

Amtsgericht Bad Liebenwerda		
Eingang		
23. März 2026		
fach	EUR	
Anl.	Heft	KM/Scheck/KST

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

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03253 Doberlug-Kirchhain / OT Nexdorf,

an der L68 von Drasdo nach Schlieben

Aktenzeichen: 15 K 52/25



Der unbelastete Verkehrswert
für das Flurstück 317 der Flur 2 der Gemarkung Nexdorf
wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 ermittelt mit rd. **15.000,00 €.**

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes

in 03253 Doberlug-Kirchhain / OT Nexdorf,

an der L68 von Drasdo nach Schlieben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda
Aktenzeichen:	15 K 52/25
Gemarkung:	Nexdorf
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Nexdorf Blatt 213
Flur:	2
Flurstück:	317
Grundstücksgröße:	2.664 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	25.02.2026
Wertermittlungsstichtag:	12.03.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	15.000,00 €

Das Gutachten umfaßt:

38 Seiten
7 Anlagen
47 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	10
3.0	Baubeschreibung Werkstatt/Garagen	18
4.0	Baubeschreibung Ersatzteillager	19
5.0	Ermittlung des Verkehrswerts	20
6.0	Bodenwertermittlung	22
7.0	Sachwertermittlung	23
7.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
7.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
7.3	Berechnung der Nutzflächen	29
7.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	30
8.0	Sachwertberechnung	35
9.0	Unbelasteter Verkehrswert	36

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis/Altlastenkataster/Denkmalrechtliche Bindungen

Bauunterlagen

Auskunft WAV Westniederlausitz

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens zum Aktenzeichen 15 K 52/25 erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für sich auf dem Flurstück 317 der Flur 2 der Gemarkung Nexdorf befindenden Bebauung als scheunenartiges Gebäude mit Werkstatt und Garagen und Lagerräumen. Der Standort beinhaltet den MTS Doberlug-Kirchhain, Stützpunkt Nexdorf.
Tag der Ortsbesichtigung:	25.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Bad Liebenwerda gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

Grundlagen der Beschreibung des Gebäudebestandes mit den erkennbaren Außenanlagen zur Straßenfront sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen.

Nexdorf ist ein Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain im südbrandenburgischen Landkreis Elbe-Elster. Nexdorf liegt im Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft etwa 16 Kilometer westlich von Doberlug-Kirchhain.

Der Sachverständige erachtete eine Anfrage an das Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in 04916 Herzberg (Elster), Nordpromenade 4a zu einer eventuellen Altlastenverdachtsfläche bezogen auf eine zu DDR-Zeiten genutzten landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Werkstatt zu erhalten. Hierzu wurde dem Gutachter nachstehendes offeriert.

Gemäß Altlastenauskunft vom 15.01.2026 wurde das Grundstück als Altstandort gemäß § 2 Abs. 5, Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) **„Technikstützpunkt“ mit der Registriernummer 0122 62 0100** im Altlastenkataster erfasst.

Nach der amtlichen Auskunft wurde auf diesem Grundstück ein Technikstützpunkt der Maschinen Ausleih-Station (MAS) Nexdorf betrieben. Die Fläche des Betriebes umfasste ca. 3.500 m².

Diese große Fläche beinhaltete eine Mitbenutzung von dem Flurstück 477, welches in dem heutigen Status Privateigentum ist. Der damalige Rechtsnachfolger des Flurstückes 317 wurde verpflichtet die sich im Fremdeigentum befindlichen Flächenanteile zurückzugeben und wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Forstfläche herzustellen, was auch erfolgte. Aus Recherchen des Sachverständigen erfolgten Reparaturarbeiten an den Fahrzeugen, welche auch zu eventuellen Bodenbelastungen führen könnten. Entsprechend der amtlichen Auskunft kam es während der Betriebszeit kam es zu Handhabungsfehlern, welche zu Tropfverlusten und somit zu Ölgefährdungen führten. Der Überlauf des Ölabscheiders endete in einem Erdsickerloch, worauf sich ein Ölfilm bildete. Zur Lage bzw. zu den Standortfaktoren konnte die Umweltbehörde keine Angaben machen. Durch lagernde Heuballen in den Hallenflächen konnten auch keine Lagemerkmale optisch erfasst werden.

Die Dächer und Decken der Gebäude bestanden zum Teil aus Asbest. Es können Belastungen mit MKW, BTEX, LHKW und PAK auftreten. Über die Dauer der Betriebszeit ist in der ISAL-Handakte nichts vermerkt.

Das Flurstück 317 der Flur 2 der Gemarkung Nexdorf ist als Altstandort gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

„LPG-Tankstelle Stützpunkt Nexdorf“ mit der Registriernummer 0122 62 3012 im Altlastenkataster erfasst.

Auf diesem Grundstück befand sich der Technikstützpunkt der Maschinen Ausleih-Station (MAS) Nexdorf, welcher auch eine eigene Tankstelle besaß. Aufgrund der Tankstelle und eventuellen Handhabungsfehlern, ist davon auszugehen, dass es zu Kontaminationen mit MKW. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen vor, ob und wo sich auf dem Grundstück die (Erd-) Tanks der ehemaligen Tankstelle befinden und ob diese noch vorhanden sind oder bereits zurückgebaut wurden. Es können Belastungen mit MKW, BTEX, LHKW und PAK auftreten. Über die Betriebsdauer liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor. Im Zuge von Erd- und Bauarbeiten kann es auf diesem Grundstück zu erhöhten Entsorgungskosten für eventuell belasteten Erdaushub oder belastete Abfälle kommen.

Der Sachverständige erachtete eine persönliche Rücksprache bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei dem Landkreis Elbe-Elster. Der zuständige Bearbeiter teilte in dem Gespräch mit, dass es kein Gutachten zu den Grundstücken gibt und weitere Angaben nicht getätigt werden können.

Auskünfte bestehen nur aus Handakten der damaligen Erfassung.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage Nexdorf an der L68 von Drasdo nach Schlieben.

Im dem öffentlichen Bereich verläuft vor dem Grundstück eine Gastrasse.

Das Flurstück wird umschlossen von einer Waldfläche. Nach Angaben der Eigentümerin des Flurstückes 477 wurde nach dem Ende der DDR-Zeit der Flächenanteil um den Gebäudebestand neu aufgeforstet, da eine Fremdnutzung über das Flurstück 317 hinaus erfolgte. Ein ca. 3 m breiter Streifen des Anbaues zur Rückfront befindet sich auf der Waldfläche (Überbau). Im Zuge der Versteigerung / Verkaufes sollte der Flächenanteil durch den zukünftigen Erwerber mit hinzu gekauft werden, um eine Grundstücksbereinigung herzustellen.

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück wurde als MTS Doberlug-Kirchhain, Stützpunkt Nexdorf gemäß Baugenehmigung 1961 errichtet und beinhaltet eine Werkstatt mit Garagen, ein Ersatzteillager, eine Wohnbaracke und eine Tankstelle.

Nach 1945 entstanden als Maschinen-Ausleih-Stationen (MAS) zur Verwaltung von Maschinen aus der Bodenreform, ab ca. 1952 zu MTS umgewandelt.

MTS fungierten als "Stützpunkte der Arbeiterklasse auf dem Lande", um die Mechanisierung und Zwangskollektivierung voranzutreiben.

Am Tag der Vorortbegehung wurde das Werkstatt-/Garagegebäude mit Anbauten, das ehemalige Ersatzteillager und ein Bauwerk, welches die damalige Tankstelle beinhaltete vorgefunden. Von der Wohnbaracke sind nur noch Mauerwerksfragmente vorgefunden worden.

Für das Hauptgebäude besteht ein Handschlagvertrag mit dem damaligen Eigentümer. Die Flächenanteile werden zur Zwischenlagerung von Heu bzw. Stroh genutzt.

Das Werkstatt- und Garagengebäude welches sich zur Straßenfront mit vier großen Holztoranlagen darstellt ist das größte Gebäude auf dem Grundstück. Die Dachfläche als Satteldach wurde mit einer Betonsteineindeckung gestaltet. Der Altbestand der Dachfläche beinhaltet einen verwitterten Altbestand mit Mängeln in der Firstlinie sowie in den Dachflächen. Die Dachrinnen entsprechen durch Grünbewuchs nicht mehr ihrer Funktion, so dass bei anfallenden Niederschlägen das Oberflächenwasser in das Gebäude gelangen könnte. Der vorgefundene Blitzschutz entspricht nicht mehr seiner Funktion. Aus Sicht des Sachverständigen müsste das komplette Dach überarbeitet werden.

Die Holztoranlagen verweisen auf eine fehlende Werterhaltung und sollten durch einen Schreiner repariert werden.

In dem Sockelbereich sind Feuchteschäden vorgefunden worden. Fassade und Giebelfronten verweisen auf Rissbilder sowie auf großflächige Verfärbungen in deren Oberfläche. Zur Rückfront des Werkstattgebäudes sind Putzabplatzungen vorhanden. Dachrinnen sind nicht mehr vorhanden, so dass anfallende Niederschläge in das Mauerwerk eindringen können. Neben durchfeuchteten Dachbalken wurde in einem Teilbereich ein defekter tragender Balken vorgefunden. Dieser muss fachgerecht ausgetauscht werden.

Zur Straßenfront wurden Betonrahmenfenster eingebaut.

Im Innenbereich sind im Zwischendeckenbereich und im Wandbereich Sichtschäden und Rissbilder vorgefunden worden.

Zur Giebelfront und Rückfront sind Anbauten errichtet worden, welche zu Abstell- und Lagerzwecken dienen. In der Dachkonstruktion sind Schadensbilder durch Tierfraßschäden vorhanden.

Auf der östlichen Grundstücksseite befindet sich ein ehemaliges Lagergebäude, welches als Ersatzteillager diente.

Von der ehemaligen Bürobaracke sind nur noch Mauerwerksfragmente bzw. Wandelemente vorhanden.

In dem mittigen Grundstücksbereich befindet sich ein massives Bauwerk, welches gemäß dem vorliegenden Lageplan die ehemalige Tankstelle darstellt.

In dem vorderen östlichen Bereich des Grundstückes sind zwei Schachtbauwerke vorgefunden worden. Zu deren Funktionalität können keine Angaben getätigt werden.

In Anbetracht der Vorortbegehung sind neben Autokarkassen sowie Baumischabfälle, zu entsorgende Bestandteile einer Autowerkstatt (z. B. Kunststoffstossstangen, Autositze, Autoverkleidungen usw.) vorgefunden worden.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Staat:	Deutschland
Bundesland:	Brandenburg
Landkreis:	Elbe – Elster
Stadt bzw. Gemeinde:	Doberlug-Kirchhain
Einwohner:	8.633 (Stand: Dezember 2021)
Fläche:	14.895 ha

Doberlug-Kirchhain ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der angrenzenden Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain.

Doberlug-Kirchhain befindet sich zentral im Landkreis Elbe-Elster unmittelbar nördlich am 484 km² umfassenden Naturpark Niederlausitzer Heidelandschaft. Die Kleine Elster, ein Nebenfluss der Schwarzen Elster, durchquert das Stadtgebiet von Nordosten nach Südwesten und fließt in den angrenzenden Naturpark. Berlin (112 km), Dresden (78 km), Leipzig (99 km) und Cottbus (63 km) sind per Bahnverbindung direkt zu erreichen. Charakteristisch für das Stadtgebiet ist der verhältnismäßig hohe Anteil von Grün-, Feld- und Waldflächen, u. a. dem Doberluger Forst, sowie durch die Rohstoffgewinnung entstandene vereinzelte Kies-Seen bei Hennersdorf und Bad Erna. Die Ausdehnung umfasst seit den zuletzt stattgefundenen Eingemeindungen 148,95 km², die Entfernung (Luftlinie) vom westlichsten Ortsteil Nexdorf bis zum östlichsten Hennersdorf beträgt etwa 16 km. Doberlug-Kirchhain liegt am Rand des Südlichen Landrückens, einer Altmoränenhochfläche, die durch das Lausitzer Urstromtal der Schwarzen Elster begrenzt wird.

Die Stadt besteht neben den bewohnten Gemeindeteilen Doberlug und Kirchhain aus folgenden Ortsteilen: Arenzhain, Buchhain, Dübrichen, Frankena, Hennersdorf, Lichtena, Lugau, Nexdorf, Prießen, Trebus und Werenzhain.

Des Weiteren bestehen folgende Wohnplätze: Bärfang, Buschmühle, Forsthaus Waldmühle, Forsthaus Weißhaus, Kleinhof, Lindenaer Mühle, Siedlung Schulz, Trift, Waldfrieden, Waldhufe, Winkelgut und Ziegelei.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Elbe - Elster Ort: Doberlug-Kirchhain / OT Nexdorf Einwohner: 191 Einwohner (Stand: März 2026)																		
Charakter der näheren Umgebung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage Nexdorf, welche zur Stadt Doberlug-Kirchhain gehört.																		
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Durch die Stadt führen die Landesstraßen L 60 zwischen Falkenberg/Elster und Finsterwalde, L 70 nach Dahme/Mark, L 601 nach Finsterwalde und L 701 nach Sonnewalde. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Großräschen an der A 13 Berlin–Dresden etwa 28 km östlich der Stadt.																		
	<table border="0"> <tr> <td>Berlin:</td> <td>Ca. 130 km</td> </tr> <tr> <td>Dresden:</td> <td>Ca. 91 km</td> </tr> <tr> <td>Cottbus:</td> <td>Ca. 95 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt Potsdam:</td> <td>Ca. 120 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnzufahrt Freienhufen:</td> <td>Ca. 49 km</td> </tr> <tr> <td>Verkehrslandeplatz Dresden:</td> <td>ca. 94 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Berlin-Brandenburg:</td> <td>ca. 110 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Halle/Leipzig:</td> <td>ca. 98 km</td> </tr> <tr> <td>Lausitzflugplatz Fiwa:</td> <td>ca. 29 km</td> </tr> </table>	Berlin:	Ca. 130 km	Dresden:	Ca. 91 km	Cottbus:	Ca. 95 km	Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 120 km	Autobahnzufahrt Freienhufen:	Ca. 49 km	Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 94 km	Flughafen Berlin-Brandenburg:	ca. 110 km	Flughafen Halle/Leipzig:	ca. 98 km	Lausitzflugplatz Fiwa:	ca. 29 km
Berlin:	Ca. 130 km																		
Dresden:	Ca. 91 km																		
Cottbus:	Ca. 95 km																		
Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 120 km																		
Autobahnzufahrt Freienhufen:	Ca. 49 km																		
Verkehrslandeplatz Dresden:	ca. 94 km																		
Flughafen Berlin-Brandenburg:	ca. 110 km																		
Flughafen Halle/Leipzig:	ca. 98 km																		
Lausitzflugplatz Fiwa:	ca. 29 km																		
Innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich außerhalb der Ortslage Nexdorf an der L68 von Drasdo nach Schlieben, welcher einen Ortsteil der Stadt Doberlug-Kirchhain darstellt. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Nexdorf ist geprägt durch einen dörflichen Charakter. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Doberlug-Kirchhain. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig nicht erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Buchhain selbst vorhanden. Grundschule, Gymnasium sind in Doberlug-Kirchhain gegeben.																		
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> - gute Verkehrsanbindung - einfache wirtschaftliche Lage 																		
Art der Bebauung in der Straße:	Zu gewerblichen Zwecken genutztes Grundstück																		
Immissionen / : Sonstige Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärmbelästigung durch Anlieger- und Durchgangsverkehr. Sonstige Immissionen konnten bei der Vorortbegehung nicht wahrgenommen werden.																		

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Nexdorf	<u>Blatt</u> 213		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Nexdorf	Flur 2	Flurstück 317	Fläche 2.664 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend, niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau zu dem Flurstück 477

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 48,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 55,00 m
Bemerkung:	Tief geschnittenes Grundstück

2.4 Erschließung

Straßenart:

Landesstraße L68

Straßenausbau:

Asphaltierte Verkehrsfläche ohne Nebenanlagen

Versorgungsanschlüsse und
Abwasserbeseitigung:

Die Medienanschlüsse wie Elektro sind vermutlich nicht mehr in Funktion. Der Zählerplatz wurde rückgebaut.

Aus der Auskunftserteilung des WAV Westniederlausitz konnte nachstehendes entnommen werden:

Das bebaute Grundstück „Nexdorfer Hauptstraße 1b in 03253 Doberlug-Kirchhain OT Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317“ ist trinkwasserseitig erschlossen. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde der Trinkwasser-Hausanschluss nach Prüfung des Trennungsantrages des Grundstückseigentümers am 17.11.2011 getrennt.

Gemäß der Kostenersatzsatzung zur Wasserversorgungssatzung (KES-WVS) in Verbindung mit § 10 KAG ist nach Feststellung des Erben des Grundstückseigentümers, da dieser zum Zeitpunkt der Ausführungen der Arbeiten und Erlasses des Bescheides bereits verstorben war, nachfolgender Bescheid erlassen worden:

Bescheid über die Erhebung für die Trennung des Trinkwasser-Hausanschlusses vom 14.08.2025, Bescheid-Nr.:41-6-0093/2025 in Höhe von 579,79 € Auf den Kostenbescheid wurde bis zum heutigen Tag keinerlei Zahlung geleistet.

Gemäß der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2018-2025 des WAV ist eine zentrale Erschließung der Ortslage Nexdorf der Gemeinde Doberlug-Kirchhain durch eine öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgungseinrichtung nicht vorgesehen.

Aufgrund der nichtzentralen Erschließung der Grundstücke sind die Grundstückseigentümer, welche an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind, durch den WAV aufgefordert worden, eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasseranlage (Kleinkläranlage, Sammelgrube) auf ihrem Grundstück zu errichten und zu betreiben.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht erkennbar.

Grünbereiche:

Grünbereiche sind nicht gegeben

Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:

Sind nicht erforderlich

Parkplatz:

Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Vermessung:

Zu eventuellen Vermessungsleistungen können keine Angaben getätigt werden. Bei der Vorortbegehung sind straßenseitig keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, enthält keine Eintragungen.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Es sind keine landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Wasserschutz:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Das Bewertungsgrundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Altlasten:	Siehe Seite 4 - 5

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.10.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Nexdorf Blatt 213 vom 09.10.2025.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Vermietungssituation:

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück wird zur Zwischenlagerung von Heu und Stroh genutzt. Es lag dem Sachverständigen kein Mietvertrag vor.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation (Flurstücke 62 und 60)

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-nutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplan wurde nicht aufgestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt.
 Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.
 Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.

Zulässige bauliche Nutzung:

Art
 Bauweise: Keine Angaben durch die Stadt Dober-lug-Kirchhain
 Geschosse: lug-Kirchhain
 GRZ:
 GFZ:

Sanierungsgebiet:

Kein Sanierungsgebiet

Lage im Vorranggebiet
 Wohnen / Lage innerhalb
 der Stadtumbaukulisse:

nein

Entwicklungszustand
 (Grundstücksqualität):

Baulandfläche im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensitu-
 ation:

Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB sind nach Auskunft der Stadt Doberlug-Kirch-hain derzeit nicht zu erwarten.

Maßnahmen die nach KAG
 abgerechnet werden:

Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, stan-
 den nach Angaben der Stadt Doberlug-Kirchhain nicht
 an.

Kanalisation:

Keine Kanalisation vorhanden

Besondere Umstände:

Altlastenverdachtsfläche

3.0 Baubeschreibung Werkstatt/Garagen

Gebäudetyp:	Werkstatt/Garagen
Baujahr:	Ca. 1961
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mischmauerwerk
Decken:	Sichtbare Dachkonstruktion, verkleidet (Sichtschäden)
Treppen:	Keine vorhanden
Dach:	Satteldach mit einer Betonsteineindeckung (stark verwittert, Feuchtebild) Pultdächer mit einer Welleterniteindeckung bzw. bituminösen Eindeckung
Wasser/Abwasser:	Nicht vorhanden
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Nicht vorhanden
Heizung:	Schornsteinzug
Fußböden:	Beton, Holz
Fassaden:	Putz
Türen:	Holztore, Blechtor, Holztür
Fenster:	Betonrahmenfenster
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Dachdeckerarbeiten - Schreinerarbeiten - Holzschutzarbeiten - Malerarbeiten - Elektroleistungen - TW-Versorgung

4.0 Baubeschreibung Ersatzteillager

Gebäudetyp:	Ersatzteillager
Baujahr:	Ca. 1961
Sanierungsleistungen:	- Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	nicht gesondert festgestellt
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtebild)
Decken:	Sichtbare Dachkonstruktion, verkleidet (Sichtschäden)
Treppen:	Nicht vorhanden
Dach:	Pultdach mit einer Welleterniteindeckung
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Außer Funktion
Heizung:	Nicht erkennbar
Fußböden:	Beton
Fassaden:	Putz (Sichtschäden)
Türen:	Holzschiebetor, Holztür (Mängel)
Fenster:	Einfache Holzfenster (außer Funktion)
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Dachdeckerarbeiten - Fassadenarbeiten - Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten - Schreinerarbeiten - Elektroarbeiten

5.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Nebengebäudebestand bebaute Grundstück in 03253 Doberlug-Kirchhain/OT Nexdorf, Nexdorfer Hauptstraße 1b zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nexdorf	213	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nexdorf	2	317	2.664 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **4,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.03.2026
Entwicklungsstufe	=	Baulandfläche im Außenbereich
Grundstücksfläche (f)	=	2.664 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	4,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		12.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	4,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.664	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	4,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	4,00 €/m²	
Fläche	×	2.664 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	10.656,00 €	
		rd. 10.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 insgesamt

10.700,00 €.

E01

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

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

7.0 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

7.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Gebäuderauminhalts (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; beim BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

7.3 Berechnung der Nutzflächen

Werkstatt/Garagen

Lager 1	= 11,26 m x 9,63 m	=	108,43 m ²
Lager 2	= 9,63 m x 10,87 m	=	104,68 m ²
Lager 3	= 5,40 m x 9,93 m	=	53,62 m ²
Lager 4	= 5,02 m x 9,77 m	=	49,05 m ²
Lager 5	= 9,94 m x 6,70 m	=	66,60 m ²
Lager 6	= 4,75 m x 4,66 m	=	22,13 m ²
Lager 7	= 4,77 m x 4,83 m	=	23,04 m ²
Anbau	= 2,48 m x 2,60 m	=	6,45 m ²
Anbau	= 2,85 m x 4,03 m	=	11,49 m ²
Lager	= 11,78 m x 6,89 m	=	81,16 m ²
Ages EG		=	<u>526,65 m²</u>

Nebengebäude (Ersatzteillager)

Lager	= 3,27 m x 5,15 m	=	<u>16,84 m²</u>
-------	-------------------	---	----------------------------

7.4 Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000

Werkstatt/Garagen

$A_1 = 33,50 \text{ m} \times 11,00 \text{ m}$	=	368,50 m ²
$A_2 = 6,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}$	=	60,00 m ²
$A_3 = 7,50 \text{ m} \times 26,00 \text{ m}$	=	195,00 m ²
Ages.	=	<u>623,50 m²</u>

Nebengebäude (Ersatzteillager)

$A_1 = 9,00 \text{ m} \times 4,00 \text{ m}$	=	<u>36,00 m²</u>
--	---	-----------------------------------

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:	
Lagergebäude	
Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Ersatzteillager

Nutzungsgruppe: Lagergebäude
 Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Standardstufe 1	x	0,700
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	245,00 €/m ² BGF
	rd.	245,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [6], Seite 2088 ff. angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Der Gutachterausschuss in dem Landkreis Elbe-Elster hat bisher keine Regionalfaktoren ermittelt. Dementsprechend wird der Faktor lt. Übergangsregelungen der ImmoWertV 2021 mit 1,0 angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards (u.a. gedämmte oder ungedämmte Gebäudehülle) tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Diese RND der Bewertungsgebäude sind auf die künftige Nutzung auch hier nur bautechnisch geschätzt. Diese festgelegten Nutzungsdauern bzw. RND können bei ordentlicher Pflege, einfacher Instandsetzung und vor allem sachgerechter Dacheindeckungen verlängert werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Werterhaltung (z. B. Dach, Toranlagen, Mauerwerk) 	-20.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Beräumungs- und Entsorgungsleistungen 	-5.000,00 €	
<ul style="list-style-type: none"> • Abbruchaufwendungen Wohnbaracke 	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-147,60 €
<ul style="list-style-type: none"> • Barwert der Überbaurente zum Flurstück 477 	-147,60 €	
Summe		-30.147,60 €

8.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagergebäude	Ersatzteillager
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	623,50 m ²	36,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	152.757,50 €	8.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.155,79 €	16.810,92 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.155,79 €	16.810,92 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	10 Jahre
• prozentual		75,00 %	75,00 %
• Faktor	x	0,25	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.788,95 €	4.202,73 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		76.991,68 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	79.491,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	90.191,68 €
Sachwertfaktor	x	0,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	45.095,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.147,60 €
Sachwert	=	14.948,24 €
	rd.	14.900,00 €

9.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem scheunenartigen Nebengebäudebestand und einem Ersatzteillager bebaute Grundstück in 03253 Doberlug-Kirchhain / OT Nexdorf (Gemarkung Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nexdorf	213	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nexdorf	2	317

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2026 mit rd.

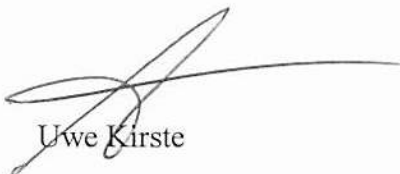
15.000,00 €

in Worten: fünfzehntausend Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 12.03.2026


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang des Bewertungsgrundstückes
(L68 von Drasdo nach Schlieben)



Bild 2

Weiterführende Verkehrsfläche in Richtung Nexdorf



Bild 3

Bewertungsgrundstück
(ehemaliger Technikstützpunkt der Maschinen
Ausleih-Station Nexdorf)

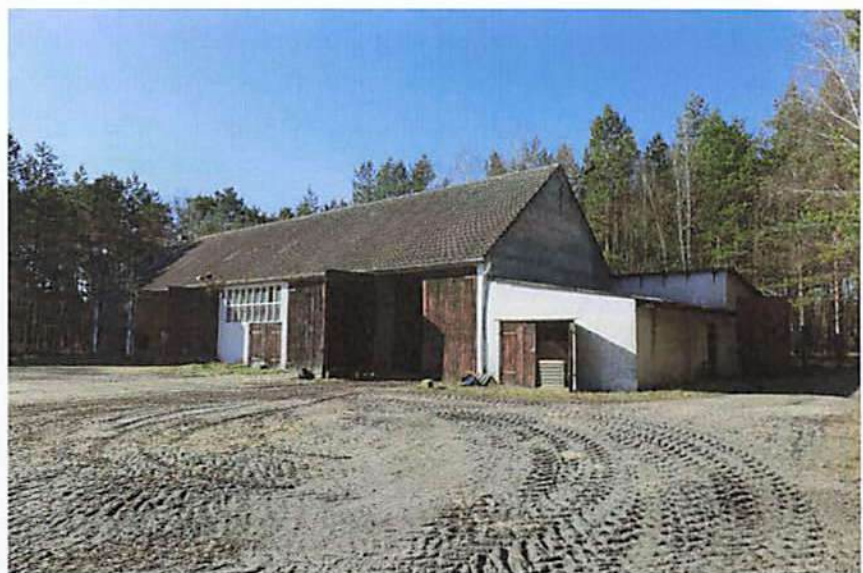


Bild 4

Detaildarstellung



Bild 5

Dachflächendarstellung



Bild 6

Verwitterte Eindeckung / Blitzschutz nicht funktionsgerecht



Bild 7

Gebäuderückfront (fehlende Dachrinnen und Fallrohre)



Bild 8

Ablagerungen von Baumischabfällen



Bild 9

Anbau zur Rückfront



Bild 10

Notwendige Entsorgungsaufwendungen



Bild 11

Sichtschäden in der Dachkonstruktion



Bild 12

Feuchtebild im Wandanschluss

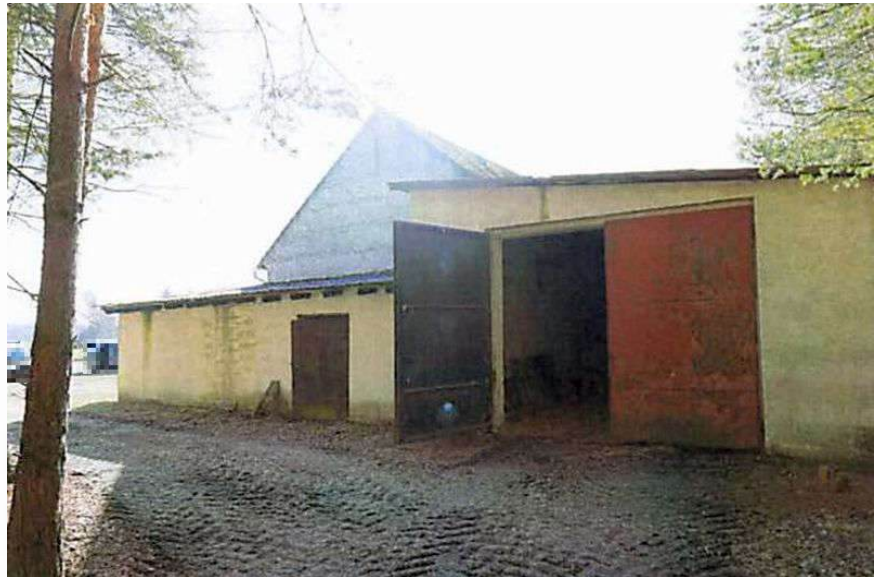


Bild 13

Anbauten zur Giebelfront



Bild 14

Vorhandener Überbau zum Flurstück 477



Bild 15

Übersichtsdarstellung

Bild 16



Innenbereich

Bild 17



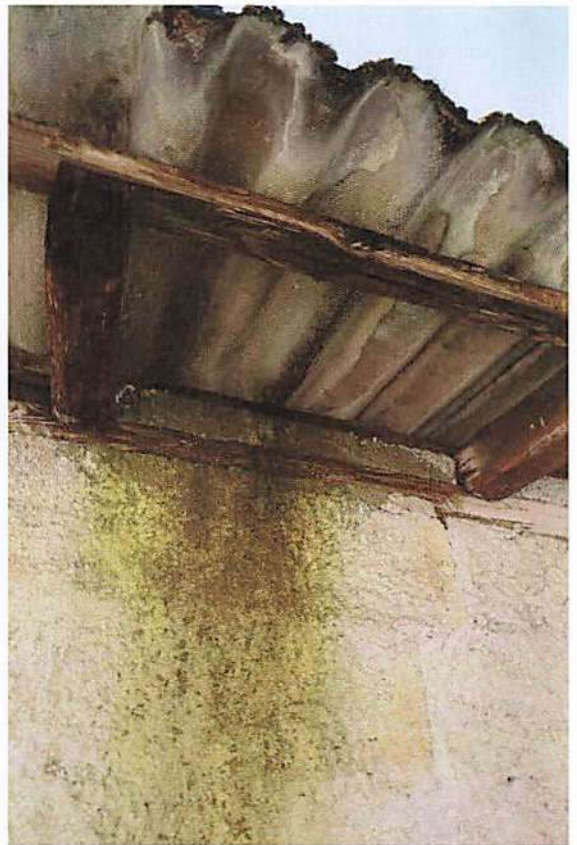
Großflächige Sichtschäden
(Statik prüfen)

Bild 18



Tierfraßschäden

Bild 19

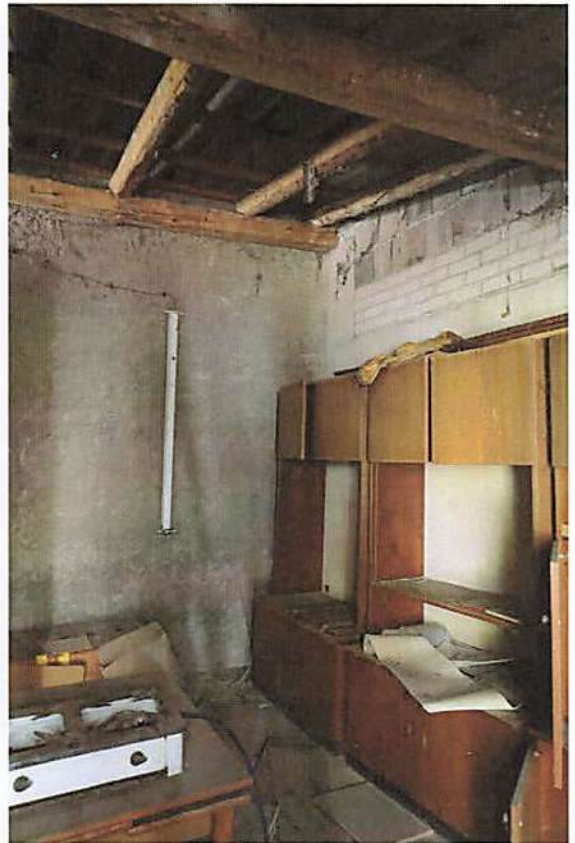


Feuchteinwirkung

Bild 20



Bild 21



Vorgefundene Verformung der Balkenlage

Bild 22

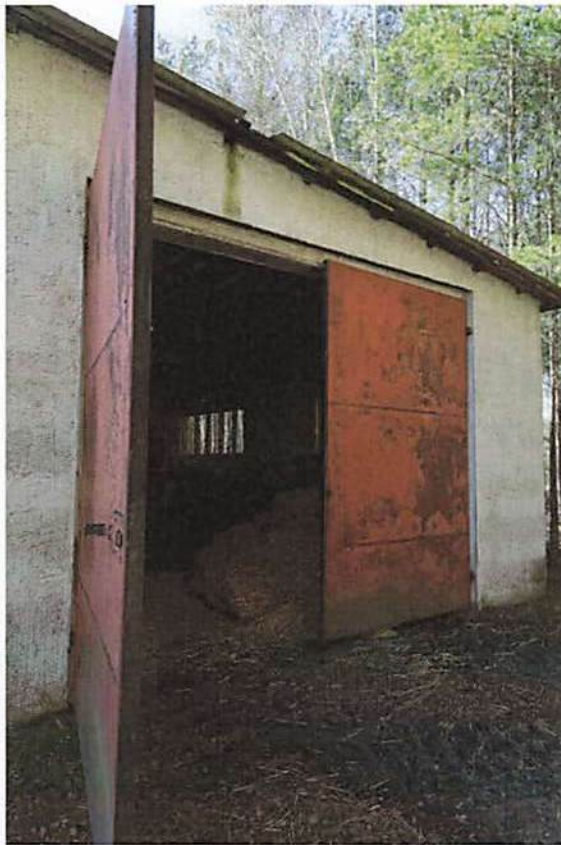
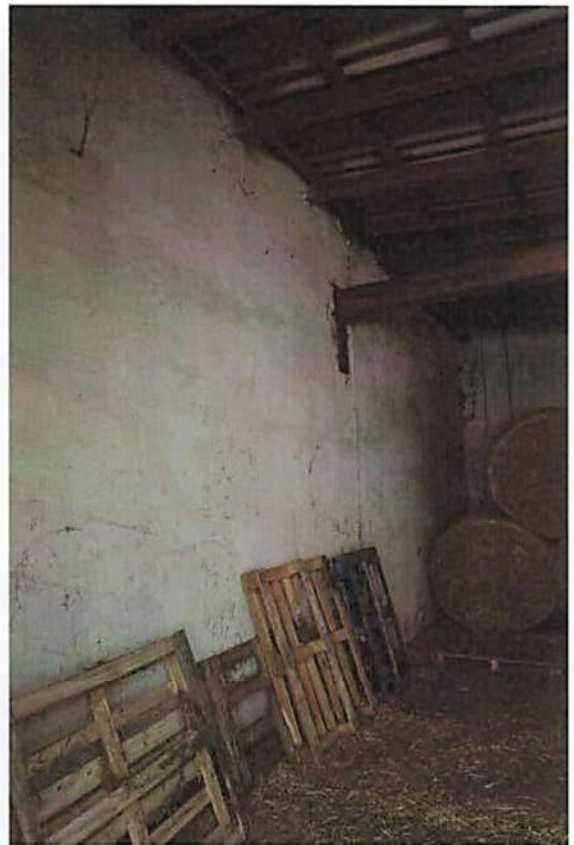
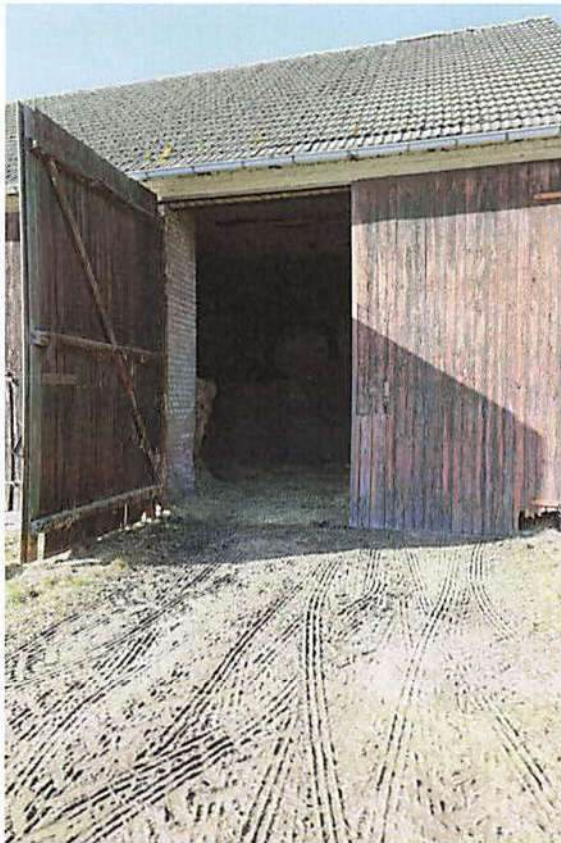


Bild 23



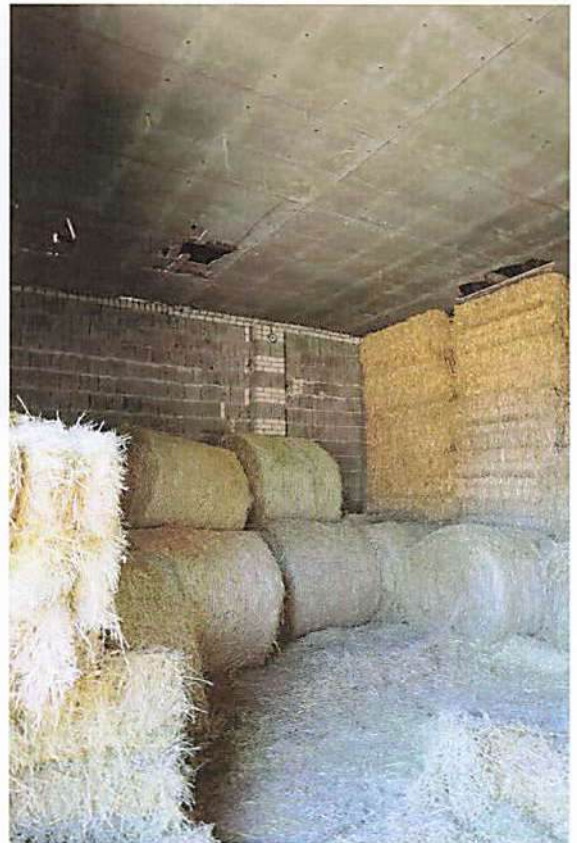
Fehlende Werterhaltung an den Bauteilen

Bild 24



Notwendige Dachdeckerleistungen

Bild 25



Sichtschäden in der Deckenfläche

Bild 26



Bild 27



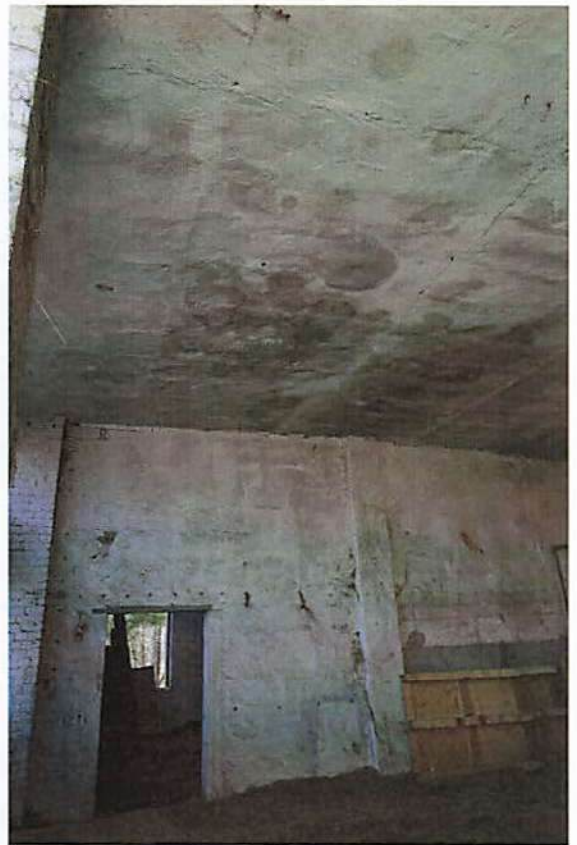
Zu sanierende Deckenverkleidung

Bild 28



Weitere Teilflächendarstellung

Bild 29



Lagerfläche (Durchfeuchtete Decke)

Bild 30



Bild 31



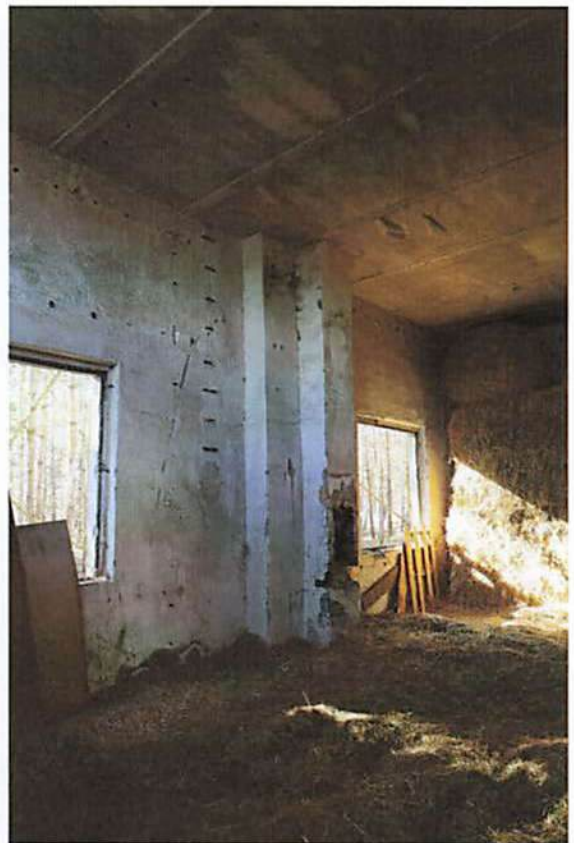
Sichtschäden im Wand- und Deckenbereich

Bild 32



Ehemalige Elektroanlage

Bild 33



Rückgebaute Fensterflächen
(Wand- und Deckenfeuchte)



Bild 34

Ehemaliges Ersatzteillager



Bild 35

Giebelfront



Bild 36

Innendarstellung



Bild 37

Dachkonstruktion



Bild 38

Ehemalige Wohnbaracke (Mauerwerksfragmente)



Bild 39

Rückfront der Wohnbaracke



Bild 40

Ehemalige Tankstelle



Bild 41

Detaildarstellung



Bild 42

Detaildarstellung



Bild 43

Teilflächendarstellung



Bild 44

Bauwerk Tankstelle



Bild 45

Ohne Funktion



Bild 46

Schachtbauwerk



Bild 47

Abgedeckte Rohrleitung

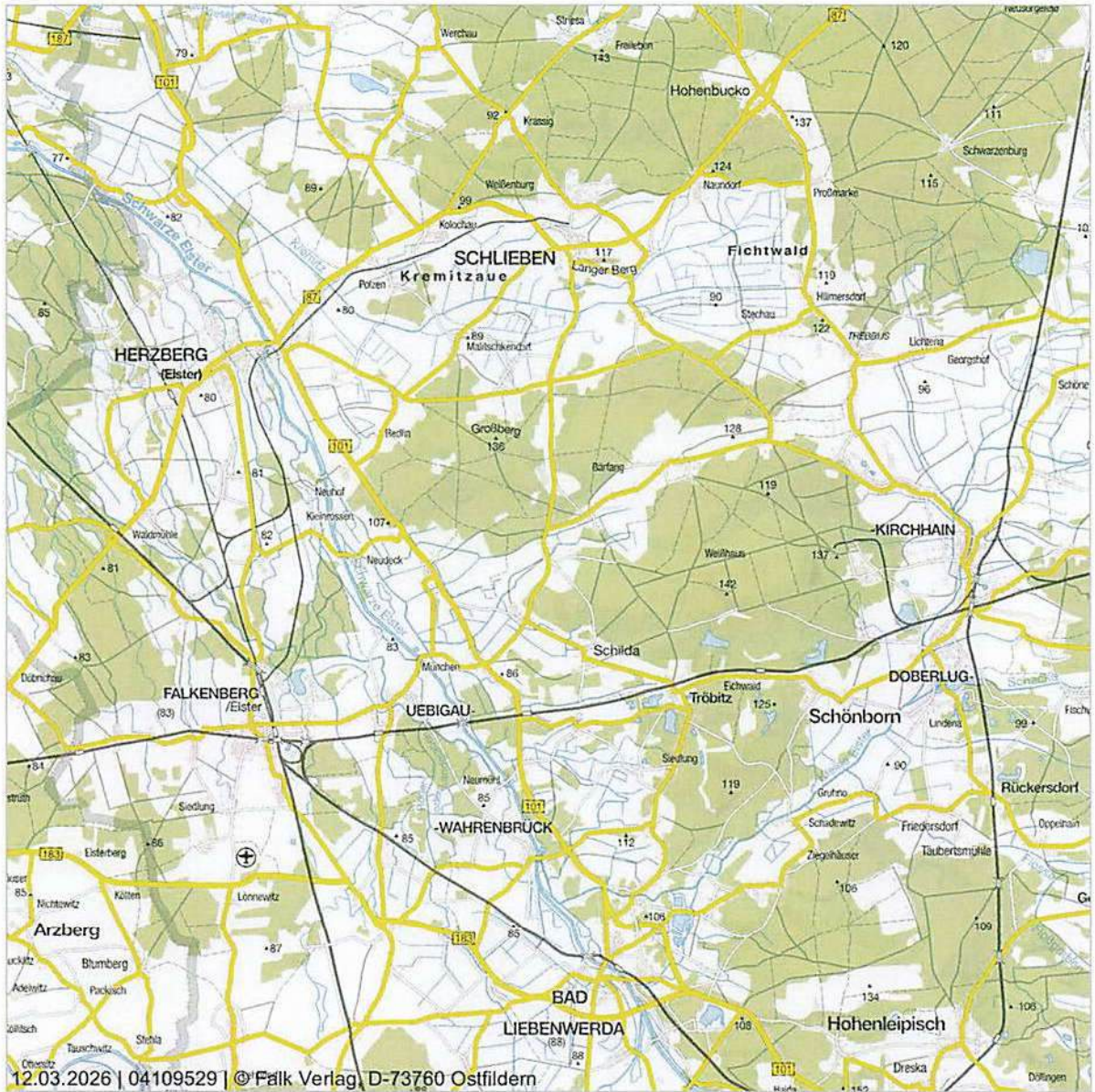
Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Nexdorfer Hauptstr.



Geoport



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



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

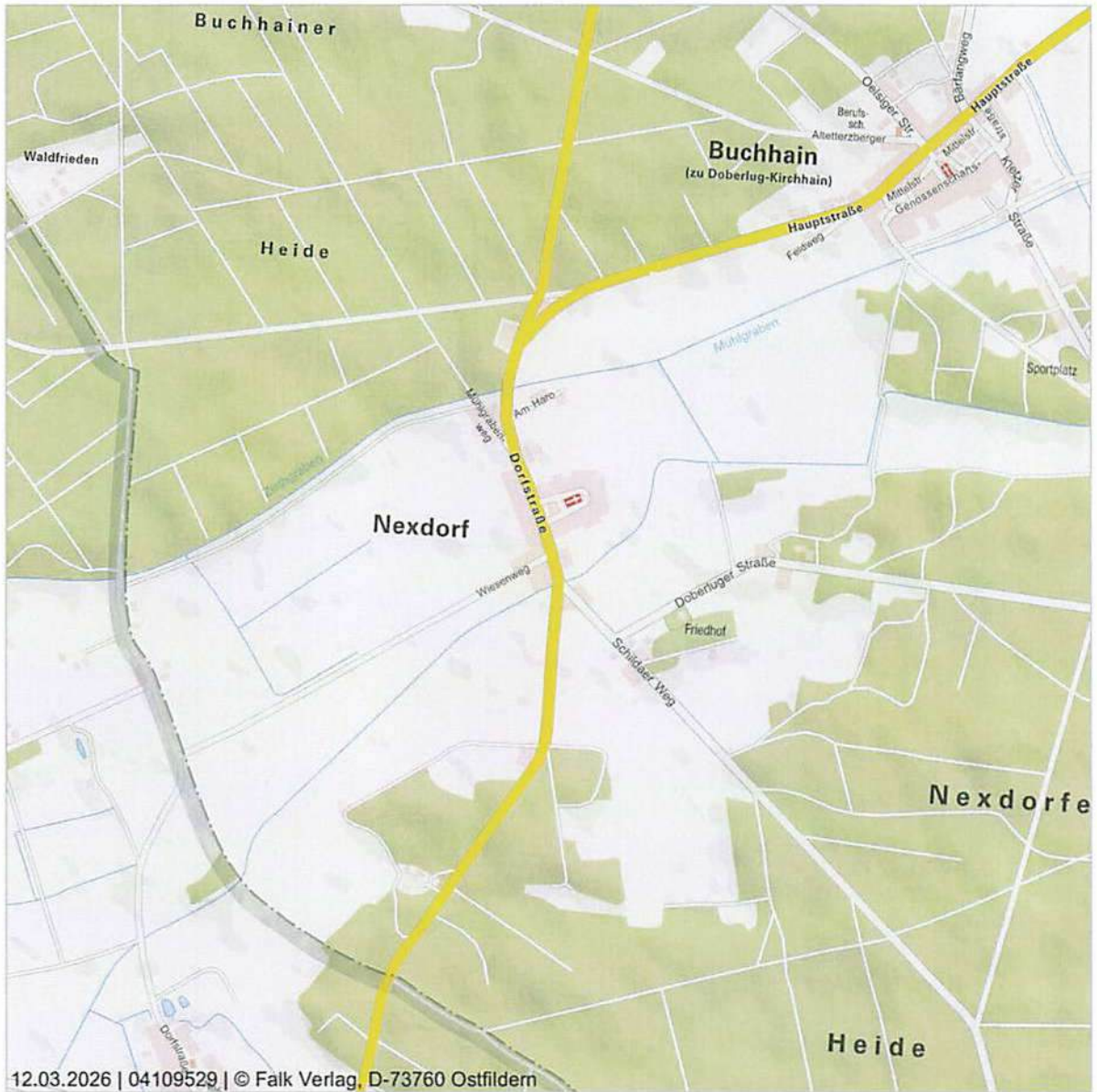
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Nexdorfer Hauptstr.



Geoport



12.03.2026 | 04109529 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



2.000 m

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

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

Datenquelle

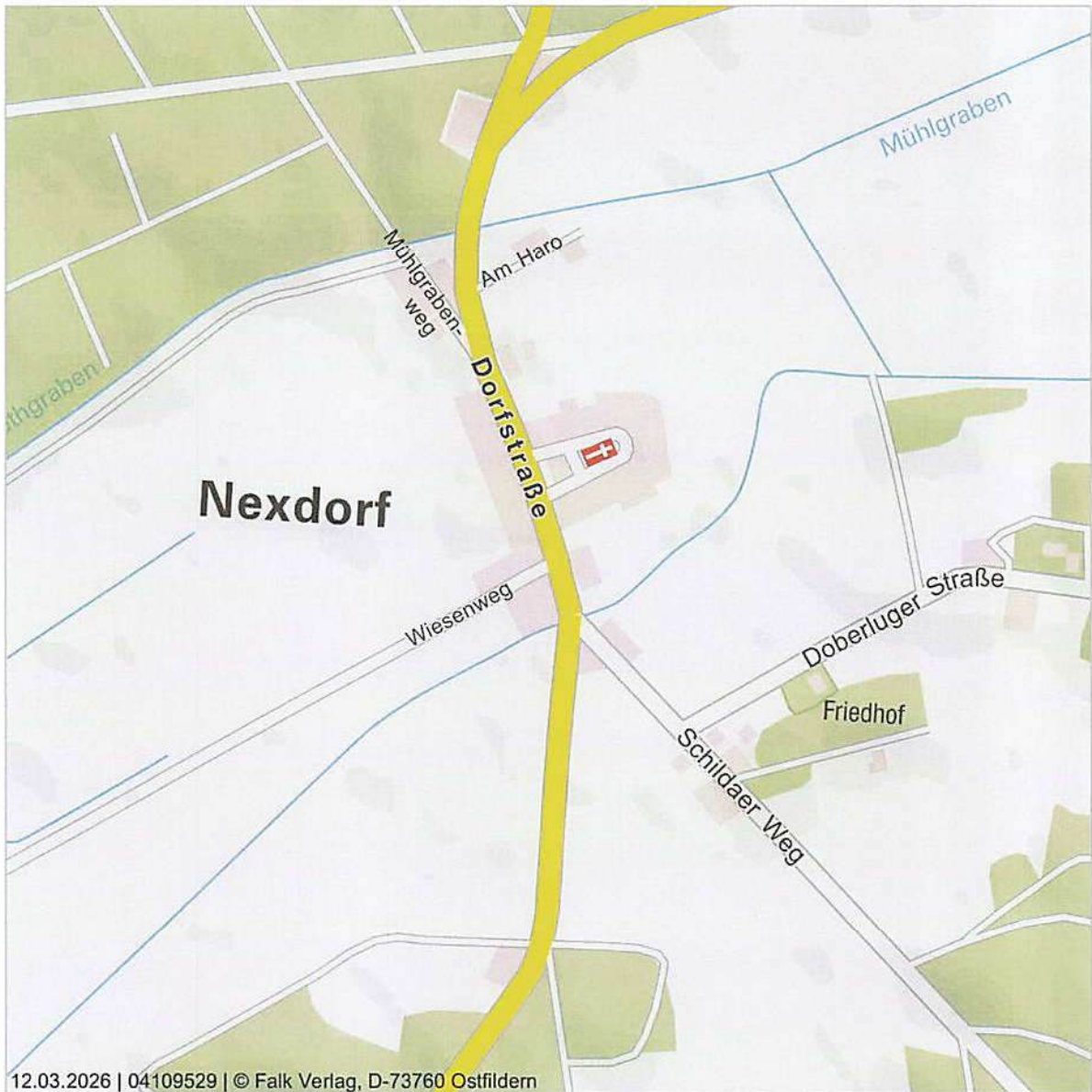
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

03253 Doberlug-Kirchhain, Nexdorfer Hauptstr.



Geoport



12.03.2026 | 04109529 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



1.000 m

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

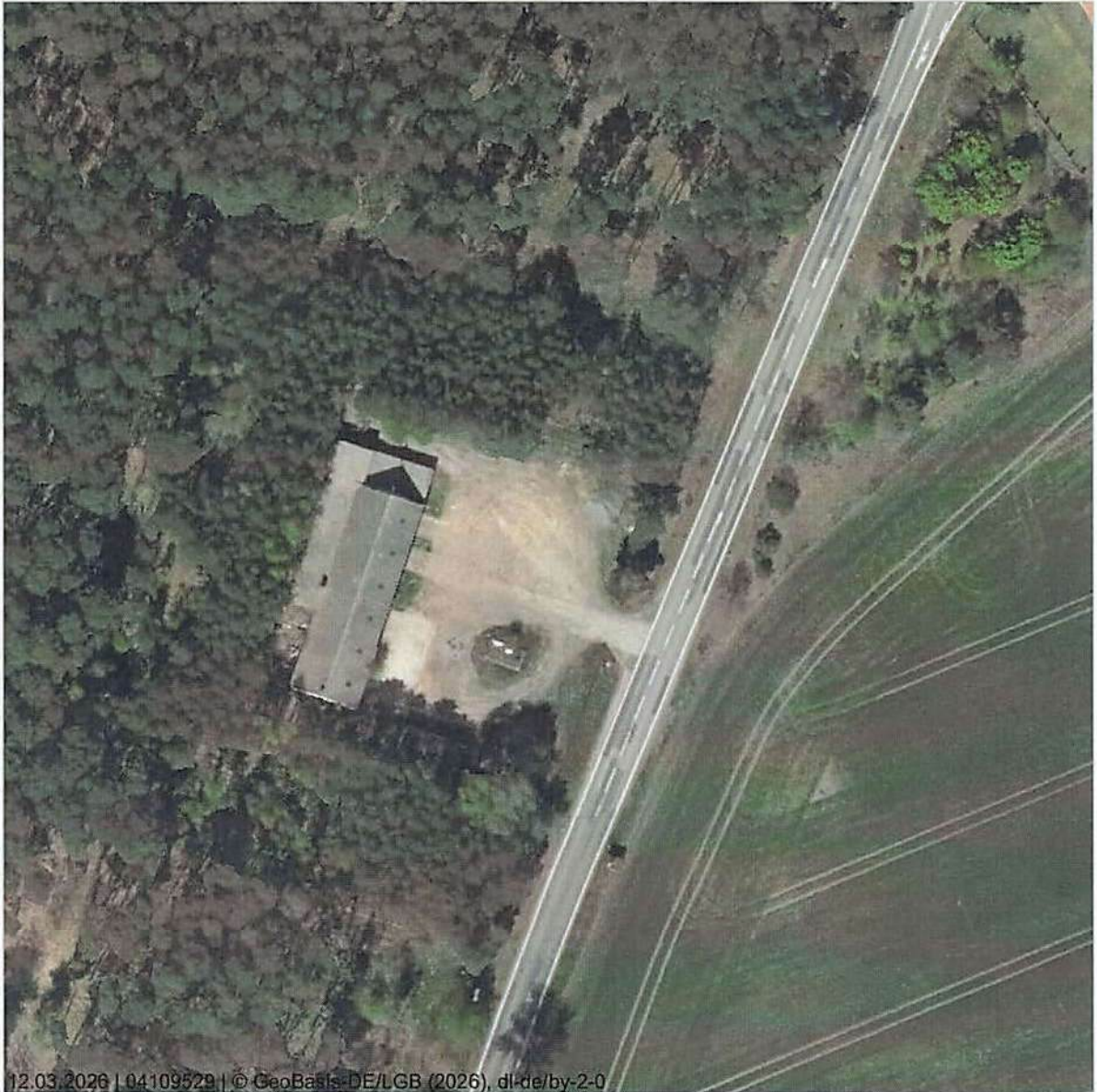
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03253 Doberlug-Kirchhain, Nexdorfer Hauptstr.



12.03.2026 | 04109529 | © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

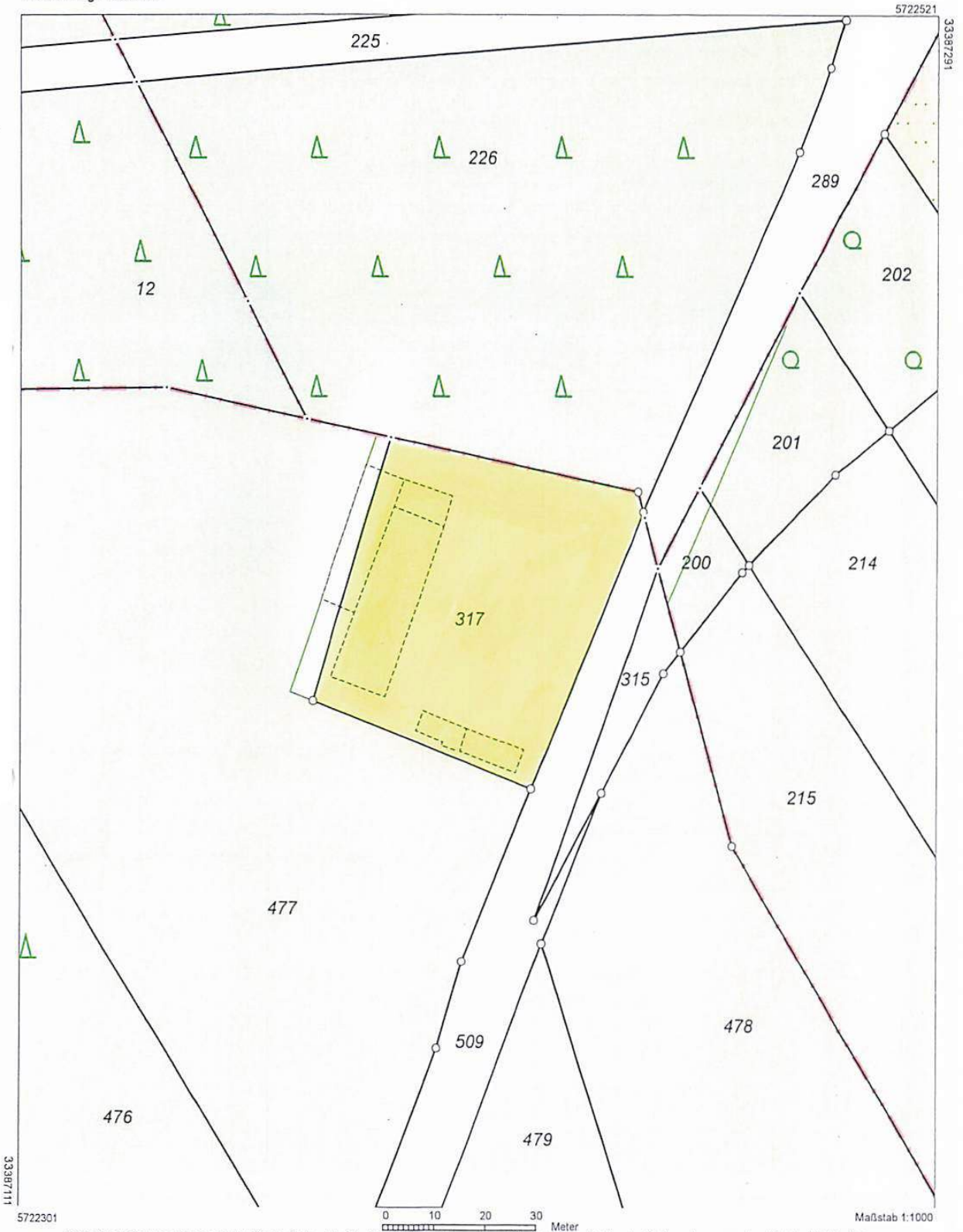
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.01.2026

2025-11-0734

Flurstück: 317
Flur: 2
Gemarkung: Nexdorf

Gemeinde: Doberlug-Kirchhain
Kreis: Elbe-Elster



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. II/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).

Planungsrechtliche Angaben

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-nutzungsplan ? ja nein
- 1.1 ab wann wirksam ?
- 1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ?
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ? ja nein Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-legen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-weisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)?
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)?
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?
- 4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung
(Auszug mit Darstellung Innenbereichsgrenze und Angabe des Maßstabes) ja nein

4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind?

ja nein

ja, welche

4.7 Im Landschaftsschutzgebiet ?

ja nein

4.8 Im Naturschutzgebiet ?

ja nein

4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal ?

ja nein

4.10 Baudenkmal ?

ja nein

5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?

5.1 Art

.....

5.2 Bauweise

.....

5.3 Geschosse

.....

5.4 GRZ

.....

5.5 GFZ

.....

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB?

ja, seit wann ?

nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB:

ja nein

wann ?

Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben ?

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit:

ggf. Grundlage

8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an?

ja nein
Welche?

Bereits veranlagt?

ja nein
fällig:
fällig:

9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden?

Strom Wasser Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Wasser:
WAV Westniederlausitz

Gas:
Stadtwerke Finsterwalde GmbH

Strom:
enviaM

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |
| <input type="checkbox"/> Mischsystem | <input type="checkbox"/> Dreikammerausfallgrube |
| <input type="checkbox"/> Trennsystem | <input type="checkbox"/> Sammelkläranlage |
| <input type="checkbox"/> nur Regenwasser | <input type="checkbox"/> Verrieselung |
| | <input type="checkbox"/> Ausfallgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

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

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung ?

11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.
Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?

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

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

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

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

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-02091-25-14
Ihre Zeichen
15 K 52/25
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
23.12.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Nexdorf, Außenbereich**

Gemarkung: Nexdorf

Flur: 2

Flurstück: 317

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Kirste,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 23.12.2025 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann am 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für oben genannte Grundstücke sind uns hier nicht bekannt.

Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.

Seit dem 01. Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden.

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

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

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

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



Hinweis:

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

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

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-41730-25-147
Ihre Zeichen
15 K 52/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Herr Abel
Telefon, Fax
03535 46 9324/03535 46 9372
E-Mail
torsten.abel@lkee.de

Datum
15.01.2026

Grundstück:

Gemarkung: Nexdorf
Flur: 2
Flurstück: 317
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster - Sachverständigenbüro UK - 15 K 52/25 - Gem.
Nexdorf, FL 2, FS 317

Altlastenauskunft

Ihr Schreiben vom 22.12.2025, bei mir eingegangen am 23.12.2025

Sehr geehrter Herr Kirste,

Sie beantragten bei uns eine Altlastenauskunft für das Grundstück der **Gemarkung Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317**.

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

Gemarkung Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317

der Altstandort gemäß § 2 Abs. 5, Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) „Technikstützpunkt“ mit der Registriernummer 0122 62 0100 im Altlastenkataster erfasst.

Auf diesem Grundstück befand sich der Technikstützpunkt der Maschinen Ausleih-Station (MAS) Nexdorf.

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

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

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

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



Die Fläche des Betriebes umfasste ca. 3.500 m². Während der Betriebszeit kam es zu Handhabungsfehlern, welche zu Tropfverlusten und somit zu Ölgefährdungen führten. Der Überlauf des Ölabscheiders endete in einem Erdsickerloch, worauf sich ein Ölfilm bildete. Die Dächer und Decken der Gebäude bestanden zum Teil aus Asbest. Es können Belastung mit MKW, BTEX, LHKW und PAK auftreten. Über die Dauer der Betriebszeit ist in der ISAL-Handakte nichts vermerkt.

Im Zuge von Erd- und Bauarbeiten könnte es auf diesem Grundstück zu erhöhten Entsorgungskosten für eventuell belasteten Erdaushub oder belastete Abfälle kommen.

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Gemarkung Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317

der Altstandort gemäß § 2 Abs. 5, Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) „LPG-Tankstelle Stützpunkt Nexdorf“ mit der Registriernummer 0122 62 3012 im Altlastenkataster erfasst.

Auf diesem Grundstück befand sich der Technikstützpunkt der Maschinen Ausleih-Station (MAS) Nexdorf, welcher auch eine eigene Tankstelle besaß. Aufgrund der Tankstelle und eventuellen Handhabungsfehlern, ist davon auszugehen, dass es zu Kontaminationen mit MKW. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen vor, ob und wo sich auf dem Grundstück die (Erd-) Tanks der ehemaligen Tankstelle befinden und ob diese noch vorhanden sind oder bereits zurückgebaut wurden. Es könne Belastungen mit MKW, BTEX, LHKW und PAK auftreten. Über die Betriebsdauer liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen vor.

Im Zuge von Erd- und Bauarbeiten könnte es auf diesem Grundstück zu erhöhten Entsorgungskosten für eventuell belasteten Erdaushub oder belastete Abfälle kommen.

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Hinweise:

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

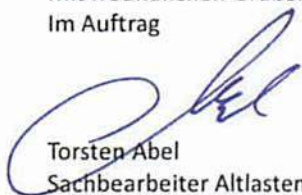
Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Torsten Abel', is written over the printed name.

Torsten Abel
Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

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

Sachverständigenbüro UK
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80021-26-30
Ihre Zeichen
15 K 52/25
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
07.01.2026

Anfrage vom: 22.12.2025

eingegangen: 23.12.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Nexdorf, Außenbereich**
Gemarkung: **Nexdorf** Flur: **2** Flurstück: **317**

Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrter Herr Kirste,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlage

Information DSGVO

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

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

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

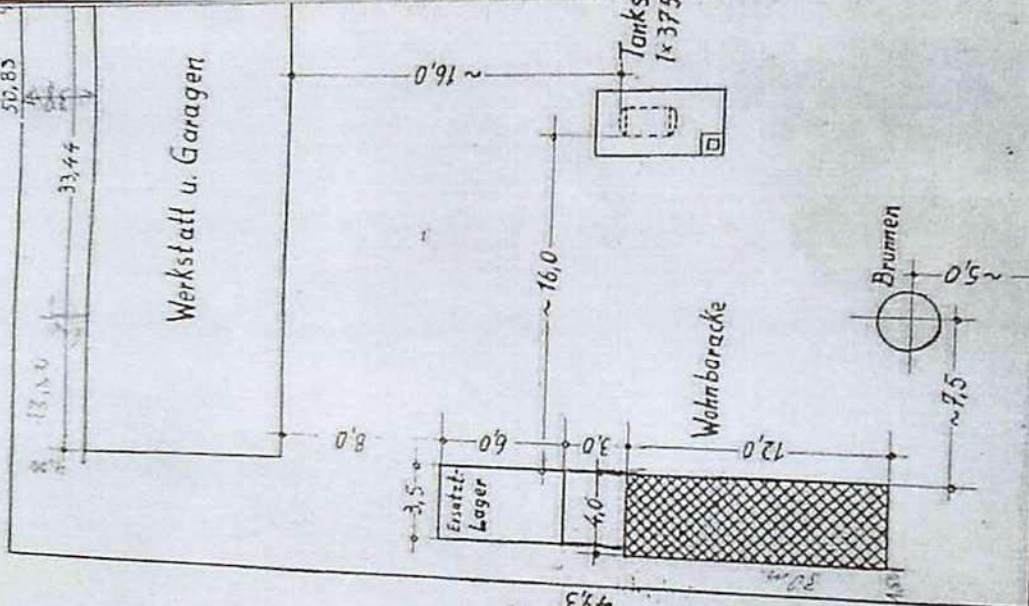
Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



Bauunterlagen

Lageplan, Stützpunkt Nerdorf

7.11.70
493/15



← nach Nerdorf Straße

N
 7.3.50
 alt ~ 2.500 m
 Ort ~ 4.700
 Ch. H. 3.800
 P. 3.000
 (4.300)
 T. 200
 1.80
 1.80

Maßstab 1:250

Prüfung für Standortzustimmung
Brandschutztechnisch
 geprüft u. in Best.
 durch VPKA d. Feuerwehr
 Datum: 12.7.1961
 Genehmigt am 29.9.61
 Groß Glos
 1.1.7. - Dresden



BRANDSCHUTZORGAN Nr. 5062

→ nach Schlieben

Tou

Auskunft WAV Westniederlausitz

Herrn
Uwe Kirste
Steindamm 35

01968 Senftenberg

Bearbeiter: Frau Neuttsch

Telefon: 03 53 22 / 51 10 87
Datum: 26.02.2026
nur per E-Mail: info@gutachten-kirste.de

**Erstellung Verkehrswertgutachten, gerichtliches Aktenzeichen 15 K 52/25
zum Grundstück L68 von Drasdo nach Schlieben, 03253 Doberlug-Kirchhain OT Nexdorf,
Flur 2, Flurstück 317, Gemarkung Nexdorf (Nexdorfer Hauptstraße 1 b),
Grundbuch von Nexdorf Blatt 213**

Sehr geehrter Herr Kirste,

in der oben bezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben vom 25.02.2026, hier eingegangen am 26.02.2026.

Das bebaute Grundstück „Nexdorfer Hauptstraße 1 b in 03253 Doberlug-Kirchhain OT Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317“ ist trinkwasserseitig erschlossen. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde der Trinkwasser-Hausanschluss nach Prüfung des Trennungsantrages des Grundstückseigentümers am 17.11.2011 getrennt.

Gemäß der Kostenersatzsatzung zur Wasserversorgungssatzung (KES-WVS) in Verbindung mit § 10 KAG ist nach Feststellung des Erben des Grundstückseigentümers, da dieser zum Zeitpunkt der Ausführungen der Arbeiten und Erlasses des Bescheides bereits verstorben war, nachfolgender Bescheid erlassen worden:

Bescheid über die Erhebung für die Trennung des Trinkwasser-Hausanschlusses vom 14.08.2025,
Bescheid-Nr.: 41-6-0093/2025 in Höhe von 579,79 €
[auf den Kostenbescheid wurde bis zum heutigen Tage keinerlei Zahlg. geleistet]

Gemäß der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2018-2025 des WAV ist eine zentrale Erschließung der Ortslage Nexdorf der Gemeinde Doberlug-Kirchhain durch eine öffentliche leitungsgebundene Abwasserentsorgungseinrichtung nicht vorgesehen.

Aufgrund der nichtzentralen Erschließung der Grundstücke sind die Grundstückseigentümer, welche an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind, durch den WAV aufgefordert worden, eine den Regeln der Technik entsprechende Abwasseranlage (Kleinkläranlage, Sammelgrube) auf ihrem Grundstück zu errichten und zu betreiben.

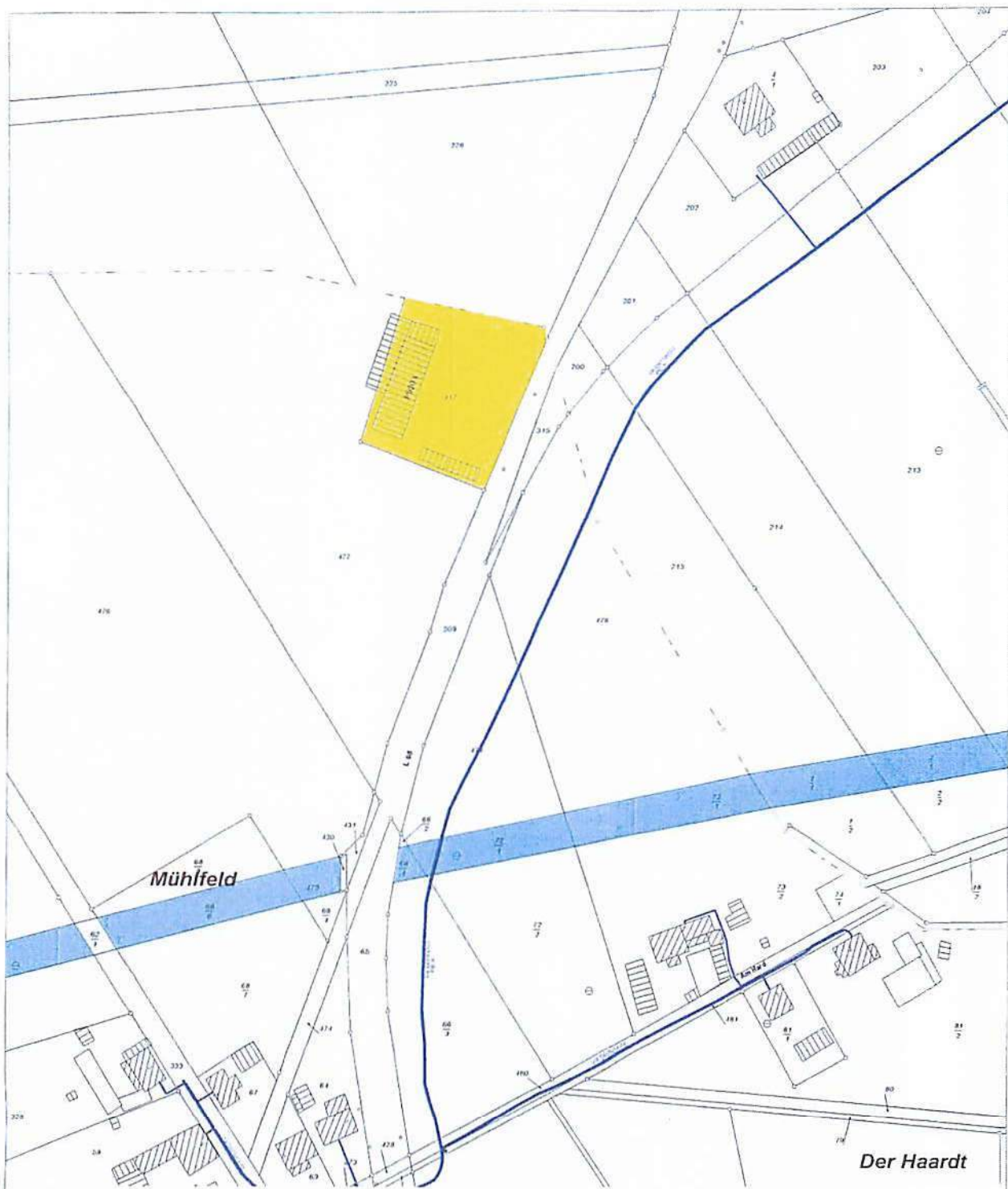
Wir hoffen Ihre Anfrage hinreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

St. Mehliß
Verbandsvorsteher

Anlage

- Auszug aus dem Trinkwasserbestand



Westniederlausitz
Der Verbandsvorsteher

**Wasser- und Abwasserverband
 Westniederlausitz (WAV)**

Akazienweg 4
 03253 Doberlug-Kirchhain

Auszug Bestand Trinkwasserversorgung

Nexdorf, Flur 2, Flurstück 317 (Nexdorfer Hauptstraße 1 b)

Tel. 035322-2346 Fax. 035322-4827		Name	Dienstbezug	Datum	Maßstab
	gez.			26.02.2026	1 : 2000
	bearb.				
	gepr.				Höhenbez.: DHHN'92

