

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

## *Wertgutachten*

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)*

*eines überbauten Grundstückes*

*in 03246 Crinitz, Hauptstraße (Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335)*

*Aktenzeichen: 15 K 44/25*



Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335

Der unbelastete Verkehrswert des Flurstückes 335 der Flur 4, der Gemarkung Crinitz

wurde zum Wertermittlungstichtag 01.04.2025 ermittelt mit rd. **15.000,00 €**.

# Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)*

*eines überbauten Grundstückes*

*in 03246 Crinitz, Hauptstraße (Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335)*

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 44/25
Gemarkung:	Crinitz
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Crinitz Blatt 791
Flur:	4
Flurstück:	335
Grundstücksgröße:	2.312 m <sup>2</sup>
Ortsbesichtigungstermin:	29.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	01.04.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
<b>Unbelasteter Verkehrswert:</b>	<b>15.000,00 €</b>

Das Gutachten umfaßt:

20 Seiten  
5 Anlagen  
16 Fotos

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

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
3.0	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.0	Bodenwertermittlung (Bauland)	15
5.0	Bodenwertermittlung (Grünland)	17
6.0	Unbelasteter Verkehrswert	18

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

## 1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes zu dem Aktenzeichen 15 K 44/25 für das Flurstück 335 der Flur 4 der Gemarkung Crinitz. Von dem bebauten Flurstück 21/2 erfolgte ein Überbau (Nebengebäude) zu dem Bewertungsareal.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li> </ul>
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

**Besonderheiten:**

Grundlagen der Beschreibung des Gebäudebestandes (Überbau) mit angrenzenden Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Crinitz ist eine Gemeinde im Landkreis Elbe-Elster im Süden Brandenburgs und gehört dem Amt Kleine Elster (Niederlausitz) mit Sitz in der Gemeinde Massen-Niederlausitz an. Crinitz liegt in einer Endmoränenlandschaft am Rande des Lausitzer Grenzwalls.

**Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335**

Das Bewertungsareal befindet sich an dem Ortsrand von Crinitz.

Der Zuschnitt des Areals stellt unterschiedliche Bewertungskriterien dar. Die Zufahrt erfolgt von der L56 und führt an dem bebauten Fremdgrundstück (Flurstück 21/2), welches mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäudebestand bebaut ist vorbei.

Weiterführend erreicht man den südlichen Flächenanteil des Grundstückes.

Der Sachverständige erachtet bezogen auf den derzeitigen Grenzverlauf den nördlichen Flächenanteil dem Status einer möglichen zu bebauenden Fläche gemäß Abrundungssatzung zuzuordnen (Innenbereich gemäß § 34 BauGB).

Nach Rücksprache mit der Amtsverwaltung wurde dem Gutachter telefonisch mitgeteilt, dass eine Bebauung des Flächenanteils möglich wäre. Hierzu empfiehlt der Sachverständige eine Bauanfrage zu stellen.

Der südliche Bereich des Grundstückes befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und entspricht keiner zu bebauenden Fläche. Von der L56 gelangt man nur zu dem bebauten Grundstück (Flurstück 21/2) sowie weiterführend zu dem Grünlandbereich über eine ca. 5,50 m breite Zufahrt auf dem Flurstück 335. Um den südlichen Flächenanteil zu erreichen müssen ca. 73 m zurückgelegt werden. Das heißt, das zu bewertende Grundstück stellt die Grundstückszufahrt zu dem mit einem Wohnhaus und Nebengebäudebestand bebauten Grundstück (Hauptstraße 2b – Flurstück 21/2) dar.

Bei der Bewertung des Flurstückes 335 muss ein Notwege- und Notleitungsrecht für das Flurstück 21/2 mit berücksichtigt werden.

Das Flurstück 335 verfügt über eine vermutliche befestigte Grundstückszufahrt, welche am Tag der Vorortbegehung mit Schnee und Eis bedeckt war.

In dem Teilbereich der Zufahrt befindet sich eine Schmutzwasserleitung für das bebaute Grundstück. Das Flurstück selbst verfügt über keine Trinkwasser- und Elektroversorgung.

Der Gebäudebestand auf dem Bewertungsgrundstück stellt einen Überbau von dem Nebengebäude auf dem Flurstück 21/2 dar.

Bei der Bewertung wird der Barwert der Überbaurente bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

## 2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Elbe-Elster in unmittelbarer Nähe der Sängerstadt Finsterwalde. Es setzt sich aus vier Gemeinden zusammen. Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz), bis 1995 Amt Kleine Elster, ist ein 1992 gebildetes Amt im Landkreis Elbe-Elster des Landes Brandenburg, in dem sich anfangs neun Gemeinden im damaligen Kreis Finsterwalde (ab 1993 im Landkreis Elbe-Elster) zu einem Verwaltungsverbund zusammengeschlossen hatten. Amtssitz ist die Gemeinde Massen-Niederlausitz. Durch Gemeindezusammenschlüsse und Eingliederungen hat das Amt derzeit noch vier Gemeinden.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) verwaltet derzeit vier Gemeinden Crinitz mit dem Ortsteil Gahro, Lichterfeld-Schacksdorf mit den Ortsteilen Lichterfeld, Schacksdorf und Lieskau, Massen-Niederlausitz mit den Ortsteilen Babben, Betten, Gröbitz, Massen, Lindthal und Ponnisdorf und Sallgast mit den Ortsteilen Dollenchen, Göllnitz und Sallgast.

Das Amt Kleine Elster (Niederlausitz) liegt im Osten des Landkreises Elbe-Elster. Es grenzt im Norden an die amtsfreie Gemeinde Heideblick und die amtsfreie Stadt Luckau, im Osten an die amtsfreie Stadt Calau, das Amt Altdöbern und die amtsfreie Stadt Großräschen, im Süden an die amtsfreie Gemeinde Schipkau und die amtsfreie Stadt Lauchhammer (alle Landkreis Oberspreewald-Lausitz) und im Westen an die amtsfreien Städte Finsterwalde und Sonnewalde (Landkreis Elbe-Elster).

Der Ort Crinitz, gelegen am Rande des Lausitzer Grenzwalls, ist vor allem für seine Jahrhundertealte Töpfertradition bekannt. Das Töpferhandwerk wird in Familientradition ständig weitergegeben und die Bürger des Ortes sind auf ihren jährlich, 2 Wochen vor Ostern, stattfindenden großen Töpfermarkt stolz. Mehr als 50 Töpfer aus der gesamten Bundesrepublik präsentieren hier ihre Waren. Für Neugierige öffnen die Töpfer des Ortes nach vorheriger Anmeldung gern ihre Werkstätten. Teilweise können auch Töpferkurse belegt werden.

Touristisches Highlight ist das Crinitzer Waldbad, eines der größten Freibäder der Region.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Elbe - Elster Ort: Crinitz Einwohnerzahl: 1.127 (Stand: 31.12.2024)
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	<p>Crinitz liegt an der Landesstraße L 56 zwischen der B 96 nördlich von Sonnewalde und der Anschlussstelle Calau an der A 13.</p> <p>Der Bahnhof Crinitz und der Haltepunkt Crinitz Töpferpark liegen an der eingleisigen Bahnstrecke Finsterwalde–Luckau. Der Personenverkehr wurde 1968 eingestellt. Seit 2002 führt die Niederlausitzer Museumseisenbahn zwischen Finsterwalde und Crinitz Museumsfahrten durch.</p>
	Berlin: ca. 113 km Dresden: ca. 95 km Cottbus: ca. 56 km Landeshauptstadt Potsdam: ca. 125 km Autobahnzufahrt Freienhufen: ca. 16 km Verkehrslandeplatz Dresden: ca. 95 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 92 km
Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücksfläche befindet sich in dem westlichen Bereich von Crinitz. Das Flurstück schließt durch deren Zufahrt zur öffentlichen Erschließung an. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in dem Randbereich von Crinitz. Eine Bushaltestelle ist vorhanden. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie ein Kindergarten und eine Schule (Grundschule) ist im Ort selbst vorhanden. Eine Grundschule befindet sich weiterhin in Sallgast, Gymnasium sind in Senftenberg, Schwarzheide und Finsterwalde gegeben.</p>
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfache Verkehrsanbindung</li> <li>- einfache wirtschaftliche Lage</li> <li>- einfache Wohnlage</li> </ul>
Art der Bebauung und Nutzung in dem Umfeld:	Überbautes Grundstück, Grundstückszufahrt für das Flurstück 21/2
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine geringe Lärm- und Schmutzimmission durch Anliegerverkehr.

## 2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Crinitz	<u>Blatt</u> 791		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Crinitz	Flur 4	Flurstück 335	Fläche 2.312 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	Der Schuldner			

## 2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Augenscheinlich gleichbleibendes Geländeprofil
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau vom Flurstück 21/2

## 2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 17,70 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 130,00 m
Bemerkung:	Tief geschnittenes, unregelmäßiges Grundstück

## 2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße (Hauptstraße – L56)
Straßenausbau:	Asphalтиerte Verkehrsfläche mit beidseitigen Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Bezogen auf das unbebaute Grundstück keine Trinkwasser- und Elektroversorgung vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Könnten geschaffen werden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden
	(Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.
Vermessung:	Das zu bewertende Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

## 2.5 Amtliches

Bauweise:	Unbebaute Fläche
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20516 (Crinitz, Siedlung der Urgeschichte). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgD-SchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten

## 2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug  
vom 02.10.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von  
Crinitz Blatt 791 vom 02.10.2025.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünsti-  
gende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht be-  
kannt.

Vermietungssituation:

Das Grundstück verweist auf eine Bewirtschaftung  
vom Flurstück 21/2.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in  
kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.7 Öffentlich – rechtliche Situation (Flurstück 335)

### Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	In dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Crinitz wird das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche dargestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich teilweise gemäß § 34 BauGB im Innenbereich. Ein Teilbereich wurde dem § 35 BauGB Außenbereich (Grünfläche) zugeordnet. Eine Abrundungssatzung wurde aufgestellt.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art Bauweise: Gemäß § 34 BauGB Geschosse: GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Lage im Vorranggebiet Wohnen / Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse:	nein
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland ( § 34 BauGB – Innenbereich) Grünland (§ 35 BauGB – Außenbereich)

### Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft des Amtes Kleine Elster derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, standen nach Angaben des Amtes Kleine Elster nicht an.
Kanalisierung:	Ein Schachtbauwerk befindet sich auf dem Flurstück. Es dient zur Ableitung der anfallenden Abwässer vom Flurstück 21/2.
Besondere Umstände:	keine

### 3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

#### Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 03246 Crinitz, Hauptstraße 2b zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crinitz	791	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Crinitz	4	335	2.312 m <sup>2</sup>

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland	Einfamilienhaus	876 m <sup>2</sup>
Grünland	Grünland	1.436 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.312 m <sup>2</sup>

### Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

#### 4.0 Bodenwertermittlung (Bauland)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **16,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.312 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 876 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	16,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		01.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	16,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	0	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	16,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	16,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	876 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	14.016,00 € <u>rd. 14.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt  
**14.000,00 €.**

E01

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

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

### Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bauland“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>14.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	=	<b>14.000,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	=	<b>14.000,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>100,43 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“</b>	=	<b>14.100,43 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>14.100,00 €</b>

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		+ 100,43 €
• Barwert der Überbaurente	+ 100,43 €	
Summe		+ 100,43 €

## 5.0 Bodenwertermittlung (Grünland)

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert für Grünland beträgt zum Stichtag 01.01.2026 0,47 €/m<sup>2</sup>. Im Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Elbe-Elster sind Auswertungen zu objekt nahen landwirtschaftlichen Flächen enthalten. Für objekt nahes Grünland beträgt der Richtwert das 1,4-fache des entsprechenden zonalen Bodenrichtwertes.

(BRW = 0,47 €/m<sup>2</sup> x 1,4-fach = 0,66 €/m<sup>2</sup>)

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	01.04.2026
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.312 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.436 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,66 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		01.04.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,66 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,66 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,66 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	1.436 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	947,76 €
		rd.	<u>948,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 insgesamt  
**948,00 €.**

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

## 6.0 Unbelasteter Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Bauland	14.100,00 €
Grünland	948,00 €
Summe	15.048,00 €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.048,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das überbaute Grundstück der Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Crinitz	791	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Crinitz	4	335

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 mit rd.

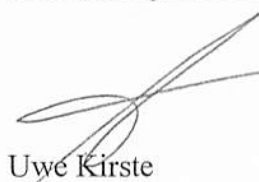
**15.000,00 €**

**in Worten: fünfzehntausend Euro**

geschätzt.

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

Senftenberg, den 01.04.2026

  
Uwe Kirste



**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- Grundstücksmarktbericht 2024  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Elbe-Elster
- Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024  
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- KLEIBER  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)
- KLEIBER  
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 03.03.2026) erstellt.

## **Fotodokumentation**



**Bild 1**

Blickrichtung Ortsausgang Gahro



**Bild 2**

Fahrtrichtung Ortsmitte



**Bild 3**

Zufahrt von der L69 zu dem Flurstück 21/2



**Bild 4**

Rückblick zur L69



**Bild 5**

Weiterführendes Flurstück 335 entlang dem  
Nebengebäudebestand Flurstück 21/2



**Bild 6**

Überbau vom Flurstück 21/2 auf das Bewertungsareal  
Flurstück 335



**Bild 7**

Vorgefundene Lagerfläche



**Bild 8**

Seitenansicht



**Bild 9**

Innendarstellung



**Bild 10**

Einfache Dacheindeckung



**Bild 11**

Verformung in der Dachflächeneindeckung



**Bild 12**

Offene Lagerfläche



**Bild 13**

Übersichtsdarstellung



**Bild 14**

Schachtbauwerk (Schmutzwasser) in der Zufahrt



**Bild 15**

Teilfläche zum Flurstück 335



**Bild 16**

Einfriedung im Teilbereich des Flurstückes 335

## Übersichtsplan



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



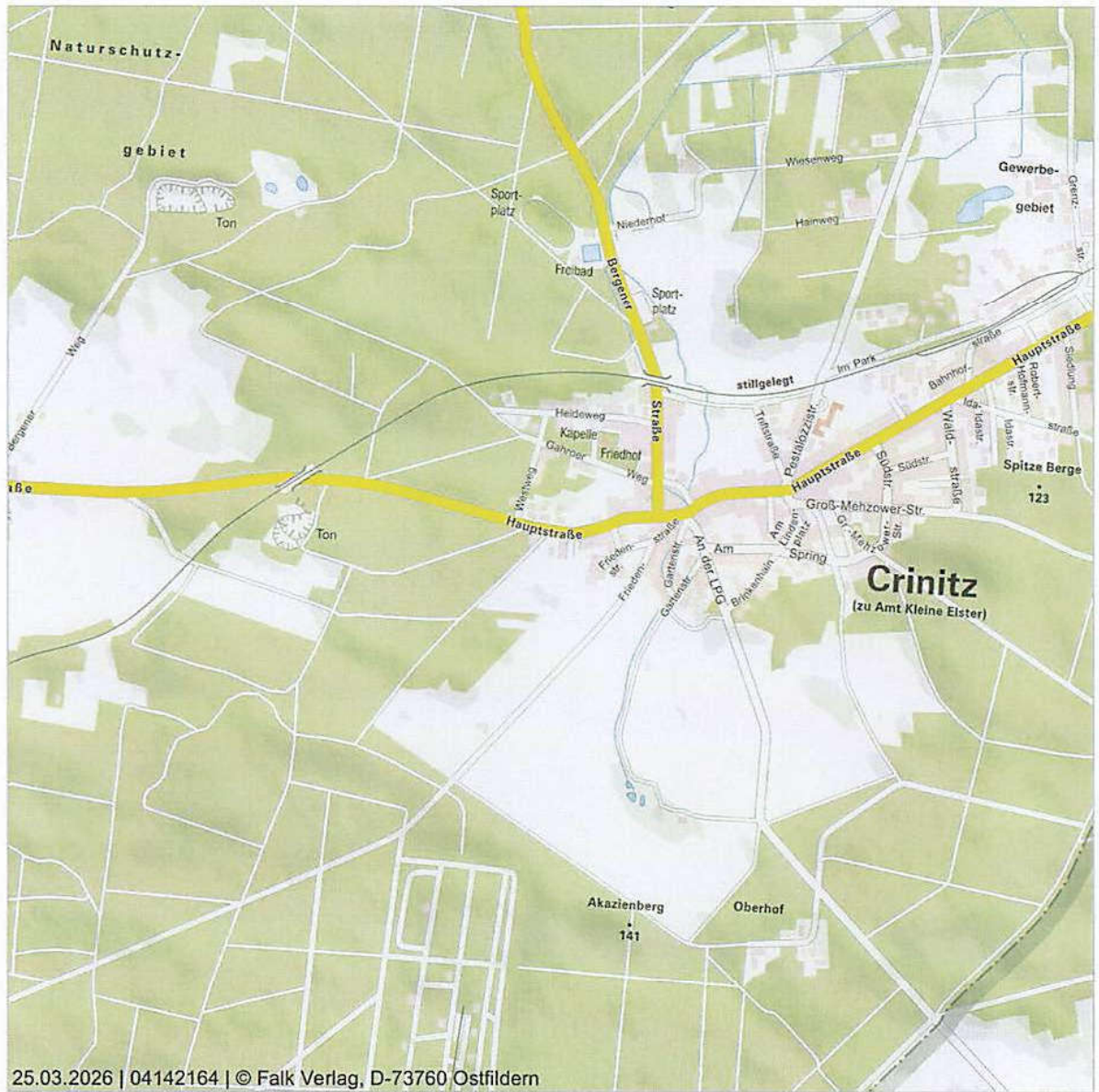
20.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



25.03.2026 | 04142164 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



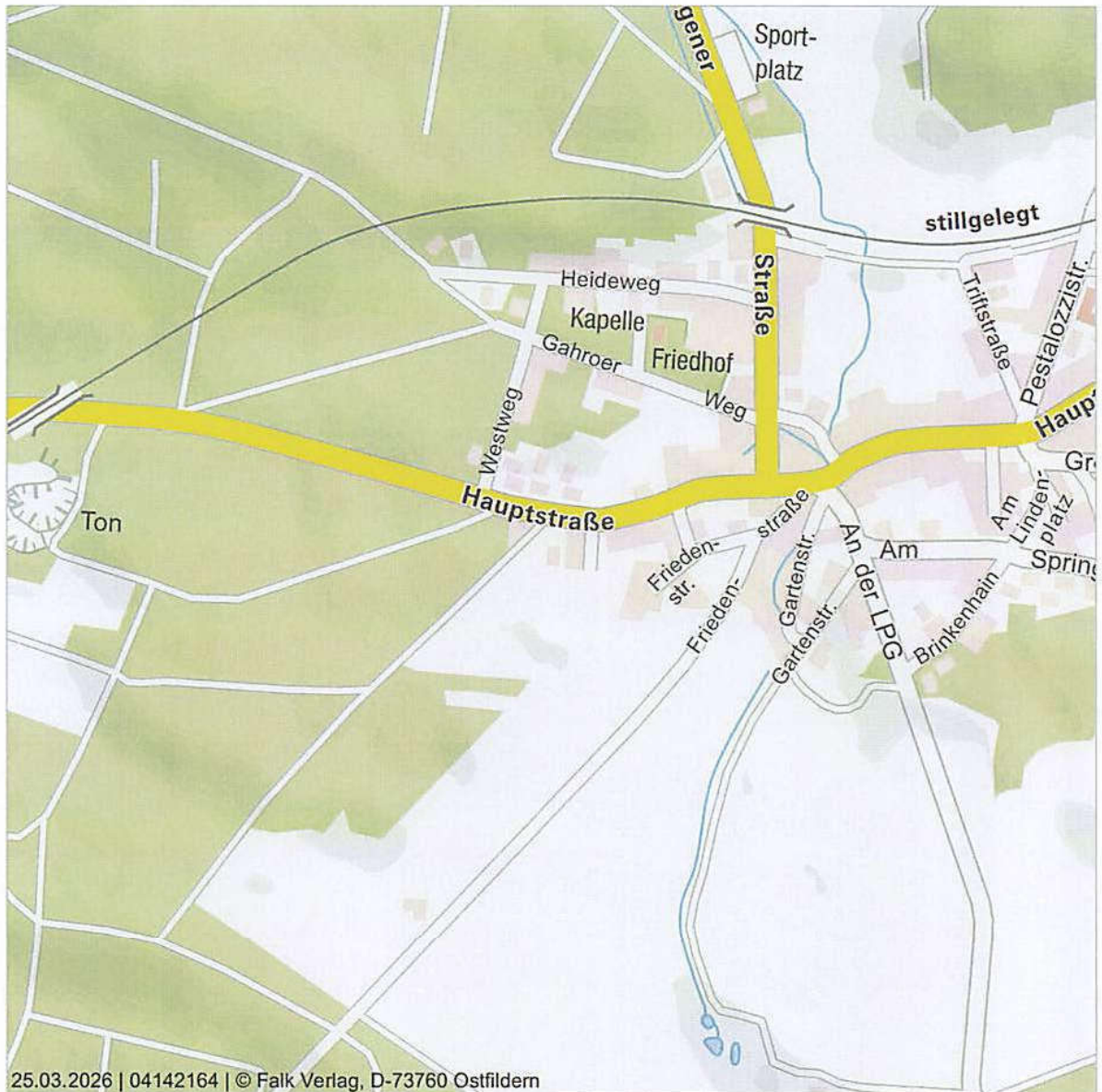
2.000 m

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

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH &amp; Co. KG Stand: 2026



25.03.2026 | 04142164 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



1.000 m

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

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

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



25.03.2026 | 04142164 | © GeoBasis-DE/LGB (2026), di-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
 Ausdehnung: 170 m x 170 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 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Brandenburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

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

**Flurkarte**



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

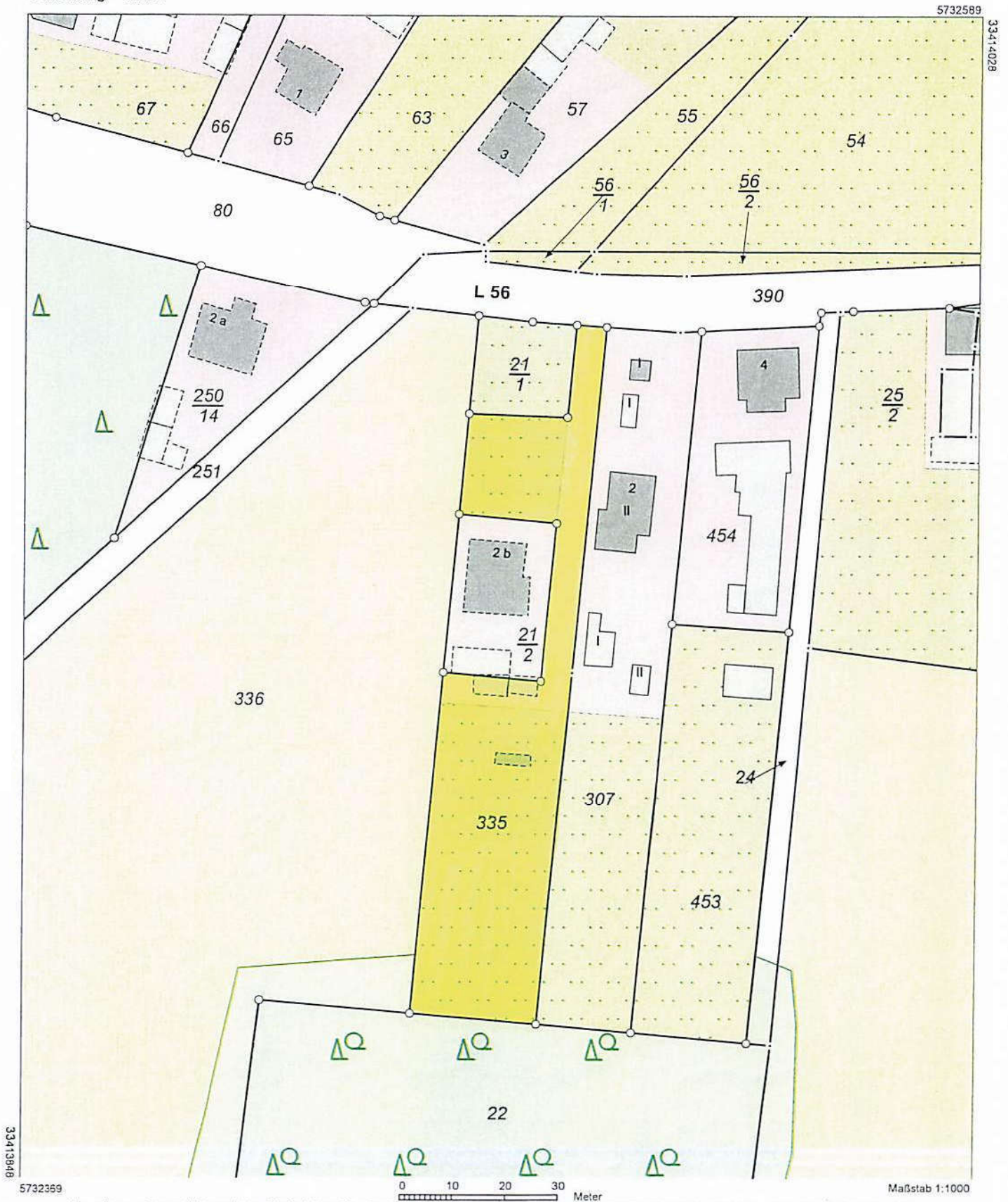
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.03.2026

2026-11-0118

Flurstück: 21/2  
Flur: 4  
Gemarkung: Crinitz

Gemeinde: Crinitz  
Kreis: Elbe-Elster



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.169), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

## Planungsrechtliche Angaben

Vorgang: 15 K 44/25

Grundstück: Crinitz, Hauptstr. 2b

Gemarkung: Crinitz, Flur: 4, Flurstück: 335

1. Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan ?

ja

nein

1.1 ab wann wirksam ?

2005

1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ?

„Wohnbaufläche“ Beachte: 4.5

2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ?

ja

nein

Entwurf

2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?

2.2 Bezeichnung des B-Planes

(bitte einen Auszug des B-Planes beilegen mit ausgefüllter Legende)

2.3 wenn Entwurf:

Datum des Aufstellungsbeschlusses

Verfahrensgegenstand (z. B. Bürgerbeteiligung)

geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf

3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf:

ja

nein

3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden ?  
(von-bis)

3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung ?

3.3 Planfeststellungsverfahren:  
(Zeitangaben, Verfahrensstand)

ja

eingeleitet

4. Liegt das Grundstück:

4.1 im Bereich eines B-Planes  
(siehe lfd. Nr. 2)?

4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?

4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet  
(siehe lfd. Nr. 2.3)?

4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?

teilweise

4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung  
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes)

ja

nein

Amt KLEINE ELSTER

(Niederlausitz)

Turmstraße 5

03238 Massen-Niederlausitz

tel. 03531-7820, Fax: 03531-70227

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?  ja  nein
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet?  ja  nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet?  ja  nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?  ja  nein
- 4.10 Baudenkmal?  ja  nein
- 5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
  - 5.1 Art ..... gemäß § 34 BauGB
  - 5.2 Bauweise .....
  - 5.3 Geschosse .....
  - 5.4 GRZ .....
  - 5.5 GFZ .....

- 6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB?  ja, seit wann?  nein

- 7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:
  - ja  nein
  - wann?
  - Beitrag: ggf. Restschuld
  - 
  - ggf. Grundlage
  - noch zu erheben?
  - Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit:

- 8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:
  - Maßnahmen standen/stehen an?  ja  nein Welche?
  - Bereits veranlagt?  ja  nein fällig: fällig:

- 9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?  Strom  Wasser  Gas
  - Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei
  - Strom: Mitnetz
  - Wasser: TAZV Luckau
  - Gas: NBB Netzgesellschaft

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

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

Anschlußbeitrag entrichtet?

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

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

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

12. Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)?
- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
|-----------------------------|--|

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

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

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/  
Denkmalrechtliche Bindungen**

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

Sachverständigenbüro UK  
Herrn Uwe Kirste  
Steindamm 35  
01968 Senftenberg

**Bereich**

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Bauaufsichtsbehörde  
Unsere Zeichen  
AZ:63-02093-25-14  
Ihre Zeichen  
15 K 44/25  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in

**Telefon, Fax**

03535 46- /03535 46-2657

**E-Mail**

@lkee.de

**Datum**

23.12.2025

Grundstück: **Crinitz, Hauptstraße 2b**

Gemarkung: Crinitz  
Flur: 4  
Flurstück: 335  
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 23.12.2025 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 WELADED1EES

**Sprechzeiten**

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



**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 beigefügt.

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 \(brandenburg.de\)](http://www.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

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

Sachverständigenbüro UK  
Herrn Uwe Kirste  
Steindamm 35  
01968 Senftenberg

**Bereich**

Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Abfallwirtschafts- und  
Bodenschutzbehörde

**Unsere Zeichen**

AZ:63-41735-25-147

**Ihre Zeichen**

15 K 44/25

**Straße, Haus-Nr., Ort**

Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

**Ansprechpartner/in**

**Telefon, Fax**

03535 46 \_\_\_\_ /03535 46 9372

**E-Mail**

l@lkee.de

**Datum**

29.12.2025

Grundstück: **Crinitz, Crinitz, Hauptstraße 2b**

Gemarkung: Crinitz

Flur: 4

Flurstück: 335

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 44/25 - Gem. Crinitz, FL 4, FS 335

**Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Ihr Schreiben vom 22.12.2025, bei mir eingegangen am 23.12.2025

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

**Gemarkung Crinitz, Flur 4, Flurstück 335**

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



**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 Wünsdorf

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

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

Sachverständigenbüro UK  
Herrn Uwe Kirste  
Steindamm 35  
01968 Senftenberg

Bereich  
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz  
untere Denkmalschutzbehörde  
Unsere Zeichen  
Az.: 63-80004-26-30  
Ihre Zeichen  
15 K 44/25  
Straße, Haus-Nr., Ort  
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)  
Ansprechpartner/in

Telefon, Fax  
03535 46 \_\_\_\_./03535 46-2657  
E-Mail  
@lkee.de

Datum  
06.01.2026

Anfrage vom: 22.12.2025  
eingegangen: 22.12.2025  
Grundstück: **Crinitz, Hauptstraße 2b**  
Gemarkung: **Crinitz** Flur: **4** Flurstück: **335**  
Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

**Baudenkmalpflege:** Baudenkmale sind nicht betroffen.

**Bodendenkmalpflege:** Das in Rede stehende Grundstück ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals 20516 (Crinitz, Siedlung der Urgeschichte). Demzufolge sind Bauvorhaben mit Schachtarbeiten denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung erteilt die untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag direkt (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§ 20 Abs. 1 BbgDSchG).

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

