

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda

Immobilienbewertung Schulzensohn

Oberer Viebig 2 b
02785 Olbersdorf

Telefon: +49 (0) 3583 56 27 818

Telefax: +49 (0) 3583 56 27 819

Mobil: +49 (0) 178 357 41 64

E-Mail: info@immobewertung.net

Internet: www.immobewertung.net

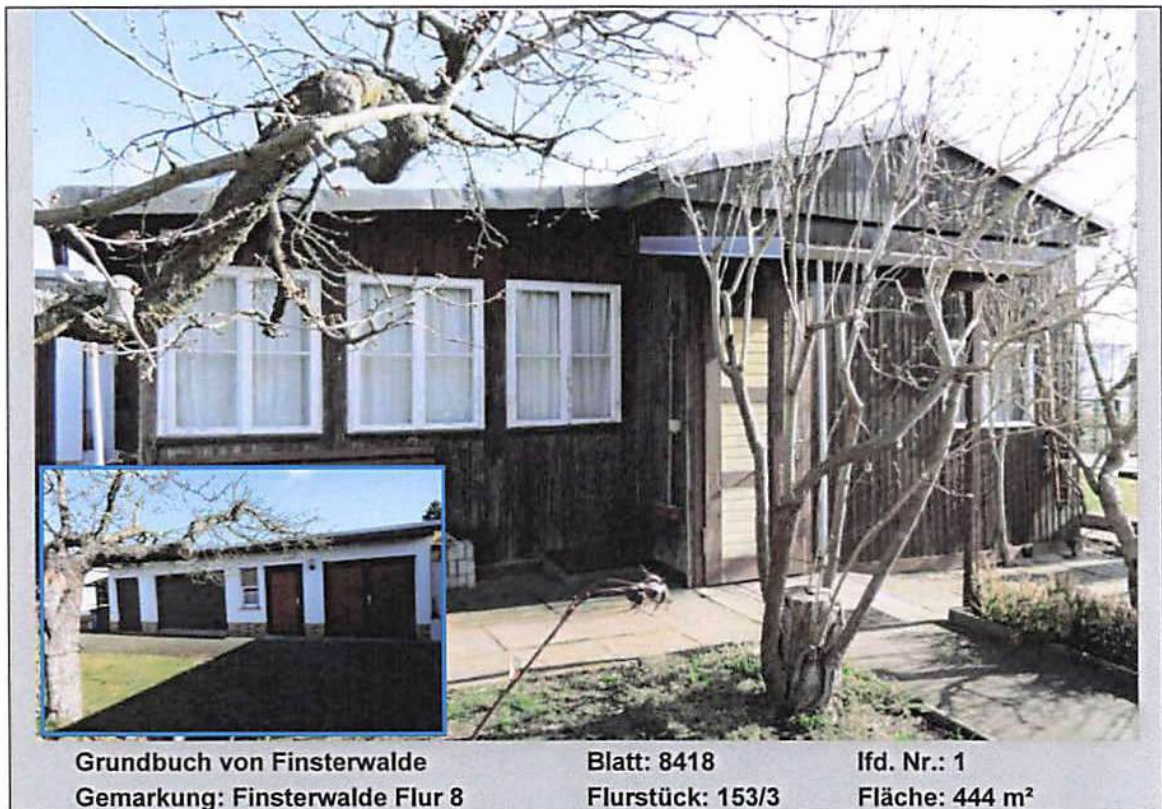
Datum: 04.08.2026

Ihr AZ: 15 K 2/26

AZ: 05/26/1013 GA-Nr.: VG20/2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5
ZVG für das mit einem **Wochenendhaus mit Werkstatt- und
Garagegebäuden** bebaute Grundstück in **03238 Finsterwalde, Fichteplatz 57**



Grundbuch von Finsterwalde

Gemarkung: Finsterwalde Flur 8

Blatt: 8418

Flurstück: 153/3

lfd. Nr.: 1

Fläche: 444 m²

**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
12.03.2026 ermittelt mit rd. 28.000,- €.**

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	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	9
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung.....	10
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	12
2.2	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5).....	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4	Privatrechtliche Situation	16
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	17
2.5.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 10).....	17
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Wochenendhaus/Laubengebäude.....	20
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Wochenendhaus/Laubengebäude: Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.2.3	Gebäudekonstruktion und allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	22
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	23
3.3	Nebengebäude.....	24
3.4	Außenanlagen.....	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2	Vergleichswertermittlung anhand der Kaufpreissammlung	28
4.2.1	Datenbasis – Auszug aus der Kaufpreissammlung	28
4.2.2	Vergleichswertermittlung	32
4.3	Ableitung des Verkehrswertes.....	34
4.4	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	38
6	Verzeichnis der Anlagen.....	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wochenendhaus mit Werkstatt- und Garagengebäuden.

Objektadresse: Fichteplatz 57, 03238 Finsterwalde

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Finsterwalde, Blatt 8418, lfd. Nr. 1, Gemarkung Finsterwalde, Flur 8, Flurstück 153/3 (444 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda Aktenzeichen: 15 K 2/26

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Liebenwerda vom **09.02.2026** soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft)** ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).

Wertermittlungstichtag: **12.03.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)
Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfest-setzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: **12.03.2026**
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag.

Tag der Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am **12.03.2026** wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom **13.02.2026** fristgerecht eingeladen.

Dauer der Ortsbesichtigung: ca. 1,00 h (Beginn: ca. 9:30 Uhr; Ende: ca. 10:30 Uhr)

Umfang der Besichtigung etc.: Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt einer Außen- und überwiegenden Innenbesichtigung unterzogen. (Dachbereich konnte nicht besichtigt werden.)

Für die nicht oder nur teilweise zugänglichen Gebäudeteile wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass der während der

Besichtigung gewonnene bauliche Gesamteindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

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	11.02.2026	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.01.2026
Amtsgericht Bad Liebenwerda Grundbuchamt	02.03.2026	Eintragungsbewilligung vom 05.06.2001
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	19.02.2026	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1000, Flurstücksnachweis
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	10.03.2026	schriftliche Auskunft bezüglich Altlasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	19.02.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	19.02.2026	schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes
Bauverwaltung Stadt Finsterwalde Bauaktenarchiv	09.07.2026	Archivunterlagen – Anbau Garage
Stadt Finsterwalde	09.07.2026	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation; Information zum Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“
infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH	29.07.2026	negative Auskunft bezüglich der Erschließung (Gasanschluss, Stromanschluss)
Stadtwerke Finsterwalde GmbH	01.04.2026	Auskunft (per Mail) bezüglich der Erschließung (Trink- und Abwasseranschluss; Stromanschluss)
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster	31.12.2014- 01.01.2026	Bodenrichtwertkarten
Gutachterausschuss des Landkreis Elbe-Elster on-geo GmbH	04.08.2026 17.03.2026	Auszug aus der Kaufpreissammlung Kartenmaterial: Einordnung Deutschland Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Gemeindekennziffern; Luftbild; Information über Miet- und Kaufpreise für Immobilien; Information zur Mikro- und Makrolage; Standortanalyse Wohnen; Paket Unwetterrisiko
Teilnehmer am Ortstermin:	12.03.2026	mündliche Informationen zum Bewertungsobjekt; ältere Gutachterliche Stellungnahme vom 06.12.2000

Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:

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

- Protokollierung der Ortsbesichtigung
- Einholung der Auskünfte und Unterlagen.

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:

Gegenstand der Bewertung ist ein Freizeit- und Erholungsgrundstück mit Wochenendnutzung, bebaut mit einer überalterten Wohnlaube (Baujahr ca. 1930) in leichter Bauweise sowie zwei zusätzlichen baulichen Nebenanlagen (Einzelgarage mit Lager und Garage mit Werkstatt). Das Grundstück befindet sich in einer Wochenendsiedlung mit eingeschränkter Erschließung und weist eine Grundstücksfläche von rund 444 m² auf. Die vorhandene Bebauung entspricht überwiegend dem ursprünglichen Bauzustand und verfügt über keine Sanitärinstallation; der Modernisierungsbedarf ist vollständig.

Die beiden Nebengebäude stellen einen nicht marktüblichen Gebäudemehrwert dar, der in den Vergleichspreisen typischer Laubengrundstücke nicht enthalten ist und daher gesondert bewertet wurde.

Die Gebäudekonstellation stellt sich in etwa wie folgt dar:



Ungefähre Gebäude- und Raumaufteilung (nur zur groben Übersicht; kein Maßstab)

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.

**b) Erschließung / Straßenanbindung:**

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße. Die Stadtverwaltung Finsterwalde hat mit Schreiben vom 09.07.2026 bestätigt, dass die innerhalb der Kleingartenanlage verlaufenden Wege nicht öffentlich gewidmet sind und somit keine öffentlichen Verkehrsflächen darstellen.

Damit ist rechtlich festzustellen:

- Keine öffentliche Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB):
Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt ausschließlich über private Wege innerhalb der Anlage. Eine öffentliche Erschließung im Sinne der §§ 123 ff. BauGB liegt nicht vor.
- Zugang nur über private Wege:
Die Stadtverwaltung weist darauf hin, dass die öffentliche Erschließung lediglich über die umliegenden öffentlichen Straßen (Frankenaer Weg, Straße „Zum Fichteplatz“) gegeben ist. Die Wege innerhalb der Anlage dienen ausschließlich der internen Erschließung und sind nicht Bestandteil des öffentlichen Straßennetzes.
- Keine Erschließungsbeiträge nach BauGB:
Da keine öffentliche Erschließung besteht, sind Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht relevant. Die Unterhaltung und Verkehrssicherung der internen Wege obliegt nicht der Kommune, sondern dem jeweiligen Betreiber bzw. der Gemeinschaft.
- Rechtliche Konsequenz für die Nutzung:
Die fehlende öffentliche Straßenanbindung bedeutet, dass das Grundstück nur über private Wege erreichbar ist. Dies kann Auswirkungen auf:
 - die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen,
 - die Zufahrtsmöglichkeiten für Fahrzeuge,
 - die Bewertung der Verkehrsanbindung,
 - sowie die Marktwertrelevanz haben.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung der innerhalb der Kleingartenanlage verlaufenden Wege durch eine interne Satzung oder Regelung des Betreibers bestimmt ist. Eine entsprechende Satzung wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht vorgelegt; auch weitergehende Recherchen blieben ohne Ergebnis. Auf diese Besonderheit wird ausdrücklich hingewiesen. Eine etwaige Satzung ist im Rahmen der tatsächlichen Nutzung und der rechtlichen Bewertung des Grundstücks zu beachten.

Die eingeschränkte Erschließungssituation wurde bei der Ableitung des Verkehrswertes sachgerecht berücksichtigt.

c) Vormerkung zur Sicherung eines befristeten Wiederkaufsrechts:

In Abteilung II ist eine Vormerkung zur Sicherung eines befristeten Wiederkaufsrechts zugunsten der Stadt Finsterwalde eingetragen. Das Wiederkaufsrecht war vertraglich auf sechs Jahre ab dem 05.06.2001 befristet und konnte nur bis zum 05.06.2007 ausgeübt werden. Die Frist ist abgelaufen, das Recht damit erloschen. Die Vormerkung besteht lediglich formal fort, entfaltet jedoch keine rechtliche Wirkung mehr. Eine Wertbeeinflussung liegt nicht vor, da aus dem erloschenen Wiederkaufsrecht kein Anspruch mehr entstehen kann und die Verfügungsbefugnis des Eigentümers nicht eingeschränkt ist.

Die Löschung der weiterhin eingetragenen, aber rechtlich gegenstandslosen Vormerkung kann auf Antrag erfolgen. Hierfür ist eine Löschungsbewilligung der Stadt Finsterwalde erforderlich. Die anfallenden Gebühren nach dem GNotKG sind gering und bewegen sich üblicherweise im unteren zweistelligen Bereich. Die Löschungskosten sind damit überschaubar und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**d) Mieter/Pächter:**

Es bestehen vermutlich keine vertraglich geregelten Miet- oder Pachtverhältnisse, die den Verkehrswert beeinflussen könnten. Für das Bewertungsobjekt wurden keine Miet- oder Pachtverträge vorgelegt.

Das Grundstück wird teilweise durch Verfahrensbeteiligte genutzt, jedoch vermutlich ohne schriftliche Vereinbarungen, ohne Entgeltregelungen und ohne rechtliche Bindungen. Diese Nutzung stellt kein Miet- oder Pachtverhältnis dar und führt vermutlich zu keiner wertrelevanten Einschränkung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

e) grundstücksbezogene Versicherungen:

Für das Bewertungsobjekt wurden keine grundstücksbezogenen Versicherungen vorgelegt. Mangels entsprechender Unterlagen ist nicht bekannt, ob ein Versicherungsschutz (z. B. Gebäude-, Haftpflicht- oder sonstige Objektversicherungen) besteht. Auf die fehlenden Angaben wird ausdrücklich hingewiesen.

f) Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Bewertungsgrundstück nicht mehr vorhanden. Die frühere Nutzung als Elektrowerkstatt wurde aufgegeben; betriebliche Aktivitäten finden nicht mehr statt. Es bestehen keine gewerblichen Einrichtungen, keine laufenden Betriebsabläufe und keine wirtschaftlichen Tätigkeiten, die den Verkehrswert beeinflussen könnten.

Die vorhandenen baulichen Anlagen (Garage mit Werkstatt) werden ausschließlich als bauliche Nebenanlagen bewertet und stellen keine aktive gewerbliche Nutzung dar.

g) Zubehör:

Zum Bewertungsobjekt gehört kein bewertungsrelevantes Zubehör im Sinne des § 97 BGB. Das auf dem Grundstück befindliche ehemalige Werkstattzubehör ist beweglich und stellt kein wesentlicher Bestandteil der baulichen Anlagen dar. Es ist nicht fest mit dem Gebäude verbunden, nicht betriebsnotwendig und daher nicht in die Verkehrswertermittlung einzubeziehen.

h) Sonstiges:**Hausschwamm und Holzschädlinge:**

Konkrete Anzeichen für Hausschwamm oder holzerstörende Insekten wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es liegen keine sichtbaren typischen Schadbilder wie Myzelstränge, Fruchtkörper, Bohrmehl oder Fraßgänge vor.

Allerdings ist die Holzkonstruktion des Gebäudes deutlich überaltert, witterungsbedingt geschädigt und zeigt Materialermüdungen, die bei Bauwerken dieser Altersklasse üblich sind. Das Dach ist stellenweise undicht, wodurch Feuchtigkeit eindringen kann. Diese Feuchtebelastung kann langfristig zu Holzschäden führen und das Risiko für sekundäre mikrobiologische oder holzerstörende Prozesse erhöhen.

Zum Wertermittlungstichtag liegen jedoch keine gesicherten Hinweise auf einen aktiven Befall vor. Die baulichen Zustände sind als altersbedingt einfach, aber nicht als schadstoff- oder schwammbelastet einzustufen.

Statik:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf akute statische Probleme oder auf ein Versagen tragender Bauteile. Die vorhandene Holzkonstruktion entspricht dem Alter und der Bauweise des Gebäudes und zeigt die üblichen Gebrauchs- und Witterungsspuren, die bei

Wochenendlauben dieser Bauart regelmäßig auftreten.

Das Dach weist stellenweise Undichtigkeiten auf, wodurch Feuchtigkeit in einzelne Bauteile eindringen kann. Dies kann langfristig zu Materialschwächungen führen, stellt zum Wertermittlungsstichtag jedoch keine erkennbare statische Gefährdung dar. Eine vertiefte statische Untersuchung war nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Insgesamt ist die Tragkonstruktion als altersbedingt einfach, aber funktionsfähig einzustufen. Die baulichen Zustände wurden im Rahmen der Wertansätze angemessen berücksichtigt.

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 in diesem Gutachten dargestellten Berechnungen weisen teilweise mehrere Stellen hinter dem Komma auf. Dies dient ausschließlich der Nachvollziehbarkeit der Rechenschritte und stellt keine vorgetäuschte Genauigkeit dar, die im Rahmen von Schätzungen naturgemäß nicht erreicht werden kann.

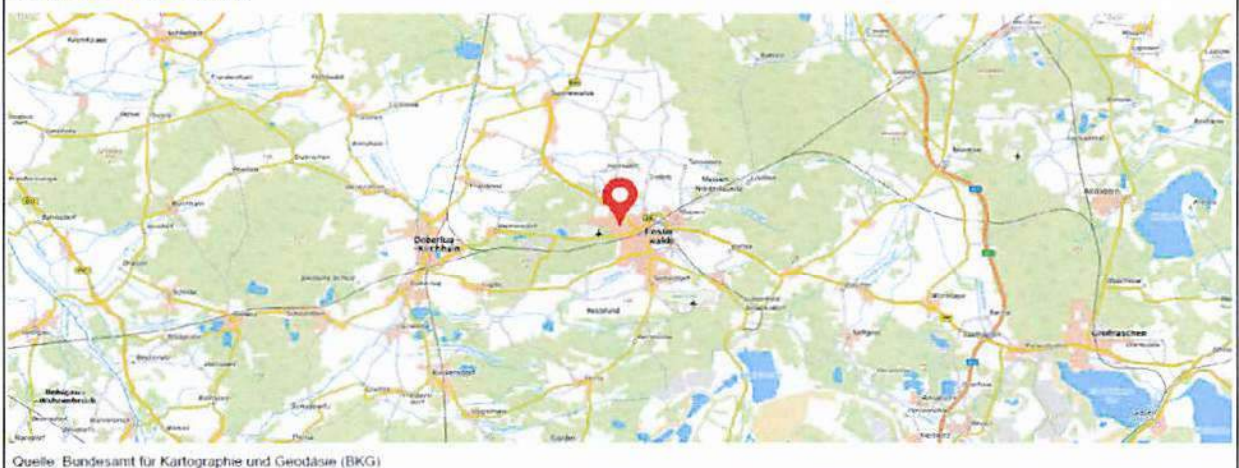
Auch gerundete Werte werden zur Sicherstellung einer konsistenten Rechenlogik mit mehreren Dezimalstellen weiterverarbeitet. Beim eigenständigen Nachrechnen können daher geringfügige Abweichungen auftreten, die methodisch bedingt und fachlich unerheblich sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Regionale Einbettung



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHR EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:
 Quelle Bevölkerungsentwicklung:
 Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
 on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Bundesland:

Brandenburg

Kreis:

Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl (vgl. Anlage 1, 2, 3, 4):

Finsterwalde (15.488 Einwohner; Stand 31.12.2025)

„Finsterwalde (niedersorbisch Grabin) ist eine Stadt im südlichen Brandenburg und der einwohnerreichste Ort im Landkreis Elbe-Elster. Sie war von 1952 bis 1993 Sitz des Kreises bzw. Landkreises Finsterwalde.

Der Schlager des späten 19. Jahrhunderts „Wir sind die Sänger von Finsterwalde“ und das nach diesem Titel benannte Finsterwalder Sängerfest machten die Stadt auch überregional bekannt. Im amtlichen Schriftverkehr darf daher seit 2009 auch die Zusatzbezeichnung „Sängerstadt“ verwendet werden. Seit dem 16. Mai 2013 führt die Stadt mit Genehmigung des Innenministeriums Brandenburg offiziell diese Zusatzbezeichnung, auch auf den Ortseingangsschildern. Die Finsterwalder Sängestradiation wurde im März 2024 in das Immaterielle Kulturerbe Deutschlands aufgenommen.

Die Stadt entwickelte sich zu einem Zentrum des Maschinen- und Anlagenbaus und wird in Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.“²

² Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Finsterwalde>



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

nächstgelegene größere Städte:

Finsterwalde (Stadtmitte) – ca. 1,8 km
Bad Liebenwerda – ca. 30 km
Herzberg (Elster) – ca. 40 km
Cottbus – ca. 50 km
Dresden – ca. 70 km
Leipzig – ca. 115 km
Berlin – ca. 115 km

Landeshauptstadt: Potsdam – ca. 110 km

Bundesstraßen:

B 96 (südlich) in Finsterwalde, ca. 1 km entfernt
B 101 und B 183 (westlich/südwestlich) in Bad Liebenwerda

Autobahnzufahrt:

A 13 (Großräschen, ca. 20 km entfernt)
A 4 und A 14 (Nossen, ca. 75 km entfernt)

Bahnhof:

Finsterwalde – ca. 1,0 km

Flughafen:

Dresden-Klotzsche – ca. 65 km
Berlin-Brandenburg – ca. 100 km
Flughafen Leipzig/Halle – ca. 120 km

2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die Stadt Finsterwalde gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Finsterwalde zählt 15.488 Einwohner (31.12.2025), verteilt auf 7.727 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,01 Personen beträgt. Finsterwalde weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Finsterwalde räumlich der Wohnungsmarktregion Herzberg (Elster) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als **schrumpfende Region** identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Finsterwalde auf 100 Personen. Damit weist Finsterwalde im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 196 bzw. 66 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -176 bzw. -4 auf. Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 18,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 49,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 31,9% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 34,5% (Deutschland: 23,5%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20% (Deutschland: 16,4%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 12% (Deutschland: 21,2%).

Bei den Landtagswahlen 2024 wählten in Finsterwalde rund 32,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Bundesland Brandenburg: 34,8%), 31,9% SPD (Bundesland Brandenburg: 30,4%) und 19,9% «Sonstige» (Bundesland Brandenburg: 17,7%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Finsterwalde rund 32,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 17,7% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 10,7% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten «Sonstige» mit 30,1% (Deutschland: 20,3%), AfD mit 28% (Deutschland: 15,9%) und CDU/CSU mit 19,2% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen.

Finsterwalde weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 10.229 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.386 Einfamilienhäuser und 7.843 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die EFH-Quote liegt damit bei rund 23,3% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) unterdurchschnittlich. Mit 25,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 2 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (25,2%) und 3 Räumen (23%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,18% tiefer aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 113 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -15,1% oder -15.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -7,2% bzw. einer Abnahme von 3.747 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).“

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 1. Quartal 2026

Haushaltsstruktur

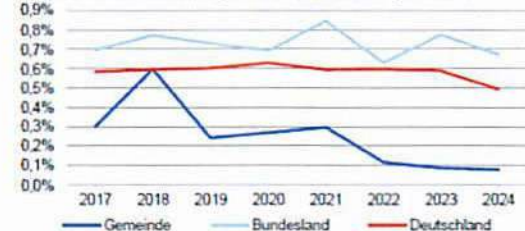
Nachfragersegmente 2025	Gemeinde	DE	Δ (in % p.)
1 Ländlich Traditionelle	11,3%	9,4%	1,9
2 Moderne Arbeiter	9,2%	8,3%	0,9
3 Improvisierte Alternative	11,4%	11,9%	-0,6
4 Klassischer Mittelstand	17,5%	11,7%	5,8
5 Aufgeschlossene Mitte	14,4%	10,2%	4,2
6 Etablierte Alternative	17,7%	14,0%	3,6
7 Bürgerliche Oberschicht	6,6%	11,1%	-4,5
8 Bildungsorientierte Oberschicht	5,4%	9,8%	-4,4
9 Urbane Avantgarde	6,6%	13,6%	-6,9

Lebensphasen 2025	Gemeinde	DE	Δ (in % p.)
Junger Single	7,4%	9,9%	-2,5
Mittlerer Single	9,7%	9,8%	-0,1
Älterer Single	34,5%	23,5%	10,9
Junges Paar	2,7%	4,8%	-2,2
Mittleres Paar	3,5%	4,1%	-0,6
Älteres Paar	20,0%	16,4%	3,6
Familie mit Kindern	12,0%	21,2%	-9,2
Einellternfamilie	8,8%	7,3%	1,5
Wohngemeinschaft	1,5%	2,9%	-1,3

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2019	2024	Δ
Wohnungsbestand	10.359	10.229	-1,3%
davon Einfamilienhäuser	2.239	2.386	6,6%
EFH-Quote	21,6%	23,3%	1,7%p
Wohnungen mit 1 Raum	104	360	246,2%
Wohnungen mit 2 Räumen	742	2.618	252,8%
Wohnungen mit 3 Räumen	2.890	2.355	-18,5%
Wohnungen mit 4 Räumen	4.001	2.579	-35,5%
Wohnungen mit 5+ Räumen	2.622	2.317	-11,6%
Leerstandsquote		10,7%	
Mittlere Bautätigkeit (2019 - 2024)		0,2%	

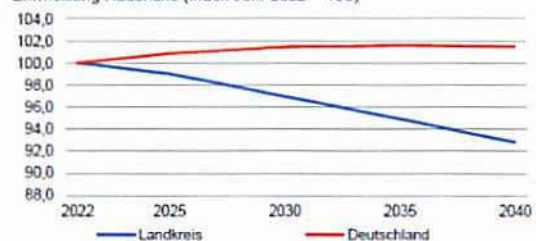
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Perspektiven

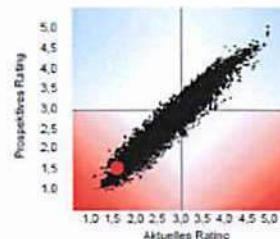
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.
Bevölkerungswachstum	-15.000	-15,1%
Veränderung Anzahl Haushalte	-3.747	-7,2%
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,5	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,5	1,5
Soziale Schichtung	2,0	2,0
Kaufkraft	1,0	1,0
Lage / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,51	1,50
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

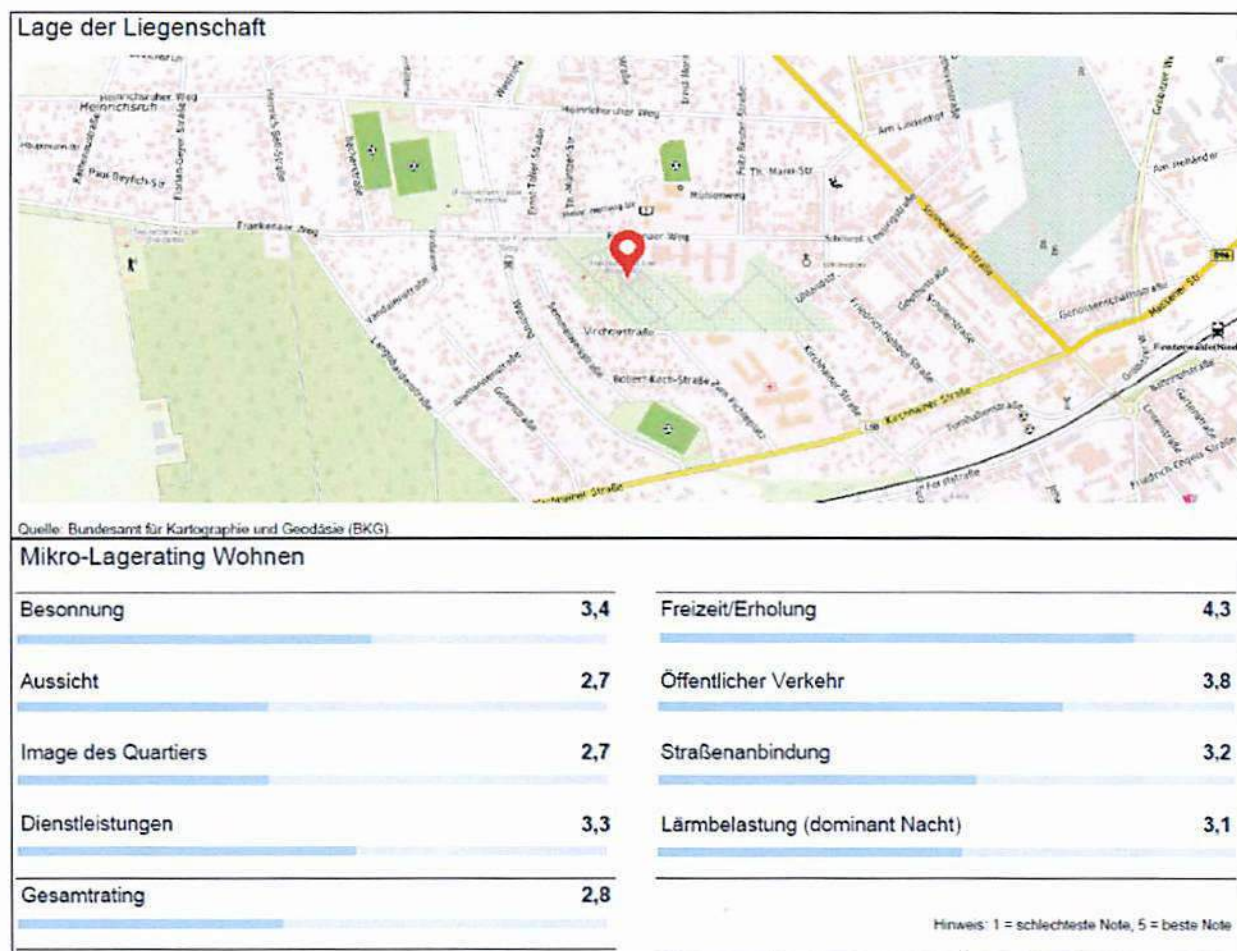


Quellen: BKG, BBSR, NIQ Geomarketing, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025)

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025).

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

2.1.3 Kleineräumige Lage (Mikrolage)



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrpläne Partner (Datenstand: 31. Dezember 2025).

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 1, 2, 3, 4):

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Stadtbereich von Finsterwalde, in stadtrandnaher Position innerhalb einer Dauerkleingartenanlage. Trotz der ruhigen, kleingärtnerisch geprägten Umgebung ist die städtische Infrastruktur gut erreichbar. Die Nahversorgung ist vollständig vorhanden; Supermärkte, Drogerien und Einzelhandelsangebote befinden sich im Stadtgebiet in kurzer Distanz. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemein- und Fachärzte sowie das Elbe-Elster-Klinikum gewährleistet. Schulen und Kindertagesstätten liegen ebenfalls im näheren Stadtbereich und sind gut erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig zugänglich; Bushaltestellen verbinden den Standort mit Innenstadt und Bahnhof. Kommunale Einrichtungen wie Rathaus, Bürgerbüro, Polizei sowie kulturelle Angebote – Kulturwerkerei, Museum, Bibliothek – befinden sich im innerstädtischen Bereich und sind schnell erreichbar. Für die Naherholung stehen der Stadtpark sowie umliegende Grün- und Waldflächen zur Verfügung. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Umfeld und guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Als Wohn- oder Geschäftsstandort ist der Bereich nicht geeignet. Die Lage innerhalb der Dauerkleingartenanlage weist eine rein kleingärtnerische Prägung auf und verfügt weder über eine planungsrechtlich gesicherte Wohnnutzung noch über geschäftsrelevante Standortmerkmale.

Für die Gartennutzung innerhalb der Anlage ist die Lage als durchschnittlich einzustufen.

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

Die Bebauung im Bereich des Fichteplatzes ist außergewöhnlich heterogen und unterscheidet sich deutlich von klassischen Wohnstraßen oder regulären Ortsteilstrukturen. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Dauerkleingartenanlage „Fichteplatz“, deren interne Wege nicht öffentlich gewidmet sind und ausschließlich der kleingärtnerischen Nutzung dienen.

Entsprechend fehlt eine straßenbegleitende Bebauung im üblichen Sinne.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend geprägt durch Gartenparzellen, Lauben, Nebengebäude und kleingärtnerische Nutzungen. Diese Bauwerke entsprechen der Zweckbestimmung der Anlage und sind typischerweise nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung vorgesehen.

In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige Grundstücke, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Diese Gebäude werden nach äußerem Eindruck dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt, stellen jedoch Einzelfälle dar und sind vermutlich planungsrechtlich nicht als reguläre Wohnbebauung gesichert. Es handelt sich um historisch gewachsene oder geduldete Nutzungen, die den Charakter der Gesamtanlage nicht prägen. Die Wohnhäuser liegen verstreut innerhalb der Anlage und erzeugen keine zusammenhängende Wohnlage.

Außerhalb der Kleingartenanlage, im weiteren Ortsteil, zeigt sich eine durchmischte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Diese Bereiche verfügen über öffentliche Straßen, reguläre Erschließung und typische Wohnumfeldstrukturen. Gewerbliche Nutzungen treten im Umfeld nur vereinzelt auf und konzentrieren sich überwiegend entlang der größeren Verkehrsachsen sowie im Stadtzentrum. Insgesamt ist die Bebauung im Bereich des Fichteplatzes als kleingärtnerisch geprägte Sonderstruktur zu bewerten, mit vereinzelt Wohnhäusern, die jedoch nicht zu einer regulären Wohnlage führen. Die Umgebung bleibt geprägt von Gartenland, Lauben und nicht öffentlich gewidmeten Wegen, sodass die Lage weiterhin keine typische Wohn- oder Geschäftslage darstellt.

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Dauerkleingartenanlage „Fichteplatz“. Die interne Wegeführung ist schmal, nicht öffentlich gewidmet und überwiegend unbefestigt. Dadurch ergibt sich eine eingeschränkte verkehrstechnische Erschließung, die jedoch für die kleingärtnerische Nutzung üblich ist und keine wesentliche Beeinträchtigung darstellt.

Eine Kreuzungslage innerhalb der Kleingartenanlage ist vorhanden, jedoch ausschließlich im Bereich der internen Wege. Diese Wege dienen nur der Erschließung der Parzellen und werden nicht vom öffentlichen Verkehr genutzt. Aus den Unterlagen ergibt sich keine zusätzliche Belastung durch Verkehr, Lärm oder sonstige nachteilige Einwirkungen.

Für die Gartennutzung bestehen keine Beeinträchtigungen. Das Grundstück ist ruhig gelegen, umgeben von überwiegend gleichartigen Parzellen, ohne störende Nutzungen oder wertmindernde Einflüsse.

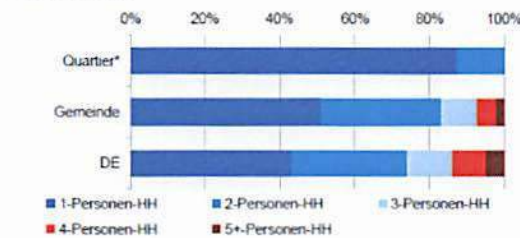
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	0
Dominante Lebensform**	Einpersonenhaushalte
Dominante Altersklasse*	65 und älter
Anteil der dominanten Altersklasse*	100.0%
Anteil überschichtige Haushalte*	18.8%

Median Wohnfläche (in m2)**	30 - 39
Dominanter Gebäudetyp*	Anderer Gebäudetyp
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	60.0%
Dominante Bauperiode**	-
Anteil der dominanten Bauperiode**	-

Haushaltsstruktur



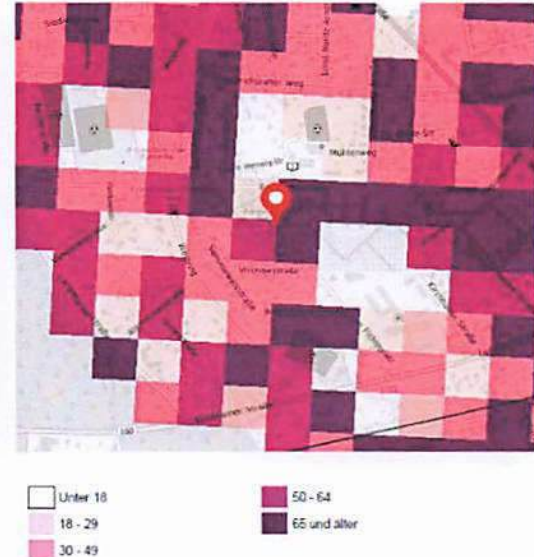
Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	0
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	800
Distanz zum nächsten Wald (in m)	450
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	2 200
Typ des nächsten Gewässers	See

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: BDLM (2025), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), FFRE (2025), OSM (2025).

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 4. Quartal 2025

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

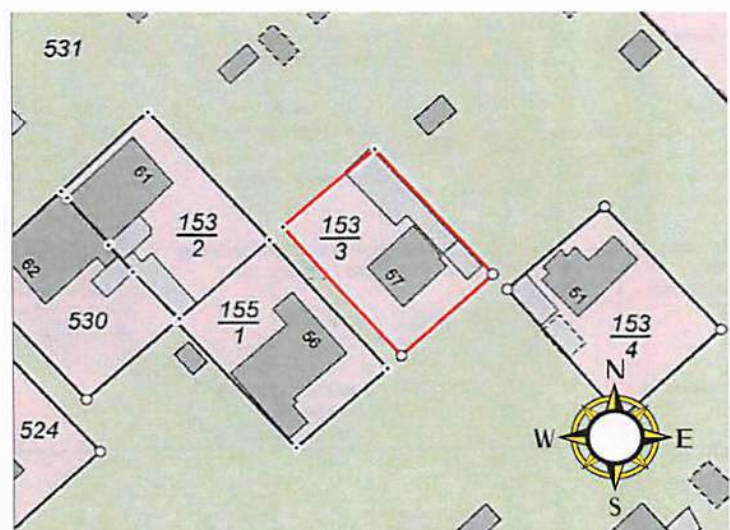
Flurstück 153/3:

Größe: 444 m²
Straßenfront: keine Anbindung an eine öffentliche Straße (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 b));
Straßenfront „Fichteplatz“:
 südwestlich: ca. 25 m
 südöstlich: ca. 18 m

mittlere Tiefe: ca. 18 m
mittlere Breite: ca. 25 m

Topografie: weitestgehend eben

Bemerkungen: regelmäßige
 nahezu rechteckige
 Grundstücksform;
 Eckgrundstück



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 19.02.2026; Quelle: Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis 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 und -ausbau:

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße. Die Stadt Finsterwalde hat bestätigt, dass die innerhalb der Kleingartenanlage verlaufenden Wege nicht öffentlich gewidmet sind und somit keine öffentlichen Verkehrsflächen darstellen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die internen Wege der Gartensparte, die in ihrer Ausführung nicht dem Standard öffentlicher Straßen entsprechen.

Die Wege innerhalb der Anlage sind überwiegend schmal, unbefestigt oder lediglich einfach befestigt (z. B. mit wassergebundenen Decken). Sie dienen ausschließlich der internen Erschließung der Gartenparzellen und sind für den öffentlichen Verkehr nicht vorgesehen. Eine straßenbegleitende Bebauung existiert nicht, da die Anlage kleingärtnerisch geprägt ist. Die nächstgelegenen öffentlichen Straßen sind der Frankenaer Weg sowie die Straße „Zum Fichteplatz“, die jeweils die äußere Erschließung des Ortsteils übernehmen. Von dort erfolgt der Zugang zur Kleingartenanlage über die internen Wege. Diese öffentlichen Straßen sind regulär ausgebaut und entsprechen dem üblichen innerstädtischen Standard, liegen jedoch nicht in direkter Anbindung zum Bewertungsobjekt.

Insgesamt ist die Straßenart als interne, nicht öffentliche Wegeführung zu beschreiben, der Straßenbauzustand als einfach, nicht ausgebaut und nicht verkehrstechnisch gesichert. Eine öffentliche Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches liegt nicht vor.

Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Gemäß der Auskunft der Stadtwerke Finsterwalde vom 01.04.2026 besteht für das Grundstück ein Niederspannungsanschluss. Zudem wird mitgeteilt, dass Wasser- und Gasleitungen in der angrenzenden Straße vorhanden sind und eine Versorgung grundsätzlich möglich wäre.

Lt. Aussage zum Ortstermin ist ein funktionierender Wasseranschluss vorhanden.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wurde nach Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde bestätigt, dass das Grundstück nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen ist und ein Anschluss nicht möglich ist.

Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“ gemäß GEG:

Nach der schriftlichen Auskunft der Stadt Finsterwalde vom 09.07.2026 wurden Gartensparten in der kommunalen Wärmeplanung nicht betrachtet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Entlang der Grundstücksgrenzen bestehen grenzständige Werkstatt- und Garagengebäude des Bewertungsobjekts. Zudem befinden sich auf den angrenzenden Parzellen benachbarte Gebäude, die ebenfalls unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die Grenzbebauung ist damit beidseitig vorhanden und entspricht der heterogenen Struktur der Kleingartenanlage.

Einfriedung: vgl. Abschnitt: „Außenanlagen“

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden erkennbar

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen³:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom **21.01.2026** vor. Hiernach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuchs von **Finsterwalde**, Blatt **8418** folgende Eintragungen:

- lfd.-Nr. 2, BV 1: Vormerkung zur Sicherung des bei der Ausübung des befristeten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Auflassung für die Stadt Finsterwalde vom 05. Juni 2001; eingetragen am 13. November 2001 (nicht mehr wertrelevant; vergleiche hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 c)).
- lfd.-Nr. 3, BV 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (hier nicht wertrelevant).

Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

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:

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung der innerhalb der Kleingartenanlage verlaufenden Wege sowie weitere organisatorische Belange durch eine interne Satzung oder Ordnung der Gartensparte geregelt sind. Eine entsprechende Satzung wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht vorgelegt, und Recherchen hierzu waren ergebnislos. Auf diese mögliche interne Regelung wird ausdrücklich hingewiesen. Eine etwaige Satzung ist im Rahmen der tatsächlichen Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks zu beachten, entfaltet jedoch keine grundbuchrechtliche Bindungswirkung.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten⁴ nach Grundbuchbereinigungs-gesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen⁵ vor.

³ 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.

⁴ 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 Grundbuches 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.).

⁵ Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen 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 Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom

Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen.
Sollte dies nichtzutreffend 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 (Bauaufsichtsamt)** vom **19.02.2026** sind für das zu bewertende Flurstück **keine** Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz (vgl. Anlage 8):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster (Denkmalschutzbehörde)** vom **19.02.2026** besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Altlasten (vgl. Anlage 9):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster (Umweltamt)** vom **10.03.2026** 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:

Die Stadt Finsterwalde erteilte am **09.07.2026** eine planungsrechtliche Auskunft zum Bewertungsgrundstück. Im Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde (Stand Juli 2006) ist die Fläche als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“** dargestellt. Diese Darstellung begründet eine kleingärtnerische Nutzung und lässt keine eigenständige Bauflächenentwicklung oder Wohnnutzung ableiten. Planungsrechtliche Einschränkungen hinsichtlich baulicher Veränderungen oder einer dauerhaften Bebauung sind damit verbunden. Eine weitergehende Bauflächenentwicklung ist aus der FNP-Darstellung nicht ersichtlich.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Die Stadt Finsterwalde hat mit Auskunft vom 09.07.2026 mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück weder dem reinen Innenbereich gemäß § 34 BauGB noch dem klassischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist. Das Grundstück liegt innerhalb der Kleingartenanlage „Fichteplatz“ und wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Aufgrund dieser besonderen planungsrechtlichen Situation besteht keine Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, gleichzeitig aber auch keine typische Außenbereichslage im Sinne des § 35 BauGB. Damit ergeben sich keine planungsrechtlichen Entwicklungsoptionen für eine Wohnnutzung oder weitergehende bauliche Entwicklung. Die Nutzung bleibt auf den kleingärtnerischen Charakter beschränkt; wertrelevante städtebauliche Entwicklungspotenziale bestehen vermutlich nicht.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausdrücklich **nicht** auf die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von (speziellen) Bauvorhaben auf dem zu bewertenden Grundstück 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-

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.

/Gemeindeverwaltung und der vor Ort getroffenen Feststellungen und dient ausschließlich der hier gegenständlichen Wertermittlung.

Sonstige Satzungen und Baugebote:

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt nicht im Geltungsbereich sonstiger wertbeeinflussender Satzungen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks, über den Rahmen der - von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten Umstände hinaus beeinflussen, liegt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 3 ImmoWertV 21 definiert. Sie werden dort in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)
- Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV 21)
- Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)
- Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
- Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksqualität):

Nach Einschätzung der Sachverständigen und auf Grundlage der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Finsterwalde vom 09.07.2026 ist das zu bewertende Grundstück keiner der klassischen Entwicklungsstufen nach § 3 ImmoWertV zuzuordnen. Die Stadtverwaltung führt ausdrücklich aus, dass das Grundstück weder im reinen Innenbereich gemäß § 34 BauGB noch im klassischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Kleingartenanlage „Fichteplatz“ und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ dargestellt. Aufgrund dieser besonderen planungsrechtlichen Situation besteht keine bauliche Entwicklungsoption und keine Möglichkeit einer städtebaulichen Weiterentwicklung. Damit ist das Grundstück gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV als sonstige Fläche ohne bauliche Entwicklungsperspektive einzustufen. Eine Einordnung als baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland scheidet aus. Die Nutzung bleibt dauerhaft auf den kleingärtnerischen Charakter beschränkt; wertrelevante Entwicklungspotenziale bestehen vermutlich nicht.

abgabenrechtlicher Zustand (zum Wertermittlungsstichtag):

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Finsterwalde vom **09.07.2026** ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Demnach wird das Bewertungsobjekt hinsichtlich Erschließungs- und Ausbaubeiträgen nach KAG als beitrags- und abgabenfrei bewertet. Sollten Beiträge noch zu entrichten sein, so wäre dieser Umstand zusätzlich zum Wertgutachten zu berücksichtigen. Weiterführende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 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 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen im Gutachten wurden durch die Sachverständige anhand der durch den vorgelegten Unterlagen, der ihr gegebenen Auskünfte und Erläuterungen und der von ihr vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Abdichtungen, Holzschädlingsbekämpfung, Baujahr usw.

Die Gebäude und 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei (vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt), d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie versteckte Baumängel (z. B. Rohrleitungsfraß) wurden nicht durchgeführt.

Auch können bestimmte Sachverhalte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch auftraggeberseits eingeschränkte Untersuchungsmethoden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Um abschließende Klarheit zu erlangen, wären Zusatzuntersuchungen von entsprechenden Spezialfachverständigen (Bodenveränderungen (z. B. Altlasten), Brandschutz, Statik, Schadstoffe, Schädlingsbefall etc.) erforderlich, deren Ergebnisse dann zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen sind.

3.2 Wochenendhaus/Laubengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart und Außenansicht:

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges, teilunterkellertes Kleingarten- bzw. Laubengebäude in leichter Bauweise mit Pultdach sowie flachem Satteldach. Das Gebäude verfügt über massive Anbauten (u. a. Werkstatt- und Garagengebäude).

Die Außenflächen bestehen überwiegend aus einfachen, unbehandelten bzw. älteren Holz- und Plattenelementen, die einen bauzeittypischen, funktionalen Charakter aufweisen.

Die Fassadenflächen wirken wettergealtert, mit sichtbaren Abnutzungs- und Verwitterungsspuren. Eine moderne Fassadengestaltung oder energetische Ertüchtigung ist nicht erkennbar.

Ein neues Fenster wurde eingebaut; die übrigen Fenster und Türen entsprechen dem älteren Bestand und zeigen ebenfalls altersbedingte Gebrauchsspuren.

Der Sockelbereich besteht aus einfachen, unbehandelten bzw. älteren Beton- bzw. Mauerwerksflächen, die ebenfalls wettergealtert erscheinen. Es zeigen sich typische kleinere Abplatzungen, Unebenheiten und leichte Setzungen, wie sie bei Gebäuden dieser Bauart und Nutzungsform üblich sind. Gravierende bauliche Schäden sind nicht erkennbar.

Baujahr:

Wohnlaube: Errichtet in den 1930er Jahren (laut Aktenvermerk des Stadtbauamtes)

durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen etc.:

Nach den vorliegenden Informationen, den mündlichen Auskünften zum Ortstermin sowie den dort gewonnenen Erkenntnissen wurden am Bewertungsobjekt die nachfolgend aufgeführten Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wohnlaube (Baujahr 1930er Jahre)

- Einbau eines neuen Fensters
- Im Übrigen keine erkennbaren Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen; das Gebäude befindet sich überwiegend im bauzeittypischen Zustand.

Energieeffizienz:

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Energieausweis vor, da die Gebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt werden und somit nicht unter die Energieausweispflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) fallen.

Barrierefreiheit:

nicht vorhanden und im vorliegenden Fall nicht von Bedeutung und daher nicht bewertungsrelevant

Erweiterungsmöglichkeiten:

Nach Einschätzung der Sachverständigen bestehen aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung des Grundstücks als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten über den vorhandenen Bestand hinaus.

Die bestehenden Gebäude – Wohnlaube, Einzelgarage sowie die massive Garage mit Werkstatt – stellen den maximal zulässigen baulichen Umfang dar. Weitere bauliche Anlagen, Vergrößerungen oder Nutzungsänderungen sind vermutlich nicht genehmigungsfähig, da die kleingärtnerische Nutzung den Rahmen der zulässigen Bebauung eindeutig begrenzt und das Grundstück weder dem Innenbereich (§ 34 BauGB) noch einem privilegierten Außenbereichsbestand (§ 35 BauGB) zugeordnet ist.

3.2.2 Wochenendhaus/Laubengebäude: Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

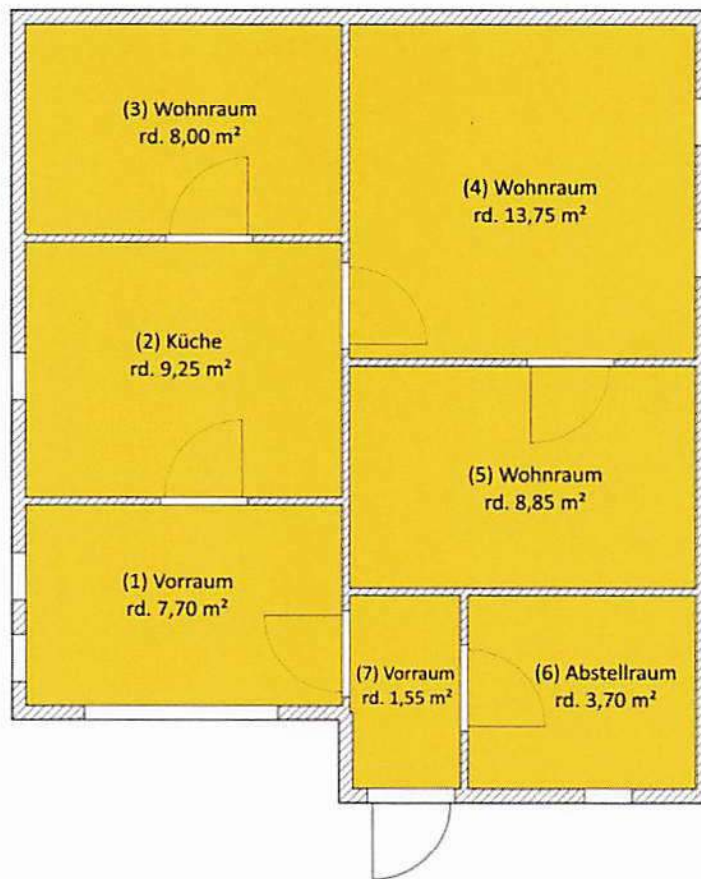
Keller:

Abstellbereich

Erdgeschoss:

zwei Vorräume; Küche; drei Wohnräume; Abstellraum

gesamte Nutzfläche: ca. 53 m²



Ungefähre Raumaufteilung – Wochenendhaus

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Archivunterlagen sowie aktueller, hochauflösender Luftbilder aus Geoinformationssystemen. Die maßgeblichen Gebäudekonturen wurden ausschließlich anhand dieser Luftbilddaten bestimmt und anschließend einer Plausibilitätsprüfung unterzogen.

Zwischen unterschiedlichen Datenquellen und Messverfahren können abweichende Ergebnisse auftreten. Als Ursachen kommen insbesondere nicht dokumentierte bauliche Veränderungen, perspektiv- oder auflösungsbedingte Ungenauigkeiten der Luftbilddaten sowie die fehlende Zugänglichkeit einzelner Gebäudeteile in Betracht. Nach fachlicher Erfahrung bewegen sich derartige Abweichungen jedoch innerhalb der üblichen Toleranzgrenzen und sind nicht geeignet, das Wertergebnis in relevanter Weise zu beeinflussen.

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Bungalow			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Keller	ca. 3,70	ca. 2,50	9,25
Erdgeschoss I	ca. 8,00	ca. 4,20	33,60
Erdgeschoss II	ca. 7,15	ca. 3,40	24,30
Gesamtsumme:			67,15 rd. 67,00

Nutzfläche

Die Schätzung der der Nutzflächen erfolgte durch die Sachverständige teilweise anhand eines Aufmaßes vor Ort sowie teilweise auf Grundlage der ermittelten Grundflächen (basierend auf Abmessungen aus dem Luftbild) unter Anwendung objektangemessener Ausbaufaktoren⁶. Abweichungen aufgrund der methodischen Rahmenbedingungen sind möglich; ein werterheblicher Einfluss ist daraus jedoch nicht abzuleiten.

Aufstellung der Wohnfläche und Nutzfläche				
Gartenbungalow (Flächen aus Aufmaß vor Ort)				
Raum	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Fläche [m²]	Wohnfläche gerundet [m²]
(1) Vorraum I	3,50	2,20	7,70	7,70
(2) Küche	3,36	2,76	9,27	9,25
(3) Wohnraum	3,45	2,32	8,00	8,00
(4) Wohnraum	3,77	3,65	13,76	13,75
(5) Wohnraum	3,77	2,40	9,05	
-Ecke	0,45	0,45	0,20	8,85
(6) Abstellraum	2,05	1,80	3,69	3,70
(7) Vorraum II	1,80	0,85	1,53	1,55
Gesamtsumme:				52,80 m² rd. 53,00 m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion und allgemeine technische Gebäudeausstattung

Das Wochenendhaus/Laubengebäude ist ein eingeschossiger Baukörper in leichter Holzbauweise, errichtet in den 1930er-Jahren. Die Außenwände bestehen aus Holzkonstruktion mit einer Wandstärke von ca. 10 cm, ergänzt durch einfache Plattenelemente; eine Wärmedämmung nach heutigem Standard ist nicht vorhanden. An der Gebäuderückseite befindet sich eine Zwischenüberdachung.

Das Dach ist als einfaches Pultdach mit Teilbereich flaches Satteldach ausgebildet und mit Dachpappe eingedeckt; die Dachkonstruktion entspricht dem bauzeittypischen, funktionalen Standard ohne erkennbare energetische Ertüchtigung. Der Sockelbereich besteht aus einfachen Beton- bzw. Mauerwerksflächen mit sichtbaren Witterungsspuren, kleineren Abplatzungen, Unebenheiten und leichten Setzungen, jedoch ohne gravierende bauliche Schäden. Die Fenster sind überwiegend älteren Baujahres; lediglich ein Fenster wurde erneuert. Die übrigen Fenster und Türen zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren und entsprechen der einfachen Ausführung eines Wochenendhauses. Eine hochwertige oder moderne Außenhülle ist nicht vorhanden.

Hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung verfügt das Objekt über einen Niederspannungsanschluss (Strom); die Versorgung mit Trinkwasser ist über angrenzende Leitungen möglich, ein Anschluss an das städtische Kanalnetz besteht nicht und ist auch nicht

⁶ vgl. Sprengnetter, Band 4, Seite 3.11.4-5



möglich. Laut Aussage zum Ortstermin besteht ein aktiver Trinkwasseranschluss.

Im Gebäude waren ursprünglich Kachelöfen zur Beheizung vorhanden; eine zentrale Heizungsanlage existiert nicht. Vorhandener Schornstein ist, laut Aussage zum Ortstermin, ohne Funktion.

Aus heutiger Sicht ist die technische Ausstattung als einfach, nicht zeitgemäß und auf kleingärtnerische Nutzung ausgerichtet zu bewerten: keine zentrale Heizung, keine Sanitärinstallation, keine energetisch relevanten technischen Systeme. Insgesamt entspricht die Gebäudekonstruktion und technische Ausstattung einem schlichten, funktionalen Wochenendhausstandard, der keine Wohnnutzung im Sinne eines dauerhaften Wohngebäudes erfüllt.

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Innenräume des Wochenendhauses/Laubengebäudes weisen einen einfachen, zweckmäßigen Ausbauzustand auf, der der ursprünglichen Nutzung als Wohnlaube/ Wochenendhaus entspricht.

Die Wandflächen bestehen überwiegend aus schlichten Holz- und Plattenverkleidungen, teilweise unbehandelt, mit sichtbaren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren. Eine innenseitige Wärmedämmung oder hochwertige Innenbekleidung ist nicht vorhanden. Die Deckenflächen sind in leichter Holz- bzw. Plattenbauweise ausgeführt und zeigen einen einfachen, bauzeittypischen Ausbau ohne besondere gestalterische Merkmale.

Die Bodenflächen sind in einfacher Ausführung (Holz- bzw. Plattenbeläge) vorhanden und weisen altersbedingte Abnutzungen auf; eine Unterkonstruktion nach heutigem Standard oder hochwertige Bodenbeläge sind nicht erkennbar. Insgesamt entspricht die Oberflächengestaltung dem Charakter eines älteren Wochenendhauses mit funktionalem, aber einfachem Ausbau.

Die Fenster und Innentüren sind überwiegend älteren Bestandes; sie zeigen typische Gebrauchs- und Verschleißspuren.

Sanitärräume sind nicht vorhanden. Die elektrische Installation ist rudimentär und entspricht einem einfachen, nicht zeitgemäßen Standard.

Insgesamt ist der Ausbauzustand als einfach, funktional und kleingärtnerisch geprägt zu bewerten. Die Raumausstattung erfüllt die Anforderungen an ein sehr einfaches Wochenend-/Laubengebäude, jedoch nicht die eines modernen Wohngebäudes; Komfort, energetischer Standard und technische Ausstattung liegen deutlich unter heutigem Wohnniveau.

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile⁷: Keine wesentlichen erkennbar.

besondere Einrichtungen⁸: Keine wesentlichen erkennbar.

Besonnung und Belichtung: normal

⁷ kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

⁸ kein besonderer Ansatz gemäß Modellbeschreibung des örtlichen Gutachterausschusses

Bauschäden und Baumängel, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf etc.:

Am Wochenendhaus/Laubengebäude bestehen bauzeittypische Abnutzungen sowie Instandsetzungsbedarf. Das Dach weist Undichtigkeiten auf, die Dachhaut ist verschlissen. Fassaden- und Innenflächen zeigen Materialermüdungen und Alterungsspuren. Fenster und Türen sind nicht mehr funktionsgerecht. Die technische Ausstattung ist einfach und nicht zeitgemäß. Insgesamt besteht ein grundsätzlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an Gebäudehülle und Ausstattung.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Das Wochenendhaus weist aufgrund der einfachen Holzkonstruktion, der unzureichenden Wärmedämmung, der gealterten Dachhaut sowie der einfachen Raumstruktur deutliche wirtschaftliche Wertminderungen auf. Eine Sanitäreinrichtung ist nicht vorhanden; ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung ist nicht möglich. Die technische Ausstattung (Elektro, Heizung) ist rudimentär. Planungsrechtlich ist das Grundstück als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festgesetzt, wodurch bauliche Erweiterungen vermutlich ausgeschlossen sind.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wochenendhaus/Laubengebäude befindet sich in einem einfachen, altersentsprechend abgewohnten Zustand mit deutlichen bauzeittypischen Einschränkungen. Die Konstruktion ist schlicht, die technische Ausstattung minimal, und es bestehen erhebliche Sanierungsbedarfe, insbesondere aufgrund des undichten Daches sowie der fehlenden energetischen und sanitärtechnischen Standards. Die Nutzung bleibt aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben auf den kleingärtnerischen Charakter beschränkt.

3.3 Nebengebäude

Massive Garage mit Werkstatt:

Die massive Garage mit angeschlossener Werkstatt und Abstellbereichen wurde ca. 1990 errichtet und besteht aus einer massiven Bauweise mit einfacher Putzfassade. Das Gebäude verfügt über ein flach geneigtes Dach sowie durchschnittliche Tor- und Türanlagen. Die Werkstatt ist funktional gestaltet und bietet einen schlichten, zweckmäßigen Innenraum.

Nach Auskunft zum Ortstermin wurden ca. 2015 folgende Maßnahmen durchgeführt: Erneuerung der Dacheindeckung, teilweise neue Elektroinstallation, tlw. Einbau bzw. Erneuerung der Einfahrtstore und Außentüren sowie überwiegende Erneuerung der Fenster, teilweise mit Außenjalousien. Insgesamt befindet sich die Garage mit Werkstatt in einem soliden, nutzungsfähigen Zustand mit durchschnittlicher, funktionaler technischer Ausstattung, die den Anforderungen einer typischen Abstell- und Hobbywerkstatt und Garage entspricht.



Einzelgarage mit Lageranbau:

Die Einzelgarage mit dahinter befindlichen Lagerraum wurde 1967 errichtet und besteht aus einer einfachen massiven Bauweise mit verputzten Außenflächen. Das Gebäude verfügt über ein flach geneigtes Dach sowie ein einfaches Garagentor älteren Bestandes. Die Konstruktion entspricht dem bauzeittypischen Standard und zeigt eine schlichte, funktionale Ausführung ohne technische Besonderheiten. Dieses Garagengebäude eignet sich eher nur für kleinere Fahrzeuge. Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind nicht dokumentiert; es wurden lediglich

laufende, übliche Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Die Oberflächen weisen altersbedingte Gebrauchsspuren, kleinere Abplatzungen und Witterungsspuren auf, jedoch ohne gravierende bauliche Schäden. Die Garage ist insgesamt funktionsfähig und für Abstellzwecke geeignet.



Ungefähre Gebäude- und Raumaufteilung (nur zur groben Übersicht; kein Maßstab)

Ermittlung der Bruttogrundfläche: Garage/Lager I und Garage/Lager II (Werte aus Luftbild)			
Gebäudeteil	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m²]
Garage/Lager 1			55,00
Garage/Lager 2			37,00
Gesamtsumme:			rd. 92,00

Aufstellung der Nutzfläche				
Garage Lager I (Flächen aus Aufmaß vor Ort)				
Raum	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Fläche [m²]	Nutzfläche gerundet [m²]
(1) Garage I mit Werkstatt	5,60	4,95	27,72	
-Ecke	2,34	1,19	2,78	24,95
(2) Garage II	4,76	3,52	16,75	16,75
(3) Lagerraum	4,76	1,30	6,18	6,20
Summe:				47,90
Garage Lager II (Flächen aus Aufmaß vor Ort)				
(1) Garage	5,00	2,70	13,50	13,50
(2) Lagerraum	7,67	2,50	19,18	19,20
Summe:				32,70
Gesamtsumme:				80,60 m²
				rd. 81,00 m²

3.4 Außenanlagen

Die nachfolgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Versorgungsanlagen — teilweise vorhandene Leitungsführungen
- ein gemauerter Brunnen (ohne Funktion gem. Auskunft zum Ortstermin)
- Einfriedungen — überwiegend Maschendrahtzaun, tlw. Hecke
- zwei zweiflügelige Einfahrts-/Eingangstore aus Metall und ein einflügeliges Einfahrtstor aus Metall
- ein einflügeliges Eingangstor aus Holz; zwei massive Säulen
- befestigte Flächen — überwiegend Betonpflaster und tlw. ältere Betonplatten und Betonflächen
- Gartenflächen — verschiedene Pflanzungen, Sträucher und Bäume, Gartenanlagen; Rasenfläche etc.

Insgesamt zeigen die Außenanlagen einen ordnungsgemäßen, kleingärtnerisch geprägten Zustand, der der Nutzungsart entspricht, jedoch keine modernen oder hochwertigen Ausstattungsmerkmale aufweist.



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.“

Nachfolgend wird Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Wochenendhaus mit Werkstatt- und Garagengebäuden** bebaute Grundstück in **03238 Finsterwalde, Fichteplatz 57**, zum Wertermittlungsstichtag **12.03.2026**, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Finsterwalde	8418	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Finsterwalde Flur 8	153/3	444 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Für die Bewertung des vorliegenden Wochenendgrundstücks ist zunächst zu prüfen, welches der in der ImmoWertV vorgesehenen Verfahren sachgerecht anzuwenden ist. Grundsätzlich kommen das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren in Betracht. Die Wahl des geeigneten Verfahrens richtet sich nach der objekttypischen Marktängigkeit, der Nutzungsart sowie der Verfügbarkeit geeigneter Daten.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist hier das zutreffende und marktübliche Verfahren, da Wochenendgrundstücke und Kleingartenlauben im regionalen Markt überwiegend nach dem Preisvergleich ähnlicher Objekte gehandelt werden. Die Kaufpreise orientieren sich dabei primär an Lage, Größe, Erschließung und Nutzbarkeit der Grundstücke sowie an der Ausstattung der Lauben.

Für das Bewertungsobjekt liegt eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsfälle vor. Nach Bereinigung der Gesamtdatenbasis stehen zwölf marktaktive Verkäufe aus den Jahren 2023 bis 2026 zur Verfügung, die typische Wochenendgrundstücke des regionalen Marktes abbilden.

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV erfüllt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, da für Wochenendlauben in leichter Bauweise und stark überaltertem Zustand keine belastbaren Normalherstellungskosten (NHK) vorliegen. Ebenso fehlen objekttypische Sachwertfaktoren, die eine marktgerechte Ableitung eines Verkehrswertes ermöglichen würden.

Zudem werden Objekte dieser Art im Markt nicht nach ihrem Substanzwert, sondern nach ihrer Nutzbarkeit und Lage gehandelt. Ein rechnerischer Gebäudesachwert würde daher nicht den tatsächlichen Marktmechanismen entsprechen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren scheidet ebenfalls aus, da das Objekt nicht zur nachhaltigen Erzielung von Erträgen geeignet ist. Wochenendgrundstücke dieser Art werden üblicherweise nicht vermietet, sondern privat genutzt. Eine marktübliche, dauerhaft erzielbare Miete ist nicht

vorhanden, sodass die Anwendung des Ertragswertverfahrens nicht sachgerecht wäre.

Aufgrund der objekttypischen Marktgängigkeit, der ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsfälle sowie der fehlenden Eignung von Sachwert- und Ertragswertverfahren ist das Vergleichswertverfahren das zutreffende und anzuwendende Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes.

4.2 Vergleichswertermittlung anhand der Kaufpreissammlung

4.2.1 Datenbasis – Auszug aus der Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster stellte der Sachverständigen am 04.08.2026 einen Auszug aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Die Datenselektion erfolgte anhand folgender Kriterien:

- Nutzungsart: Freizeit und Erholung
- Bebauung: Bungalow, Gartenlaube, Gartenbungalow, Kleingartenlaube
- Gebiet: Landkreis Elbe-Elster
- Zeitraum: 2023 bis 2026

Insgesamt wurden 39 Vergleichskaufpreise übermittelt, die die maßgebliche Marktgrundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes bilden. Die Vergleichsfälle umfassen typische Wochenendhaus- und Erholungsgrundstücke mit einfacher Bebauung, wie sie im regionalen Marktumfeld weit verbreitet sind. Die Homogenität der Objekte ermöglicht eine belastbare Ableitung eines marktkonformen Vergleichswertes.

1. Bereinigung – Ausreißer

Die ursprüngliche Kaufpreistabelle umfasste **39 Kauffälle** aus den Jahren 2023 bis Januar 2026. Um eine fachlich belastbare und homogene Vergleichsgruppe zu erhalten, wurden mehrere Bereinigungsschritte durchgeführt. Zunächst wurden alle Objekte ausgeschlossen, die nach dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden, da diese zeitlich nicht mehr vergleichbar sind. Weiterhin wurden zwei Objekte mit Modernisierungspunkten (5 und 7 Punkte) entfernt. Diese Fälle weisen einen deutlich höheren Ausstattungs- und Erhaltungszustand auf und sind daher nicht mit dem nicht modernisierten Bewertungsobjekt vergleichbar. Die übrigen Kauffälle enthalten entweder keine Angaben zum Modernisierungsgrad oder weisen Nullpunkte auf, sodass sie dem einfachen Ausstattungsniveau (bzw. einem nicht definierten) des Bewertungsobjekts entsprechen.

Zusätzlich wurden zwei Objekte mit nicht passenden Baujahren (1990 und 2012) ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres deutlich jüngeren Baualters nicht dem marktüblichen Bestand der übrigen Wochenendhaus- und Kleingartenobjekte entsprechen.

Schließlich wurden drei Objekte mit ausreißenden Bodenrichtwerten entfernt: zwei Fälle mit 65 €/m² sowie ein Fall mit 3 €/m². Diese Werte liegen deutlich außerhalb des marktüblichen Niveaus und hätten die Vergleichsgruppe verzerrt.

Nach Durchführung dieser fachlich notwendigen Bereinigungsschritte verbleiben 29 Kauffälle, die eine homogene und realistische Ausgangsbasis für die weitere Analyse darstellen.

Die nach den ersten Bereinigungsschritten verbleibende Ausgangstabelle umfasst 29 Kauffälle aus den Jahren 2023 bis Januar 2026. Die statistischen Kennwerte dieser Vergleichsgruppe zeigen ein insgesamt niedriges, aber stabiles Preisniveau, das für einfache Wochenendhaus- und Kleingartenobjekte im Landkreis Elbe-Elster typisch ist. Die Grundstücksgrößen weisen weiterhin eine breite Streuung zwischen 216 m² und 2.272 m² auf, wobei der Median bei 405 m² und der Mittelwert bei 541 m² liegt. Die Bodenrichtwerte bewegen sich im Bereich von 8 €/m² bis 40 €/m², mit einem Median von 12 €/m² und einem Mittelwert von 17 €/m², was die überwiegend einfachen Lagen der betrachteten Objekte widerspiegelt.

Baujahrsangaben liegen nur für 13 Objekte vor. Diese Gebäude stammen überwiegend aus den 1960er bis 1970er Jahren, mit einem Median von 1972 und einem Mittelwert von 1973. Die Wohnflächen sind ebenfalls nur teilweise dokumentiert (12 Fälle) und bewegen sich zwischen 15

m² und 43 m², mit einem Median von 35 m² und einem Mittelwert von 33 m², was den typischen Charakter kleiner Wochenendhäuser bestätigt.

Die Kaufpreise der 29 Fälle reichen von 7.000 € bis 50.000 €, mit einem Median von 25.000 € und einem Mittelwert von 26.069 €. Diese Spannweite verdeutlicht die heterogene Ausstattung und den variierenden baulichen Zustand der Objekte.

Die dargestellten Kennwerte bilden die Grundlage für die weitere Analyse. In einem nächsten Schritt erfolgt eine zusätzliche Bereinigung nach Grundstücksgröße, um eine noch homogenere Vergleichsgruppe zu erhalten und die Ableitung eines marktkonformen Vergleichswertes weiter zu präzisieren.

2. Bereinigung – Grundstücksgröße

Nach der ersten fachlichen Bereinigung der Kaufpreistabelle, bei der alle nicht vergleichbaren Objekte aufgrund des Verkaufsdatums, des Modernisierungsgrades, des Baujahres oder ausreißender Bodenrichtwerte ausgeschlossen wurden, liegt nun eine bereinigte Ausgangsgruppe von 29 Kauffällen vor. Diese Fälle bilden eine solide Grundlage für die weitere Analyse, weisen jedoch weiterhin eine sehr große Spannweite der Grundstücksgrößen auf. Die Flächen reichen von 216 m² bis 2.272 m², sodass die Vergleichbarkeit der Objekte trotz der vorangegangenen Bereinigung noch nicht vollständig gegeben ist.

Da die Grundstücksgröße bei Wochenendhaus- und Kleingartenobjekten einen wesentlichen preisbestimmenden Faktor darstellt und bei allen 29 Fällen vollständig dokumentiert ist, erfolgt im nächsten Schritt eine Bereinigung nach Grundstücksgröße.

Ziel ist es, jene Objekte auszuschließen, deren Grundstücksflächen deutlich über oder unter dem marktüblichen Parzellenformat liegen und damit Ausreißer darstellen. Typische Grundstücksgrößen in diesem Segment bewegen sich erfahrungsgemäß im Bereich von etwa 300 m² bis 600 m². Grundstücke außerhalb dieses Bereichs beeinflussen das Preisniveau überproportional und würden die Ableitung eines marktkonformen Vergleichswertes verzerren. Die folgende Bereinigung nach Grundstücksgröße dient somit dazu, eine homogene und realitätsnahe Vergleichsgruppe zu bilden, die die tatsächlichen Marktverhältnisse besser abbildet und eine präzisere Bewertung ermöglicht.

Ausgeschlossene Fälle (zu klein oder zu groß): Folgende Grundstücke liegen außerhalb des Bereichs 300–600 m² und wurden entfernt:

216 m² (lfd. Nr. 8) – zu klein
231 m² (lfd. Nr. 22) – zu klein
294 m² (lfd. Nr. 34) – zu klein
696 m² (lfd. Nr. 18) – zu groß
642 m² (lfd. Nr. 29) – zu groß
642 m² (lfd. Nr. 30) – zu groß
1.015 m² (lfd. Nr. 6) – zu groß
1.452 m² (lfd. Nr. 10) – zu groß
2.272 m² (lfd. Nr. 24) – zu groß
Insgesamt ausgeschlossen: 9 Fälle

Nach dieser Bereinigung verbleiben 20 Kauffälle, deren Grundstücksgrößen zwischen 311 m² und 565 m² liegen. Diese Objekte bilden eine homogene, realitätsnahe Vergleichsgruppe, die das marktübliche Parzellenformat abbildet und damit eine sachgerechte Grundlage für die Ableitung eines Vergleichswertes darstellt.

Statistische Kennwerte der bereinigten Gruppe (20 Fälle):
Grundstücksgrößen:

Spannweite:	311–565 m ²
Median:	398 m ²
Mittelwert:	412 m ²

**Kaufpreise:**

Spannweite:	7.000–50.000 €
Median:	25.000 €
Mittelwert:	25.850 €

Bodenrichtwerte:

Spannweite:	8–40 €/m ²
Median:	13 €/m ²
Mittelwert:	19 €/m ²

Baujahre (nur bei vorhandenen Angaben):

Spannweite:	1965–1978
Median:	1972
Mittelwert:	1972

Wohnflächen (nur bei vorhandenen Angaben)

Spannweite:	15–43 m ²
Median:	30 m ²
Mittelwert:	31 m ²

Nach der ersten Bereinigung der Kaufpreistabelle verbleiben 29 Kauffälle. Da die Grundstücksgößen weiterhin eine erhebliche Spannweite zwischen 216 m² und 2.272 m² aufweisen, wurde im nächsten Schritt eine Bereinigung nach Grundstücksgroße vorgenommen. Typische Parzellengrößen im Bereich von Wochenendhaus- und Kleingartenobjekten liegen zwischen etwa 300 m² und 600 m². Grundstücke außerhalb dieses Bereichs stellen Ausreißer dar und beeinflussen das Preisniveau überproportional. Aus diesem Grund wurden alle Objekte ausgeschlossen, deren Grundstücksflächen deutlich kleiner oder größer sind. Nach dieser Bereinigung verbleiben 20 Kauffälle, die hinsichtlich ihrer Grundstücksgößen ein homogenes und marktgerechtes Vergleichsfeld bilden und damit eine sachgerechte Grundlage für die weitere Ableitung des Vergleichswertes darstellen.

3. Bereinigung – Kaufpreis

Nach der bereits erfolgten fachlichen Bereinigung der Kaufpreistabelle, bei der alle nicht vergleichbaren Objekte aufgrund des Verkaufsdatums, des Modernisierungsgrades, des Baujahres, ausreißender Bodenrichtwerte und Größe ausgeschlossen wurden, liegt nun eine homogene Ausgangsgruppe von 20 Kauffällen vor.

Im Rahmen der weiteren Bereinigung wurde die Vergleichsgruppe nach Kaufpreis gefiltert. Die vorliegende Tabelle umfasst 20 Kauffälle mit Kaufpreisen zwischen 7.000 € und 50.000 €. Die statistischen Kennwerte zeigen ein marktübliches Preisniveau im Bereich von etwa 25.000 € (Median) bis 25.850 € (Mittelwert). Damit liegt der überwiegende Teil der betrachteten Wochenendhaus- und Kleingartenobjekte im mittleren Preissegment.

Sehr niedrige Kaufpreise unter 10.000 € stellen erfahrungsgemäß Sonderfälle dar, die häufig durch erhebliche bauliche Mängel oder eingeschränkte Nutzbarkeit geprägt sind. Ebenso bilden Kaufpreise über 40.000 € deutliche Ausreißer nach oben, die meist auf besondere Lagen oder individuelle Besonderheiten zurückzuführen sind. Um eine homogene und realitätsnahe Vergleichsgruppe zu erhalten, wurden daher alle Objekte ausgeschlossen, deren Kaufpreise unter 10.000 € oder über 40.000 € liegen.

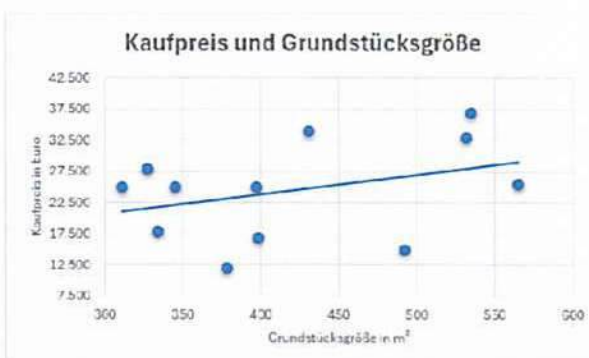
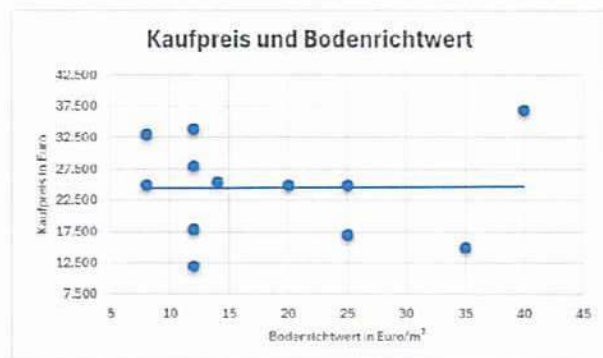
Nach der Bereinigung der Kaufpreistabelle verbleiben 12 Kauffälle, die ein homogenes und marktgerechtes Preisniveau abbilden. Die statistischen Kennwerte dieser Vergleichsgruppe zeigen ein insgesamt stabiles mittleres Preisniveau, das typisch für einfache Wochenendhaus- und Kleingartenobjekte im Landkreis Elbe-Elster ist. Die Kaufpreise bewegen sich nun ausschließlich im Bereich zwischen **12.000 € und 37.000 €**, nachdem alle extrem niedrigen und extrem hohen Preise ausgeschlossen wurden. Der Median liegt bei 25.000 €, der Mittelwert bei rund 24.500 €, sodass die verbleibenden Objekte ein konsistentes Marktsegment repräsentieren.

Auch die Grundstücksgrößen zeigen in der bereinigten Gruppe ein deutlich homogeneres Bild. Sie liegen zwischen 311 m² und 565 m², mit einem Median von 398 m² und einem Mittelwert von 420 m². Damit bewegen sich die Flächen klar im marktüblichen Parzellenbereich für Wochenendhausstandorte. Die Bodenrichtwerte liegen überwiegend im unteren zweistelligen Bereich zwischen 8 €/m² und 40 €/m², mit einem Median von 13 €/m², was die einfachen Lagen der betrachteten Objekte widerspiegelt.

Insgesamt bildet die bereinigte Gruppe von 12 Fällen ein realitätsnahes und konsistentes Marktsegment, das eine sachgerechte Grundlage für die weitere Ableitung des Vergleichswertes darstellt.

Die Kauffallstruktur stellt sich wie folgt dar:

Die Kaufstruktur stellt sich wie folgt dar:					
Nr.	Gemarkung	Kaufzeitpunkt	Fläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Preis [€]
1	Schlieben	Februar 2023	565	14	25.500
7	Körba	Oktober 2023	398	25	17.000
9	Rückersdorf	November 2023	532	8	33.000
11	Körba	November 2023	311	25	25.000
15	Dobra	April 2024	327	12	28.000
19	Rückersdorf	Januar 2024	397	8	25.000
20	Finsterwalde	September 2024	535	40	37.000
21	Dobra	November 2024	334	12	18.000
23	Dobra	März 2025	378	12	12.000
27	Falkenberg	Juni 2025	345	20	25.000
35	Finsterwalde	November 2025	492	35	15.000
37	Zeischa	Januar 2026	431	12	34.000
		Minimum	311	8	12.000
		Mittelwert	420	19	24.542
		Median	398	13	25.000
		Maximum	565	40	37.000



4.2.2 Vergleichswertermittlung

Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Ableitung des Vergleichswertes wurde die Kaufpreissammlung zunächst mehrfach bereinigt, um eine homogene und marktgerechte Vergleichsgruppe zu erhalten. Nach Ausschluss der nicht vergleichbaren Objekte – insbesondere der nach dem Wertermittlungsstichtag veräußerten Fälle, der modernisierten Objekte, der Baujahrs-Ausreißer sowie der Fälle mit extremen Bodenrichtwerten – lag eine Ausgangsgruppe von 20 Kauffällen vor. Anschließend erfolgte eine weitere Bereinigung nach Kaufpreis, um statistische Ausreißer zu entfernen. Kaufpreise unter 10.000 € sowie über 40.000 € wurden ausgeschlossen, da sie nicht dem marktüblichen Segment entsprechen und das Preisniveau verzerren würden. Nach dieser Bereinigung verbleiben 12 Kauffälle, die ein konsistentes und realitätsnahes Marktsegment abbilden.

Die bereinigte Vergleichsgruppe umfasst 12 marktaktive Verkäufe aus den Jahren 2023 bis 2026. Der Median der Kaufpreise liegt bei 25.000 €, der Mittelwert bei rund 24.500 €. In der Vergleichsgruppe sind unterschiedliche bauliche Zustände vertreten, wobei nach der vorgenommenen Bereinigung davon auszugehen ist, dass die verbleibenden Objekte überwiegend einen durchschnittlichen Erhaltungs- und Modernisierungszustand aufweisen. Stark modernisierte Objekte sowie solche mit extrem schlechten Zuständen wurden bereits ausgeschlossen, sodass die Vergleichsgruppe ein marktübliches mittleres Qualitätsniveau abbildet. Das Bewertungsobjekt weicht hiervon deutlich ab. Die Wohnlaube ist in leichter Bauweise errichtet, stark überaltert (Baujahr ca. 1930) und weist einen vollständigen Modernisierungsbedarf auf. Eine Sanitärinstallation ist nicht vorhanden, die bauliche Substanz ist verschlissen und entspricht dem ursprünglichen Baujahr. Die Nutzungsqualität liegt damit spürbar unter dem durchschnittlichen Niveau der Vergleichsobjekte.

Auch die Lage in einer Wochenendsiedlung mit eingeschränkter Erschließung führt zu weiteren wertmindernden Faktoren. Während die Grundstücksgröße von 444 m² nahezu dem Median der Vergleichsfälle (398 m²) entspricht und damit neutral zu bewerten ist, ergibt sich aus der Gesamtschau der wertbestimmenden Merkmale ein deutlich unterdurchschnittliches Marktprofil. Unter Berücksichtigung dieser Abweichungen ist ein Abschlag von rund **40 %** auf den medianen Kaufpreis sachgerecht. Dadurch ergibt sich ein marktkonformer, nachvollziehbar angepasster vorläufiger Vergleichswert von rd. **15.000 €**, der die eingeschränkte bauliche Qualität, den Modernisierungsbedarf und die reduzierte Nutzungsqualität des Bewertungsobjekts realistisch abbildet.

Der vorläufige Vergleichswert liegt damit innerhalb der Vergleichsspanne, jedoch im unteren Bereich. Dies ist aufgrund der deutlichen Abweichungen in Bauweise, Erhaltungszustand, Ausstattung und Erschließung sachgerecht. Das Bewertungsobjekt weist ein merklich unterdurchschnittliches Marktprofil auf, sodass die Einordnung im unteren Segment der Vergleichswerte marktüblich und nachvollziehbar ist.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung ergeben sich keine marktüblichen Zu- oder Abschläge. Die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts – insbesondere der bauliche Zustand, die Ausstattung, die eingeschränkte Erschließung sowie die planungsrechtliche Situation – sind bereits durch die Auswahl und Bereinigung der Vergleichsgruppe sowie durch die wertmäßige Anpassung im Vergleichsverfahren vollständig berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist daher nicht erforderlich und nicht sachgerecht, da der abgeleitete Vergleichswert die Marktverhältnisse realistisch und nachvollziehbar abbildet.

Berücksichtigung der Nebengebäude

Da die Vergleichsgruppe ausschließlich typische Wochenendlauben mit einfachen Nebengebäuden umfasst, sind die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen massiven Garagen- und Werkstattgebäude nicht in den Vergleichspreisen enthalten. Sie stellen einen zusätzlichen, eigenständigen Gebäudewert dar, der im Vergleichswertverfahren nicht abgebildet wird.

Die 12 bereinigten Vergleichsfälle bilden den marktüblichen Zustand ab:

- kleine Lauben,
- einfache Nebengebäude,
- keine massiven Garagen,
- keine Werkstattgebäude.

Damit spiegeln die Vergleichspreise den Wert solcher zusätzlichen Gebäude nicht wider.

Der vorläufige Vergleichswert von 15.000 € bildet ausschließlich das Marktprofil der Laube + Grundstück ab.

Er berücksichtigt:

- Grundstücksgröße,
- Lage,
- Erschließung,
- Zustand und Qualität der Laube.

Nicht berücksichtigt sind:

- Garage mit Lager (ca. 37 m² Bruttogrundfläche),
- Garagen- und Werkstattgebäude (ca. 55 m² Bruttogrundfläche),
- zusätzliche Lagerflächen,
- bauliche Anlagen, die über das marktübliche Maß hinausgehen.

Zur sachgerechten Bewertung werden die Nebengebäude daher gemäß ImmoWertV mit pauschalen Zeitwerten angesetzt und additiv zum vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt. Im Rahmen dieser vereinfachten Ermittlung wird davon ausgegangen, dass sich Baunebenkosten sowie der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor im Ergebnis gegenseitig aufwiegen. Eine gesonderte Berücksichtigung dieser Faktoren ist daher nicht erforderlich, da die pauschalen Zeitwerte die marktübliche Bewertung der Nebengebäude ausreichend und sachgerecht abbilden.

Einzelgarage mit angrenzendem Lager:

BGF:	37 m ²
NHK (Stufe 3):	245 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	rd. 15 Jahre (geschätzt)

Herstellungswert:

$$37 \text{ m}^2 \times 245 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 9.065 \text{ €}$$

Zeitwert (Restnutzungsdauer 15/60 = 0,25):

$$9.065 \text{ €} \times 0,25 = 2.266,25 \text{ €}$$

gerundet: **2.300 €**

Garage mit Werkstatt:

BGF:	55 m ²
NHK (Stufe 4):	485 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	rd. 24 Jahre

Herstellungswert:

$$55 \text{ m}^2 \times 485 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 26.675 \text{ €}$$

Zeitwert (Restnutzungsdauer 24/60 = 0,4):

$$26.675 \text{ €} \times 0,4 = 10.670 \text{ €}$$

gerundet: **10.700 €****Gesamtwert der Nebengebäude:**

$$2.266,25 \text{ €} + 10.670 \text{ €} \approx 12.936,25 \text{ €}$$

gerundet: **13.000 €**

Die beiden Nebengebäude werden somit pauschal mit einem Zeitwert von insgesamt **rd. 13.000 €** berücksichtigt.

4.3 Ableitung des Verkehrswertes**Vorläufiger Vergleichswert**

Der vorläufige Vergleichswert wurde auf Grundlage der bereinigten Vergleichsgruppe (12 marktaktive Verkäufe, Zeitraum 2023–2026) abgeleitet. Unter Berücksichtigung der deutlichen Abweichungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich baulichem Zustand, Modernisierungsbedarf, Nutzungsqualität und Erschließung wurde ein Abschlag von rund 40 % auf den medianen Kaufpreis vorgenommen. **Vorläufiger Vergleichswert: 15.000 €**

Dieser Wert bildet ausschließlich das marktübliche Profil eines Wochenendgrundstücks mit einfacher Laube ab.

Ergänzende Bewertung der baulichen Nebenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zusätzlich eine Einzelgarage mit Lager sowie eine Garage mit Werkstatt, die nicht Bestandteil der Vergleichspreise sind. Die Vergleichsgruppe umfasst ausschließlich typische Wochenendlauben mit einfachen Nebengebäuden; massive Garagen oder Werkstattgebäude kommen dort nicht vor und sind daher nicht im Vergleichswert enthalten. Der Gesamtwert der Nebengebäude wurde gesondert mit **rd. 13.000 €** ermittelt.

Ableitung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ergibt sich aus der **Addition** des vorläufigen Vergleichswertes und der pauschalen Zeitwerte der baulichen Nebenanlagen:

• Vorläufiger Vergleichswert:	15.000 €
• Zeitwerte der Nebengebäude:	13.000 €
Summe:	28.000 €



Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise bereits reale Markttransaktionen abbilden und die Nebengebäude sachverständig nach ImmoWertV bewertet wurden. Das Ergebnis ist plausibel, marktgerecht und entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Zusammenfassung

Der ermittelte Verkehrswert stellt das Nutzungspotential des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag zutreffend dar. Er berücksichtigt sowohl die lagebedingten Rahmenbedingungen als auch die objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Die Bewertung spiegelt die tatsächlichen Marktverhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider und trägt den Risiken und Chancen einer Investition angemessen Rechnung.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seines überalterten baulichen Zustands, der eingeschränkten Erschließung und der einfachen Nutzungsqualität ein unterdurchschnittliches Marktprofil auf, das im Vergleichswertverfahren sachgerecht durch entsprechende Abschläge berücksichtigt wurde. Die zusätzlich vorhandenen baulichen Nebenanlagen – eine Einzelgarage mit Lager sowie eine Garage mit Werkstatt – stellen einen nicht marktüblichen Gebäudemehrwert dar, der in den Vergleichspreisen nicht enthalten ist und daher additiv bewertet wurde.

Die Herleitung des Verkehrswerts erfolgte unter Anwendung der ImmoWertV, der einschlägigen Verwaltungsvorschriften sowie der anerkannten Grundsätze der Wertermittlung. Die Ergebnisse der Vergleichswertanalyse und der ergänzenden Bewertung der Nebenanlagen sind in sich schlüssig, nachvollziehbar und marktgerecht. Eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise reale Transaktionen abbilden und die ergänzenden Zeitwerte sachverständig abgeleitet wurden.

Insgesamt ergibt sich ein plausibles und belastbares Bewertungsergebnis, das den am Markt voraussichtlich erzielbaren Preis realistisch widerspiegelt.

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 (Marktwert) des Bewertungsobjekts wurde gemäß § 194 BauGB unter Beachtung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der anerkannten Grundsätze der Wertermittlung ermittelt. Grundlage der Bewertung ist das Vergleichswertverfahren, da dieses die tatsächlichen Kaufpreisbildungsmechanismen für Freizeit- und Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am besten abbildet.

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das mit einem **Wochenendhaus mit Werkstatt- und Garagegebäuden** bebaute Grundstück in **03238 Finsterwalde, Fichteplatz 57**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Finsterwalde	8418	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Finsterwalde Flur 8	153/3	444 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **12.03.2026**

mit rd. **28.000,- €**

in Worten: achtundzwanzigtausend Euro
geschätzt.

Abschließende Erklärung: Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 21) 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.

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.

Olbersdorf, den 04.08.2026


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)





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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV

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)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA), Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

VV EW-SW

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 03.05.2023

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 1 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 83) geändert worden ist

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Fassung 2005-02

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) geändert worden ist

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital“ 2026 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] Grundstücksmarktberichte des Landes Brandenburg 2020 -2024
- [11] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster; Stand 31.12.2024

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|------------|--|
| Anlage 1: | Einordnung des Bewertungsobjekts (großräumig) |
| Anlage 2: | Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen 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 bezüglich der Baulasteintragungen und des Denkmalschutzes |
| Anlage 9: | Auskunft bezüglich Altlasten |
| Anlage 10: | Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation |
| Anlage 11: | Auskunft der Stadtwerke Finsterwalde GmbH bezüglich der Erschließungssituation |
| Anlage 12: | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe |



1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

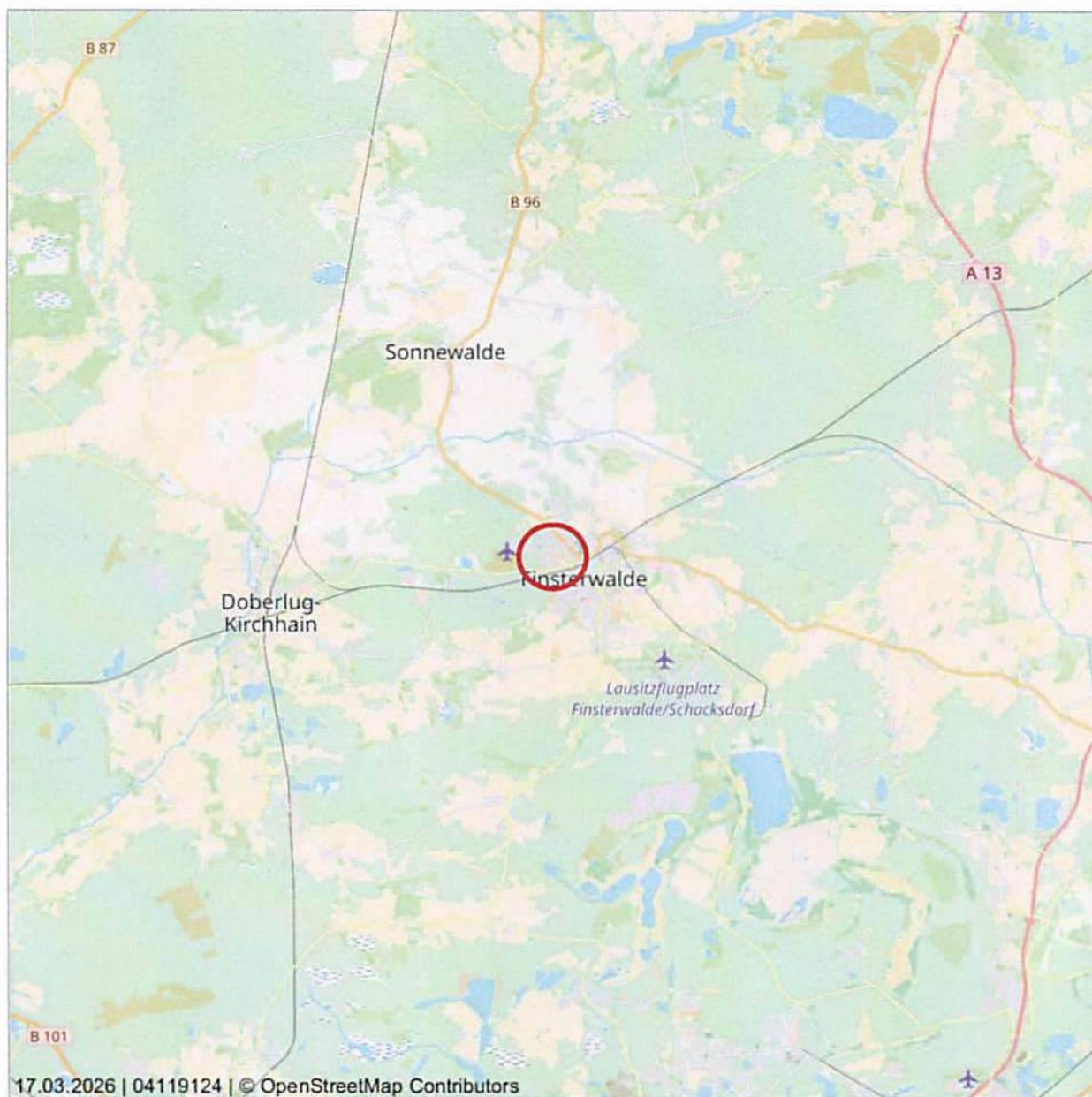


Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026



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



17.03.2026 | 04119124 | © OpenStreetMap Contributors

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

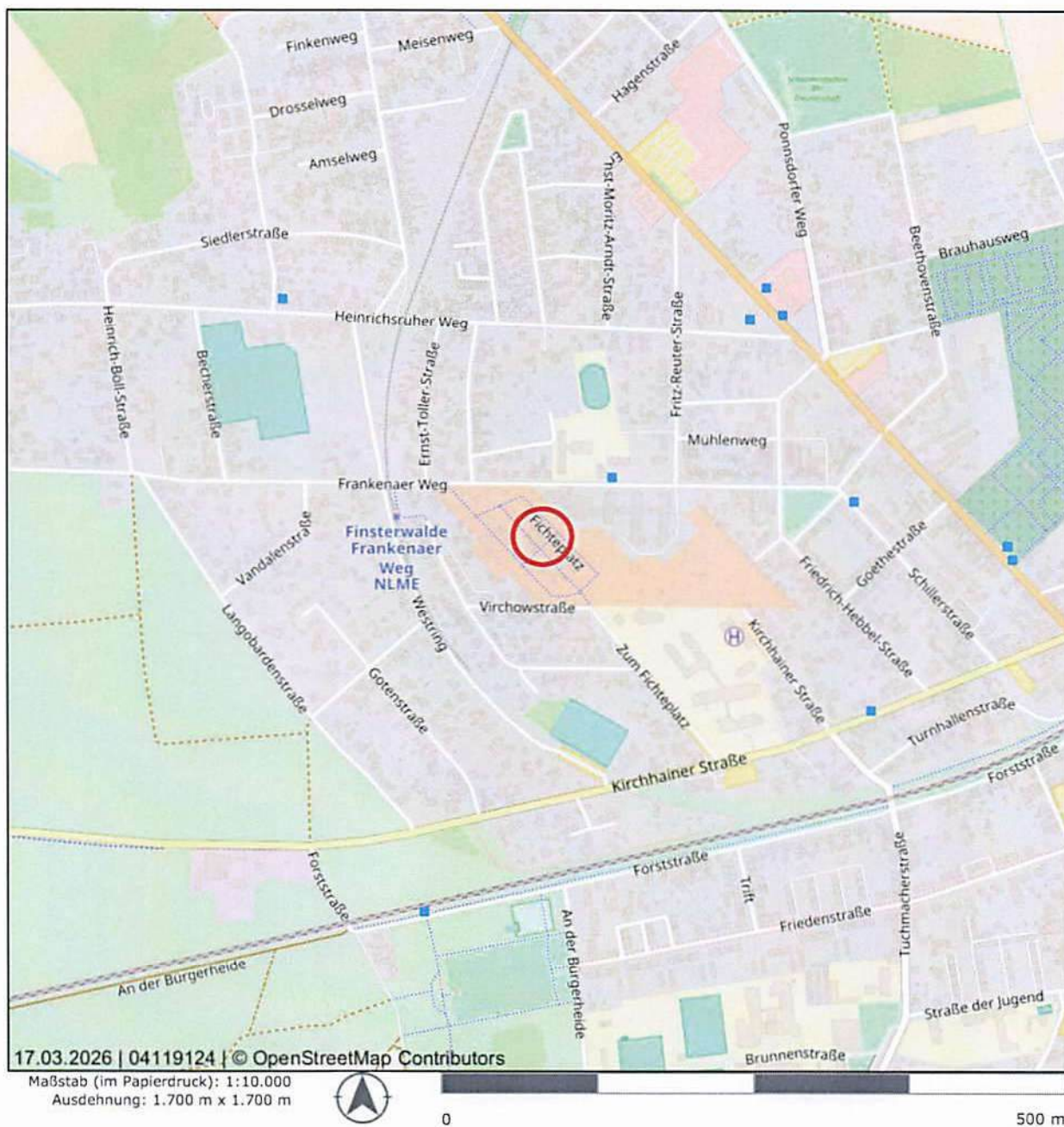
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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.

Datenquelle

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119124 vom 17.03.2026 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® 2026



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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119124 vom 17.03.2026 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® 2026



4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



03.2026 | 04119124 | © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2.0

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



0



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

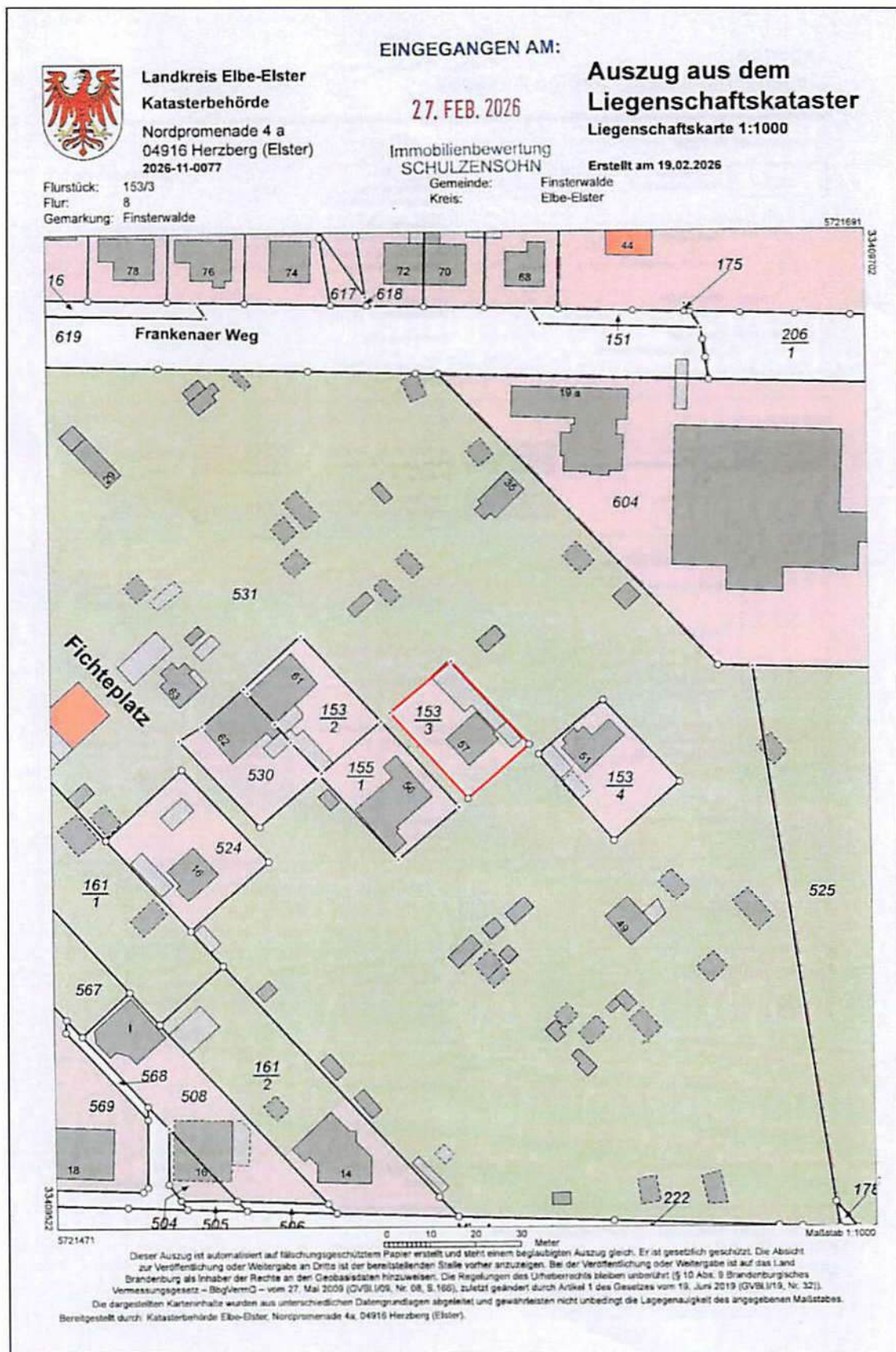
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte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

Datenquelle

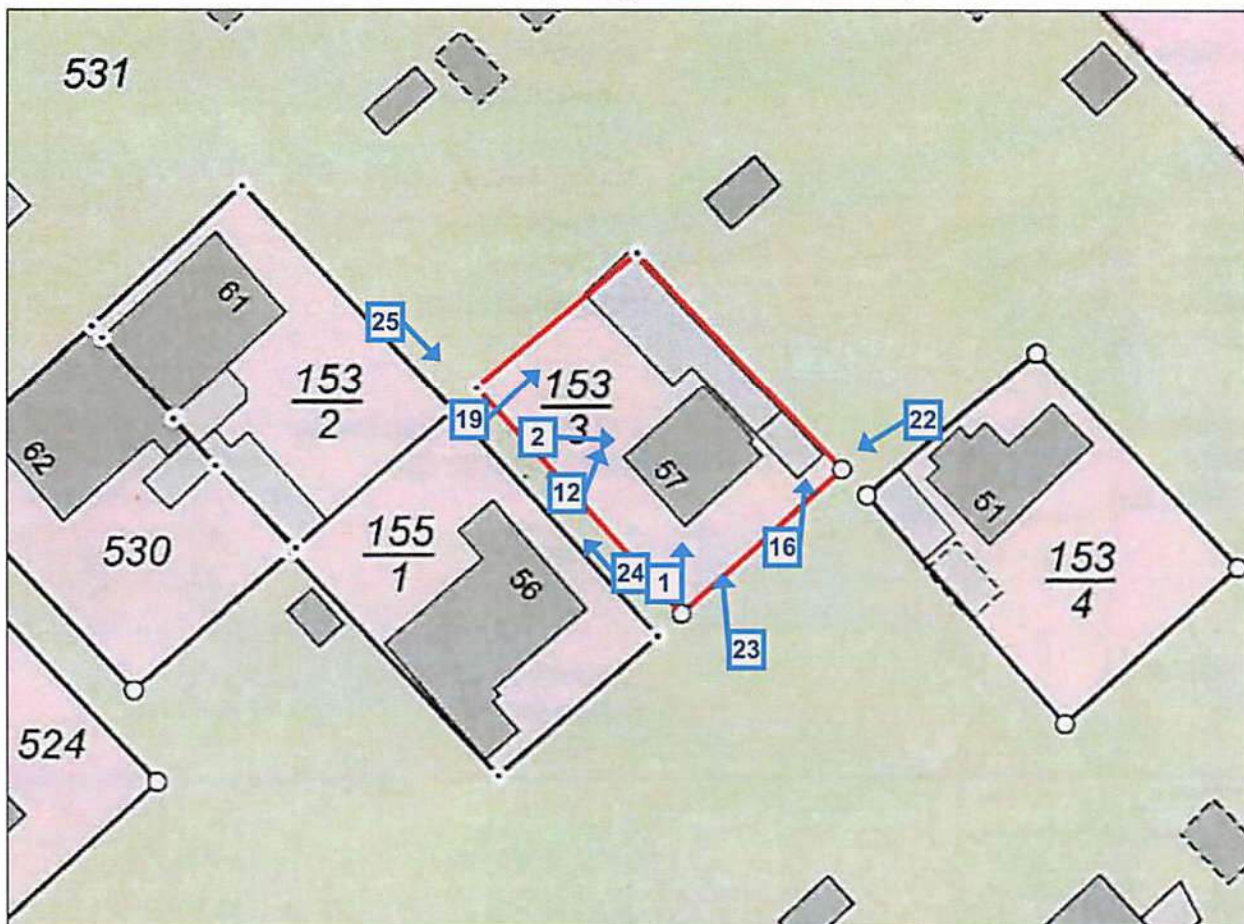
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04119124 vom 17.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026



**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 19.02.2026; (kein Maßstab; nur zur Orientierung); Quelle: Katasterbehörde des Landkreises Elbe-Elster

7. Anlage: Fotodokumentation¹

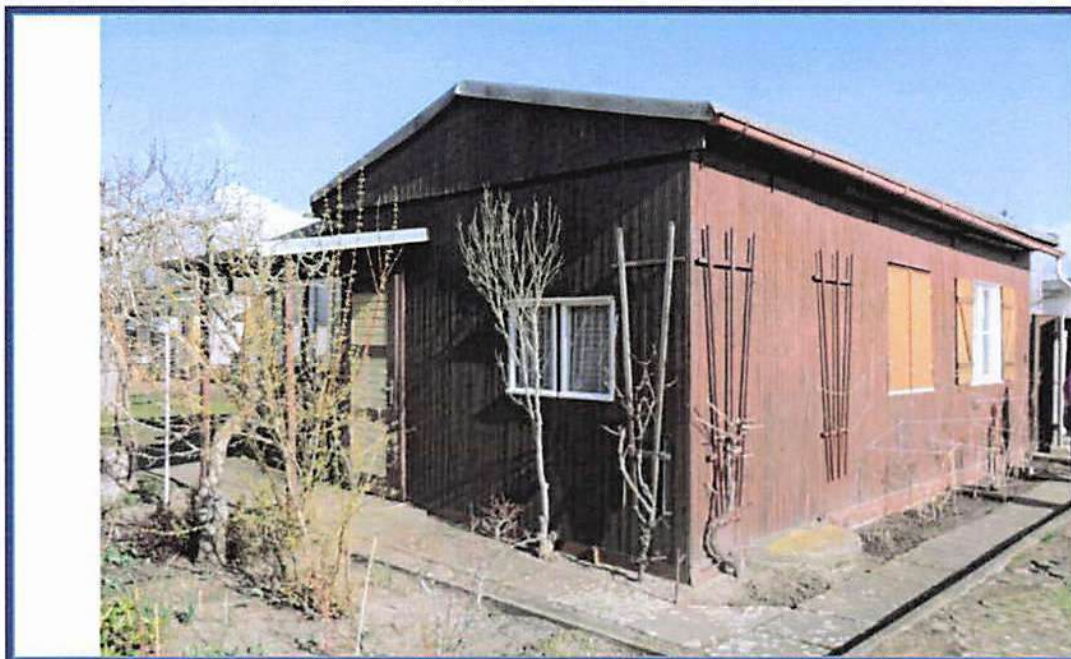


Abbildung 1: Süd-Ost-Ansicht des Bungalows; Außenanlagen

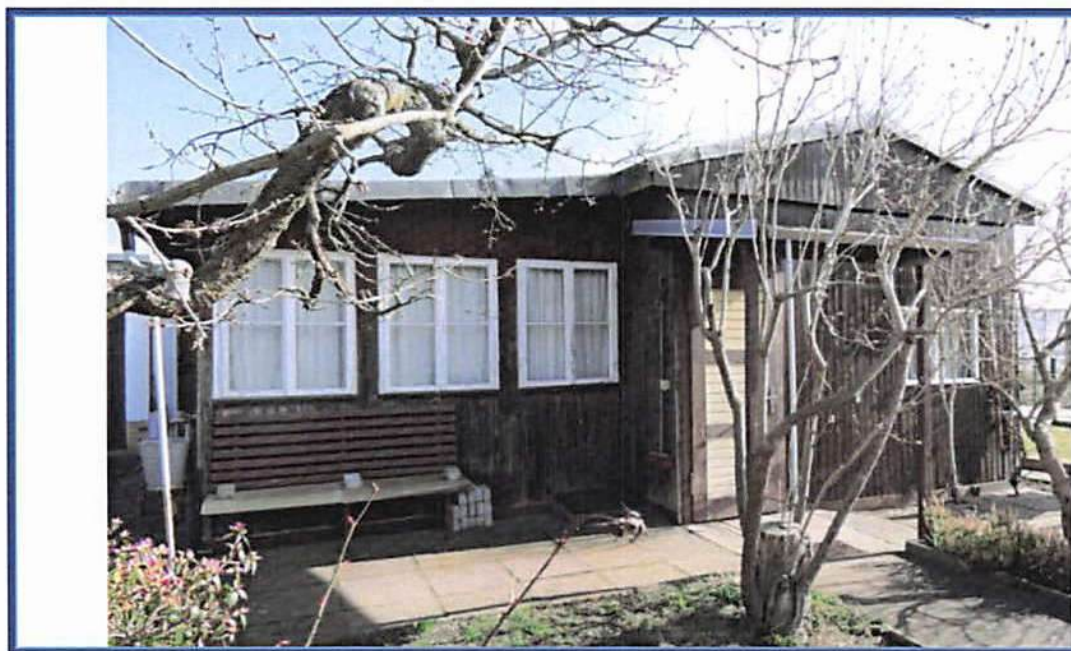


Abbildung 2: Süd-Ansicht des Bungalows; Eingangsbereich; Außenanlagen

¹ Für die Verwendung von Innenfotos liegt eine schriftliche Erlaubnis vor.



Abbildung 3: West-Ansicht des Bungalows; links das Garagen-/Lagergebäude; Außenanlagen

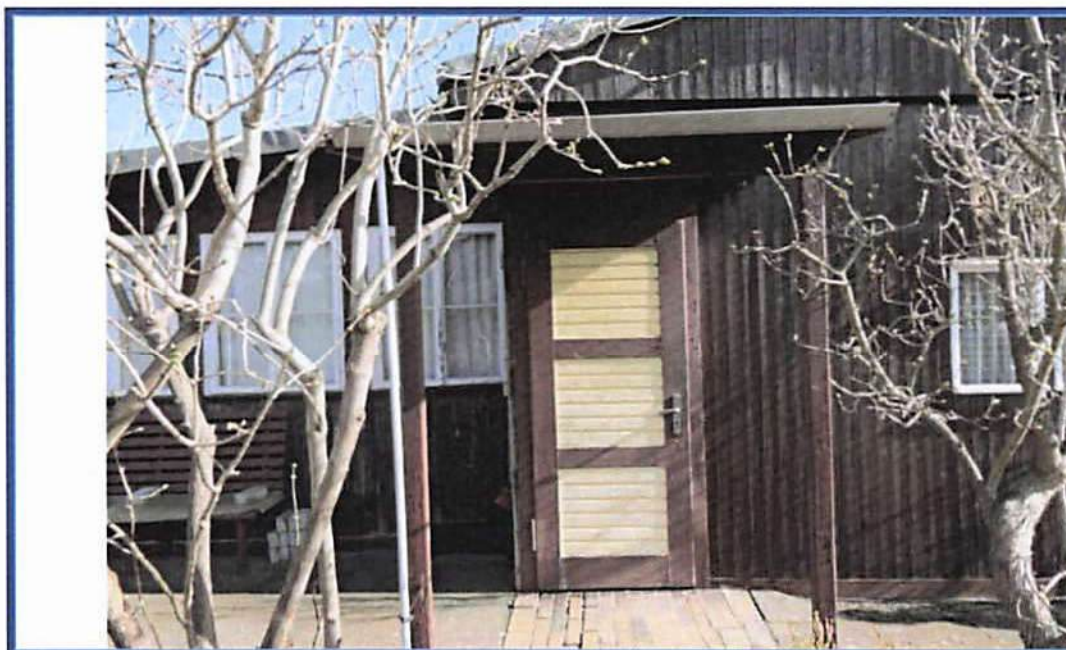


Abbildung 4: Eingangsbereich



Abbildung 5: Eingangsbereich; einfache und überalterte Ausstattung

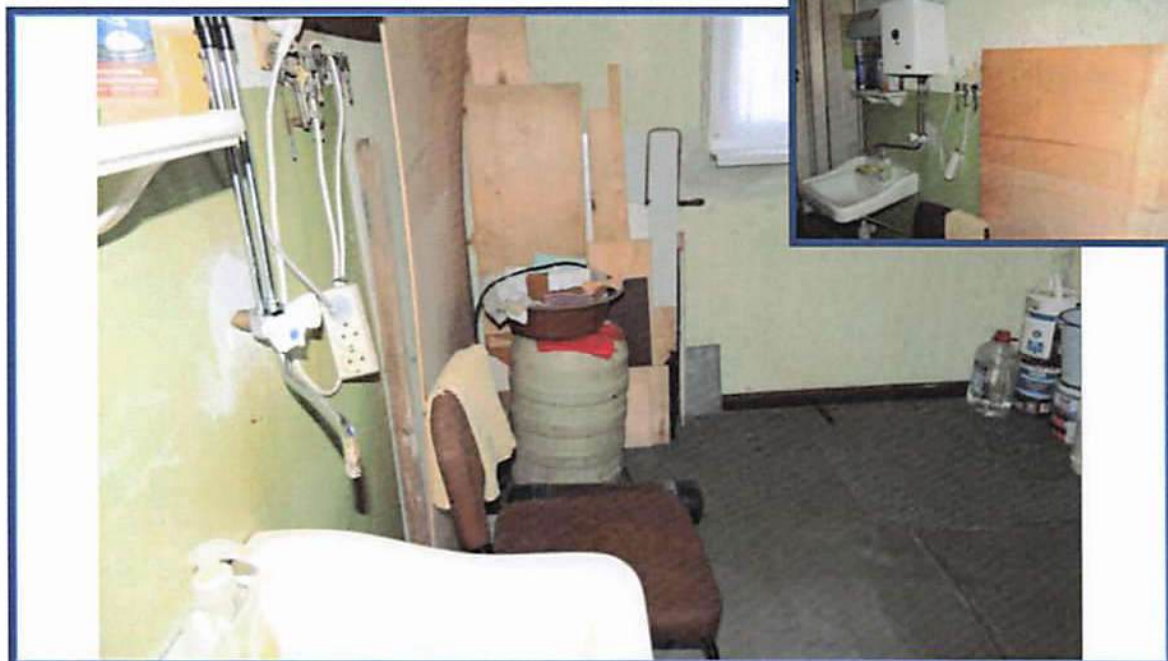


Abbildung 6: Küche; einfache und überalterte Ausstattung



Abbildung 7: Küche; einfache und überalterte Ausstattung; Wassereinflaufspuren durch eine beschädigte Dacheindeckung

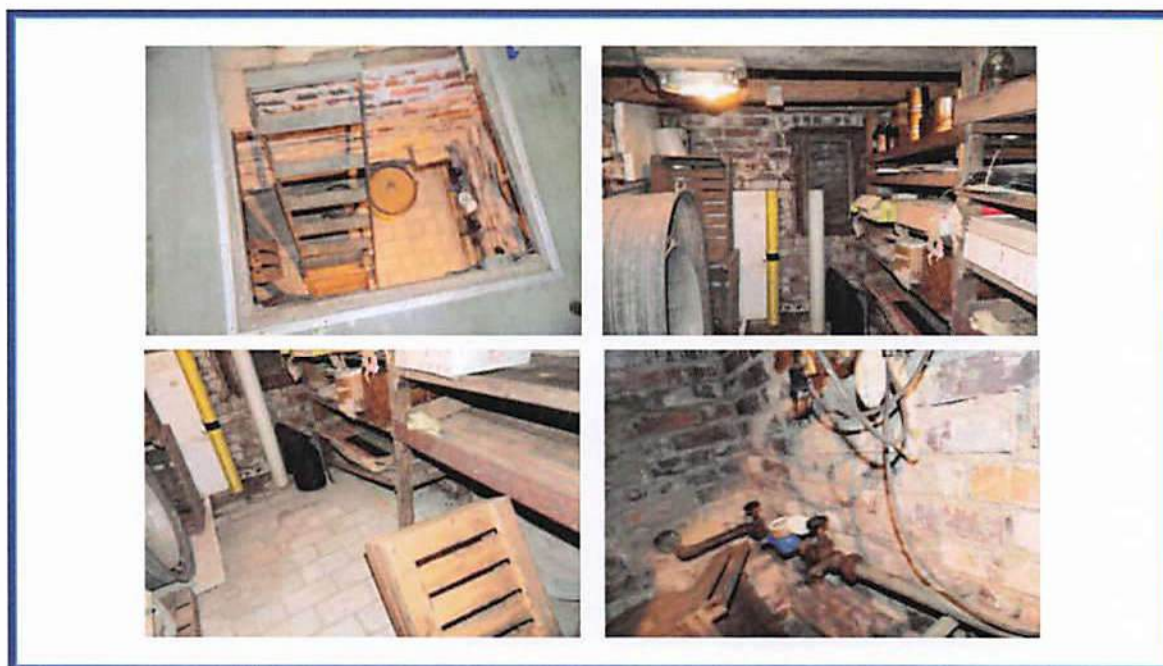


Abbildung 8: Kellerzugang über eine Bodenluke in der Küche; Keller/Abstellraum

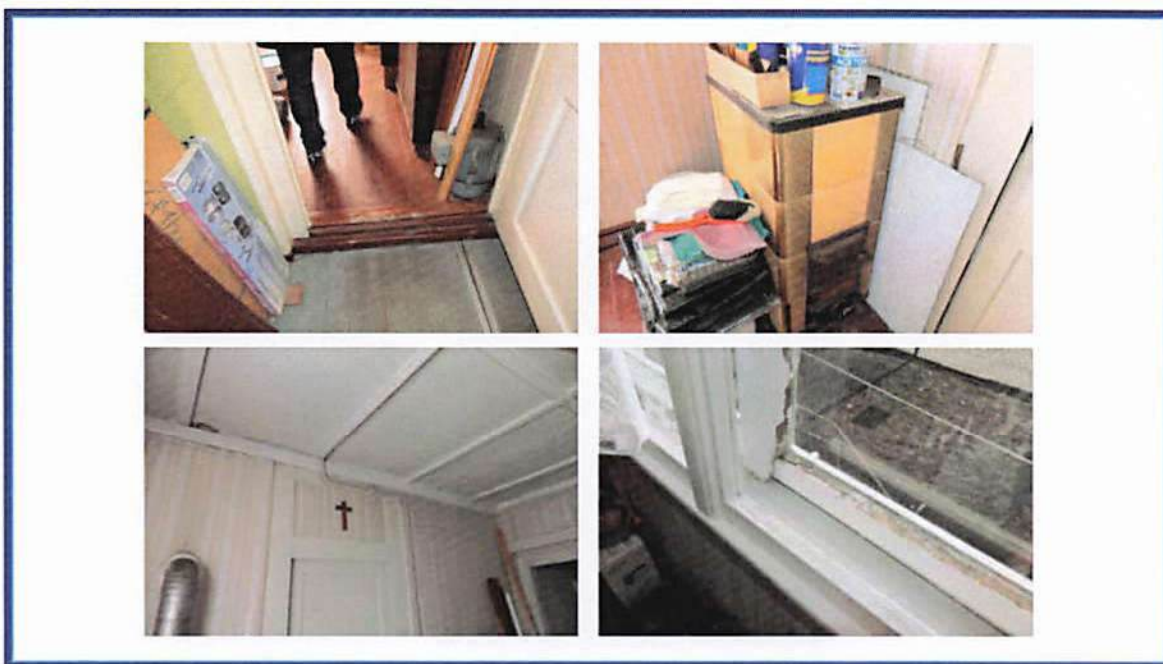


Abbildung 9: Wohnraum; einfache und überalterte Ausstattung

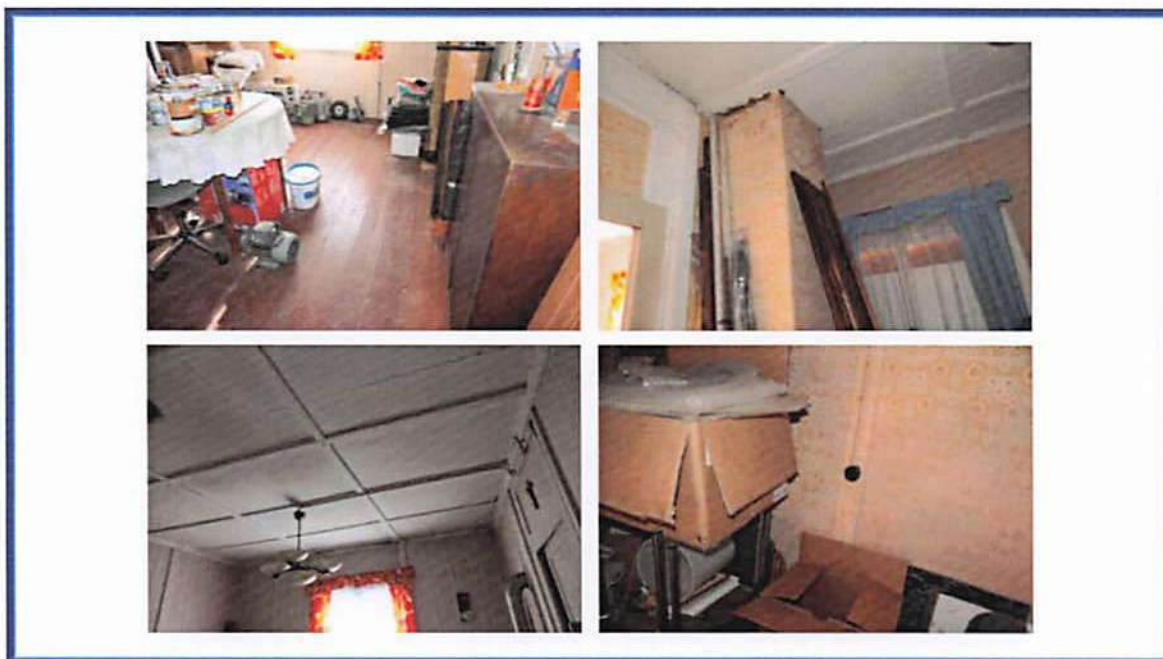


Abbildung 10: Wohnraum; einfache und überalterte Ausstattung



Abbildung 11: Abstellraum im Eingangsbereich; einfache und überalterte Ausstattung



Abbildung 12: Massives Garagen-/Lagergebäude; Außenanlagen



Abbildung 13: Detailansichten: Garagen-/Lagergebäude

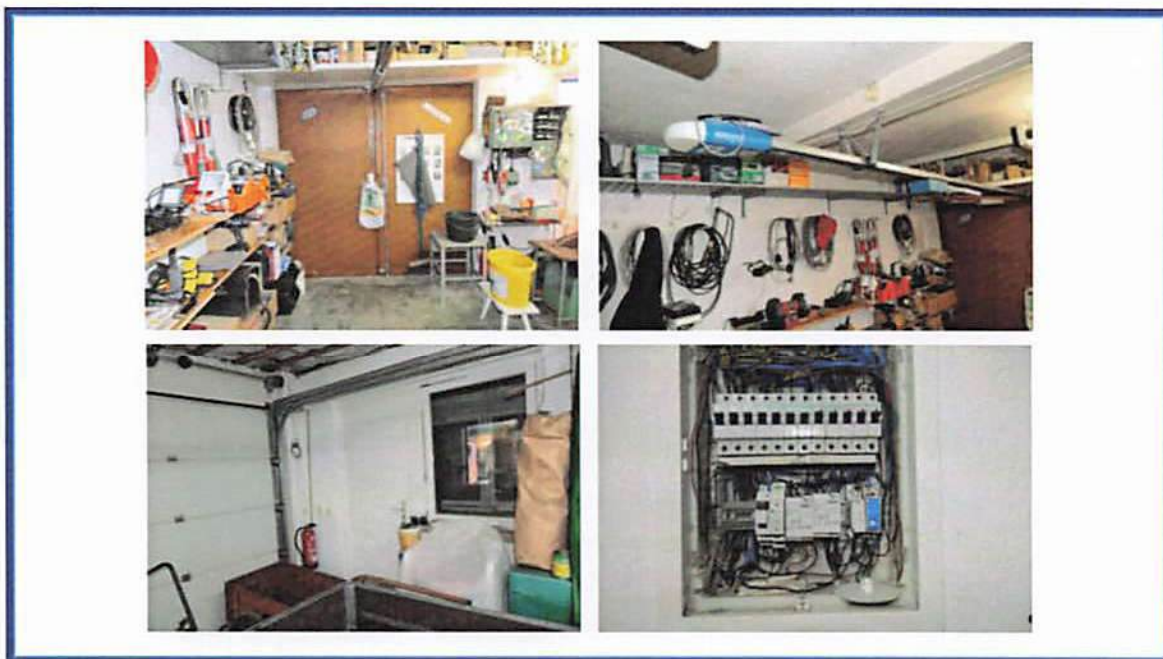


Abbildung 14: Innenansichten: Garagen-/Lagergebäude

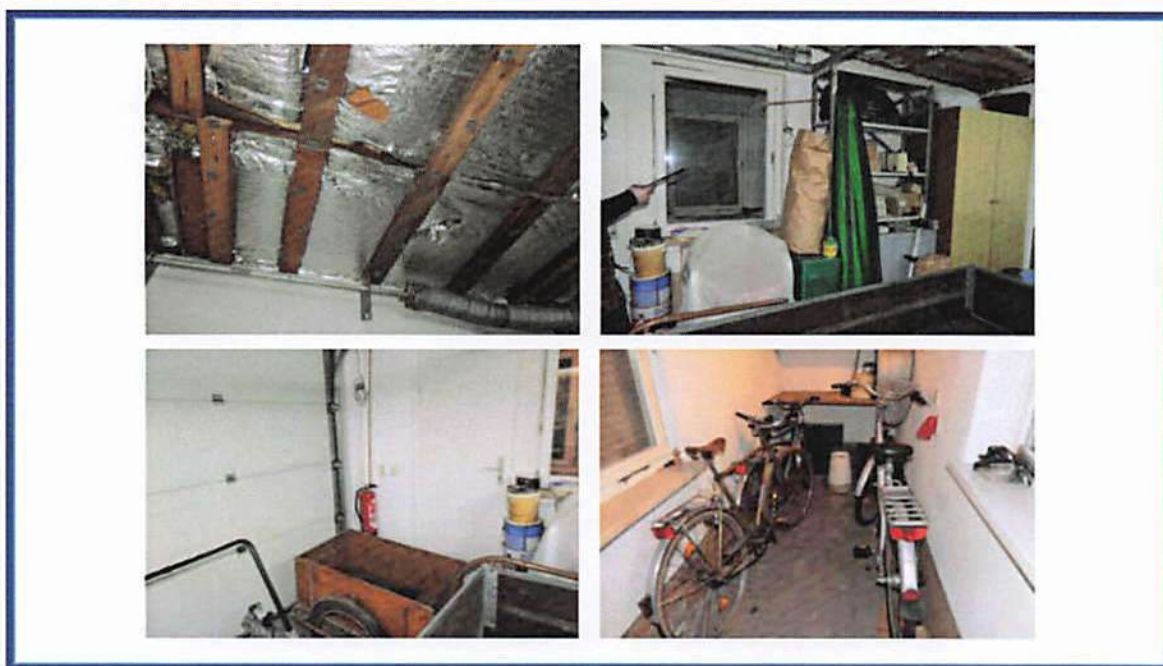


Abbildung 15: Innenansichten: Garagen-/Lagergebäude



Abbildung 16: Einfaches Garagen-/Lagergebäude; Außenanlagen; umliegende Bebauung

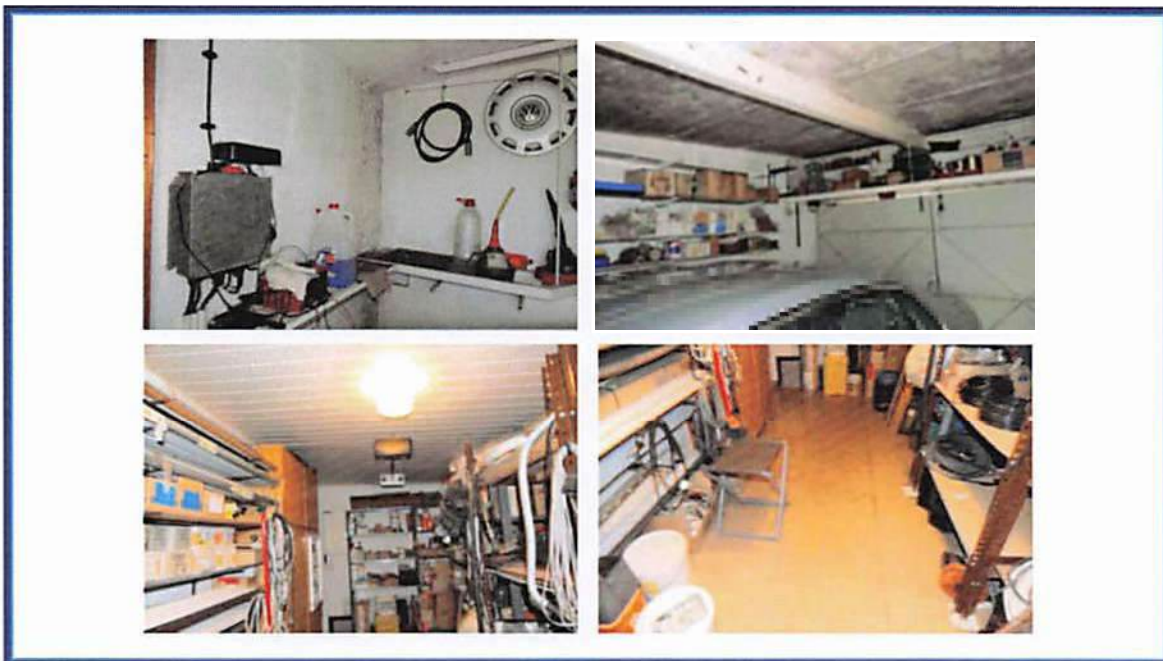


Abbildung 17: Innenansichten: des einfachen Garagen-/Lagergebäudes; Außenanlagen



Abbildung 18: Außenanlagen im westlichen Grundstücksbereich; Eingangsbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 19: Außenanlagen im nördlichen Grundstücksbereich; Einfahrtsbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 20: Blick in südliche Richtung zum Weg „Fichteplatz“; Außenanlagen im südlichen Grundstücksbereich; Einfahrtsbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 21: Blick in nördliche Richtung vom Weg „Fichteplatz“; Außenanlagen im südlichen Grundstücksbereich; Einfahrtsbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 22: Blick in westliche Richtung vom Weg „Fichteplatz“; rechts das einfache Garagengebäude; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 23: Blick in nördliche Richtung vom Weg „Fichteplatz“; Außenanlagen im südlichen Grundstücksbereich; Einfahrtbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 24: Blick in nordwestliche Richtung in den Weg „Fichteplatz“; rechts das Bewertungsobjekt; Einfahrtbereich; umliegende Bebauung und Nutzung



Abbildung 25: Blick in südöstliche Richtung in den Weg „Fichteplatz“; links das Bewertungsobjekt



Abbildung 26: Umliegende Bebauung und Nutzung ist der Kleingartensparte „Fichteplatz“

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

DER LANDRAT		Landkreis Elbe-Elster 	
Landkreis Elbe-Elster Postfach 17 04912 Herzberg (Elster)			
IMMOBILIENBEWERTUNG SCHULZENSOHN Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn Oberer Vierbig 2b 02785 Olbersdorf		Bereich Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Bauaufsichtsbehörde Unsere Zeichen AZ:63-00320-26-21 Ihre Zeichen 15 K 2/26 Straße, Haus-Nr., Ort Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster) Ansprechpartner/in Telefon, Fax 03535 46 / 03535 46- E-Mail @lkee.de Datum 19.02.2026	
Grundstück:	Finsterwalde, Fichteplatz 57		
Gemarkung:	Finsterwalde		
Flur:	8		
Flurstück:	153/3		
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn, bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 16.02.2026 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen. Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann am 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für oben genannte Grundstücke sind uns hier nicht bekannt. Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten. Seit dem 01. Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden. Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.			
Kontakt T. 03535 460 F. 03535 3133 www.lkee.de	Bankverbindung Sparkasse Elbe-Elster IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14 BIC WELAED1EES	Sprechzeiten Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr oder nach Vereinbarung	 



AZ: 63-00320-26-21

- 2 -

19.02.2026

Hinweis:

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

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster. Bitte nutzen Sie ab sofort unseren Online-Antrag unter Antrag auf Auskunft Bau-, Altlastenkataster und Bau- und Bodendenkmalpflege (brandenburg.de) sowohl für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster sowie für denkmalrechtliche Bindungen.

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

SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO



DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster 

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

Immobilienbewertung Schulzensohn
Frau Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde

Unsere Zeichen

Az.: 63-80144-26-30

Ihre Zeichen

15 K 2/26

Straße, Haus-Nr., Ort

Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

Ansprechpartner/in

Telefon, Fax

03535 46- / 03535 46-

E-Mail

@lkee.de

Datum

19.02.2026

Anfrage vom: 13.02.2026

eingegangen: 18.02.2026

Grundstück: Finsterwalde, Finsterwalde, Fichteplatz 57

Gemarkung: Finsterwalde Flur: 8 Flurstück: 153/3

Betreff: Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

das in Rede stehende Flurstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SB Rechtliche Aufsicht

Anlage

Information DSGVO

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

Kontakt:

T. 03535 460

F. 03535 3133

www.lkee.de

Bankverbindung

Sparkasse Elbe-Elster

IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14

BIC WELADED1EES

Sprechzeiten

Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr

Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr

oder nach Vereinbarung



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

DER LANDRAT

EINGEGANGEN AM:

Landkreis
Elbe-Elster 

12. MRZ. 2026

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

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

SCHULZENSOHN
Immobilienbewertung
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-40148-26-147
Ihre Zeichen
15 K 2/26
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax
03535 46 / 03535 46
E-Mail
@lkee.de

Datum
10.03.2026

Grundstück: Finsterwalde, Finsterwalde, Fichteplatz 57

Gemarkung: Finsterwalde

Flur: 8

Flurstück: 153/3

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster - Schulzensohn Immobilienbewertung -
15 K 2/26 - Gem. Finsterwalde, FL8, FS 153/3

Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ihr Schreiben vom 13.02.2026, bei mir eingegangen am 23.02.2026

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 Finsterwalde, Flur 8, Flurstück 153/3

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.

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

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

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung





AZ: 63-40148-26-147

- 2 -

10.03.2026

Hinweise:

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

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt:

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Am Baruther Tor 20
15806 Zossen, OT Wündorf

Telefon: 033702-2140
Telefax: 033702-214200
kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **61,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz



10. Anlage: Auskunft der Verbandsgemeinde Liebenwerda bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation

Stadt Finsterwalde

Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr



Telefon: 03531 / 783 930

Fax: 03531 / 783 911

stadtplanung@finsterwalde.de

Auskunft

zur Anfrage AZ: 15 K 46/25,
Finsterwalde Flur 8, Flurstücke 153/3
Fichteplatz 57 in 03238 Finsterwalde

- zu 1.) siehe Stellungnahme der Bauverwaltung
- zu 2.) Das i.R. stehende Flurstück ist wie folgt gekennzeichnet:
 - im Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde, vom Juli 2006:
Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten
- zu 3.) Das zu bewertende Flurstück liegt weder im reinen Innenbereich nach § 34 BauGB noch im klassischen Außenbereich nach § 35 BauGB.
- zu 4.) siehe Stellungnahme der Bauverwaltung
siehe Antwort per Mail von den Stadtwerken Finsterwalde am 01.04.2026
- zu 5.) Besonderheit ist die Lage in einer Gartensparte. Eine öffentlich gewidmete Straßenanbindung ist nicht vorhanden. Zugang / Zufahrt über unbefestigte Wege der Gartensparte vom Frankenaer Weg und Ecke Virchowstraße / Zum Fichteplatz.
- zu 6.) siehe Stellungnahme der Bauverwaltung
- zu 7.) k.A.
- zu 8.) Gartensparten wurden in der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Finsterwalde nicht betrachtet.
- zu 9.) k.A.

Finsterwalde, 09.07.2026

Ort, Datum

Unterschrift

Stempel

Stadt Finsterwalde
Fachbereich Stadtentwicklung,
Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Stadt Finsterwalde



**Fachbereich
Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Bauverwaltung/
Wohnungswesen**

Telefon: 03531 / 783940 Fax: 03531 / 783911
bauverwaltung@finsterwalde.de

an: Stadtplanung
Frau Herrmann

09.07.2026

Grundstück Fichteplatz 57, Flur 8, Flurstück 153/3

Anfrage Immobilienbewertung Schulzensohn

Zu 1) Abgaben nach dem KAG werden im Land Brandenburg nicht mehr erhoben. Es bestehen keine offenen Forderungen.

Zu 4) Das Grundstück befindet sich in einer Kleingartenanlage. Die öffentliche Erschließung erfolgt nördlich über den Frankenaer Weg oder südlich über die Straße Zum Fichteplatz. Bei den Wegen innerhalb der Kleingartenanlage (Fichteplatz) handelt es sich nicht um öffentlich gewidmete Straßen. Sowohl für den Frankenaer Weg als auch für die Straße Zum Fichteplatz fallen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB an.

Zu 6) Die Unterlagen aus der Bauakte sowie der dazugehörige Gebührenbescheid werden Ihnen durch die zuständige Sachbearbeiterin Frau Arlt gesondert zugeschickt.

11. Anlage: Auskunft des Stadtwerke Finsterwalde GmbH bezüglich der Erschließungssituation

Aktenzeichen 15 K2/26

Von: <@swfi.de>
An: info@immobewertung.net
Kopie: @swfi.de
Datum: 01.04.2026 11:08

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

für dieses Grundstück (Fichteplatz 57, Flur 8, Flurstück 153/3) ist ein Niederspannungsanschluß vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas ist über die vorhandenen angrenzenden Leitungen möglich.

Nach Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Finsterwalde ist das Grundstück nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Ein Anschluß ist **nicht** möglich.

Bei Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bereichsleiter Netzinfrastruktur

STADTWERKE FINSTERWALDE GMBH

Langer Damm 14

03238 Finsterwalde

Tel.: 03531/670-

Fax: 03531/670-

<http://www.stadtwerke-finsterwalde.de>

e-mail: @swfi.de

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung Sitz der Gesellschaft: Finsterwalde,

Handelsregister Cottbus HRB 1471 Geschäftsführer: Andy Hoffmann

Aufsichtsratsvorsitzender: Thomas Zimniak

12. Anlage: Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.