Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

W E R T G U T A C H T E N

Wertermittlungsstichtag : 26.März 2025

Angaben zum Wertungsobjekt

Ort : **03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde**
Landkreis Elbe-Elster

Objekt : **in zentraler Lage des historisch gewachsenen Gemeindegebietes gelegenes und mit einem 1-geschossigen Gebäude bebautes Grundstück;**
Dorfstraße
Flur : 2
Flurstück : 43/3



Gesamtsituation mit Blick zu dem Grundstück und zu der Bebauung

Ortsbesichtigung : am 26.März 2025

Aktenzeichen : 15 K 49/24

Zweck des Gutachtens

Empfehlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung des in dem Grundbuch von Schönewalde (M) Blatt 516 mit der lfd.Nr.1 eingetragenen Grundstückes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

03205 CALAU, den 18.08.2025

Urnenstraße 17a - Telefon 03541/801122

W E R T G U T A C H T E N

Wertermittlungsstichtag : 26.März 2025

zur Ermittlung des Verkehrswertes des innerhalb des bebauten Gemeindegebietes gelegenen und mit einem 1-geschossigen Gebäude bebauten Grundstückes in

03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Flur	Flurstück	Größe in m²
Schönewalde(M) – Bl.516	1	2	43/3	574
			Summe	**574**

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden dem Ausdruck aus dem Grundbuch vom 13.08.2024 entnommen. Nach diesem Ausdruck befindet sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Fertigung des Auszuges im Eigentum von

Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

In Abteilung II des Grundbuches sind nach den vorliegenden Unterlagen folgende Eintragungen:

- (lfd.Nr.1) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schönewalde Flur 2 Flurstück 16/1 (eingetragen in Schönewalde Blatt 495). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Mai 1996 (UR-Nr. 582/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) am 05. August 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.
- (lfd.Nr.2) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Instandhaltung einer Gasleitung DN 80 von 20m Länge, Wegerecht, Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung im Schutzstreifen) für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH, Finsterwalde. Gemäß Bewilligung vom 13. August 1996 (UR-Nr. 1043/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) eingetragen am 01. Oktober 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.
- (lfd.Nr.3) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV), Doberlug-Kirchhain. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2024 (AZ.: VBRV-3327-585/3) des Landes Beden-Würtemberg – Vermögen und Bau Amt Ravensburg) eingetragen am 12.04.2024.
- (lfd.Nr.4) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 49/24), eingetragen am 01.10.2024.

Angaben zu der Abteilung III liegen dem Sachverständigen nicht vor und/oder werden in dem Gutachten nicht genannt.

Gegenstand des Gutachtens ist das bebaute Grundstück in 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße.

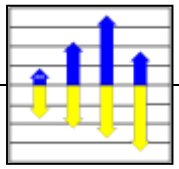
Auftraggeber ist das Amtsgericht Bad Liebenwerda.

Eine Ortsbesichtigung fand am 26.März 2025 statt.

Umfang des Gutachtens: 50 Seiten und 14 Fotoseiten

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Inhaltsverzeichnis

1. Schilderung der Gegebenheiten und Voraussetzungen zu dem Gutachten 6
1.1. Historische Nutzung des Grundstückes 6
1.2. Lage von Wegerecht, Leitungsrecht etc. 6
1.3. Nördlich angrenzende Grundstück Dorfstraße 18a 8
1.4. Schicksal des 1-geschossigen Gebäudes 8

2. Allgemeine Angaben 9
2.1. Zweck des Gutachtens 9
2.2. Inhalt eines Wertgutachtens 9
2.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt 10
2.3.1. Postanschrift 10
2.3.2. Grundstücksgrenzen / Überbauungen 10
2.3.3. Definition Grundstück 10
2.3.4. Flurstücke / Grundstücke / Fläche 11
2.4. Rechte an dem Grundstück 11
2.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte 11
2.4.1.1. Nennung der Rechte 11
2.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte 12
2.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis 13
2.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte 13
2.5. Ortstermin 14
2.6. Stichtag des Gutachtens 14
2.7. Pächter / Nutzer / Nutzung des Grundstückes 14
2.8. Voraussetzungen zum Gutachten 14
2.9. Zubehör 15
2.10. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren 15
2.11. Lage des Grundstückes 17
2.12. Art und Maß der baulichen Nutzung 19
2.13. Stadtplanung 21
2.14. Entwicklungszustand des Grund und Bodens 21
2.15. Erschließung des Wertungsobjektes 21
2.16. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten) 22

3. Wertermittlungsgrundlagen 22

4. Gebäudebeschreibung 24

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

5. Grund und Boden 28
5.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau
Flächen für Wohnen und Dienstleistung 28
5.2. Bodenpreis des Baureifen Landes 30
5.3. Bewertung des Grund und Bodens 34

6. Sachwertermittlung im Sinne des vorhandenen
Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV 35
6.1. Gebäudebewertung - 1-geschossige Bebauung 35
6.2. Außenanlagen/Kulturen 39
6.3. Zusammenstellung 39

7. Plausibilitätsprüfung / Kaufpreise 39
7.1. Plausibilitätsprüfung 40
7.2. Kaufpreise 40

8. Schätzung des ermittelten Verkehrswertes auf Basis
der ImmoWertV 2021 und der von dem örtlichen
Gutachterausschuss abgeleiteten Daten 40

9. Empfehlung des Verkehrswertes 47

Anlagen

- Übersichtskarte etwa M 1:300.000
- Stadtplan siehe Seite 17 etwa M 1: 17.500
- Liegenschaftskarte etwa M 1: 1.000
- Lage- und Grundrissskizze im Bereich EG etwa M 1: 200
- Grundrissskizze des 1-geschossigen Gebäudes etwa M 1: 100
- Auskunft der Stadt Sonnewalde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis LK EE
- Auskunft Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV)
- Kopie des unvollständigen Auszuges aus dem Grundbuch

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

1. Schilderung der Gegebenheiten und Voraussetzungen zu dem Gutachten

1.1. Historische Nutzung des Grundstückes

Gegenstand des Gutachtens ist das Grundstück 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3). Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich eine amtliche Hausnummer nicht.

An dem Standort des Grundstückes wurde deutlich vor 1990 eine Verkaufsstelle errichtet. Die Verkaufsstelle wurde auf dem Anger (Anger: Dorfplatz in Gemeinbesitz, der von allen Bewohnern der des Dorfes genutzt wurde) errichtet.

Diese frühere Verkaufsstelle ist mit dem hier zu bewertenden ungenutzten, 1-geschossigen Gebäude identisch. Allem Anschein nach wird das 1-geschossige Gebäude seit Anfang der 1990er Jahre nicht mehr genutzt.

Das 1-geschossige Gebäude befindet sich auf einem Grundstück. Der Besitzstand des Grundstückes ist in der Örtlichkeit nicht klar abzugrenzen. Rechtlich ist das Grundstück genau definiert. Das rechtliche Grundstück umfasst das tatsächlich existierende Flurstück 43/3. Das Grundstück kann eigenständig genutzt werden.

1.2. Lage von Wegerecht, Leitungsrecht etc.

Das zu bewertende Grundstück 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3) ist mit den folgenden Rechten belastet.

- (lfd.Nr.1) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schönewalde Flur 2 Flurstück 16/1 (eingetragen in Schönewalde Blatt 495). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Mai 1996 (UR-Nr. 582/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) am 05. August 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

- (lfd.Nr.2) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Instandhaltung einer Gasleitung DN 80 von 20m Länge, Wegerecht, Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung im Schutzstreifen) für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH, Finsterwalde. Gemäß Bewilligung vom 13. August 1996 (UR-Nr. 1043/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) eingetragen am 01. Oktober 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.
- (lfd.Nr.3) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV), Doberlug-Kirchhain. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2024 (AZ.: VBRV-3327-585/3) des Landes Beden-Würtemberg – Vermögen und Bau Amt Ravensburg) eingetragen am 12.04.2024.

Die zu den Eintragungen gehörenden Notarverträge liegen hier nicht vor. Es liegen auch keine Angaben zu den Dienstbarkeiten vor. Die Bebauung und in Folge das jetzt vorhandene Grundstück entstand deutlich vor 1990 auf dem Anger (Anger: Dorfplatz in Gemeinbesitz, der von allen Bewohnern der des Dorfes genutzt wurde). Wie aus der Bezeichnung Anger bereits zu vermuten ist, wurde die Fläche gemeinschaftlich genutzt. Vorhandene Wege und Leitungstrassen verliefen über eine im Gemeinbesitz befindliche Fläche. Mit der Entstehung eines rechtlichen Grundstücks änderte sich der Sachverhalt grundlegend. Bisher über den Gemeinbesitz verlaufende Wege und Leitungen querten nun ein privates Grundstück. Für die Nutzung erforderliche Wegeflächen und Leitungstrassen wurden als Dienstbarkeit gesichert.

Eine übliche Nutzung des zu bewertenden Grundstückes ist unabhängig der bestehenden Dienstbarkeiten möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Dienstbarkeiten zu einer Gasleitung und zu einer Leitung des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (WAV) gehören. Es wird vermutet, dass diese Leitungen nah der Dorfstraße verlaufen. Das vorhandene Wegerecht dient der Erschließung des angrenzenden Grundstückes Dorfstraße 18a (Flur 2, Flurstück 16/1).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

1.3. Nördlich angrenzende Grundstück Dorfstraße 18a

Die **Erschließung** des Grundstückes Dorfstraße 18a erfolgt tatsächlich über das hier zu bewertende Grundstück. Unabhängig des tatsächlich bestehenden Wegerechtes und auch unabhängig eventuell weiterer bestehender Vereinbarungen wird unterstellt, dass die rechtliche Erschließung des Grundstückes Dorfstraße 18a über das hier zu bewertende Grundstück auf Dauer und unentgeltlich erfolgt. Es wird unterstellt, dass diese Erschließung einerseits für das Grundstück Dorfstraße 18a üblich und ausreichend ist. Andererseits wird das hier zu bewertende Grundstück nur soweit beeinträchtigt, wie dies erforderlich ist. Das heißt soweit die Erschließung des Grundstückes Dorfstraße 18a über den Anger (Anger: Dorfplatz in Gemeinbesitz, der von allen Bewohnern der des Dorfes genutzt wurde) möglich ist, hat dies auch über den Anger zu erfolgen.

Das Wohnhaus des Grundstückes Dorfstraße 18a steht mit einer Traufseite direkt an der Grundstücksgrenze. In der Außenwand sind Fenster. Es wird unterstellt, dass **übliche Fenster und ein entsprechendes Aussichtsrecht** zulässig sind bzw. zu dulden sind und es wird unterstellt, dass die Lage der Abstandsfläche des Wohnhauses auf dem hier zu bewertenden Grundstück zulässig ist. Es wird weiter unterstellt, dass die Bebauung des Grundstückes Dorfstraße 18a so verändert werden kann, wie dies entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Einhaltung einer Abstandsfläche von maximal 3m Breite zulässig ist.

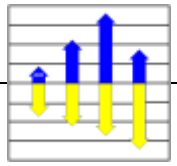
1.4. Schicksal des 1-geschossigen Gebäudes

Das Schicksal des *1-geschossigen Gebäudes* kann im Zusammenhang mit einem Gutachten nicht vorgegeben werden. Es können nur mögliche Schicksale geschildert werden. Das wahrscheinlichste Schicksal oder ein wahrscheinliches Schicksal kann auch die Basis der Ermittlung des Wertes sein.

Hier ist die Lage inmitten des Dorfangers ungewöhnlich. Nichts desto trotz kann das Grundstück so wie dieses ist genutzt werden. Das Grundstück kann sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich genutzt werden. **Eine Nutzung des Grundstückes ist unter Verwertung der vorhandenen Bebauung naheliegend.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



2. Allgemeine Angaben

2.1. Zweck des Gutachtens

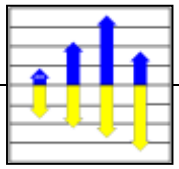
Das Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens der Zwangsversteigerung (Aktenzeichen 15 K 49/24) erstellt.

Die Aufgabe eines Gutachtens ist in aller Regel nicht nur die Ermittlung eines Wertes, sondern einem Dritten zu ermöglichen sich selbst eine Meinung zu bilden. Nur wenn diese Aufgabe erfüllt ist, ist das Gutachten auch verwertbar. Kein noch so sorgfältig erstelltes Wertgutachten kann im Übrigen einen Verkauf oder gar den Zeitpunkt eines Verkaufes garantieren.

Dem Verkauf eines Grundstückes sollte immer eine entsprechende Nachfrage bzw. ein entsprechender Bedarf vorausgehen. Wenn es keinen tatsächlichen Bedarf gibt, kommt ein Verkauf nur unter Spekulationszwecken in Betracht und hier kann ein Verkaufserlös nur deutlich unter dem Verkaufserlös bei entsprechender Nachfrage sein. Der Spekulant, erzielt einen Gewinn aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis, bereinigt um Kosten des Handels.

2.2. Inhalt eines Wertgutachtens

Ein Wertermittlungsgutachten ist weder ein Bauschadens-, noch ein Altlastengutachten. Es gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass der (unterzeichnende) Sachverständige weder für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln, noch für die Ermittlung von Altlasten öffentlich bestellt und vereidigt ist und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung entsprechender Angaben sind die Feststellungen entsprechender Sachverständiger erforderlich.



2.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt

2.3.1. Postanschrift

In dem Gutachten wird von der Postanschrift
03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde
Dorfstraße
ausgegangen. Eine amtliche Hausnummer gibt es nach den hier vorliegenden Informationen nicht.

2.3.2. Grundstücksgrenzen / Überbauungen

Das zu bewertende Grundstück ist bebaut. Die Größe des Grundstückes sind 574m^2. Die Bebauung steht frei innerhalb des Grundstückes. Die Abstandsflächen liegen innerhalb des Grundstückes. Abstandsflächen der Bebauungen der nördlich angrenzenden Grundstücke liegen innerhalb des hier zu bewertenden Grundstückes. Bezüglich des Wohnhauses des Nachbargrundstückes Dorfstraße 18a sei auf den Gliederungspunkt 1.3 *Nördlich angrenzende Grundstück Dorfstraße 18a* auf Seite 8 des Gutachtens verwiesen.

2.3.3. Definition Grundstück

In dem Gutachten wird häufig die Bezeichnung Grundstück verwendet. Unter der Bezeichnung Grundstück werden im Sprachgebrauch verschiedene Beschreibungen verstanden.
Der **allgemeine Sprachgebrauch** versteht unter einem Grundstück eine äußerlich abgegrenzte Fläche, die auf irgendeine Art und Weise genutzt wird.

Demgegenüber handelt es sich im **Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs** um einen katastermäßig vermessenen und bezeichneten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eine eigene Nummer hat. Ein Grundstück kann also aus mehreren Flurstücken bestehen, so diese unter einer Nummer des Bestandsverzeichnisses aufgelistet sind.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Der allgemeine Sprachgebrauch und der Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches dürften am häufigsten zur Definition des Begriffs Grundstück herangezogen werden. Es gibt aber weitere verbreitete Vorstellungen zu dem Begriff des Grundstücks. Hier sei nur darauf hingewiesen, dass vielfach die Begriffe Flurstück und Grundstück ähnlich beurteilt werden.

Auf die Wahl der Bezeichnungen und die unter Umständen im Sprachgebrauch unterschiedlichen Auffassungen, sei ausdrücklich hingewiesen. Letztlich sollte sich aus dem jeweiligen Zusammenhang eine Zuordnung der Begriffe ergeben.

2.3.4. Flurstücke / Grundstücke / Fläche

Das Grundstück 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3) ist im Sinne der Bewirtschaftung ein Grundstück. Rechtlich handelt es sich ebenfalls um ein Grundstück. Das Grundstück ist mit dem Flurstück 43/3 identisch.

2.4. Rechte an dem Grundstück

2.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte

2.4.1.1. Nennung der Rechte

In Abteilung II des Grundbuches von Schönewalde (M) Blatt 516 sind nach den vorliegenden Unterlagen folgende das Grundstück betreffende Eintragungen.

- (lfd.Nr.1) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schönewalde Flur 2 Flurstück 16/1 (eingetragen in Schönewalde Blatt 495). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Mai 1996 (UR-Nr. 582/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) am 05. August 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.

- (lfd.Nr.2) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Instandhaltung einer Gasleitung DN 80 von 20m Länge, Wegerecht, Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung im Schutzstreifen) für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH, Finsterwalde. Gemäß Bewilligung vom 13. August 1996 (UR-Nr. 1043/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) eingetragen am 01. Oktober 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004.
- (lfd.Nr.3) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV), Doberlug-Kirchhain. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2024 (AZ.: VBRV-3327-585/3) des Landes Beden-Würtemberg – Vermögen und Bau Amt Ravensburg) eingetragen am 12.04.2024.
- (lfd.Nr.4) lfd.Nr.1 der Grundstücke betreffend
  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 49/24), eingetragen am 01.10.2024.

2.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte

Wegerecht
Wohl jedes für Dritte bestellte Wegerecht führt zu einer Minderung des Verkehrswertes. Die bloße Eintragung eines entsprechenden Rechtes bewirkt bereits eine Wertminderung. Eine den Verkehrswert des Grundstückes und/oder den Gebrauchswert des Grundstückes grundlegend verändernder Einfluss ist auszuschließen.
Im Rahmen des Gutachtens wird das Recht vernachlässigt. In diesem Zusammenhang sei auf den Schriftwechsel mit dem Amtsgericht verwiesen.

Gasleitungsrecht
Wohl jedes für Dritte bestellte Leitungsrecht führt zu einer Minderung des Verkehrswertes. Die bloße Eintragung eines entsprechenden Rechtes bewirkt bereits eine Wertminderung. Eine den Verkehrswert des Grundstückes und/oder den Gebrauchswert des Grundstückes grundlegend verändernder Einfluss ist auszuschließen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Im Rahmen des Gutachtens wird das Recht vernachlässigt. In diesem Zusammenhang sei auf den Schriftwechsel mit dem Amtsgericht verwiesen.

Leitungsrecht Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz
Wohl jedes für Dritte bestellte Leitungsrecht führt zu einer Minderung des Verkehrswertes. Die bloße Eintragung eines entsprechenden Rechtes bewirkt bereits eine Wertminderung. Eine den Verkehrswert des Grundstückes und/oder den Gebrauchswert des Grundstückes grundlegend verändernder Einfluss ist auszuschließen.
Im Rahmen des Gutachtens wird das Recht vernachlässigt. In diesem Zusammenhang sei auf den Schriftwechsel mit dem Amtsgericht verwiesen.

Zwangsversteigerungsvermerk
Diese Eintragung wird in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

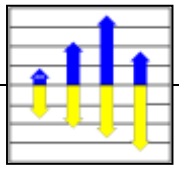
2.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis

Eine Auskunft aus dem in Brandenburg zunächst von 1990 bis 1994 geführten und im Jahr 2016 wieder eingeführten Baulastenverzeichnis wurde beantragt. Entsprechend der als Anlage beigefügten Auskunft gibt es keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.

2.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte

Hinweise auf in Betrieb befindliche und der Versorgung anderer Grundstücke dienende Leitungen, welche das Grundstück queren, liegen hier vor. Der Hinweis ergibt sich aus der Tatsache, dass das Grundstück Dorfstraße 18a über das hier zu bewertende Grundstück erschlossen wird und so nicht gesicherte Leitungen nicht auszuschließen sind. **Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens werden die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ausschließende oder die Nutzung nennenswert beeinträchtigende Leitungstrassen ausgeschlossen.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



2.5. Ortstermin

Eine Ortsbesichtigung fand am 26.März 2025 statt. Bei dieser Ortsbesichtigung waren folgende Personen anwesend:

- (Mitarbeiterin der Stadt Sonnewalde),
- (Ortsbeirat) sowie
- der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Bei dem Ortstermin waren die relevanten Teile der Bebauung zugänglich. Das Dach war nicht zugänglich!

2.6. Stichtag des Gutachtens

Stichtag für die Wertverhältnisse ist der 26.März 2025.

2.7. Pächter / Nutzer / Nutzung des Grundstückes

Das Grundstück wird allem Anschein nach seit Jahrzehnten nicht genutzt. Die Bebauung wird aber so bewirtschaftet, dass am Tage der Besichtigung weder von einer Verwahrlosung zu sprechen ist, noch durchgreifender Vandalismus zu erkennen ist.

2.8. Voraussetzungen zum Gutachten

Auf folgende Voraussetzungen sei hingewiesen.

1. **In die Bauakte wurde nicht eingesehen!**
2. Es wird unterstellt, dass alle Baumaßnahmen genehmigt wurden und nicht gegen Bauauflagen verstoßen wurde.
   Hinweise auf Verstöße liegen hier nicht vor.
3. Recherchen zu umwelt- oder gesundheitsschädigenden Belastungen wurden nicht geführt.
   Hinweise auf entsprechende Belastungen liegen hier nicht vor.
4. Auskünfte bei den Versorgungsunternehmen werden nicht beantragt. Es wird von dem tatsächlich und rechtlich erschlossenen Zustand ausgegangen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

2.9. Zubehör

Eventuell vorhandenes Zubehör ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Hier wird kein Zubehör erkannt.

2.10. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um ein eigenständig zu nutzendes Grundstück.

Das aus

- dem Grund und Boden mit einer Größe von 574m² und
- der Bebauung in Form eines 1-geschossigen Gebäudes

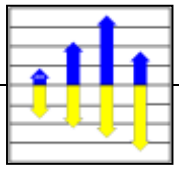
bestehende Grundstück befindet sich in zentraler Lage des historisch gewachsenen Gemeindegebietes.

Das Grundstück ist mit der Fläche von 574m² für die örtlichen Verhältnisse knapp bemessen. Größe und Einordnung der Bebauung korrespondieren mit der Größe des Grundstückes und ermöglichen so eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes.

Angesichts der ländlichen Lage und der vorhandenen Bebauung ist eine Nutzung des Grundstückes zu individuellen Wohnzwecken als prägend und den Wert bestimmend zu erachten. Gewerbliche Nutzungen oder Vermietungen zu Wohnzwecken sind zwar nicht gänzlich auszuschließen, können aber nicht als den Wert bestimmend angesehen werden.

Maßgebendes Wertungsverfahren für das Grundstück Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3) ist aufgrund der üblicherweise erfolgenden individuellen Nutzung derartiger Grundstücke das Sachwertverfahren.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die Verfahren sind gleichrangig.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist eine zentrale Frage des Verkehrswertgutachtens. Wobei dem Verfahren keine Bedeutung für die Höhe des Verkehrswertes selbst zukommt, es kann in aller Regel nur einen Verkehrswert geben. Es kommt bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens vielmehr auf das geeignete Verfahren an.

Die Eignung des Verfahrens bemisst sich nach

- **den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und**
- **den zur Verfügung stehenden Daten.**

In diesem Fall entspricht die Orientierung an dem Sachwertverfahren oder ganz allgemein die Orientierung an den Kosten, den Wertminderungen und erforderlichen Aufwendungen (z.B. Schadensbeseitigungskosten) den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Das Sachwertverfahren ist somit maßgebend.

Hinweis zu der bei der Wertung der Gebäude gewählten Vorgehensweise der Ermittlung/Schätzung der Restnutzungsdauer bzw. der Wertminderung wegen Alters sowie insbesondere der Wertminderung wegen Baumängel und Schäden:
Der Sachverständige bemüht sich um eine sorgfältige Analyse des Wertungsobjektes und versucht die Ansätze nach Möglichkeit zu erläutern, so werden Sanierungsaufwendungen ausgehend von dem Anteil eines jeden Bauteils an dem Bauwerk, dem Umfang der Maßnahme selbst, sowie dem Zeitpunkt der Maßnahme geschätzt. Mit diesem Modell soll weder das Schicksal eines Bauteiles, eines Gebäudes oder eines anderen wertrelevanten Ausgangswertes unumstößlich bestimmt werden, noch soll eine nicht zu realisierende Genauigkeit vorgetäuscht werden. Vielmehr soll diese Vorgehensweise gewählte Ansätze erläutern und begründen und ist zudem bezüglich der Ermittlung der

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Wertminderung wegen Baumängel und Schäden eine geeignete Methode[1].

Hinweis zu der Genauigkeit eines Gutachtens:
Der Verkehrswert kann nicht mittels exakter mathematischer Berechnungen bestimmt werden, sondern ist vielmehr aufgrund anerkannter Vorgehensweisen im Rahmen einer Schätzung zu ermitteln. Hierbei werden die zulässigen Abweichungen in der Bewertungshöhe von dem Wertungsgegenstand bestimmt. In der Rechtsprechung wurde der Zusammenhang zwischen Wertungsgegenstand und nicht zu vermeidenden Abweichungen nach Kenntnis des Sachverständigen bisher nicht berücksichtigt. Vielmehr wurden pauschale Abweichungen in der Bewertungshöhe ab 10% bis 30% nach oben oder unten von den Gerichten als zulässig bzw. nicht vermeidbar erachtet.

2.11. Lage des Grundstückes

Das Grundstück liegt innerhalb des historisch gewachsenen Gemeindegebietes, in zentraler Lage des Ortsteiles.

Begrenzt wird das 574m² große und direkt an der befestigten Dorfstraße gelegene Grundstück

- in südlicher Richtung von der Dorfstraße,
- in östlicher und westlicher Richtung von Flächen des Dorfangers sowie
- in nördlicher Richtung von dem bebauten Grundstück Dorfstr.18a.

Der Zuschnitt des Grundstücks ähnelt einem Rechteck mit Abmessungen von etwas über 20m entlang der Dorfstraße auf etwa 27m in die Tiefe.



[1] Methodik: Die Gliederung eines schlecht zu übersc
erfassenden Objektes in einzelne übersc
einen Seite und auf der anderen Seite d
Gesamtwert.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Das 1-geschossige Gebäude ist freistehend. Die Erschließung erfolgt aus Richtung der Dorfstraße.

Zur genaueren Lage des Grundstückes sei auf den nebenstehend abgebildeten Gemeindeplan und die als Anlage beigefügte Ablichtung der Liegenschaftskarte verwiesen.

Entfernungen:				
	Ortsteilmitte		≈	0m
	Landstraße		≈	100m
	Bundesstraße B 96		≈	3km
	Sonnewalde	- Ortsmitte	≈	4km
	Doberlug-Kirchhain	- Ortsmitte	≈	8km
	Finsterwalde	- Ortsmitte	≈	9km

Makrolage: Die mit Stand 31.12.2024 3.120 Einwohner zählende Stadt Sonnewalde liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg in dem Landkreis Elbe-Elster. Das Umfeld der Kleinstadt wird von der Landwirtschaft bestimmt. Die verkehrsmäßige Anbindung an das Umfeld der Stadt ist ausreichend. An einer überregional bedeutenden Straße liegt Sonnewalde nicht. Die Stadt hat neben der eigentlichen Stadt Sonnewalde 16 Ortsteile. Schönewalde ist einer dieser Ortsteile. Siedlungsstrukturelle Verflechtungen oder Formen von Bebauungszusammenhängen zwischen den Ortsteilen und der eigentlichen Stadt Sonnewalde gibt es nicht. Die Ortsteile sind ehemals selbstständige Gemeinden die nun eine gemeinsame Verwaltung haben.

Bevölkerung: Die Einwohnerzahlen der Stadt Sonnewalde sind rückläufig. Rechnerisch ergibt sich zwischen dem 31.12.1989 und dem 31.12.2020 ein Rückgang von 0,79% je Jahr oder insgesamt um 21,7%. Im Vergleich zu der Region ist diese Entwicklung nicht ungewöhnlich.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

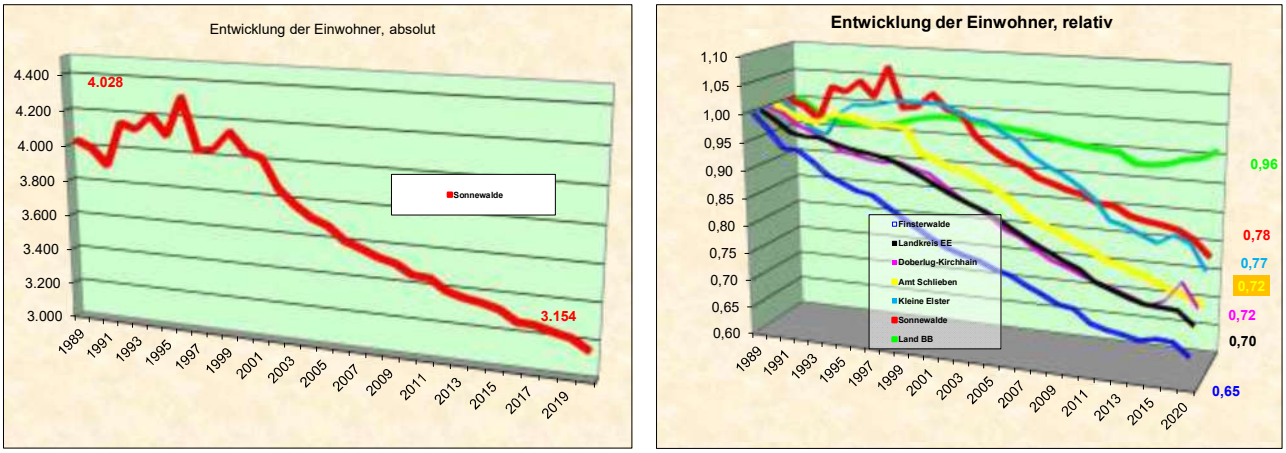


Diagramme: Entwicklung der Einwohnerzahlen; links absolut und rechts relativ

2.12. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gesamtsituation mit Blick zu dem Grundstück und zu der Bebauung

1-geschossige Bebauung

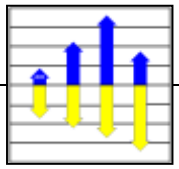
Baujahr: Das Baujahr ist hier nicht bekannt. Es wird ein Baujahr in den 1980ern vermutet. Das Gebäude wurde baulich nicht verändert.

Anzahl der Geschosse	=	1
Keller	=	0%

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Grundrissfläche	**≈**	**112m²**
Geschossfläche	**≈**	**112m²**
Brutto-Grundfläche	**≈**	**112m²**

Aufteilung der etwaigen Nettoflächen bei tatsächlicher Nutzung:

1-geschossiges Gebäude		für die Nutzung relevante Fläche: Wohnfläche	frühere Verkaufsfl.	frühere Nebenfl.	Keller	Treppen; Heizung…	Σ
Erdgeschoss		0m²	45m²	48m²	0m²	0m²	93m²
Summe	Fläche	0m²	45m²	48m²	0m²	0m²	93m²
	Prozent	0%	48,4%	51,6%	0%	0%	100%
	Fläche	93m²			0m²		93m²
	Prozent	100%			0%		100%
	Fläche	93m²					93m²
	Prozent	100%					100%

Nettofläche **Σ ≈** **93m²** (83%NF:BGF)

lichte Raumhöhe ≈ etwa 2,8m
Höhe der Traufe ≈ etwa 3,6m
Firsthöhe ≈ etwa 5,3m

Bruttorauminhalt ≈ 500m³

Erhalt des Gebäudes (techn. Sicht) = ja
Erhalt des Gebäudes (wirts. Sicht) = ja

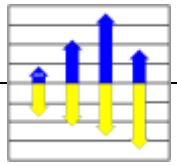
Außenanlagen

Die Außenanlage ist in einer einfachen, mit dem Gesamteindruck korrespondierenden Art und Weise angelegt. Da das Grundstück aber letztlich als Besitzstand nicht existiert, gibt es keine Außenanlage.

Zusammenfassung:

Grundrissfläche der baulichen Anl.	≈	112m²
Geschoßfläche der baulichen Anl.	≈	112m²
Baumasse der baulichen Anlagen	≈	500m³
Größe des Grundstückes	**=**	**574m²**
vorhandene Grundflächenzahl	=	0,20
vorhandene Geschoßflächenzahl	=	0,20
vorhandene Baumassenzahl	=	0,87m

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



2.13. Stadtplanung

Die Stadt Sonnewalde wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens schriftlich um Auskunft gebeten. Der als Anlage beigefügten Auskunft sind folgende Angaben zu entnehmen.

- Ein Bebauungsplan oder vergleichbarer Plan liegt nicht vor;
- Es gibt eine rechtskräftige Abrundungssatzung. Nach dieser liegt das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes;
- Ein Flächennutzungsplan liegt nicht vor.

Denkmalschutz
Beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege wurde keine Auskunft beantragt. Auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg[2] (Stand: 01.01.2025) ist das einzelne Grundstück nicht aufgelistet.

2.14. Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Der Entwicklungszustand ist als baureif zu beurteilen. Tatsächliche Bebauung sowie die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes sind augenscheinlich.

2.15. Erschließung des Wertungsobjektes

Unter Erschließung kann verstanden werden:

- Die Erschließung im Sinne des BauGB §127(2).
- Die anfallenden und/oder zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen wie der Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.
- Im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung bzw. der erstmaligen Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.

[2] https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

- Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erschließung bzw. der Erneuerung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Die Herstellung der Hausanschlüsse.

Das Grundstück ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse erschlossen. In dem Gutachten wird von einer der tatsächlichen Erschließung entsprechenden rechtlichen Erschließung ausgegangen. Die Hausanschlüsse werden stillgelegt sein. Auf das als Anlage beigefügte Schreiben des Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV) sei ausdrücklich hingewiesen. In dem Gutachten wird diese Forderung nicht berücksichtigt.

2.16. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)

Der Baugrund wird als ausreichend und tragfähig angesehen.

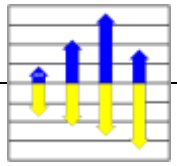
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Untersuchungen weder bezüglich der Bodenmechanik, noch bezüglich Umweltbelastender Stoffe vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde können weder qualifizierte Aussagen über die Baugrundverhältnisse, noch Belastungen/Altlasten getroffen werden.
Dem Gutachten wird bezüglich der Ableitung des Verkehrswertes ein über übliche Belastungen eines derartigen Grundstückes hinausgehend, altlastenfreier Zustand unterstellt.

3. Wertermittlungsgrundlagen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414).
Der Verkehrswert wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, ermittelt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021 vom 14.Juli 2021 (BGBl. I S.2805) ist am 1.Januar 2022 in Kraft getreten.

Der Verkehrswert ändert sich durch die Rechtsvorschrift nicht!

In den letzten Jahren sind wiederholt Rechtsvorschriften in Kraft getreten und durch die ImmoWertV 2021 ersetzt worden. In Arbeit ist aktuell zudem die ImmoWertA. Die ImmoWertA ist als Ergänzung zur ImmoWertV konzipiert. Die ImmoWertA wird Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung enthalten.

Der Sachverständige kann und will zu den Hintergründen der Verordnungen nicht spekulieren. Aber auf Basis von Urteilen und Fristen des Verfassungsgerichtes hat der Gesetzgeber das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) vom 24.12.2008 und das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG) vom 26.11.2019 beschlossen. **Die Ausführung dieser Gesetze erfordert bundesweit einheitliche Vorschriften.**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV ist eine Bundesministerielle Verordnung zu den Grundsätzen der Grundstückswertermittlung. **Die Anwendung der ImmoWertV ist Behörden des Bundes und der Länder zur Anwendung vorgeschrieben.** Die Entstehung der ImmoWertV 2021 steht im Zusammenhang mit steuerlichen Bewertungserfordernissen und automatisierten Massenbewertungen.

Dem unabhängigen Sachverständigen ist die Anwendung nicht vorgeschrieben! Es gibt keine Anwendungsverpflichtung im privatwirtschaftlichen Bereich. Nichts desto trotz sind entsprechende Verordnungen anerkannte Grundsätze für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, so dass in aller Regel auch unabhängige (freie) Sachverständige die Verordnungen anwenden oder sich an diesen orientieren.

Der Sachverständige nimmt die Bewertung mittels bewährter Berechnungsansätze vor.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

4. Gebäudebeschreibung

Gesamtsituation
Die Bebauung des Grundstückes fügt sich in das Siedlungsbild ein.

Grundstückssituation
Das Grundstück ist mit 574m² für die örtlichen Verhältnisse einerseits klein bemessen. Andererseits ist die Größe für eine Nutzung völlig ausreichend. Der Zuschnitt des Grundstückes und die Einordnung der Bebauung sind zweckmäßig.

Zustand der Gebäude und der Außenanlagen
Der Zustand der Bebauung ist zu differenzieren. Einerseits sind sämtliche Ausbauleistungen verschlissen oder nie vorhanden gewesen, andererseits ist der Zustand des Rohbaus durchaus solide. Die Verwertung des Gebäudes ist naheliegend.

1-geschossige Bebauung

Baujahr: Das Baujahr ist hier nicht bekannt. Es wird ein Baujahr in den 1980ern vermutet. Das Gebäude wurde baulich nicht verändert.



Das Gebäude ist in dem Gemeindebild, trotz der geringen Größe, präsent. So wie man es bei einer Verkaufseinrichtung erwartete.

Wie andere, vor 1990 in kleineren Gemeinden errichtete Verkaufseinrichtungen, wurde auch dieses Gebäude aus Mauerwerk errichtet. Gegründet ist das Gebäude mit Streifenfundamenten und die Dachkonstruktion wird aus Nagelbrettbindern bestehen.

Der Grundriss des Gebäudes ist quadratisch. Die Kantenlänge sind etwa 10,6m, so dass sich eine Grundfläche von etwa 112m²

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

ergibt. Die Dachkonstruktion ist etwas größer und unter der Dachkonstruktion befindet sich eine fast 2m breite Rampe.

Innerhalb des Gebäudes ist eine Nettofläche von etwa 93m² vorhanden. Hiervon entfielen etwa 45m² auf den früheren Verkaufsraum und etwa 48m² auf Nebenflächen. Die lichte Raumhöhe wurde mit etwa 2,8m gemessen und der Erdgeschossfußboden liegt etwa 2 Stufen über dem Gelände.



1.Grundkonstruktion

Mauerwerk; Aus welchen Materialien das Mauerwerk errichtet wurde ist hier nicht bekannt. Das Mauerwerk befindet sich auf den Streifenfundamenten.

2.Dach

Als Dach ist ein flach geneigtes Satteldach vorhanden. Gedeckt ist das Dach mit den üblichen Wellasbesttafeln. Die Dachkonstruktion wird aus Nagelbrettbindern bestehen.

Dachdeckungen aus Wellasbesttafel entsprechen unabhängig ihres Zustandes nicht mehr den Vorstellungen.

3.Außenwände, Fassade

Die Außenwände bestehen sicherlich aus Mauerwerk. Die Fassade ist einfach verputzt. Als Fenster und Hauseingangstür sind ältere Konstruktionen vorhanden. Fenster und Türen sind verschlissen.

4.Innenwände

entsprechend der Grundkonstruktion; Die Innentüren sind einfach und die Wandoberflächen sind glatt verputzt.

5.Decken, Fußböden

In dem Gebäude sind massive Fußböden und als Decke ist an der Dachkonstruktion eine einfache Zwischendecke befestigt.

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

6.Treppen

Treppen sind nicht vorhanden. Außen sind zwei ganz einfache Stufen zur Überwindung der Höhendifferenz.

7.Keller

Ein Keller ist nicht vorhanden.

8.haustechnische Anlagen

Die haustechnischen Anlagen sind entweder völlig verschlissen oder diese waren nie vorhanden.

8.1. Wasser- und Abwasserversorgung: In dem Gebäude sind ein WC und eine Küche. Entsprechende Anlagen sind vorhanden.

8.2. Heizungsanlagen: Die Heizung des Gebäudes erfolgte über einen gesetzten Ofen.



8.3. Elektrische Anlagen: Die E-Anlage ist aus den 1980er Jahren. Man wird diese komplett erneuern.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

8.4. Sanitäre Anlagen: In dem Gebäude ist ein WC. Das WC ist völlig verschlissen.



8.5. Besondere Einbauten: ohne

9.Zusammenfassung



Eine Nutzung des Gebäudes ist im Zustand zu dem Stichtag nicht möglich. So man das Gebäude erhalten und nutzen will, ist dieses von Grund auf zu sanieren. Die Voraussetzungen für eine entsprechende Sanierung/Modernisierung sind nicht ungünstig. Das Gebäude wurde solide errichtet. Der Gebäudegrundriss und die Lage zu dem Gelände sind nicht unzweckmäßig.

Außenanlagen

Die Außenanlage ist in einer einfachen, mit dem Gesamteindruck korrespondierenden Art und Weise angelegt. Da das Grundstück aber als Besitzstand nicht vorhanden ist, gibt es keine Außenanlage.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

5. Grund und Boden

5.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau Flächen für Wohnen und Dienstleistung

a) Bodenrichtwerte für Sonnewalde ► gewachsenes Gemeindegebiet

Sonnewalde und Umgebung	Nutz-ung		31.12.2019	Bodenpreis je Quadratmeter						01.01.2024		01.01.2025	
			2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz
Sonnerwalde		=											
Markt	MI	=	14 €	16 €	14,3%	16 €	0,0%	16 €	0,0%	16 €	0,0%	16 €	0,0%
Zeckeriner Str.	WA	=	12 €	14 €	16,7%	14 €	0,0%	14 €	0,0%	14 €	0,0%	14 €	0,0%
Finsterwalder Str.	WA	=	8 €	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%
Peterhof	MI	=	8 €	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%
Schönewalde		=	8 €	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	12 €	20,0%
Friedersdorf		=	7 €	9 €	28,6%	9 €	0,0%	9 €	0,0%	9 €	0,0%	11 €	22,2%
Brenitz		=	5 €	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	9 €	28,6%
Zeckerin		=	6 €	8 €	33,3%	8 €	0,0%	8 €	0,0%	8 €	0,0%	10 €	25,0%
Großkrausnik		=	5 €	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	9 €	28,6%
Pahlsdorf		=	5 €	7 €	40,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	7 €	0,0%	9 €	28,6%
Goßmar		=	8 €	11 €	37,5%	11 €	0,0%	11 €	0,0%	11 €	0,0%	14 €	27,3%
Müchhausen		=	8 €	11 €	37,5%	11 €	0,0%	11 €	0,0%	11 €	0,0%	14 €	27,3%
Durchschnitt		=	7,8 €	10,0 €	27,7%	10,0 €	0,0%	10,0 €	0,0%	10,0 €	0,0%	11,5 €	15,0%

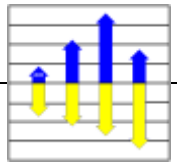
Hinweis: Anhand der Tabelle kann auf einen jährlichen Anstieg der Richtwerte um etwa 8,1% (19 bis 24) geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



b) Bodenrichtwerte für die Region ► einzelne neu erschlossene Wohngebiete

Gemeinde	Nutz-ung		31.12.2019	Bodenpreis je Quadratmeter						01.01.2024		01.01.2025	
			2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz
Bad Liebenwerda		=											
Bergstraße	WA	=	35 €	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%
Feldstraße	WR	=	43 €	43 €	0,0%	43 €	0,0%	43 €	0,0%	43 €	0,0%	43 €	0,0%
Am Berg II	WA	=										92 €	
Elsterwerda	WA	=	32 €	32 €	0,0%	32 €	0,0%	32 €	0,0%	32 €	0,0%	32 €	0,0%
Elsterwerda	WA	=	30 €	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%
Prösen	WA	=	30 €	30 €	0,0%	34 €	13,3%	34 €	0,0%	34 €	0,0%	36 €	5,9%
Merzdorf	WA	=						39 €		39 €	0,0%	41 €	5,1%
Gröden	W	=						35 €		35 €	0,0%	37 €	5,7%
Schönewalde	WA	=	23 €	23 €	0,0%	23 €	0,0%	27 €	17,4%	27 €	0,0%	32 €	18,5%
Mahdel	WA	=	17 €	18 €	5,9%	18 €	0,0%	18 €	0,0%	18 €	0,0%	19 €	5,6%
Schlieben	WA	=	25 €	25 €	0,0%	27 €	8,0%	27 €	0,0%	27 €	0,0%	27 €	0,0%
Herzberg		=											
Grochwitzer Str.	WA	=	48 €	48 €	0,0%	48 €	0,0%	48 €	0,0%	51 €	6,3%	53 €	3,9%
A.d.a.Prettiner Str.	WA	=								85 €		85 €	0,0%
Finkenherd	WA	=	30 €	30 €	0,0%	35 €	16,7%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%
Büdinger Bogen	WR	=	48 €	55 €	14,6%	55 €	0,0%	55 €	0,0%	55 €	0,0%	55 €	0,0%
Zeischa	WA	=	24 €	24 €	0,0%	24 €	0,0%	24 €	0,0%	24 €	0,0%	25 €	4,2%
Lichterfeld	WA	=	24 €	30 €	25,0%	35 €	16,7%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	37 €	5,7%
Lichterfeld	WR	=		35 €		35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	37 €	5,7%
Massen	WA	=	25 €	25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	26 €	4,0%
Massen	WA	=				65 €		65 €	0,0%	65 €	0,0%	65 €	0,0%
Münchhausen	WR	=		25 €		25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	26 €	4,0%
Uebigau	WA	=	23 €	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%	23 €	0,0%
Uebigau	WA	=				35 €		35 €	0,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%
Uebigau	WA	=										50 €	
Falkenberg	WA	=	32 €	32 €	0,0%	32 €	0,0%	34 €	6,3%	34 €	0,0%	38 €	11,8%
Durchschnitt		=	30,6 €	31,3 €	2,3%	34,0 €	8,5%	34,5 €	1,6%	36,8 €	6,7%	40,6€	10,1%

Hinweis: Betrachtet man nur die Zonen für die es sowohl 2019, als auch 2024 einen Richtwert gibt, kann anhand der Tabelle auf einen jährlichen Anstieg der Richtwerte um etwa 2,5% (19 bis 24) geschlossen werden. Die hinzugekommenen Richtwerte lassen einen deutlich höheren Anstieg erwarten.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

5.2. Bodenpreis des Baureifen Landes

a) Richtwert für Schönewalde

Der Richtwert für Schönewalde (siehe Gliederungspunkt 5.1a) *Bodenrichtwerte für Sonnewalde ► gewachsenes Gemeindegebiet* auf Seite 28 des Gutachtens) beträgt zum 01.01.2025 12€/m². Die Grundstücksgröße wird mit 900m² angegeben.

Ein übliches Baugrundstück kostet so 10.800€ (12€/m²*900m²).

b) Richtwerte für die Region

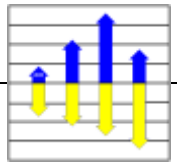
Die Richtwerte werden um diverse Angaben ergänzt. So werden die Richtwerte beispielsweise um eine übliche Grundstücksgröße oder eine übliche Grundstückstiefe ergänzt. Die Angaben können von Richtwert zu Richtwert unterschiedlich sein. Hier wird nun mittels einer Berechnungsvorschrift versucht, die Richtwerte auf ein einheitliches Grundstück „umzurechnen". Der Rechenansatz ist mittels der Kaufpreise nicht zu beweisen. Vielmehr wird der Rechenansatz von dem Sachverständigen in Form einer Theorie aufgestellt.

Die Berechnungsvorschrift lautet:

1. **Einer Teilfläche von 500m² oder eine Teilfläche bis zu 25m Tiefe wird der volle Bodenpreis zugerechnet.**
2. **Einer weiteren Teilfläche bis zu 500m² oder einer weiteren Teilfläche zwischen 25m und bis zu 25m Tiefe wird der hälftige Bodenpreis zugerechnet.**
3. **Der restlichen Fläche wird ein Bodenpreis von 10% zugerechnet.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Umrechnung wird in der folgenden Tabelle vorgenommen.

Lage	Zone		Richtwert 2025	Tiefe	Größe	Berechnungsvorschrift I 0-25m	25-50m	Rest	Berechnungsvorschrift II 500m²	+500m²	Rest
Sonne-Markt	MI	=	16€/m²								
Sonne-Zweck.	WA	=	14€/m²								
Sonne-Finsterw.	WA	=	10€/m²								
Sonne-Peterhof	MI	=	10€/m²								
Brenitz	MD	=	9€/m²								
Großkrausnick	MD	=	9€/m²								
Pahlsdorf	MD	=	9€/m²								
Goßmar	MD	=	14€/m²	35m	800m²	16,3€/m²	8,2€/m²	1,6€/m²	17,2€/m²	8,6€/m²	1,7€/m²
Münchhausen	MD	=	14€/m²	40m	800m²	17,2€/m²	8,6€/m²	1,7€/m²	17,2€/m²	8,6€/m²	1,7€/m²
Schönewalde	MD	=	12€/m²	40m	900m²	14,8€/m²	7,4€/m²	1,5€/m²	15,4€/m²	7,7€/m²	1,5€/m²
Friedersdorf	MD	=	11€/m²	30m	800m²	12,0€/m²	6,0€/m²	1,2€/m²	13,5€/m²	6,8€/m²	1,4€/m²
Zeckerin	MD	=	10€/m²	45m	1.000m²	12,9€/m²	6,4€/m²	1,3€/m²	13,3€/m²	6,7€/m²	1,3€/m²
Durchschnitt		=	11,5€/m²	38,0m	860m²	14,6€/m²	7,3€/m²	1,5€/m²	15,4€/m²	7,7€/m²	1,5€/m²

Im Ergebnis der Umrechnung auf eine einheitliche Berechnungsvorschrift ergibt sich ein Bodenpreis von durchschnittlich etwa 15€/m². Der höchste Bodenpreis sind dabei 17€/m² und der niedrigste Bodenpreis sind 13€/m². **Eine beispielsweise 900m² große Bauparzelle würde so im Mittel 10.500€ kosten. (500m² * 15€/m² + ½ * 400m² * 15€/m² = 10.500€)**

c) tatsächliche Kaufpreise

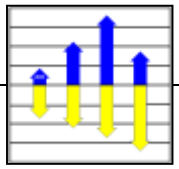
In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Die Geschäftsstelle des Gutachterschusses des Landkreises Elbe-Elster wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens **nicht** um Auskunft gebeten. **Zeitgleich wurde zu Kaufpreisen in dem Amt Schlieben recherchiert. Diese Auswertung wird hier eingefügt.** Hier wurden 11 Kaufpreise in Erfahrung gebracht. **Diese in Erfahrung gebrachten Kaufpreise werden nach der Berechnungsvorschrift**

1. **Einer Teilfläche von 500m² wird der volle Bodenpreis zugerechnet.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



2. Einer weiteren Teilfläche bis zu 500m² wird der hälftige Bodenpreis zugerechnet.
3. Der restlichen Fläche wird ein Bodenpreis von 10% zugerechnet.
ausgewertet.

Anzahl	Lage	Datum	Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis (KP)	Bemerkung	Bodenricht-wert (RW)	KP : RW	Stichtag 26.03.2025, ohne Preissteigerung "Kaufpreis"	Bodenpreis	Preis für 500m²
1	Kolochau	Mrz 23	45.000 €	≈1.600m²	27,97€/m²	Baustelle	11€/m²	254,25%	45.000 €	27,97€/m²	55,49€/m²
2	Kolochau	Mai 23	37.425 €	≈1.500m²	25,00€/m²	Baustelle	11€/m²	227,27%	37.425 €	25,00€/m²	46,80€/m²
3	Polzen	Jan 24	36.997 €	≈1.700m²	21,18€/m²	Baustelle	9€/m²	235,30%	36.997 €	21,18€/m²	44,86€/m²
4	Polzen	Apr 24	6.008 €	≈800m²	8,00€/m²	Arrondierung	9€/m²	88,89%	6.008 €	8,00€/m²	9,61€/m²
5	Polzen	Apr 24	8.296 €	≈1.000m²	8,00€/m²	Arrondierung	9€/m²	88,89%	8.296 €	8,00€/m²	11,01€/m²
6	Polzen	Apr 24	34.216 €	≈1.500m²	22,96€/m²	fast Baustelle	9€/m²	255,15%	34.216 €	22,96€/m²	42,82€/m²
7	Polzen	Mai 24	13.643 €	≈1.900m²	7,00€/m²	Arrondierung	9€/m²	77,78%	13.643 €	7,00€/m²	16,15€/m²
8	Kolochau	Sep 24	22.000 €	≈1.500m²	14,34€/m²	Baustelle	13€/m²	110,32%	22.000 €	14,34€/m²	27,38€/m²
9	Naundorf	Feb 25	17.850 €	≈1.800m²	10,00€/m²	kein Bauland	10€/m²	100,00%	17.850 €	10,00€/m²	21,54€/m²
10	Schlieben	Sep 24	9.500 €	≈400m²	22,67€/m²	Abbr.+Arr.	14€/m²	161,95%	9.500 €	22,67€/m²	22,67€/m²
11	Herzberg	Mai 25	20.000 €	≈800m²	26,42€/m²	Abbruch	8€/m²	330,25%	20.000 €	26,42€/m²	31,82€/m²
Ø		**Apr 24**	**22.812 €**	**1.325m²**	**17,59€/m²**				**22.812 €**	**17,59€/m²**	**30,01€/m²**

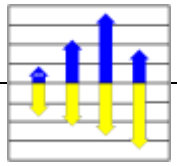
An der Auswertung fällt zunächst auf, dass auch ohne jede Anpassung die Kaufpreise (Kaufpreis : Fläche) deutlich höher sind als die Bodenrichtwerte. Der mittlere Kaufpreis ohne jede Anpassung sind 17,59€/m². 17,59€/m² passen zu keinem Bodenrichtwert. Entweder die Bodenrichtwerte sind tendenziell eher niedrig und kein tatsächliches Abbild der Preisverhältnisse einer Baustelle oder aber die Käufer der in Erfahrung gebrachten Grundstücke denken nicht wirtschaftlich. **Der nach der Berechnungsvorschrift berechnete Bodenpreis sind 30,01€/m².** Werden nun nur die tatsächlichen Baustellen ausgewertet, so verringert sich die Zahl der Kaufpreise auf 5.

Anzahl	Lage	Datum	Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis (KP)	Bemerkung	Bodenricht-wert (RW)	KP : RW	Stichtag 26.03.2025, ohne Preissteigerung "Kaufpreis"	Bodenpreis	Preis für 500m²
1	Kolochau	Mrz 23	45.000 €	≈1.600m²	27,97€/m²	Baustelle	11€/m²	254,25%	45.000 €	27,97€/m²	55,49€/m²
2	Kolochau	Mai 23	37.425 €	≈1.500m²	25,00€/m²	Baustelle	11€/m²	227,27%	37.425 €	25,00€/m²	46,80€/m²
3	Polzen	Jan 24	36.997 €	≈1.700m²	21,18€/m²	Baustelle	9€/m²	235,30%	36.997 €	21,18€/m²	44,86€/m²
4	Polzen	Apr 24	34.216 €	≈1.500m²	22,96€/m²	fast Baustelle	9€/m²	255,15%	34.216 €	22,96€/m²	42,82€/m²
5	Kolochau	Sep 24	22.000 €	≈1.500m²	14,34€/m²	Baustelle	13€/m²	110,32%	22.000 €	14,34€/m²	27,38€/m²
Ø		**Nov 23**	**35.128 €**	**1.575m²**	**22,29€/m²**				**35.128 €**	**22,29€/m²**	**43,47€/m²**

Der Kaufpreis ohne jede Anpassung sind 22,29€/m². **Der Kaufpreis nach der Berechnungsvorschrift sind 43,47€/m².** Wird nun ein Anstieg der Bodenpreise in Höhe von 3% je Jahr berücksichtigt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



So ergibt sich zu dem Stichtag des Gutachtens der folgende Wert.

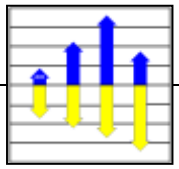
Anzahl	Lage	Datum	Kaufpreis	Fläche	Kaufpreis (KP)	Bemerkung	Bodenricht-wert (RW)	KP : RW	Stichtag 26.03.2025, 3%/anno Preissteigerung "Kaufpreis"	Bodenpreis	Preis für 500m²
1	Kolochau	Mrz 23	45.000 €	≈1.600m²	27,97€/m²	Baustelle	11€/m²	254,25%	47.841 €	29,73€/m²	59,00€/m²
2	Kolochau	Mai 23	37.425 €	≈1.500m²	25,00€/m²	Baustelle	11€/m²	227,27%	39.592 €	26,45€/m²	49,51€/m²
3	Polzen	Jan 24	36.997 €	≈1.700m²	21,18€/m²	Baustelle	9€/m²	235,30%	38.370 €	21,96€/m²	46,53€/m²
4	Polzen	Apr 24	34.216 €	≈1.500m²	22,96€/m²	fast Baustelle	9€/m²	255,15%	35.225 €	23,64€/m²	44,09€/m²
5	Kolochau	Sep 24	22.000 €	≈1.500m²	14,34€/m²	Baustelle	13€/m²	110,32%	22.370 €	14,58€/m²	27,84€/m²
Ø		**Nov 23**	**35.128 €**	**1.575m²**	**22,29€/m²**				**36.680 €**	**23,27€/m²**	**45,39€/m²**

Der mit einem Preisanstieg angepasste Kaufpreis ist ohne jede weitere Anpassung 23,27€/m². **Der Kaufpreis nach der Berechnungsvorschrift ist 45,39€/m².**

d) **Bodenpreis des baureifen Landes**

- Hier gibt es den um die Grundstücksgröße von 900m² ergänzten Bodenrichtwert von 12€/m².
  Demnach würde ein 900m² großes Grundstück **10.800€**[3] kosten.
- Unter dem Gliederungspunkt 5.2b) *Richtwerte für die Region* auf Seite 30 wurde in Verbindung mit einer Berechnungsvorschrift ein Bodenpreis in Höhe von 15€/m² abgeleitet. Aus diesem Preis ergibt sich in Verbindung mit der entsprechenden Berechnungsvorschrift ein Wert von **10.500€**[4] für ein 900m² großes Grundstück.
- Unter dem Gliederungspunkt 5.2c) *tatsächliche Kaufpreise* auf Seite 31 wurde nun für eine vergleichbare Lage festgestellt, dass tatsächliche Kaufpreise deutlich höher sind, als es die Bodenrichtwert erwarten lassen. Aus den Kaufpreisen konnte so in Verbindung mit einer Berechnungsvorschrift ein Bodenpreis in Höhe von 45€/m² abgeleitet werden. Aus diesem Preis ergibt sich in Verbindung mit der entsprechenden Berechnungsvorschrift ein Wert von **31.500€**[5] für ein 900m² großes Grundstück.

[3] 12€/m² * 900m² = 10.800€
[4] 15€/m² * 500m² + 0,50 * 15€/m² * 400m² = 10.500€
[5] 45€/m² * 500m² + 0,50 * 45€/m² * 400m² = 31.500€



- Unter dem Gliederungspunkt 5.1b) *Bodenrichtwerte für die Region ► einzelne neu erschlossene Wohngebiete* auf Seite 29 wird für den benachbarten Ortsteil Münchhausen ein Bodenrichtwert in Höhe von 26€/m² genannt. Der Bodenrichtwert wird um keine Berechnungsvorschrift ergänzt. Die Grundstücke sind an dem Standort aber deutlich größer als 1.200m². Geht man nun von 1.200m² aus und von der wiederholt genannten Berechnungsvorschrift, so wäre auch in Münchhausen auf Kaufpreise von über 40€/m² für eine 500m² große Bauparzelle zu schließen.

Bei der Bewertung des Grundstückes 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3) wird von einem Bodenpreis in Höhe von 26€/m² ausgegangen. Dieser Bodenpreis entspricht dem Bodenrichtwert einer Richtwertzone des benachbarten Ortsteiles Münchhausen. Die Grundstücke dieser Zone sind mit dem Standort des Wertungsobjektes vergleichbar erschlossen. Die Lage des Standortes der Bodenrichtwertzone in Münchhausen ist durchschnittlich. Den Standort zeichnet letztlich die Verfügbarkeit einiger Bauparzellen aus.

e) **Anpassung des Bodenpreises an das Wertungsobjekt**

Eine Anpassung des geschätzten Bodenpreises an die Lage, die Erschließung, die Grundstücksgröße oder auch die Entwicklung der Bodenpreise wird nicht vorgenommen.

5.3. Bewertung des Grund und Bodens

Wie bereits ausgeführt wird bei der Bewertung des baureifen Landes von einem Bodenpreis in Höhe von 26€/m² ausgegangen. Eine Anpassung an das Grundstück selbst wird nicht vorgenommen. Die tatsächliche Grundstücksbeschaffenheit in der Form, dass das Wohnhaus des Nachbargrundstückes Dorfstraße 18a mit der Traufseite direkt an der Grundstücksgrenze steht und in der Traufseite zudem Fenster sind, wird mit der Minderung des Bodenpreises einer Teilfläche um 50% berücksichtigt. Bei der Teilfläche wird von 60m² ausgegangen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

		26,0€/m²[6]	*	574m²	=	14.924€
Abstandsfläche:	50%[7] *		*	60m²	-	780€
					=	14.144€
Bodenwert des Bewertungsobjektes					≈	14.100€
					ø	**24,56€/m²**

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstücks wird zum Stichtag 26.März 2025 auf 14.100€ (24,56€/m²) geschätzt.

6. Sachwertermittlung im Sinne des vorhandenen Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV

6.1. Gebäudebewertung - 1-geschossige Bebauung

Baujahr: Das Baujahr ist hier nicht bekannt. Es wird ein Baujahr in den 1980ern vermutet. Das Gebäude wurde baulich nicht verändert.

Gebäudeschicksal

Ein Gebäudeschicksal ist stets nur zu simulieren. Das heißt es kann nie unumstößlich feststehen! Hier ist im Zusammenhang mit einem Verkauf nur die Sanierung von Grund auf naheliegend. In diesem Zusammenhang ist die Raumaufteilung neu zu ordnen und das Gebäude in der Nutzung grundlegend zu überdenken. Die Sanierung geht so deutlich über den Austausch der einen oder anderen Ausbauleistung hinaus.

Die Restnutzungsdauer wird im Zusammenhang mit einer entsprechenden Sanierung von Grund auf mit 60 Jahren angenommen. Erforderliche Baumaßnahmen, um das Gebäude über die angesetzte Restnutzungsdauer nutzen zu können, müssen in geeigneter Weise berücksichtigt werden. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

---

[6] geschätzter Bodenpreis

[7] Eine Teilfläche wird im Wert um 50% gemindert. Mit dieser Minderung werden die Lage der Abstandsfläche des Wohnhauses Dorfstraße 18a und das Aussichtsrechts berücksichtigt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Wertminderung wegen Alters und Baumängeln/Bauschäden[8]

Die Wertminderung wegen Alters und die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden stehen in den meisten Bewertungsfragen in einem derart engen Zusammenhang, dass sie -trotz gänzlich abweichender Ansätze- in der Summe Ihrer Wirkungen zu einem identischen Ergebnis führen können und sollten. So führen Baumaßnahmen zu einer „Verjüngung" des Gebäudes während der Verzicht auf Baumaßnahmen das Gebäude „altern" lässt. **Seitens des Sachverständigen werden in der vorliegenden Sachwertermittlung beide Wertminderungen im Zusammenhang betrachtet.** Vereinfacht kann die Methode derart beschrieben werden, dass von dem Neuherstellungswert$_{\text{zum Stichtag}}$ des Gebäudes der Verbrauch bzw. die Kosten für eine ideelle Erneuerung des Verbrauchs abgezogen werden. Die Kosten bzw. der Verbrauch wird über den Zeitraum bis zur Erneuerung des jeweiligen Bauteiles diskontiert.

Hier sei der Vollständigkeit halber folgende Gleichung angegeben:

$$\text{Sachwert}_{\text{Stichtag}} = \text{Sachwert}_{\text{Neu(Stichtag)}} - \text{Kosten}_{\text{Barwert}}[9]$$

Der Sachwert des Gebäudes$_{neu}$ ist bekannt und der Barwert der Kosten wird nach folgender Vorschrift berechnet:

$$\frac{\text{Kosten/Verbrauch}_{\text{Bauteil}}}{\text{Kosten/Verbrauch}_{\text{Gebäude}}} = \frac{\frac{\text{Bisherige Nutzung}[10]}{\text{Übliche Nutzung}} * (1 + \text{Zinsfaktor})^{-\text{Zeitraum bis Erneuerung}}}{\Sigma \text{ der Bauteile}}$$

8 Die theoretischen Grundlagen für die Ermittlung der Wertminderung sind in GuG 6/98, (Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Hermann Luchterhand Verlag GmbH); S.343ff veröffentlicht. Angesichts dieser Veröffentlichung wird auf eine ausführliche Kommentierung der Wertminderung verzichtet.

9 Kosten im Sinne verbrauchte Anteile des Bauteils

10 Bisherige Nutzung = übliche Nutzung abzüglich des Zeitraums bis zu erwartenden vollständigen Verschleiß

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

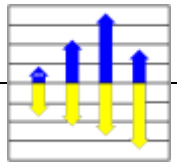
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Gesamtnutzungsdauer	80							
Restnutzungsdauer	60	(Gebäude)						
Liegenschaftszins	2,00%							
Geschosszahl	1							
Dachausbau	N			Anteil I am Bauteil			Rest des Bauteiles	
einzelne Bauteile	**Wertanteil**	**Mehrkosten KF I**	**Lebensdauer gesamt**	**wann zu erneuern**				**Anteil zu erneuern**
Dachhaut	**5,7%**	15%	30	0	100%	30		0%
Dachstuhl	**5,7%**	30%	80	0	20%	60		80%
Decken	**13,4%**	30%	80	0	100%	60		0%
Wände	**19,2%**	30%	80	0	10%	60		90%
leichte Trennwände	**2,3%**	30%	80	0	25%	60		75%
Gründung	**3,9%**	20%	80	0	0%	60		100%
Fußboden	**6,1%**	15%	20	0	80%	20		20%
Putze und Oberflächen	**8,4%**	15%	40	0	80%	40		20%
Treppen	**3,5%**	20%	40	0	100%	40		0%
Fenster	**4,6%**	15%	30	0	100%	15		0%
Türen	**5,9%**	10%	40	0	100%	40		0%
Verschläge	**0,3%**	20%	30	0	0%	30		100%
Malerarbeiten	**4,1%**	5%	5	0	100%	5		0%
Be- und Entwässerung	**5,6%**	20%	30	0	100%	30		0%
Gas- und Stromversorgun	**1,4%**	20%	30	0	100%	30		0%
Heizung	**4,4%**	20%	40	0	100%	40		0%
Sonstiges	**5,5%**	20%	30	0	100%	30		0%
	100,0%							

Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden			**Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden**		
Sachwertermittlung	**ohne KF I**	**mit KF I**	**Ertragswertermittlung**	**ohne KF I**	**mit KF I**
Barwert des Verbrauchs	**71,428%**	**85,296%**	**Barwert des Verbrauchs**	**69,335%**	**82,606%**
Wert	**28,572%**	**14,704%**			

Die Wertminderung des Neuherstellungswertes beträgt entsprechend der oben geführten Berechnung 85,3%. Davon entfallen 82,6% auf in der weiteren Nutzung zu erneuernde Bauteile und 2,7% auf nicht mehr zu erneuernde Bauteile.

Rauminhalt und Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1973/87

Rauminhalt	≈	500m³
Grundrissfläche	≈	112m²
Geschossfläche	≈	112m²
Brutto-Grundfläche	≈	*112m²*
Nettofläche/Wohnfläche	≈	*93m²*

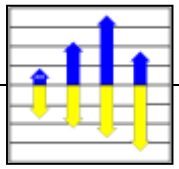
Normalherstellungskosten für die Wertermittlung

Die von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisreihen haben sich in den letzten Jahren wiederholt geändert. Aktuell wird der Index auf Basis 2021 = 100 geführt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Baupreisindex Wohngebäude **Basis 2021** = 100
2025 / März = 132,9
2021 (2015=100) = 128,1 **Bezugszeitraum 2010**
2015 (2015=100) = 100 **1,329 * 128,1 : 89,7 = 1,90**
2010 (2015=100) = 89,7 Bezugszeitraum 2000
2000 (2015=100) = 73,9 1,329 * 128,1 : 73,9 = 2,30

Einfamilienhaus Standardstufe 3	Fundstelle [11]	Basis	Bezugszeitraum Jahr	Preis(EURO)	Stichtag 2025 Index	Preis
EG	TYP 1.22	m²B-GF	2010	1,00* 1.180€/m²	1,90	+ 2.242€/m²
Gesamteindruck	±0v.H.	m²B-GF	2010	± 0€/m²	1,90	± 0€/m²
			Summe	1.180,0€/m²	1,90	2.242€/m²

Berechnung des Sachwertes im Sinne des vorhandenen Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV

Herstellungskosten 2025[12]	nach obigen Werten in €	≈	2.242€/m²
Neuherstellungskosten	112m² BRUTTO-Grundfläche * 2.242€/m²	≈	**251.104€**
Abzüglich Mehrwertsteuer aufgrund gewerblicher Nutzung[13]		*	19v.H./119v.H.
Mehrwertsteuer	0,000 * 251.104€ * 0,19/1,19	-	**0€**
Zwischensumme		≈	251.104€
Abzüglich Investitionszulagen, vermeintlicher Steuerersparnisse…[14]		*	20v.H.
Förderungen…	251.104€ * 0,200	-	**50.221€**
Neuherstellungswert		≈	200.883€
Wertminderung wegen Alters und Baumängel und/oder Bauschäden		≈	85,3v.H.
Wertminderung wegen Alters…	200.883€ * 0,853	-	**171.353€**
Zwischensumme		≈	29.530€
Verschleiß im Sinne von kurzfristigen „Reparaturen“		≈	0€/m²WF
Paus. Abschlag für Reparaturen	93m² * 0€/m²WF	-	**0€**
Sachwert		≈	29.530€
Sachwert rund			**29.500€**

[11] Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 4 der ImmoWertV

[12] Mit der Annahme von Normalherstellungskosten werden die Gebäudeeigenschaften hinreichend berücksichtigt.

[13] Dem Gutachten wird eine übliche Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken unterstellt. Die Möglichkeit der Rückerstattung der Mehrwertsteuer besteht somit nicht.

[14] Aufgrund von Fördermaßnahmen sowie vermeintlichen Steuerersparnissen aber auch Eigenleistungen vermindern sich die Baukosten in der Regel um einen gewissen Anteil. Soweit derartige Fördermaßnahmen für „Jedermann“ gewährt werden oder Eigenleitungen von Jedermann erbracht werden, sind die Kosten um derartige Beträge zu mindern. Seitens des Sachverständigen wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20v.H. angenommen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nicht darauf ankommt, ob tatsächlich derartige Rechnungen an dem betreffenden Standort möglich sind, vielmehr kommt es darauf an, ob derartige Betrachtungen Einflüsse auf Investitionsentscheidungen haben. So ist es dem Käufer des ebf Grund und Bodens gleich, ob die Erschließung eines Gewerbegebietes nun „gar nicht“ oder zu 90%gefördert wurde. Entscheidend ist vorrangig allein der Kaufpreis.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Der Sachwert des Gebäudes im Sinne des Gebäudekapitals wird im Zustand zum Stichtag auf 29.500€ (317€/m²NF[93m²NF]) geschätzt.
Dieser Sachwert entspricht
- **12% der Neuherstellungskosten von 2.700€/m²NF[93m²NF] bzw.**
- **15% des Neuherstellungswertes von 2.160€/m²NF[93m²NF].**

Sachwert rd. ≈ 29.500 €

6.2. Außenanlagen/Kulturen

Die Außenanlage ist in einer einfachen, mit dem Gesamteindruck korrespondierenden Art und Weise angelegt. Da das Grundstück als Besitzstand aber nicht existiert, gibt es keine Außenanlage.

Für die Außenanlage wird kein Zuschlag berücksichtigt.

6.3. Zusammenstellung

Bodenwert	+	14.100 €
1-geschossiges Gebäude	+	29.500 €
Außenanlagen	±	0 €
Grundstückssachwert	≈	43.600 €

7. Plausibilitätsprüfung / Kaufpreise



Gesamtsituation in der Dorfstraße mit Blick zu dem Grundstück und zu der Bebauung

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

7.1. Plausibilitätsprüfung

Der Sachwert des Objektes wurde mit 43.600€ bestimmt. Diese 43.600€ entsprechen einem Wertrahmen von

- ⇒ 389€/m²GF[112m²BRUTTO-Grundfläche];
- ⇒ 389€/m²GF[112m²GF];
- ⇒ 469€/m²NF[93m²NF/WF].

7.2. Kaufpreise

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurde keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses EE beantragt. Von einer entsprechenden Recherche wurde aufgrund der Besonderheiten des Grundstückes abgesehen. Es ist nicht zu erwarten, dass unmittelbar vergleichbare Kaufpreise in Erfahrung zu bringen sind.

8. Schätzung des ermittelten Verkehrswertes auf Basis der ImmoWertV 2021 und der von dem örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Daten

In dem Vorwort zu der Textsammlung[15] von Kleiber zu der seit dem 01.01.2022 anzuwendenden ImmoWertV (2021) heißt es „Nach nur rund 11-jähriger Geltungsdauer wird die am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungs-verordnung -ImmoWertV2010- mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -ImmoWertV 2021- abgelöst. Gleichzeitig wurden sämtliche in einem zähen Prozess erarbeiteten Richtlinien zur ImmoWertV 2010 einschließlich der noch in Teilen geltenden Wertermittlungsrichtlinien -WERTR- von 2006 ersatzlos aufgehoben. Die Kurzlebigkeit des bislang bestehenden Regelwerks markiert den

[15] Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13.Auflage, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

rasanten Wandel der methodischen Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken. Mit der neugefassten Immobilienwertermittlungsverordnung verbindet sich verständlicherweise die Hoffnung, dass dem neuen Regelwerk größere Beständigkeit und Solidität beschert ist. Denn mit dem Regelwerk geht ein nicht unerheblicher Paradigmenwechsel einher, auf den sich sowohl die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als auch die Wertermittlungspraxis einstellen muss."

Trotz aller Neuerungen hat sich an dem Gegenstand eines Wertgutachtens nichts geändert. Gegenstand des Wertgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des §194 BauGB. Welches Verfahren der Sachverständige anwendet ist letztlich egal. Entscheidend ist die Ermittlung des „richtigen" Verkehrswertes.
Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV ist aber ein Modell, dass mit der Realität wenig zu tun hat. In der zuvor genannten Textsammlung heißt es so auch in dem Vorwort „Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung geht einen Schritt weiter, indem sie nicht nur Vorgaben zu dem anzuwendenden Wertermittlungsmodell, sondern nunmehr auch verbindliche Vorgaben zu den dabei anzusetzenden Wertermittlungsparametern macht, namentlich zu der Gesamtnutzungsdauer einschließlich der daraus im Falle einer Modernisierung sich ergebenden Restnutzungsdauer, zu den anzusetzenden Bewirtschaftungskosten und den als verbindliche „Modellansätze" bezeichnete Normalherstellungskosten, die von den tatsächlichen Gegebenheiten nicht unerheblich abweichen."

Ich selbst tue mich mit der Anwendung schwer. Zentrale Punkte der Modellkonformen Anwendung des entsprechenden Sachwertverfahrens sind der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist letztlich das entscheidende Korrekturglied. Das Korrekturglied richtet das Ergebnis. Der Sachwertfaktor wird von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse aufwändig abgeleitet. Die Gutachterausschüsse sind hierzu verpflichtet. Im Ergebnis gibt es dann „den" Sachwertfaktor oder viele Sachwertfaktoren geordnet nach dem Baujahr und Ausstattungsstufen oder Modernisierungsstufen. Auf den ersten Blick erscheinen die Angaben sehr umfangreich. Man hat den Eindruck einer mathematisch exakten Berechenbarkeit des Verkehrswertes, so man nur die „richtigen" Werte einsetzt.

Die Probleme ergeben sich aber in der Praxis. Hier wird als bloßes Beispiel auf ein Diagramm des Grundstücksmarktberichtes (2022) des Landkreises LOS und der Stadt Frankfurt (Oder) Bezug genommen. Auf Seite 57 ist folgende Tabelle zu den Sachwertfaktoren.

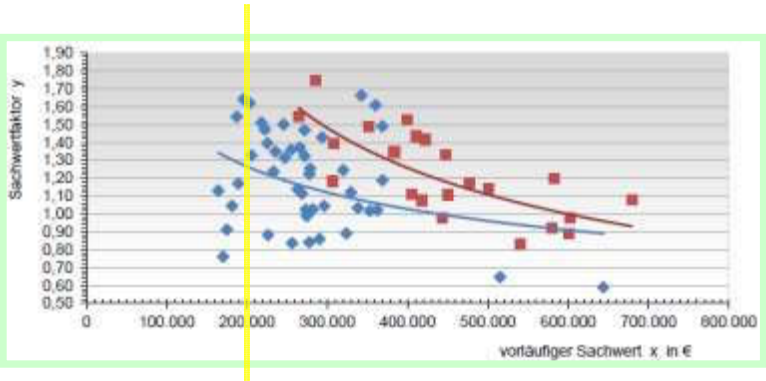
Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH) Berliner Umland	weiterer Metropolenraum	vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH) Berliner Umland	weiterer Metropolenraum
100.000	-	-	400.000	1,26	1,02
125.000	-	-	425.000	1,21	1,00
150.000	-	1,37	450.000	1,17	0,99
175.000	-	1,31	475.000	1,14	0,97
200.000	-	1,26	500.000	1,11	0,96
225.000	-	1,22	525.000	1,08	0,94
250.000	1,64	1,18	550.000	1,05	0,93
275.000	1,55	1,14	575.000	1,02	0,92
300.000	1,48	1,11	600.000	1,00	0,91
325.000	1,41	1,09	625.000	0,97	0,89
350.000	1,35	1,06	650.000	0,95	0,88
375.000	1,30	1,04	655.000	0,93	-

Die Formel für den Sachwertfaktor (weiterer Metropolraum) wird mit $y = 49,645x^{-0,301}$ angegeben. Auf derselben Seite findet sich die Punktwolke der Kaufpreisauswertung bzw. der abgeleiteten Sachwertfaktoren.



Einerseits gibt es die ganz exakte Formel $y = 49,645x^{-0,301}$ und andererseits gibt es die Punktwolke. Es ist nicht zu erwarten, dass sich jeder Punkt tatsächlich auf dem Graphen der Funktion befindet. Aber wenn fast alle Punkte mehr oder weniger beliebig um den Graphen der Funktion verteilt sind, ist dies ein Hinweis auf die Ungenauigkeiten des Sachwertfaktors. Über das Diagramm der Punktwolke hat der Sachverständige bei x=200T€ eine Gerade gelegt. Die tatsächlichen Sachwertfaktoren an der Stelle sind etwa 0,80 bis 1,60. Die Funktion $y = 49,645x^{-0,301}$ hat als Ergebnis aber nur den Wert 1,26.

Der Sachverständige kritisiert mit den Ausführungen in keiner Weise die Leistungen eines Gutachterausschusses. Selbst bei sorgfältigster Herangehensweise können die Gutachterausschüsse

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

keine sicheren Werte liefern. Vielmehr will der Sachverständige auf die überhaupt nicht zu vermeidenden Unsicherheiten aufmerksam machen. Bei der Bewertung muss man sich zudem die Frage stellen, wie denn die Mitarbeiter*innen des örtlichen Gutachterausschusses die Restnutzungsdauer und andere Werte angesetzt haben. Auch hier wird man geschätzt haben. Die Mitarbeiter*innen werden die Wohnhäuser selbst nicht betreten haben und sie werden auch selbst kein Aufmaß gefertigt haben. Die Mitarbeiter*innen haben sachverständig geschätzt und die vorliegenden Unterlagen ausgewertet. Unterlagen können dabei auch Luftbilder sein.

Alles in Allem will der Sachverständige den Verkehrswert nicht allein auf Basis der ImmoWertV2020 schätzen. Entsprechende Wertansätze werden in das Gutachten aber eingefügt. Es wird geprüft, ob der ermittelte Verkehrswert mit dem Modell der ImmoWertV2020 sachverständig zu schätzen ist.
Hier sei nochmal auf die Entstehungsgeschichte der ImmoWertV 2010 und 2021 eingegangen. Die Kurzlebigkeit des bisherigen Regelwerks und die rasanten Änderungen des Regelwerkes ergeben sich nach meiner Kenntnis oder Überzeugung, nicht allein aus dem Wunsch die Arbeit der Sachverständigen zu erleichtern oder die Wertgutachten zu verbessern, sondern die massenhafte Bewertung von Immobilien bis zum 31.12.2024 auf eine sichere rechtliche Grundlage für die neue Grundsteuer zu stellen. Die Entstehungsgeschichte der ImmoWertV steht so im Zusammenhang mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG) vom 24.12.2008 und dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26.11.2019). Die bisherige Bewertungspraxis hätte eine entsprechende Massenbewertung nicht ermöglicht.

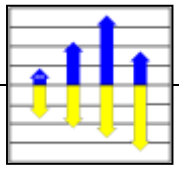
Zu der Bewertung im Sinne der ImmoWertV zum Stichtag 26.03.2025

Kostenkennwert des Wohngebäudes

Einfamilienhaus Standardstufe 1	Fundstelle [16]	Basis	Bezugszeitraum Jahr	Preis(EURO)	Stichtag 2025 Index	Preis
EG	TYP 1.22	m²B-GF	2010	1,00* 920€/m²	1,90	+ 1.748€/m²
Gesamteindruck	-5v.H.	m²B-GF	2010	- 46€/m²	1,90	- 87€/m²
			Summe	874,0€/m²	1,90	1.661€/m²

[16] Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 4 der ImmoWertV

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Herstellungskosten für das Wohnhaus

Herstellungskosten	$112 m^2_{BRUTTO\text{-}Grundfläche}$ * 1.661€/m^2	≈	**186.032€**

Alterswertminderungsfaktor für das Wohnhaus

Bei der Berechnung nach der ImmoWertV ist nicht die Restnutzungsdauer maßgebend, welche die Immobilie üblicherweise hat oder welche man bei einem Kauf erwartet, sondern die Modellkonforme Restnutzungsdauer.

Der Modellkonforme Ansatz simuliert nicht das Schicksal des Gebäudes, sondern der modellkonforme Ansatz ist die Basis der Wertminderung.

Das 1-geschossige Gebäude kann so wie dieses ist überhaupt nicht genutzt werden. **Die modellkonforme Restnutzungsdauer ist gering und die Wertminderung hoch.**

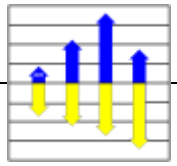
Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist der geringste Ansatz der Restnutzungsdauer 12 Jahre, dies sind 15% der Gesamtnutzungsdauer. Somit ist die höchste Wertminderung wegen Alters 85%. Nach dem Ansatz der ImmoWertV ist die größte Alterswertminderung stets rechnerisch 85% und der geringste Alterswertminderungsfaktor im Umkehrschluss 15%.

Man würde bei dem 1-geschossigen Gebäude also von einer modelkonformen Restnutzungsdauer von 12 Jahren ausgehen. Modellkonform ist dieser Ansatz schlüssig. Der Ansatz korrespondiert aber nicht mit den tatsächlichen Gepflogenheiten. Man nutzt nicht 12 Jahre ein Gebäude zu einfachsten Zwecken, sondern man saniert und modernisiert dieses von Grund auf und nutzt das Gebäude dann wie man einem Neubau nutzt. Oder man legt das Grundstück zum Zwecke der Wiederbebauung frei.

Modellkonformen ist von einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einem Alterswertminderungsfaktor von 15% auszugehen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten	112m²BRUTTO-Grundfläche*1.661€/m²	≈	**186.032€**
Alterswertminderungsfaktor		*	15,00v.H.
vorläufiger Sachwert	(186.032€ * 0,150)	=	**27.905€**
vorläufiger Sachwert rund			**27.900€**

vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Es ist kein Nebengebäude vorhanden.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Entsprechend des Modellansatzes des Gutachterausschusses sind pauschal 4% anzusetzen. Hier ist keine Außenanlage vorhanden.

Bodenwert

Hier wird von dem unter 5.3 *Bewertung des Grund und Bodens* auf Seite 34 angegebenen Wert von 14.100€ ausgegangen.

vorläufiger Grundstückssachwert

Bodenwert	+	14.100 €
vorläufiger Sachwert des 1-gesch. Geb.	+	27.900 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	0 €
vorläufiger Grundstückssachwert	≈	42.000 €

Marktanpassung mittels Sachwertfaktor

In dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises EE findet sich auf Seite 53 die folgende Tabelle.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

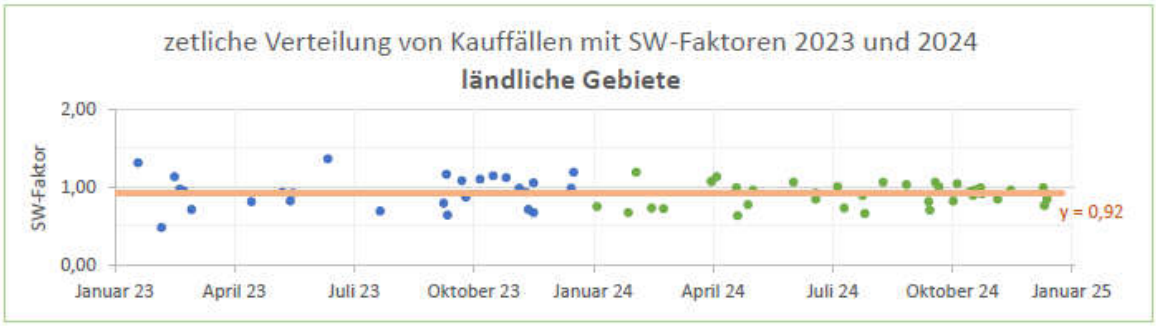
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Stichprobenumfang

räumlicher Anwendungsbereich	**ländliche Gebiete**
sachlicher Anwendungsbereich	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Zeitraum	01.01.2023 - 31.12.2024
Anzahl Kauffälle	64 (nach Eliminierung der Ausreißer)

Parameter		Mittelwert	Wert- Spanne von	bis
Bodenrichtwert	[€/m²]	14	3	25
rentierlicher Flächenanteil	[m²]	1.127	159	4.730
rentierlicher Bodenwert	[€]	12.893	2.226	38.157
normierter Kaufpreis	[€]	140.534	45.983	361.000
Restnutzungsdauer	[a]	26	7	68
Standardstufe		2,2	1,3	3,9
Wohnfläche	[m²]	142	66	377
Bruttogrundfläche	[m²]	303	124	846
Sachwert-Faktor		**0,92**	0,48	1,36



Es wird von dem Sachwertfaktor 0,92 ausgegangen. Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen

Verkehrswert nach der Berechnung der ImmoWertV

vorläufiger Grundstückssachwert	≈	42.000 €
Marktanpassung mittels Sachwertfaktor	*	0,920
weitere Anpassung an die Gegebenheiten des Grundstückes	*	1,000
Zwischensumme	≈	38.640 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	±	0 €
Verkehrswert	≈	38.640 €
Verkehrswert gerundet	≈	38.600 €

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Modellkonform wird hier ein Verkehrswert von 38.600€ ermittelt. **Alles in Allem will der Sachverständige bei dem Grundstück Grundstück 03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde, Dorfstraße (Flur 2, Flurstück 43/3) den Verkehrswert nicht nach den Ansätzen der ImmoWertV ableiten. Der Sachverständige nimmt Bezug auf bewährte Rechenansätze bzw. Schätzungen.**

9. Empfehlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

1. Es ist ein akzeptabler Vermarktungszeitraum zugrunde zu legen.
2. Das Objekt ist während des Vermarktungszeitraumes in ordnungsgemäßer Form zu bewirtschaften.
3. Wesentliche Veränderungen des Marktes während des Vermarktungszeitraumes sind auszuschließen.
4. Besondere Interessen des Käufers sind zu vernachlässigen.

In dem Gutachten wurde der Grundstückssachwert ermittelt. Der ermittelte Sachwert bzw. das Modell der Ermittlung sind bei dem Wertungsobjekt zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Bezüglich der Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert wird auf folgende Ausführungen verwiesen.

Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Die Anpassung ist unter folgenden Gesichtspunkten zu sehen:

1. Der Verkehrswert eines Grundstückes sinkt umso tiefer unter den Sachwert, desto höher der Sachwert ist. Umgekehrt kann der Verkehrswert kleinerer Objekte auch deutlich über dem Sachwert liegen.

2. Je höher der Sachwert ist und/oder umso größer bzw. aufwendiger und individueller das Grundstück ausgestattet ist oder je umfangreicher das Grundstück ist, desto kleiner wird der Käuferkreis und desto aufwendiger wird eine Verkaufsabwicklung. Umgekehrt kann ein geringer Sachwert zu einem breiten Käuferkreis führen.
3. Die unter 1) und 2) genannten Gesichtspunkte werden zudem nicht unwesentlich von der Gemeindegröße bzw. des Einzugsbereiches beeinträchtigt.

Die Frage nach der Höhe der Anpassung in Form auch nur halbwegs genauer Zahlenwerte kann jedoch weder mittels irgendwelcher Tabellenwerte, noch anhand von Verkäufen aus dem näheren Umfeld, dem Landkreis oder umliegender Landkreise beantwortet werden. Zur Ableitung dieser Anpassung ist auf Hilfskonstruktionen abzustellen.

1. **Anpassung an den Verkehrswert,**
   ► Berücksichtigung der Nutzungsqualität

Der Zustand der Bebauung wurde bereits bei der Ermittlung des Sachwertes gewürdigt. Nichts desto trotz kann ein besonders guter Eindruck des Grundstückes deutliche Zuschläge rechtfertigen und auch erfordern. Im Umkehrschluss können ebenso deutliche Abschläge gerechtfertigt oder erforderlich sein. Hier ist sowohl der Gesamteindruck bei äußerer Betrachtung als auch innerhalb der Bebauung sehr einfach. Eine Minderung des Wertes wird so als unverzichtbar erachtet. Bei der Minderung wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe der Minderung ist eine freie Schätzung.

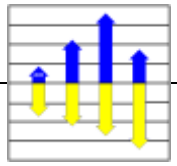
Anpassungsfaktor 0,90

2. **Anpassung an den Verkehrswert,**
   ► Berücksichtigung des Umfanges des Wohngebäudes

Die in dem Wohnhaus vorhandene Netto-/Wohnfläche ist mit etwa 93m² für ein Einfamilienhaus oder auch für ein gewerblich genutztes Gebäude gering. Eine Anpassung zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße bzw. der Gebäudegröße ist geboten. Bei der Anpassung wird von einem Zuschlag in Höhe von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe des Zuschlages ist eine freie Schätzung.

Anpassungsfaktor 1,10

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3. **Anpassung an den Verkehrswert,**
► Berücksichtigung des Gebäudeumfanges auf dem Grundstück

Neben der Wohnbebauung ist keine weitere Bebauung vorhanden. Eine Anpassung zur Berücksichtigung besonders großer Nebengebäude ist entbehrlich.

Anpassungsfaktor 1,00

4. **Anpassung an den Verkehrswert,**
► Berücksichtigung der Makrolage

Schönewalde liegt nicht im Einzugsbereich größerer Ballungsräume, so dass ein den Wert erhöhender Einfluss von Käufern außerhalb der Gemeinde bzw. umliegender Gemeinden zu verneinen ist. Bei der Anpassung an den Verkehrswert wird ein relevanter Abschlag zur Würdigung der regionalen Verhältnisse als notwendig erachtet. Bei dieser Minderung wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe des Abschlages ist eine freie Schätzung.

Anpassungsfaktor 0,90

5. **Anpassung an den Verkehrswert,**
► Berücksichtigung der Lage in der Gemeinde

Das Grundstück liegt in einer durchschnittlichen Lage des bebauten Gemeindegebietes. Eine dahingehende Berücksichtigung ist entbehrlich.

Anpassungsfaktor 1,00

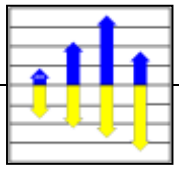
6. **Faktor für die Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert**

Nach 1 bis 5 ergibt sich ein rechnerischer Anpassungsfaktor von 0,891 (0,90*1,10*1,00*0,90*1,00), also ein Abschlag auf den Grundstückssachwert von etwa 11v.H..

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Sachwert	=	43.600 €
Ermittelter Ertragswert	=	entfällt
Orientierung am Sachwert	=	43.600 €
Anpassung -11v.H. von 43.600€	-	4.796 €
Verkehrswert	=	38.804 €
Verkehrswert	≈	38.800 €

(Achtunddreißigtausendachthundert Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des Grundstückes
03249 Sonnewalde Ortsteil Schönewalde
Dorfstraße
Gemarkung Schönewalde
Flur 2
Flurstück 43/3
ist zum Stichtag 26.03.2025

38.800€.

Ich versichere als Sachverständiger das vorstehend genannte Gutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist an den Auswirkungen seiner Ausführungen persönlich in keiner Weise beteiligt.

Christian L i n k e
Dipl.-Ing.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich der Dorfstraße



Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich der Dorfstraße



Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich des Grundstückes



Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich des Grundstückes



Objekt: bebautes Grundstück in 03249 Sonnewalde OT Schönewalde, Dorfstraße,
Flur 2, Flurstück 43/3; Auftraggeber: Amtsgericht Bad Liebenwerda; AZ 15 K 49/24

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich der Dorfstraße



Panoramafoto mit Gesamtsituation im Bereich der Dorfstraße



Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes von der Straßenseite



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes von der Straßenseite

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes aus östlicher Richtung



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes aus östlicher Richtung

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht des Nebengebäudes aus südlicher Richtung



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes von der Rückseite

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes aus westlicher Richtung



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes aus westlicher Richtung

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht des 1-geschossigen Gebäudes von der Straßenseite



1-geschossiges Gebäude Detail des Einganges

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1-geschossiges Gebäude Detail des Einganges



1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier Eingang

Bür







1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früherer Verkaufsraum



1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früherer Verkaufsraum
[oben Details zu den Fenstern]

Büro für Wertermittlungen im
Dipl.-Ing. Christian
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERE
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UN
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541





1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früherer Verkaufsraum



1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früherer Verkaufsraum; Detail Heizung [oben Detail zu der Zwischendecke]

Büro für Wertermittlungen im
Dipl.-Ing. Christian
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERE
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UN
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541





1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier Küche

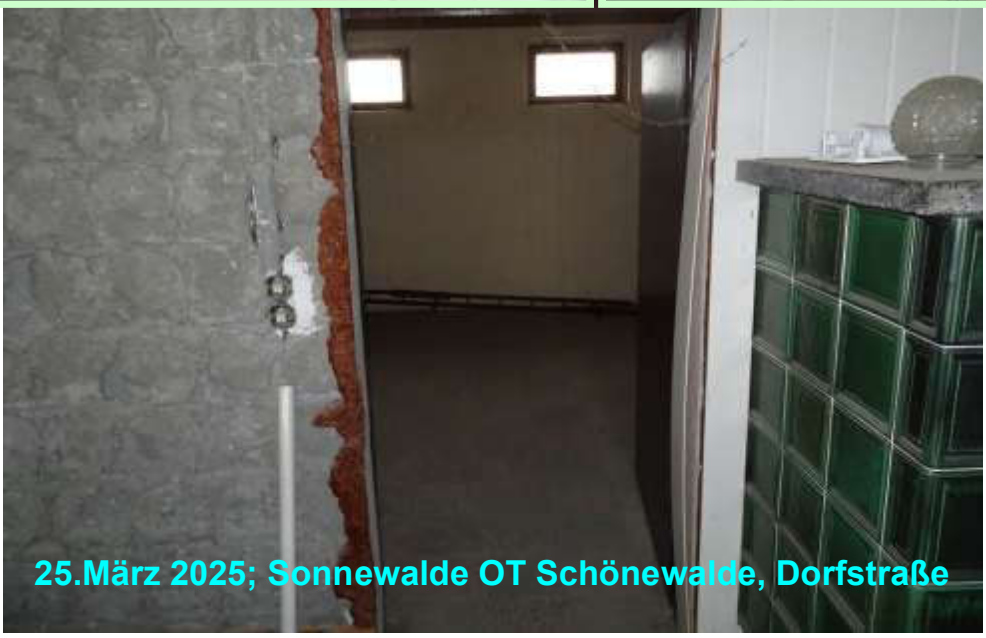


1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier WC
[oben Detail zu dem Fenster]

Bür







1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier Blick zu dem früheren Lager



1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früheres Lager
[oben lonks Detail zu dem Fenster und oben rechts Detail zu der E-Anlage]

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

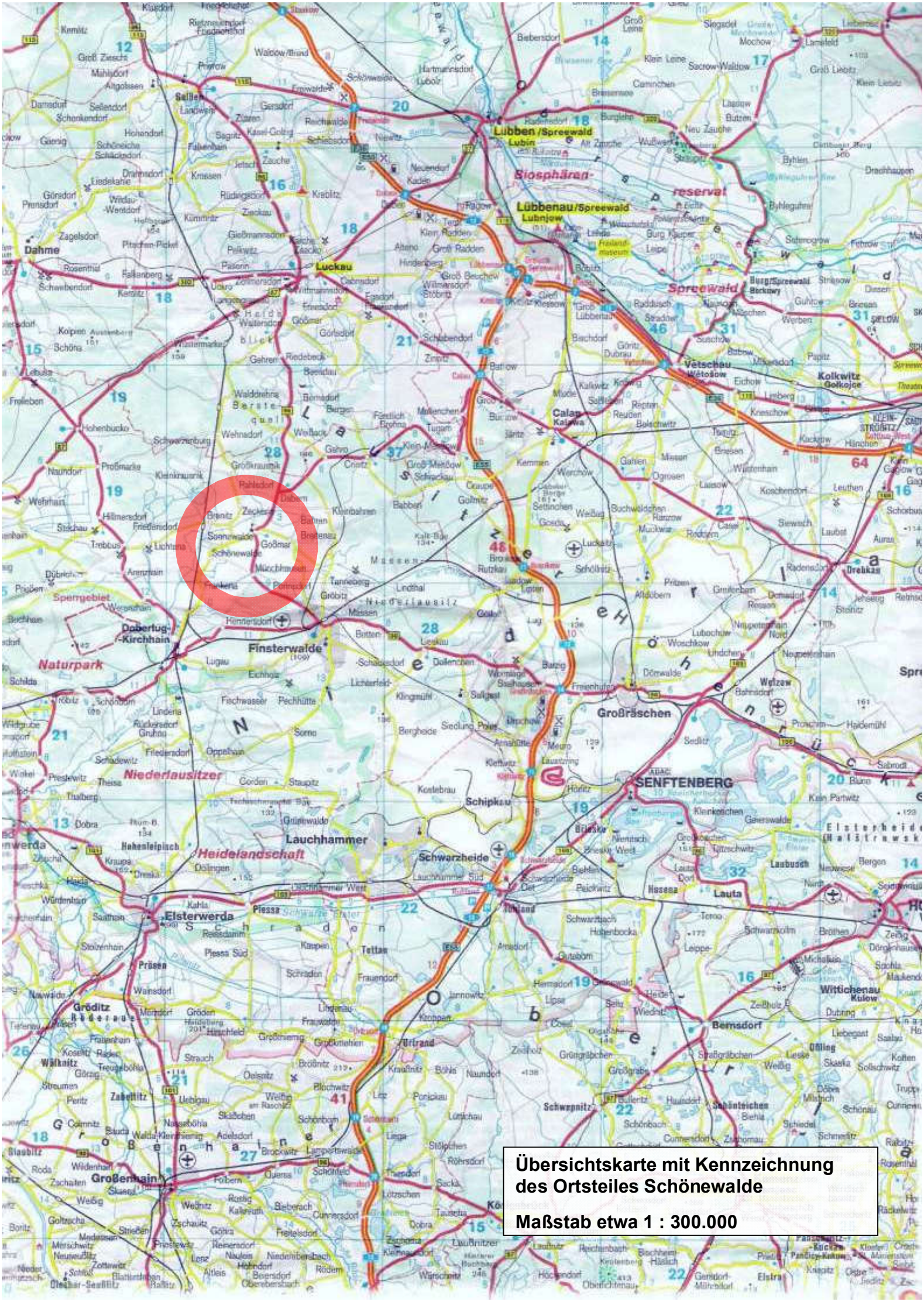


1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität / hier früheres Lager



1-geschossiges Gebäude – Nutzungsqualität
[Detail zu dem einfachen Zustand]




Schönewalde
Lübben /Spreewald
Lübbenau/Spreewald
Luckau
Dahme
Finsterwalde
Dobertug-Kirchhain
Naturpark
Niederlausitzer Heidelandschaft
Lauchhammer
Schwarzheide
Großräschen
SENFTENBERG
Elsterwerda
Großenhain
Bernsdorf
Wittichenau
Vetschau
Spreewald
Biosphären-reservat
Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Ortsteiles Schönewalde
Maßstab etwa 1 : 300.000

Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)
2024-11-0783

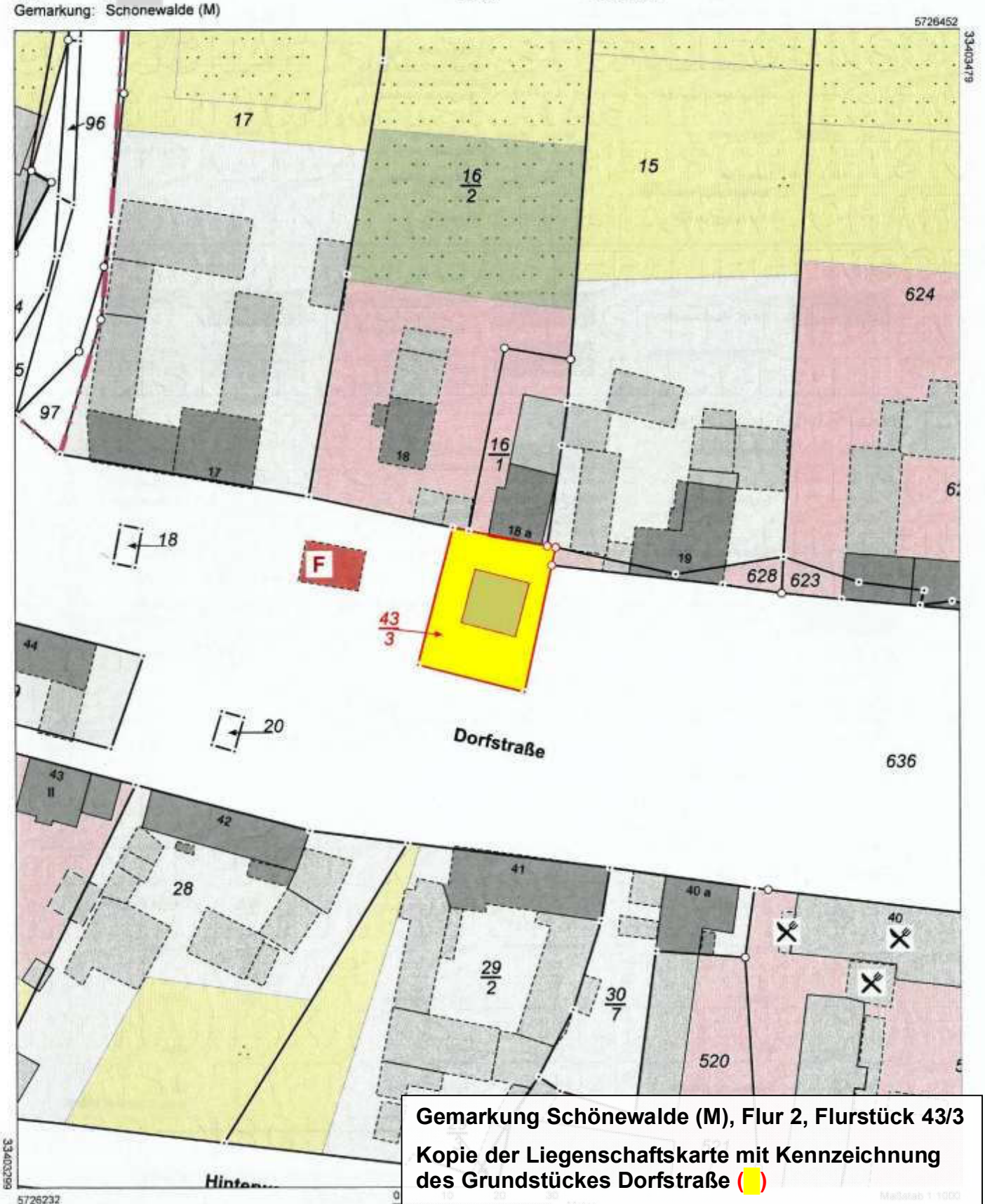
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.11.2024

Flurstück: 43/3
Flur: 2
Gemarkung: Schonewalde (M)

Gemeinde: Sonnewalde
Kreis: Elbe-Elster

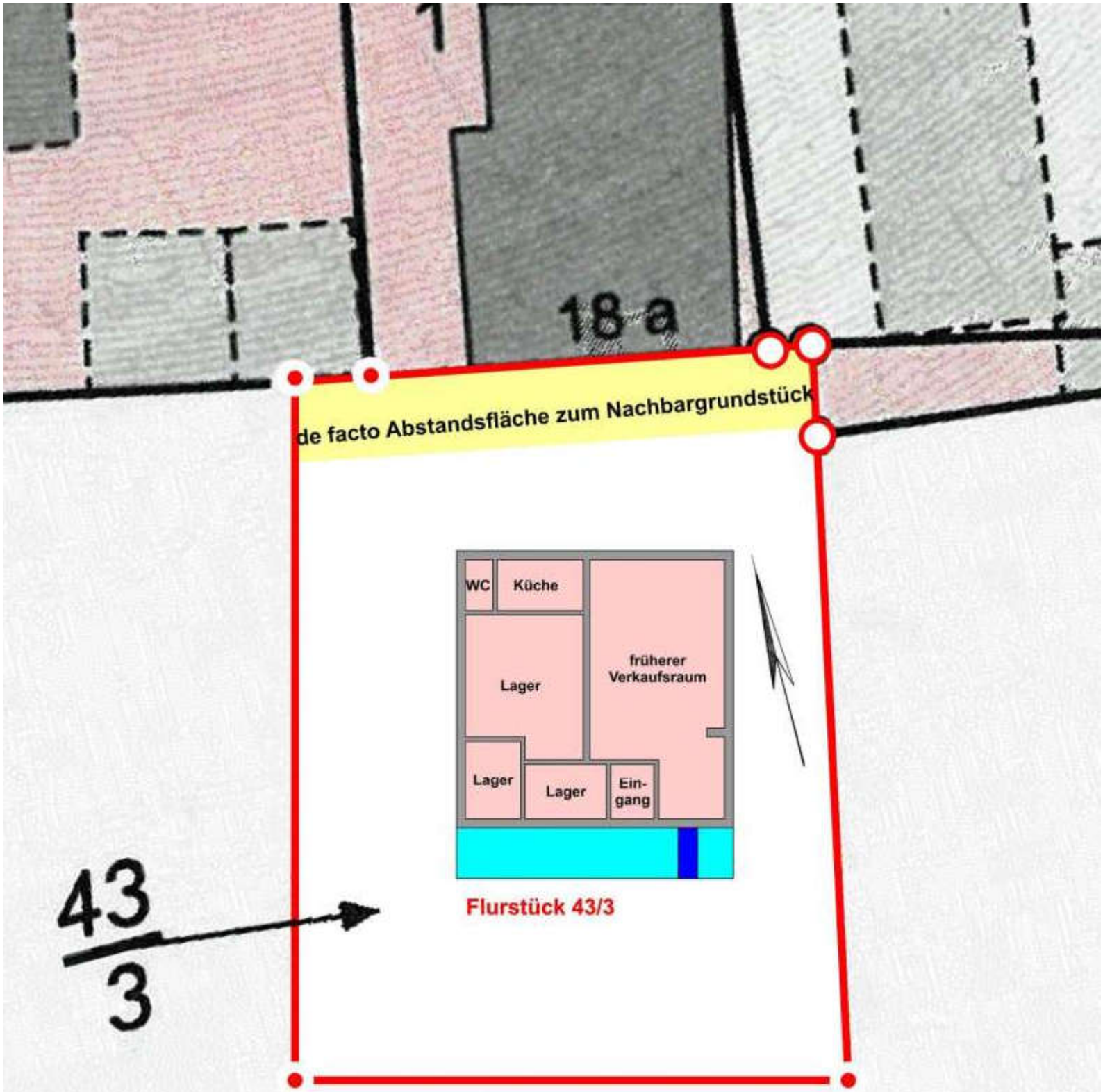


Gemarkung Schönewalde (M), Flur 2, Flurstück 43/3

Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstückes Dorfstraße ( )

Maßstab etwa 1 : 1.000

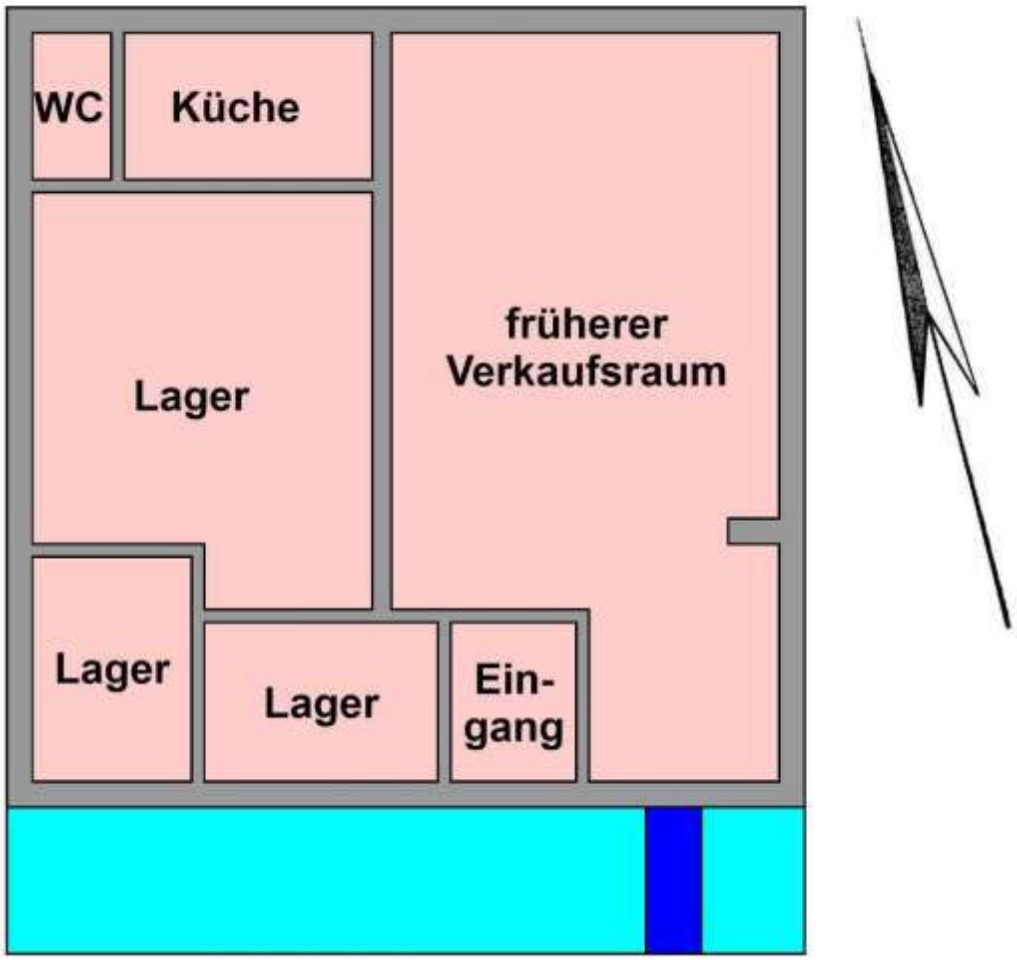
Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem P... erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist ... zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder ... Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hi... weisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 3 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), 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).



Gemarkung Schönewalde (M), Flur 2, Flurstück 43/3

Lageskizze des Grundstückes Dorfstraße ( )

Maßstab etwa 1 : 200



Nettofläche

Treppe/Verkehrsflächen/Rampe

Wandflächen u.a.

Grundrissskizze

Maßstab etwa 1 : 100

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung	: Schönewalde
Flur	: 2
Flurstück	: 43/3

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	—	—	—
Abrundungssatzung	18.9.2013 Klarstellungssatzung		im Innenbereich bebauter Ortsteile
Bebauungsplan	—	—	—

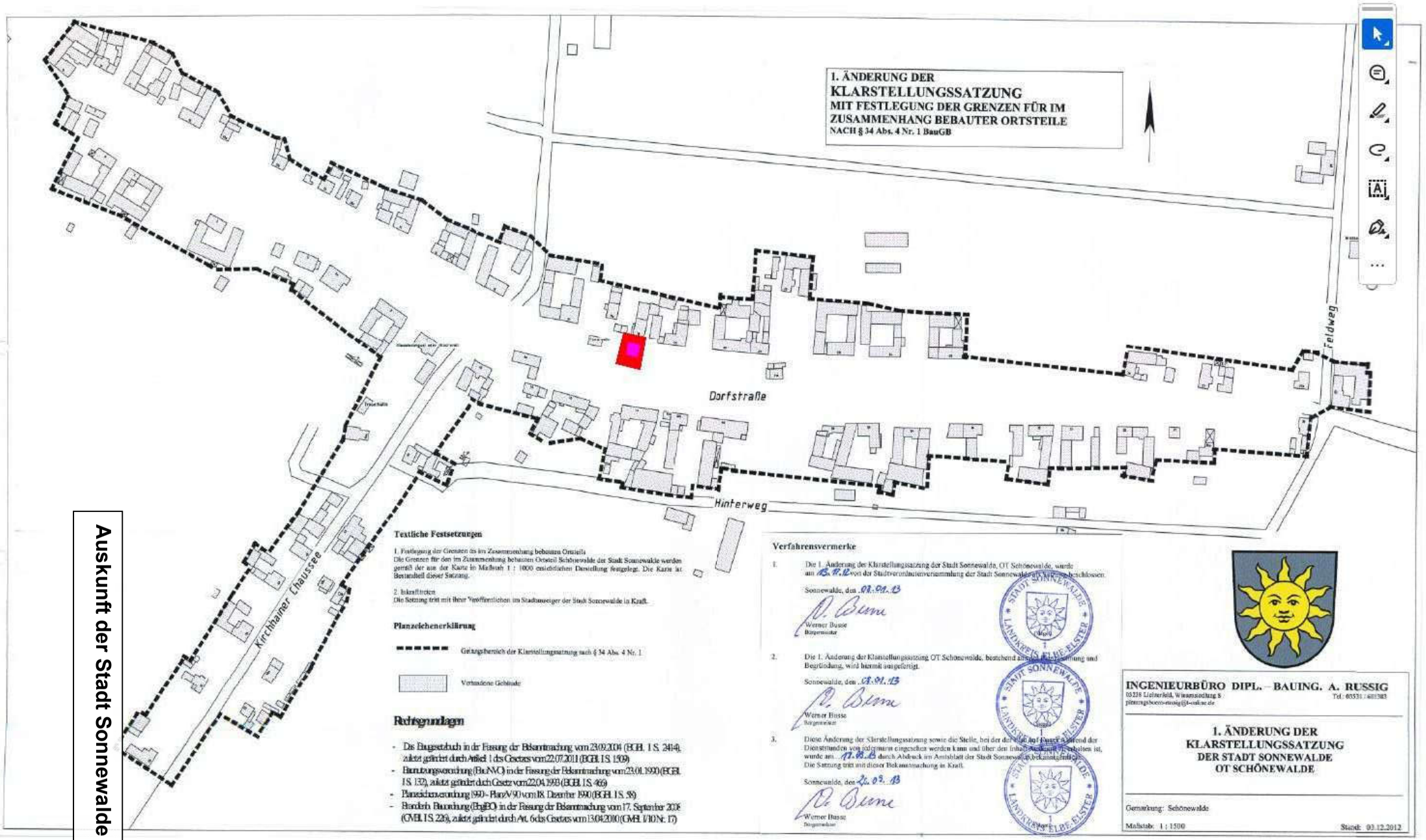
Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes	ortsüblich

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	nein	
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	nein	
andere städtebauliche Maßnahmen	nein	
Veränderungssperre	nein	
Überführung in Gemeinbedarf	nein	
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	nein	
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	nein	
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	nein	
Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	nein	
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	nein	
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld		lt. Grundbuch
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld		"
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden		Bitte beim WAV anfragen

Auskunft der Stadt Sonnewalde 1/7

Stadt Sonnewalde
Schulstraße 3
03249 Sonnewalde
Tel. 035322/6319
Fax 035322/63112



Textliche Festsetzungen

1. Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schönewalde der Stadt Sonnewalde werden gemäß der aus der Karte in Maßstab 1 : 1000 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer Veröffentlichen im Stadtanzeiger der Stadt Sonnewalde in Kraft.

Planzeichenerklärung

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1

Vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenb. Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10 Nr. 17)

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung der Stadt Sonnewalde, OT Schönewalde, wurde am 13.12.12 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Sonnewalde als Satzung beschlossen.
Sonnewalde, den 08.01.13
Werner Busse
Bürgermeister

2. Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Schönewalde, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
Sonnewalde, den 08.01.13
Werner Busse
Bürgermeister

3. Diese Änderung der Klarstellungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, wurde am 11.03.13 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Sonnewalde bekanntgemacht.
Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.
Sonnewalde, den 26.03.13
Werner Busse
Bürgermeister

INGENIEURBÜRO DIPL.-BAUING. A. RUSSIG
03238 Lichterfeld, Wiesenweg 8 Tel.: 03531 / 601383
planungsbuero-russig@t-online.de

1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG DER STADT SONNEWALDE OT SCHÖNEWALDE

Gemarkung: Schönewalde

Maßstab: 1 : 1500 Stand: 03.12.2012

Auskunft der Stadt Sonnewalde 2/7

INGENIEURBÜRO RUSSIG

Bauplanung
Bauberatung
Bauüberwachung
Brandschutz

Wiesensiedlung 8
03238 Lichterfeld
Telefon: 03531/601383
Fax: 03531/601313

1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL SCHÖNEWALDE DER STADT SONNEWALDE

AUFTRAGGEBER:

Stadt Sonnewalde
Schulstraße 3
03249 SONNEWALDE

ORTSTEIL:

Schönewalde



VERFASSER:

Dipl. - Bauing. A. Russig
Wiesensiedlung 8
OT Lichterfeld
03238 LICHTERFELD – SCHACKSDORF

Stand: 03.12.2012

Ingenieurbüro Dipl.- Bauing. A. Russig Tel.: 03531 / 601383
03238 Lichterfeld, Wiesensiedlung 8
Planungsbuero-russig@t-online.de

Stand: 03.12.2012

1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGSSATZUNG NACH § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Ort: **Sonnewalde**

Ortsteil: **Schönewalde**

Teil I Planungsgegenstand

1. Veranlassung:

Für den Ortsteil Schönewalde der Stadt Sonnewalde ist z.Zt. keine aktuelle Planung vorhanden. Eine Bearbeitung von Bauanträgen macht sich somit teilweise schwierig. Da eine Vergrößerung bzw. Erweiterung der Gemeinde nicht vorgesehen ist, ist die Klarstellungssatzung, als Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich, gewählt worden.
Mit der Bestätigung dieser Satzung wird der Innenbereich des Gemeinde- Ortsteils klar geregelt. Eine Bearbeitung von Bauanträgen, die Zulässigkeit von Vorhaben und andere satzungsbezogene Vorhaben sind somit nachvollziehbar.

Größe:	689 ha	davon die Ortslage:	20,7 ha
Anzahl Einwohner:	172 Einwohner	(Stand: 31.12.2011)	
Straße:	L 701		
Schutzgebiet:	Trinkwasserschutzgebiet		

Folgende Schutzgebiete werden tangiert:

- LSG Sonnewalde und Lugkteich
- NSG Lugkteichgebiet
- NSG Friedersdorfer Tiergarten
- Naturpark Niederlausitzer Landrücken

2. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Ortslage des Ortsteils Schönewalde der Stadt Sonnewalde. Der Ort ist durch typische Dorf- und Wohnstrukturen gekennzeichnet.

3. Planungsgegenstand:

Das Dorf stellt eine klare Struktur dar. Der Dorfkern, mit Kirche und Freiräumen, ist straßenseitig angeordnet. Die alten Bauerngehöfte, meist 3- bis 4- Seiten- Höfe, sind entlang der Dorfstraße aufgereiht.

4. Planerische Ausgangssituation:

Für den Bereich Schönewalde ist kein Flächennutzungsplan vorhanden.
Es ist geplant, daß für den Ort eine planerische Grundlage, als Klarstellungssatzung, erarbeitet und bestätigt wird.
Schönewalde grenzt südlich an ein Trinkwasserschutzgebiet an. Durch die Satzung treten jedoch keine Beeinträchtigungen auf bzw. ein.

5. Kartengrundlage:

Zur Erarbeitung der Satzung wurde dem Verfasser eine Übersichtskarte, als Flurkarte, vom LK EE, Katasteramt, zur Verfügung gestellt (Stand: März 2011).

Teil II Planinhalt

1. Festlegung der Grenzen gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientieren sich im wesentlichen an der Bestandssituation. Im Geltungsbereich der nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind zur Zeit auch unbebaute Grundstücke (sog. Baulücken) enthalten, die den Bebauungszusammenhang jedoch nicht unterbrechen. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Grundstücken richtet sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung entspricht der Grenze des Bebauungszusammenhangs.

Der Bebauungszusammenhang endet regelmäßig mit den Außenwänden der Gebäude, wobei die Nebengebäude, als ortstypisch – prägende Gebäude, mit einbezogen wurden. Damit wird den Eigentümer die Möglichkeit gegeben, ihre Gebäude nach den neuen Verhältnissen der Zeit umzunutzen.

Die dahinter liegenden, rückwärtigen Flächen, wie Gärten und Äcker, gelegentlich mit Scheunen o.ä. bebaut, werden dem Außenbereich zugeordnet und sind somit von einer Bebauung frei zu halten.
Für die Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist eine öffentliche Erschließung vorhanden.

2. Auswirkungen der Planung auf die Natur
Mit der Darstellung der im Bebauungszusammenhang befindlichen Gebäude werden nur Flächen betrachtet, welche regelmäßig zur Bebauung vorgesehen waren bzw. sind.
Zusätzliche (neue) Flächen werden nicht ausgewiesen. Somit entfällt eine Eingriffsbewertung.

Teil III Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Brandenburg I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. I S. 273)

Ingenieurbüro Dipl.- Bauing. A. Russig
03238 Lichterfeld, Wiesensiedlung 8
Planungsbuero-russig@t-online.de
Tel.: 03531 / 601383

Teil IV Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung der Stadt Sonnewalde, OT Schönewalde, wurde am 13.12.12 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Sonnewalde als Satzung beschlossen.

Sonnewalde, den 08.01.13

Werner Busse
Bürgermeister

(Siegel)

2. Die 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Schönewalde, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Sonnewalde, den 08.01.13

Werner Busse
Bürgermeister

(Siegel)

3. Diese Änderung der Klarstellungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 18.03.13 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Sonnewalde bekanntgemacht.
Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Sonnewalde, den 20.03.13

Werner Busse
Bürgermeister

(Siegel)

WAV
Westniederlausitz
Der Verbandsvorsteher

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

Herrn
Dipl. Ing. Christian Linke
Urnenstraße 17 a

03205 Calau

Bearbeiter: Frau Neutzsch

Telefon: 03 53 22 / 51 10 87
Datum: 01.08.2025
nur per E-Mail: info@buero-linke.de

Erstellung Verkehrswertgutachten, gerichtliches Aktenzeichen 15 K 49/24
zum Grundstück Dorfstraße 18 b, 03249 Sonnewalde OT Schönewalde,
Gemarkung Schönewalde, Flur 2, Flurstück 43/3, Grundbuch von Schönewalde (M) Blatt 516

Sehr geehrter Herr Linke,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 31.07.2025, hier eingegangen am 31.07.2025.

In Beantwortung Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass das oben benannte Grundstück entsprechend den hier vorliegenden Unterlagen trink- und abwasserseitig erschlossen ist.

Gemäß der Satzung über die Erhebung von Abwasserbeiträgen des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (ABS) in Verbindung mit § 8 KAG und gemäß der Kostenersatzsatzung zur Herstellung der Schmutzwasser-Grundstücksanschlüsse des Wasser- und Abwasserverbandes Westniederlausitz (GAnKoS) sind nachfolgende Bescheide erlassen worden:

- Bescheid über die Erhebung eines Abwasserbeitrages für die Herstellung und Anschaffung der öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage vom 23.02.2015, Bescheid-Nr.: 30 04511/15 in Höhe von 3.013,50 €
  [auf den Abwasserbeitragsbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet].

Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

St. Mehlis
Verbandsvorsteher

Auskunft Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (MAV) 1/1

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster

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

Büro für Wertermittlungen
Herrn Christian Linke
Urnenstraße 17a
03205 Calau

29. NOV. 2024

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-01897-24-14
Ihre Zeichen
15 K 49/24
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Fürstenberg
Telefon, Fax
03535 46-2521/03535 46-2657
E-Mail
simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum
25.11.2024

Grundstück:	**Sonnewalde, Schönewalde, Dorfstraße**
Gemarkung:	Schönewalde
Flur:	2
Flurstück:	43/3
Vorhaben:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Linke,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 19.11.2024 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.

Hinweis:

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

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

Für eine Auskunft bezüglich Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ist eine separate Akteneinsicht nach dem Akteneinsichts- und Informationsgesetz bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Landkreises Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg (Elster), schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter http://www.lkee.de/Quickmenu/Impressum aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen
Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 01.09.2005, Einhorn

Amtsgericht Bad Liebenwerda

Grundbuch

von

Schönewalde (M)

Blatt 516

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516
1/9

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe
		Gemarkung (wenn abweichend vom GB-Bezirk) Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m²
		a/b	c	
1	2	3		4
1		Schönewalde 2 43/3	Gebäude- und Freifläche Dorfstraße	574

BGS 71 JVA Brandenburg an

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516
2/9

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe
		Gemarkung *		Wirtschaftsart und Lage	m²
		Flur	Flurstück		
1	2	3 a/b		3c	4

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516
3/9

* Wenn die Angabe der Gemarkung fehlt, stimmt ihre Bezeichnung mit der des Grundbuchbezirks überein.

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004		

BGS 71 Rückseite · gen. 5/99

Fortsetzung auf Einlegebogen

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 4/9

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 5/9

Abteilung I

Bogen I-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Auflassung vom 15. Dezember 2003 (UR-Nr. 961/2003, Notar Dr. Nast, Berlin) eingetragen am 11. August 2004.

BGS 72 JVA Brandenburg an

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 6/9

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Erste Abteilung

Bogen I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2	Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung)	1	Erbfolge aufgrund des Erbscheins vom 15.12.2022 (Az. 77 VI 1273/22, Amtsgericht Nürtingen in Nürtingen) eingetragen am 05.04.2024. Kasselt

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 7/9

Abteilung II

Bogen II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Schönewalde Flur 2 Flurstück 16/1 (eingetragen in Schönewalde Blatt 495). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02. Mai 1996 (UR-Nr. 582/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) am 05. August 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004. Gelöscht
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Instandhaltung einer Gasleitung DN 80 von 20 m Länge, Wegerecht, Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung im Schutzstreifen) für die Stadtwerke Finsterwalde GmbH, Finsterwalde. Gemäß Bewilligung vom 13. August 1996 (UR-Nr. 1043/1996, Notar Burghardt in Finsterwalde) eingetragen am 01. Oktober 1996. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 477 hierher übertragen am 11. August 2004. Gelöscht

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 8/9

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Zweite Abteilung

Bogen II-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz (WAV), Doberlug-Kirchhain. Gemäß Bewilligung vom 09.04.2024 (AZ.: VBRV-3327-585/3, des Landes Baden-Württemberg - Vermögen und Bau Amt Ravensburg) eingetragen am 12.04.2024. Kasselt
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 49/24), eingetragen am 01.10.2024. Fischer

Unvollständiger Auszug aus dem Grundbuch von Schönewalde (M) Bl.516 9/9