

Der Bungalow ist somit nicht als klassisches Einfamilienhaus einzustufen.

Es wird ein **Sachwertanpassungsfaktor von 1,00** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Unter den boG versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, z.B. wirtschaftliche Überalterung, Baumängel oder Bauschäden.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits in die Wertermittlungsansätze des Sachwertverfahrens eingeflossenen Besonderheiten des Objekts, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge, berücksichtigt.

Photovoltaikanlage

Da nicht bekannt ist, ob die Photovoltaikanlage gemietet oder gekauft ist, wird kein Wertansatz vorgenommen.

Gartenlandanteil

Der Anteil des Gartenlandes wurde mit 14.000,00 € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7.4. Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis - Brutto-Grundfläche (BGF)	128 m ²
Baupreisindex (BPI Berlin) - August 2021 (2010 = 100)	143,9
Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - NHK im Basisjahr 2010 - NHK 3Q 2021 (€/m ² BGF * Faktor 1,439)	1.058 €/m ² BGF 1.522 €/m ² BGF
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) m ² x €/m ² BGF	194.816,00 €
Alterswertminderung (linear) - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - prozentuale Wertminderung - Betrag Wertminderung	65 Jahre 33 Jahre rd. 50 % 95.909,42 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	98.906,58 €

Gebäudewerte insgesamt	98.906,58 €
Außenanlagen (4% vom Gebäudewert)	+ 3.956,26 €
Bodenwert Baulandanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 156.862,84 €
Marktanpassungsfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 156.862,84 €
BoG: Gartenlandanteil	+ 14.000,00 €
Sachwert	= 170.862,84 €
Sachwert gerundet	= 171.000,00 €

Der **Sachwert** des Grundstücks, bebaut mit einem Bungalow in der Potsdamer Straße 39a in 14943 Luckenwalde, wird zum Stichtag 27.10.2021 ermittelt mit **rd. 171.000,00 €**.

8. Plausibilisierung

Der vorläufige Sachwert des Objekts wurde mit rd. 157.000,00 € ermittelt. Das entspricht bei 128 m² BGF ca. 1.227,00 €/m² BGF

Im Grundstücksmarktbericht sind die normierten Kaufpreise für Objekte mit der Standardstufe 2 mit entsprechendem Bodenrichtwertniveau zwischen 325 €/m² und 1.305,00 €/m² BGF angegeben, im Mittel mit 715,00 €/m² BGF.

Die Wohnflächenpreise sind für freistehende Einfamilienhäuser in Luckenwalde zwischen 905 – 3.285 €, im Mittel mit 2.090 € für Häuser mit Baujahren zwischen 1910 – 2016 und Bodenrichtwertniveaus zwischen 20 - 160 €/m², im Mittel 85 €/m² angegeben.

Bei rd. 100 m² oberirdischer Wohn-/Nutzfläche entspricht der vorläufige Sachwert rd. 1.570,00 €/m² WNfl.

Aufgrund des Zuschnitts des Bungalows und der Lage im Hinterland sowie des nicht vorhandenen Kellers bzw. Dachbodens wird der ermittelte Verkehrswert für plausibel gehalten.

9. Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstück,

Potsdamer Straße 39 a in 14943 Luckenwalde, Gemarkung Luckenwalde, Flur 14, Flurstück 867,

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2021, orientiert am Sachwert ermittelt mit rd.

171.000,00 Euro.

Berlin, 09.11.2021

Dipl.-Ing. (FH) Claudia Seufert

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Immobilienökonomin (ebs)

10. Wertermittlungsliteratur

- Kleiber,
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- Kleiber,
Wertermittlungsrichtlinien (2016):
Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag, 12. Auflage 2016
- BauGB, BauNVO, PlanZV, ImmoWertV, Raumordnungsgesetz,
Beck-Texte im dtv, 48. Auflage 2016
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Teltow-Fläming 2020:
Grundstücksmarktbericht Teltow-Fläming, Mai 2021

11. Wertermittlungsrichtlinien, Verordnungen, Normen und angewandte Gesetze

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienerwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006**) vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006; ber. BAnz Nr. 121, S. 4798), zuletzt geändert durch Vergleichsrichtlinie vom 20.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3).
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (**Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL**) vom 11.01.2011 (BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011, S. 597).
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie SW-RL**) vom 05.09.2012 (BAnz AT 08.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (**Vergleichsrichtlinie-VW-RL**) vom 20.04.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung –BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, 132), zul. Geändert durch Art. 2des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013, 1548).
- **DIN 277-1**, Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)** in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217) geändert worden ist"

12. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Anlage 1: Fotos



Bild 01:

Blick von der Potsdamer Straße
auf das Grundstück



Bild 02:

Blick in die Potsdamer Straße
in nördlich-westliche Richtung



Bild 03:

Blick in die Potsdamer Straße
in süd-östliche Richtung



Bild 04:

Nordwand des Bungalows



Bild 05:

Einfahrt zum Grundstück über das Grundstück mit der Nummer 39



Bild 06:

Blick über den Hof des Gebäudes der Nr. 39 mit Blick auf das Grundstück 39a



Bild 07:
Blick auf das Gartenland



Bild 08:
westlicher Gebäudeteil



Bild 09:
nördlicher Gebäudeteil links



Bild 10:
nördlicher Gebäudeteil rechts



Bild 11:
östlicher Gebäudeteil



Bild 12:
Panorama

Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenkataster

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefieß 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat III
Untere Bauaufsichtsbehörde
Dienstgebäude: Am Nuthefieß 2
Öffnungszeiten: Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Frau Claudia Seufert
Suarezstraße 39a
14057 Berlin

Auskunft: Herr Möbius
Zimmer: B8-1-03
Telefon: 03371 608 4371
Telefax: 03371 608 9160
E-Mail: Oliver.Moebius@teltow-flaeming.de *
Datum: 07.10.2021
Aktenz.: 63/14/04246/21/AB

Antrag auf Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis über das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung 867 der Flur 14 der Gemarkung Luckenwalde

Sehr geehrte Frau Seufert,

hiermit bescheinige ich Ihnen, dass durch meine Behörde gemäß § 80 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. der DDR Seite 929) als auch gemäß § 84 der derzeit geltenden Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) keine Baulast auf dem Grundstück mit den oben genannten Katasterangaben eingetragen wurde.

Wegen möglicher Belastungen des genannten Grundstücks durch Grunddienstbarkeiten ist beim Grundbuchamt um Auskunft nachzusuchen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Möbius
Sachbearbeiter

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 00 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do und Fr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

Anlage 3: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Frau Claudia Seufert
Suarezstraße 39a
14057 Berlin

Auskunft: Frau Rüder
Zimmer: A3-3-04
Telefon: 03371 608-2411
Telefax: 03371 608-9170
E-Mail: Imke.Rueder@teltow-flaeming.de *
Datum: 14. Oktober 2021
Aktenz.: 1143/21/671/04-00

Auskunft aus dem Altlastenkataster gemäß § 1 BbgUIG i. V. m. § 3 Abs. 1 UIG
Grundstück in 14943 Luckenwalde, Potsdamer Straße 39a
Gemarkung Luckenwalde, Flur 14, Flurstück 867
Aktenzeichen Gericht: 17 K 18/21
Ihre Anfrage vom 06. Oktober 2021

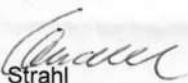
Sehr geehrte Frau Seufert,

entsprechend Ihrer Anfrage vom 06. Oktober 2021 möchte ich Ihnen als zuständige Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu dem angefragten Grundstück Folgendes mitteilen:

Das Grundstück Gemarkung Luckenwalde, Flur 14, Flurstück 867 ist gegenwärtig nicht im Altlastenkataster erfasst. Meiner Behörde liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten- oder Altlastverdachtsflächen auf diesem Grundstück vor.

Diese Auskunft ergeht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebGBbg i. V. m. § 6 Abs. 1 BbgUIG i. V. m. Anlage zu § 1 Abs. 1, Tarifstelle 1.1 BbgUIGGebO als einfache schriftliche Auskunft gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Strahl
Sachgebietsleiter

Angewandte Rechtsvorschriften

- Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I/07, S. 74) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juli 2015 (GVBl. I/15, [Nr. 19])
- Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 17 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Gebührengesetz des Landes Brandenburg (GebGBbg) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, S. 246, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])
- Gebührenordnung zum Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIGGebO) vom 23. Mai 2007 (GVBl. II/07, S. 130) zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Februar 2013 (GVBl. II/13 Nr. 20)

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
USI-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE88 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>