SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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

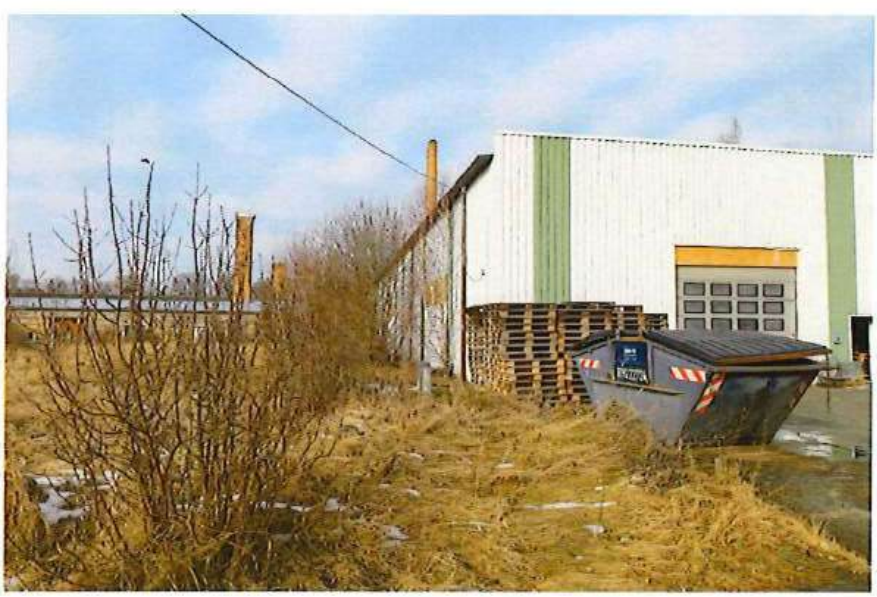
Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes in

03222 Lübbenau (Spreewald) / OT Ragow, Alte Bahnhofstraße 12

Aktenzeichen: 52 K 19/25



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 64/2 der Flur 2 der Gemarkung Ragow

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 ermittelt mit rd. **50.700,00 €.**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Wertgutachten

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

eines bebauten Grundstückes in

03222 Lübbenau (Spreewald) / OT Ragow, Alte Bahnhofstraße 12

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben Gerichtsstraße 2 – 3 15907 Lübben
Aktenzeichen:	52 K 19/25
Gemarkung: Grundbuchblatt: Flur: Flurstück: Grundstücksgröße:	Ragow Grundbuch von Ragow Blatt 303 2 64/2 10.697 m²
Ortsbesichtigungstermin:	10.02.2026
Wertermittlungsstichtag:	10.04.2026
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	**50.700,00 €**

Das Gutachten umfaßt:

48 Seiten
10 Anlagen
36 Fotos

Zert.-Nr. A250902-1064D
Exemplare: 2
Ausfertigung:

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	12
3.0	Baubeschreibung Lagerhalle	19
4.0	Ermittlung des Verkehrswertes	22
5.0	Bodenwertermittlung	24
6.0	Ertragswertermittlung	25
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
6.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
7.0	Ertragswertberechnung	32
8.0	Sachwertermittlung	33
8.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
8.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
8.3	Berechnung der Nutzflächen	39
8.4	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	39
9.0	Sachwertberechnung	44
10.0	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Unland“	45
11.0	Verkehrswert	46

Fotodokumentation
Übersichtsplan
Flurkarte
Planungsrechtliche Angaben
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Auskunft WAC (Wasser- und Abwasserzweckverband Calau)
Schreiben (Untere Bauaufsichtsbehörde)
Schreiben (Amt für Umwelt/Untere Naturschutzbehörde)
Auszug (Kartenmaterial/Flächenberechnung)
Mietvertrag

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens zu dem Aktenzeichen 52 K 19/25 erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für die sich auf dem Grundstück Alte Bahnhofstraße 2 in 03222 Lübbenau (Spreewald) / OT Ragow (Gemarkung Ragow, Flur 2, Flurstück 64/2) befindenden Bebauungen (eingehauste Halle) und den Überbau des Gewächshaus-Verbinder von dem Flurstück 415. Für die Gebäude Vermarktungshalle und Hallenanbau sowie Heizhausanbau Ragow wurde ein Gebäudegrundbuchblatt angelegt, so dass die Gebäude bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.
Tag der Ortsbesichtigung:	10.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Nutzer der Halle nahm an dem Vororttermin teil. Für den Antragsteller nahm der vertretende Rechtsanwalt an dem Vororttermin mit teil. Die Nutzer des Grundstückes 415 (Überbau zum Bewertungsgrundstückes) waren ebenfalls bei der Vorortbegehung mit anwesend. Weitere Anwesende waren der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige und eine technische Mitarbeiterin.
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedwer Art ist nur dem Amtsgericht Lübben 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:

Grundlage der Beschreibung des Gebäudebestandes mit den erkennbaren Außenanlagen zur Rückfront der Immobilie sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Flurstück 64/2).

Ragow, niedersorbisch Rogow, ist ein Ortsteil der Stadt Lübbenau/Spreewald im nördlichen Teil des südbrandenburgischen Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Ragow ist der nördlichste Ort des Landkreises und war bis zur Eingemeindung nach Lübbenau am 26. Oktober 2003 eine eigenständige Gemeinde.

Ragow liegt in der Niederlausitz nördlich des Naturparks Niederlausitzer Landrücken und am westlichen Rand des Spreewalds. Durch den Ort fließt die Wudritz die über die Ragower Kahnfahrt mit der Hauptspree verbunden ist.
Der Ortsteil Ragow grenzt im Norden an den Ortsteil Steinkirchen der Stadt Lübben, im Osten an Lübbenau, im Südosten und Süden an Krimnitz, im Südwesten an Klein Radden und im Westen an den Luckauer Ortsteil Terpt. Nordwestlich von Ragow liegt der Lübbener Ortsteil Neuendorf, an den die Gemarkung von Ragow jedoch nicht direkt angrenzt.

<u>Allgemeines zu den Bewertungsgrundstück</u>

Der Sachverständige erachtete eine Einsicht in die Grundakte bei dem zuständigen Grundbuchamt in Lübben:

Mit Antrag vom 17.11.1994 der

wurde ein Gebäudegrundbuchblatt für das Gebäude Vermarktungshalle und Hallenanbau sowie Heizhausanbau Ragow angelegt.
Weitere Gebäudegrundbuchblätter liegen in der Grundakte nicht vor.

Bezogen auf den sich darstellenden Sachverhalt erachtete der Sachverständige eine persönliche Rücksprache mit der Geschäftsführerin der

zu führen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Aus einem vorliegenden Gutachten, welches vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz zum Standort: Bahnhofstraße (Gärtnerei) erstellt wurde, konnte ein Lageplan/Grundrissdarstellung entnommen werden.
Die Geschäftsführerin offerierte dem Gutachter das die Halle ein Bestandteil eines groß angelegten Gärtnereibetriebes war. Hierzu wurde ein Gutachten zur Bewertung der bebauten Grundstücke beauftragt.

Somit befanden sich auf dem gesamten Komplex die Vermarktungshalle, U-Halle und die Kohlelagerhalle und mehrere Gewächshäuser. Die ehemalige Kohlelagerhalle wurde vermutlich 1991 an verkauft. Aus dem Gutachten konnte entnommen werden das eine Kopie eines vorläufigen Kaufvertrages vom 26.07.1991 mit vorlag.

Bei der bei der Vorortbegehung vorgefundenen nachträglich eingehausten Halle handelt es sich um ehemalige Kohlenlagerhalle mit einer Größe von ca. 60,40 m x 24,60 m. Zu dieser Halle gibt es kein Gebäudegrundbuch.

Die damalige U-Halle, welche sich überwiegend auf dem Nachbargrundstück, d. h. als herrschendes Grundstück befindet, wird durch genutzt. Aus der Vereinbarung zwischen der und (Mieter) und (zukünftiger Eigentümer) vom 27.06.2013 gab es Verhandlungen zur Gebäudeübertragung über das Freiwilliger Landtausch Ragow VNR. 6501 W. Zu der Gebäudeübertragung ist es nach Angaben beider Parteien nicht gekommen. Das angrenzende Flurstück 415 befindet sich im Eigentum von (Fremdeigentum). Das Gebäude bezeichnet als Gewächshaus-Verbinder stellt einen Überbau zu dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 64/2) dar. Der Überbau wird bei der Grundstücksbewertung in den Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (Barwert der Überbaurente) mitberücksichtigt.
Zu dem Gebäude liegt ebenfalls kein Gebäudegrundbuchblatt vor. Nach Angaben bei der Vorortbegehung konnte für die Bezeichnung Gewächshaus-Verbinder kein Gebäudegrundbuchblatt angelegt werden.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Aus dem durch die

zur Verfügung gestellten Gutachten aus dem Jahr 2000 (erstellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz) konnte nachstehendes entnommen werden:

Auf mehreren Flurstücken, unter anderem auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 64/2) befinden sich die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei mit der Inventar-Nr. 044 bis 060. Der Standort ist am nordöstlichen Rand der Gemeinde Ragow, an der Bahnhofstraße (neu Alte Bahnhofstraße) im Außenbereich gelegen. Die Umgebung wird süd- und westlich des Standortes von Wohngrundstücken geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Bei der Kohlenlagerhalle, welche nach Sichtungen aus dem Gutachten in dem Jahr 1981 errichtet wurde, handelte es sich um eine offene Leichtbauhalle mit einem zweischiffigen Bogendach. Sie dient für Lagerzwecke. Zum damaligen Zeitpunkt waren die offenen Seiten der Halle bereits mit Trapezblechplatten eingehaust worden.
Die Halle stellt einen Überbau zu dem Flurstück 65/2 dar. Die ehemalige Kohlenlagerhalle hat eine Größe von 60,40 m x 24,60 m.

In dem Jahr 1973/1978 wurde auf dem Bewertungsgrundstück eine Vermarktungshalle mit Anbau errichtet. Die Gebäudeart beinhaltete eine Lagerhalle, Heizhäuser als Anbau und freistehenden Schornstein. Hierzu besteht für den Gebäudebestand ein Gebäudegrundbuch, so dass keine Bewertung der Gebäude durch den Sachverständigen erfolgt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Von dem Flurstück 415 (Fremdgrundstück) besteht ein Überbau zu dem Bewertungsgrundstück. Es handelt sich hierbei um die U-Halle und stellt einen ehemaligen Verbinder (Halle) mit einem alten Heizhausanbau dar. Das Baujahr wurde mit 1955 – 1958 angegeben.
Der überbaute Flächenanteil beträgt ca. 158,50 m².

Der Hallenbestand auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 64/2) beinhaltet einen Überbau auf das Flurstück 65/2 (Fremdgrundstück). Hierbei handelt es sich um die östlich zugeordnete Längsfront. Der Überbau wird bei der Bewertung mitberücksichtigt. Die Zufahrt zu dem Bewertungsareal erfolgt von der Alten Bahnhofstraße über das Flurstück 64/1 (Fremdgrundstück).

Für eine Beseitigung der auf dem Grundstück abgelagerten Baumischabfälle werden Kosten durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Der Sachverständige erachtete für das Bewertungsareal die planungsrechtlichen Unterlagen bei dem zuständigen Amt der Stadt Lübbenau (Spreewald) zu beantragen. Nachstehender Inhalt konnte entnommen werden. Hierbei verwies die Stadt Lübbenau (Spreewald) auf den § 35 BauGB Außenbereich.

Nach Angaben der Stadt Lübbenau (Spreewald) wurde der Gebäudekomplex ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb genehmigt. Die gewerbliche Nachnutzung der Hallen ist baugenehmigungspflichtig, da es sich um Nutzungsänderungen handelt. Der Stadt Lübbenau (Spreewald) ist in dem Bereich keine baurechtlich legale Nutzung bekannt. Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist eine gewerbliche Nachnutzung solcher Gebäude ohne verbindliche Bauleitplanung kritisch zu bewerten.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Aus der Auskunftserteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Oberspreewald-Lausitz zur Frage der Baugenehmigungspflicht kann nachstehendes entnommen werden:

Grundsätzlich ist eine Nachnutzung dann genehmigungspflichtig, wenn sich die Nutzungsart oder die Zweckbestimmung ändert. Hier muss geprüft werden, ob es planungsrechtlich nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässig ist. Grundsätzlich gilt, dass andere öffentlich-rechtliche Vorschriften für die neue Nutzung gelten können. Die neue Nutzung ist prüfungspflichtig.

Privatverträge und Grundstücksverkäufe oder Mietverträge sind für das Baurecht irrelevant, da die Genehmigungen auf dem Grundstück bestehen. Die Nachnutzer/-mieter sollten darüber informiert werden. Ausschlaggebend ist die neue Nutzung der jeweiligen neuen Nachnutzer oder -mieter. Die neuen Nutzungsarten bestimmen eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung inkl. Planungsrechtlicher Zulässigkeit oder eben nicht.

Nach einer telefonischen Rücksprache mit beiden Ämtern wurde offeriert das einer Nutzung der Halle im Sinne des § 35 BauGB erfolgen kann. Hierzu sollte der Folgenutzer des Grundstückes sich mit dem zuständigen Behörden kontaktieren und eine nachträglichen Bauantrag stellen. Es muss hierbei geprüft werden, dass öffentlichen Belangen nichts entgegensteht. Auch könnte hierzu noch ein Vorbescheid erstellt werden. Weitere Kenntnisse liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auskunft Landschaftsschutzgebiet/Biosphärenreservat

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Biosphärenreservates Spreewald in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet). In Landschaftsschutzgebieten sind gemäß § 26 Abs. 2 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Gemäß § 6 Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Spreewald sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 BR-VO zuwiderlaufen. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können zulässig. Insbesondere ist es gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 10 BR-VO verboten, bauliche Maßnahmen ohne Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen; die Genehmigung kann erteilt werden, wenn das bauliche Vorhaben mit dem Schutzzweck nach § 3 BR-VO vereinbar ist und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 50 mm vom FFH-Gebiet „Innerer Oberspreewald" (EU-Nr. 4150-301) entfernt, welches Bestandteil des NATURA 2000-Schutzgebietsnetzes ist. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Nach § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 4 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist es verboten, geschützte Bäume oder Hecken zu beseitigen, zu zerstören, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich zu beschädigen.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Naturschutzrechtliche Erfordernisse zur Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG bleiben von dieser Auskunft unberührt und bedürfen der Einzelfallprüfung. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ist in der Regel nicht als Eingriff anzusehen, soweit die Anforderungen an die gute fachliche Praxis eingehalten werden. Artenschutzrechtliche Aspekte im Rahmen von Abrissvorhaben, Planungen etc. bleiben von dieser Auskunft unberührt und bedürfen der Einzelfallprüfung.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Lübbenau/Spreewald ist eine Stadt im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Brandenburg, etwa 80 km südöstlich von Berlin. Aufgrund ihrer Lage am südöstlichen Rand des Biosphärenreservates Spreewald sowie ihres Stadttores wird die Stadt Lübbenau auch als Tor zum Spreewald bezeichnet. Seit der Eingemeindung von Hindenberg am 26. Oktober 2003 liegt auch ein Teil des Naturparks Niederlausitzer Landrücken innerhalb des Lübbenauer Stadtgebietes.

Die Stadt Lübbenau liegt im nördlichen Teil des südbrandenburgischen Landkreises Oberspreewald-Lausitz etwa 35 Kilometer westlich von Cottbus und etwa 50 Kilometer nördlich der Kreisstadt Senftenberg. Im Nordosten grenzt Lübbenau an den Landkreis Spree-Neiße, im Westen und Norden an den Landkreis Dahme-Spreewald. Nachbarstädte und Gemeinden sind (im Uhrzeigersinn im Norden beginnend): Lübben (Spreewald), Alt Zauche-Wußwerk und Straupitz (Spreewald) (alle im Landkreis Dahme-Spreewald), Burg (Spreewald) (im Landkreis Spree-Neiße), Vetschau/Spreewald und Calau (im Landkreis Oberspreewald-Lausitz) sowie Luckau (wiederum im Landkreis Dahme-Spreewald).

Lübbenau wird als Tor zum Spreewald bezeichnet. Der nordöstliche Teil des Stadtgebiets mit der Lübbenauer Altstadt, die Ortsteile Lehde und Leipe sowie Teile der Ortsteile Boblitz, Krimnitz, Ragow und Zerkwitz liegen im Biosphärenreservat Spreewald. Die Nordostgrenze der Stadt bildet das Große Fließ. Der Ortsteile Hindenberg und Lichtenau liegt im Naturpark Niederlausitzer Landrücken.

Ragow, niedersorbisch Rogow, ist ein Ortsteil der Stadt Lübbenau/Spreewald im nördlichen Teil des südbrandenburgischen Landkreises Oberspreewald-Lausitz. Ragow ist der nördlichste Ort des Landkreises und war bis zur Eingemeindung nach Lübbenau am 26. Oktober 2003 eine eigenständige Gemeinde. Ragow liegt in der Niederlausitz nördlich des Naturparks Niederlausitzer Landrücken und am westlichen Rand des Spreewalds. Durch den Ort fließt die Wudritz die über die Ragower Kahnfahrt mit der Hauptspree verbunden ist. Der Ortsteil Ragow grenzt im Norden an den Ortsteil Steinkirchen der Stadt Lübben, im Osten an Lübbenau, im Südosten und Süden an Krimnitz, im Südwesten an Klein Radden und im Westen an den Luckauer Ortsteil Terpt. Nordwestlich von Ragow liegt der Lübbener Ortsteil Neuendorf, an den die Gemarkung von Ragow jedoch nicht direkt angrenzt.

Großräumige Lage:	Bundesland Brandenburg Kreis Dahme-Spreewald Stadt Lübbenau (Spreewald) OT Ragow: 544 Einwohner (Stand: 2022) Ragow liegt nordwestlich des Autobahndreiecks Spreewald, an dem die Bundesautobahn 15 in die südlich des Ortes verlaufende Bundesautobahn 13 übergeht. Die Landesstraße 49 verläuft direkt durch den Ort. Bis zum Jahr 1994 gab es in Ragow einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Berlin–Görlitz. Seit 1996 gibt es im Ort einen Fährhafen, über den Kahnfahrten im Spreewald möglich sind.
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	Berlin: Ca. 94 km Dresden: Ca. 107 km Landeshauptstadt Potsdam: Ca. 102 km Cottbus: Ca. 43 km Lübben: ca. 7 km Autobahnzufahrt Lübbenau: ca. 6 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 71 km
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücksfläche befindet sich im Randbereich des Ortsteiles Ragow der Stadt Lübbenau/Spreewald im Außenbereich. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Ragow ist geprägt durch einen dörflichen Charakter. Geschäfte des täglichen Bedarfes befinden sich in zentraler Lage der Stadt Lübbenau/Spreewald. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind in Lübbenau/Spreewald vorhanden. Grundschule, Oberschule, Gymnasium und eine Förderschule sind in Lübbenau/Spreewald gegeben.
Lagequalität:	- einfache Verkehrsanbindung - einfache wirtschaftliche Lage in dem Ortsteil Ragow
Art d. Bebauung in der Straße:	Wohn- und Gewerbegrundstücke
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	Grundbuch von		Blatt	
	Ragow		303	
Kataster:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
	Ragow	2	64/2	10.697 m²
Nutzungsarten:	Gebäude- und Freifläche, Grünfläche			
Eigentümer:	Die Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Überbau der Lagerhalle zum Flurstück 65/2 Überbau des Gewächshaus-Verbinder vom Flurstück 415 zum Bewertungsgrundstück

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.:	46,00 m
Mittlere Tiefe:	Ca.:	232,00 m

2.4 Erschließung

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche, unbefestigte Nebenanlagen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Medienanschlüsse wie Elektro sind vorhanden. Aus der Auskunftserteilung des WAC Calau mit Sitz in Lübbenau/Spreewald konnte nachstehendes entnommen werden: Das zu betrachtende Grundstück ist grundsätzlich durch den vorhandenen Trinkwasserhausanschluss in der Dimension PE-HE 40x 3,7 (DN 32) mit einem Wasserzähler in $Q_3$4 (alt: Q_n2,5) im Wasserzählerschacht als „trinkwasserseitig" erschlossen. Im Standortbereich ist kein öffentlicher Schmutzwasseranschluss im Eigentum des WAC vorhanden. Nach dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage für den Zeitraum 2024 bis 2028, welches auch der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zur Kenntnis vorliegt, ist im Betrachtungsbereich voraussichtlich dauerhaft keine öffentliche Erschließung vorgesehen. Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde am 26.03.2024 von der Verbandsversammlung des WAC beschlossen. Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes ist für das Grundstück eine dezentrale Einzelanlage als Dauerlösung vorzusehen. Diese Entsorgungsanlagen befinden sich grundsätzlich im Eigentum des Grundstückseigentümers. Nach Prüfung bei dem WAC ist auf dem zu betrachtenden Grundstück keine dezentrale Einzelanlage vorhanden. Es bestehen von Seiten des WAC offene Forderungen in Höhe von 50,15 €.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar bzw. nicht ersichtlich.
Grünbereiche:	Grünbereiche (Sukzession) sind vorgefunden worden
Spielmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht erforderlich
Parkplatz:	Stellflächen könnten auf dem Grundstück geschaffen werden.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden (Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Vermessung:	Das Areal wurde vermutlich nicht neu vermessen. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet bzw. aufgezeigt worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.5 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält keine wertbeeinflussenden Umstände.
Bodendenkmalpflege:	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Nach Angaben der Stadt Lübbenau (Spreewald) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Biosphärenreservat Spreewald, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Einschränkungen aufgrund der Lage im Schutzgebiet sind nicht auszuschließen. Dies müsste über die zuständigen Umwelt- bzw. Fachbehörden erfragt werden. Auf jeden Fall ist die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12.09.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 19.05.2024 zu beachten (siehe weitere Ausführungen in der Anlage zu dem Gutachten).
Wasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Nicht bekannt
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	Der rückwärtige Bereich des Grundstückes liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ-extrem).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.6 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.10.2025 vor. Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches: Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Ragow Blatt 303 vom 29.10.2025.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sowie besondere Mietbindungen sind nach den Feststellungen des Sachverständigen vorhanden. In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.
Vermietungssituation:	Für die Lagerhalle auf dem Bewertungsgrundstück besteht ein Mietvertrag. Der Mietvertrag wurde am 09.02.2016 abgeschlossen und beginnt am 01.03.2016. Die Größe der Lagerfläche wurde mit 1.500 m² und die Freifläche mit 400 m² angegeben. Der Mietpreis beträgt 0,72 €/m². Nach Angaben in dem Mietvertrag besteht die Zufahrt hinteres Tor über eine Gemeinschaftszuwegung (Wegerecht). Die derzeitig genutzte Zufahrt erfolgt über die Alte Bahnhofstraße. Das hintere Tor ist nicht mehr funktionell.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

2.7 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Ein Flächennutzungsplan für Ragow wurde nicht aufgestellt.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Das Bewertungsflurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. (siehe weitere Ausführungen in der Anlage zu dem Gutachten)
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Bauweise: Keine Angaben durch die Stadt Lübbenau (Spreewald) Geschosse: GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Kein Sanierungsgebiet
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baulandfläche gemäß (§ 35 BauGB – Außenbereich) Grünland

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind nach BauGB sind nach Auskunft der Stadt Lübbenau (Spreewald) derzeitig nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, stehen nach Angaben der Stadt Lübbenbau (Spreewald) nicht an.
Kanalanschluss:	Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

3.0 Baubeschreibung Lagerhalle

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen (wenn vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (wenn vorhanden), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur grob berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nachstehende Angaben konnten teilweise aus der Baubeschreibung in dem Gutachten aus dem Jahr 2000 (erstellt vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz entnommen werden.

Gebäudetyp:	Lagerhalle
Nutzflächen:	Erdgeschoss: Lagerfläche
Baujahr:	Ca. 1981
Allgemeine Sanierungsleistungen:	Nicht bekannt
Bauweise:	Stahlbetonstützenkonstruktion
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Betonhülsenfundamente
Umfassungswände:	Einhausung mit Trapezblechplatten
Decken:	Erdgeschoss: keine
Treppen:	Außentreppe: keine
Dach:	Zweischiffiges unterspanntes Bogendach, Stahltragwerk Eindeckung mit verzinkten Stahltrapezblechplatten
Dachrinnen:	Innenentwässerung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Wasser/Abwasser:	Keine vorgefunden	
Elektroinstallation:	Erdgeschoss:	Einfache Ausstattung
Sanitäre Einrichtungen:	Erdgeschoss:	keine
Heizung:	keine	
Fußböden:	Erdgeschoss:	Beton (Oberflächenschäden)
Fassaden:	Trapezblechplatten	
Türen:	Erdgeschoss:	Sektionaltor zur Straße (Sichtschäden), Sektionaltor Rückfront (außer Funktion), Stahlblechtür (fehlende Werterhaltung)
Fenster:	Erdgeschoss:	Lichtband
Fensterbänke innen:	Nicht vorhanden	
Fensterbänke außen:	Nicht vorhanden	
Wandbehandlung:	Erdgeschoss:	keine
Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	Nicht erkennbar	
Ausstattung innen/außen:	Innen:	Einfache Ausstattung
	Außen:	Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Dem Zweck bestimmt	
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Belichtung dem Zweck entsprechend	
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein zeitgemäßer Unterhaltungsstau.	
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	Nach Rücksprache mit dem derzeitigen Mieter der Halle bildet sich eine flächige Kondensatbildung vom Dach. Hierzu sollte ein Fachspezialist den Sachverhalt prüfen.	

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Energetische Einschätzung:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein deutsches Bundesgesetz. Es führt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Es wurde als Art. 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze erlassen, welches das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinheitlicht und weitere Gesetze ändert Es offeriert dem Nutzer einer Immobilie den energetischen Bedarf. Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um einen Altbau, welcher nach den damaligen gesetzlichen Voraussetzungen genehmigt wurde. Aus der Sicht des Sachverständigen sollte durch einen Fachmann die Kennwerte der Energieeinsparverordnung überprüft werden. Eine genaue energetische Aussage und deren daraus resultierenden Kosten können nur hierfür ausgebildete Energieberater geben. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.
Energieausweis:	Bei dem Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung, landläufig als Kauf aus der Zwangsversteigerung bezeichnet, handelt es sich ausdrücklich eben nicht um einen Kauf im Sinn des Gesetzes. Vielmehr erfolgt der Eigentumswechsel im Wege des Zuschlages. Dieser Zuschlag ist einem Gerichtsurteil gleichzusetzen. Ein Kauf findet nicht statt. Das Grundbuch wird von Amts wegen berichtigt. Eine Mitwirkung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Bei einem Kauf ist zwangsläufig die Mitwirkung des Eigentümers notwendig. Bezüglich eines Energieausweises stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird vermutet, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.

4.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Lagerhalle bebaute Grundstück in 03222 Ragow, Alte Bahnhofstraße zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ragow	303	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ragow	2	64/2	10.697 m²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bauland Unland	Lagerhalle Unland	5.660 m² 5.037 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		10.697 m²

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 2ImmoWertV 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.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

5.0 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 10.697 m² Bewertungsteilbereich = 5.660 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**5,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag		10.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	5,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	10.697	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**5,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**5,00 €/m²**	
Fläche	×	5.660 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	28.300,00 €	
	rd.	**28.300,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 insgesamt

28.300,00 €.

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, seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Der Bodenwert richtet sich nach dem Marktgeschehen.

6.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

6.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden von mir auftragsgemäß mit hinreichender Genauigkeit erstellt und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der WFNutzflächenrichtlinie (WF-NuFlR), in denen die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise wegen der Gewerbebesonderheit von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem zuständigen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses in dem Landkreis Dahme-Spreewald
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (wenn vorhanden),
- in Abstimmung mit Maklern/Hausverwaltern

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart 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 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.
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)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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		-36.000,00 €
• Allgemeine Werterhaltung	-30.000,00 €	
• Beräumungs- und Entsorgungsaufwendungen	-6.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
•		
Weitere Besonderheiten		-5,07 €
• Barwert der Überbaurente zum Flurstück 65/2	349,79 €	
• Barwert der Überbaurente vom Flurstück 415	-354,86 €	
Summe		-36.005,07 €

7.0 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle			1.455,00		0,80	1.164,00	13.968,00
Summe			1.455,00	-		1.164,00	13.968,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagerhalle			1.455,00		0,80	1.164,00	13.968,00
Summe			1.455,00	-		1.164,00	13.968,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.968,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**19,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**2.653,92 €**
jährlicher Reinertrag	=	**11.314,08 €**
Reinertragsanteil des Bodens **6,50 %** von **28.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.839,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**9.474,58 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **6,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **8** Jahren Restnutzungsdauer	×	**6,089**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**57.690,72 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**28.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	**85.990,72 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**85.990,72 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**36.005,07 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	**49.985,65 €**
	rd.	**50.000,00 €**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

8.0 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 Vergleichswertverfahren 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).

8.1 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

8.2 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.

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

8.3 Berechnung der Nutzflächen

Lagerhalle

Lagerflächen	=	**1.455,00 m²**

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

Lagerhalle

A_1 = 60,40 m x 24,60 m	=	**1.485,84 m²**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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 der Anlage 4, ImmoWertV 21 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Lagerhalle	
Nutzungsgruppe:	Lagergebäude
Gebäudetyp:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00 gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		350,00 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung Ausstattungsstandard 1,5	x	0,600
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	210,00 €/m² BGF
	rd.	210,00 €/m² 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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften 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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

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 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. 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 verlängerungswürdig sein.

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		-36.000,00 €
• Allgemeine Werterhaltung	-30.000,00 €	
• Beräumungs- und Entsorgungsaufwendungen	-6.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
Weitere Besonderheiten		-5,07 €
• Barwert der Überbaurente zum Flurstück 65/2	349,79 €	
• Barwert der Überbaurente vom Flurstück 415	-354,86 €	
Summe		-36.005,07 €

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

9.0 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Lagerhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	210,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.485,84 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	312.026,40 €
Baupreisindex (BPI) 10.04.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	594.722,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	594.722,32 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 30 Jahre 8 Jahre 73,33 % 0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.612,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**158.612,44 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**3.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**161.612,44 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**28.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**189.912,44 €**
Sachwertfaktor	×	**0,50**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	**94.956,22 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**36.005,07 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	**58.951,15 €**
	rd.	**59.000,00 €**

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

10.0 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Unland"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 Landkreis Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz können Auswertungen zu Unland, Geringstland entnommen werden.
Bei Unland und Geringstland handelt es sich um Flächen minderer Qualität, die keine oder eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Der durchschnittliche Preis beträgt **0,14 €/m²**.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2026
Entwicklungsstufe	=	Unland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 10.697 m² Bewertungsteilbereich = 5.037 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**0,14 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag		10.04.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,14 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	10.697	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**0,14 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**0,14 €/m²**	
Fläche	×	5.037 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= rd.	705,18 € **705,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 insgesamt

705,00 €.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur, 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.

11.0 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Bauland Unland	50.000,00 € 705,00 €	59.000,00 € 705,00 €
Summe	50.705,00 €	59.705,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **50.705,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **59.705,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einer Lagerhalle bebaute Grundstück in 03222 Lübbenau/Spreewald / OT Ragow, Alte Bahnhofstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ragow	303	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ragow	2	64/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2026 mit rd.

50.700,00 €

in Worten: fünfzigtausendsiebenhundert 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 10.04.2026

Uwe Kirste



Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

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 Anlagetechnik 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 – Marktdaten 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 den Landkreises Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz

[] Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

[] KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)

[] KLEIBER
WertR 06 – Sammlung amtlicher Texte – 9. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2006

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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Fotodokumentation

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 1

Alte Bahnhofstraße (in Richtung Ortsausgang (Kahnfährhafen))



Bild 2

Zuwegung Richtung Ortsmitte

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 3

Straßenseitige Hallenansicht



Bild 4

Zufahrt über das Flurstück 64/1 (Fremdgrundstück)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 5

Sichtschäden an dem Trapezblech



Bild 6

Weitere Sichtschäden

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 7

Vorgefundene Deformierungen



Bild 8

Weitere Schäden sind an der Toranlage vorgefunden worden.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 9

Rechte Seite der Toranlage



Bild 10

Linke Seite der Toreinfahrt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 11

Vorgefundener Grenzpunkt



Bild 12

Detaildarstellung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

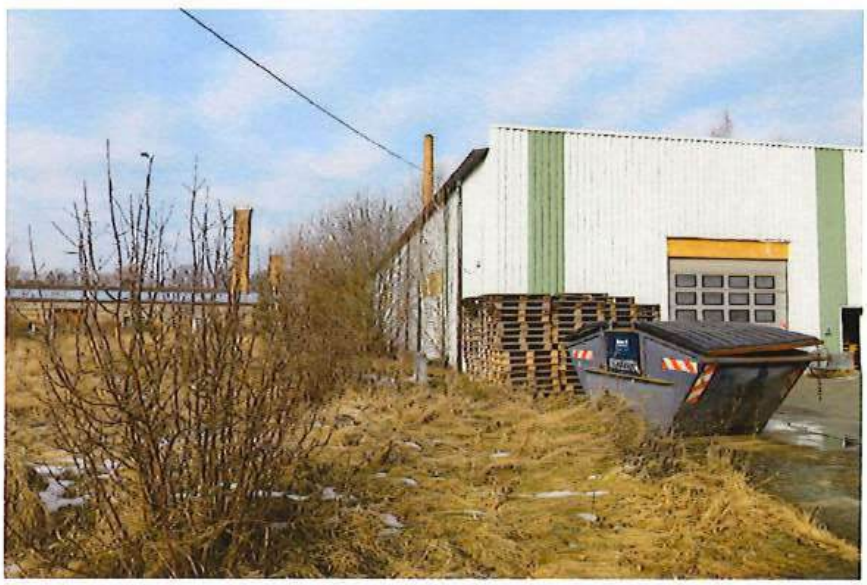


Bild 13

Nebenfläche entlang der Halle in Richtung Überbau



Bild 14

Vorhandene Medienanschlüsse

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 15

Rückwärtige Giebelfront



Bild 16

Desolate Toranlage

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 17



Licht- und Kraftstromanschluss

Bild 18



Lagerfläche

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 19



Weiterer Zugangsbereich

Bild 20



Lagerfläche

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Bild 21



Keine fachgerechte Bauausführung

Bild 22



Beton im Altbestand

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 23

Ehemaliges Heizhaus, Schornstein sind nicht Bewertungsbestandteil (Gebäudegrundbuch)



Bild 24

Lagernde Haufwerke

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 25

Schornstein



Bild 26

Lagernde Haufwerke

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 27

Ehemalige Gewächshäuser



Bild 28

Übersichtsdarstellung

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 29

Grenzbereich bis zum Fliess



Bild 30

Wudritz (Fliess)

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 31

Früherer Standort für Gewächshäuser



Bild 32

Desolate Toranlage

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31



Bild 33

Überbau vom Flurstück 415



Bild 34

Giebelansicht

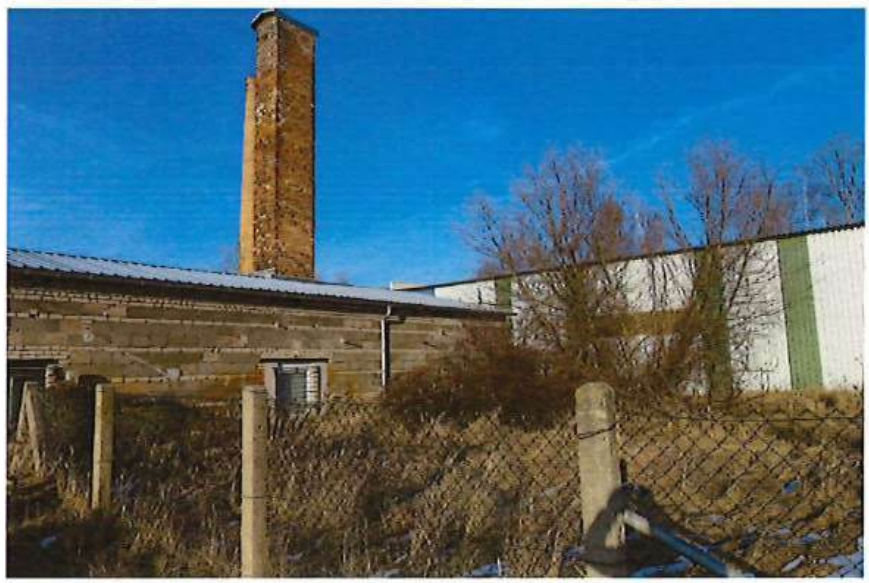


Bild 35

Überbau (straßenseitig) vom Flurstück 415



Bild 36

Detaildarstellung

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtsplan

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Übersichtskarte MairDumont

03222 Lübbenau /Spreewald, Alte Bahnhofstr.

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 Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

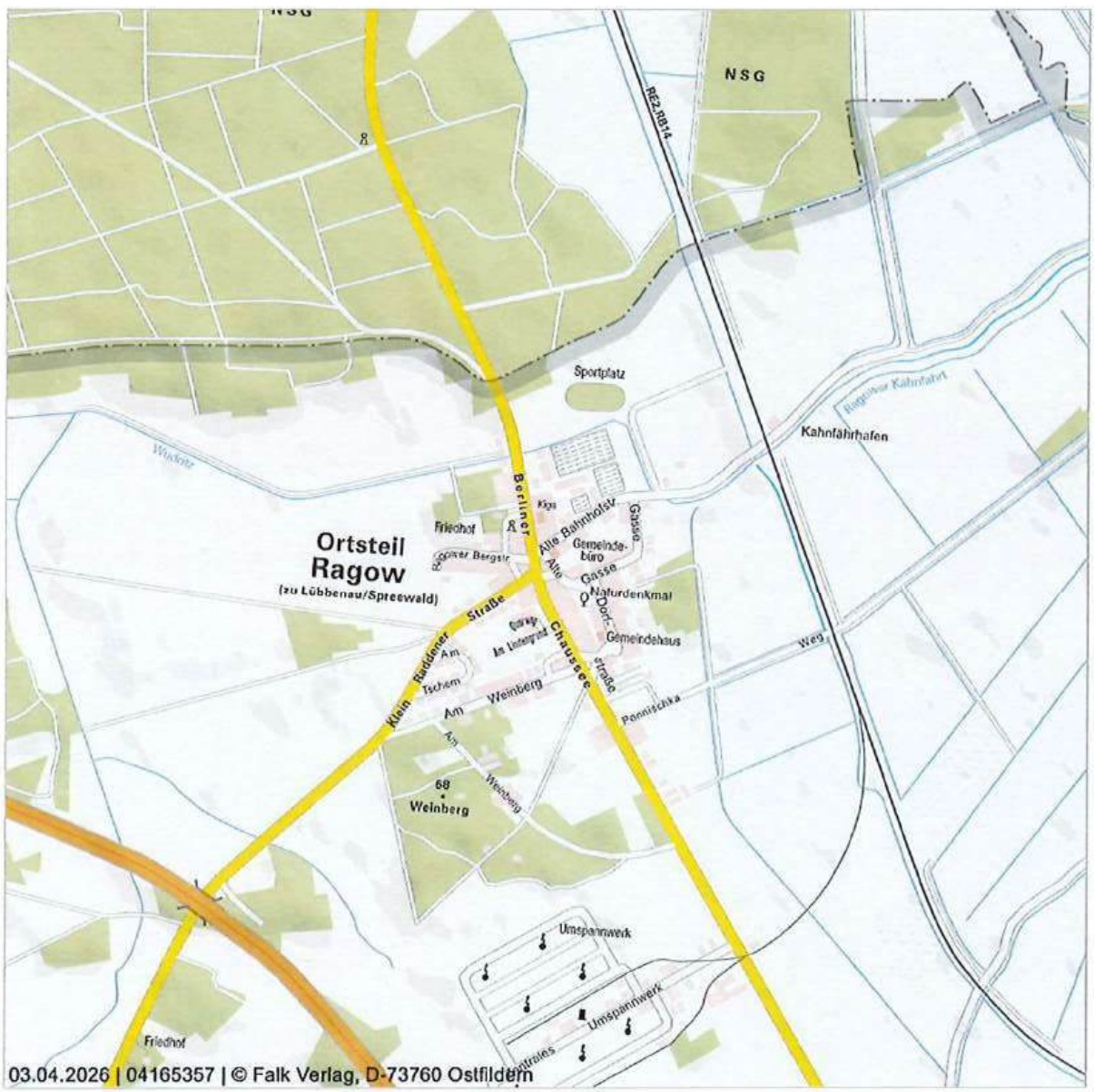
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165357 vom 03.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

03222 Lübbenau /Spreewald, Alte Bahnhofstr.

Geoport



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

0 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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165357 vom 03.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

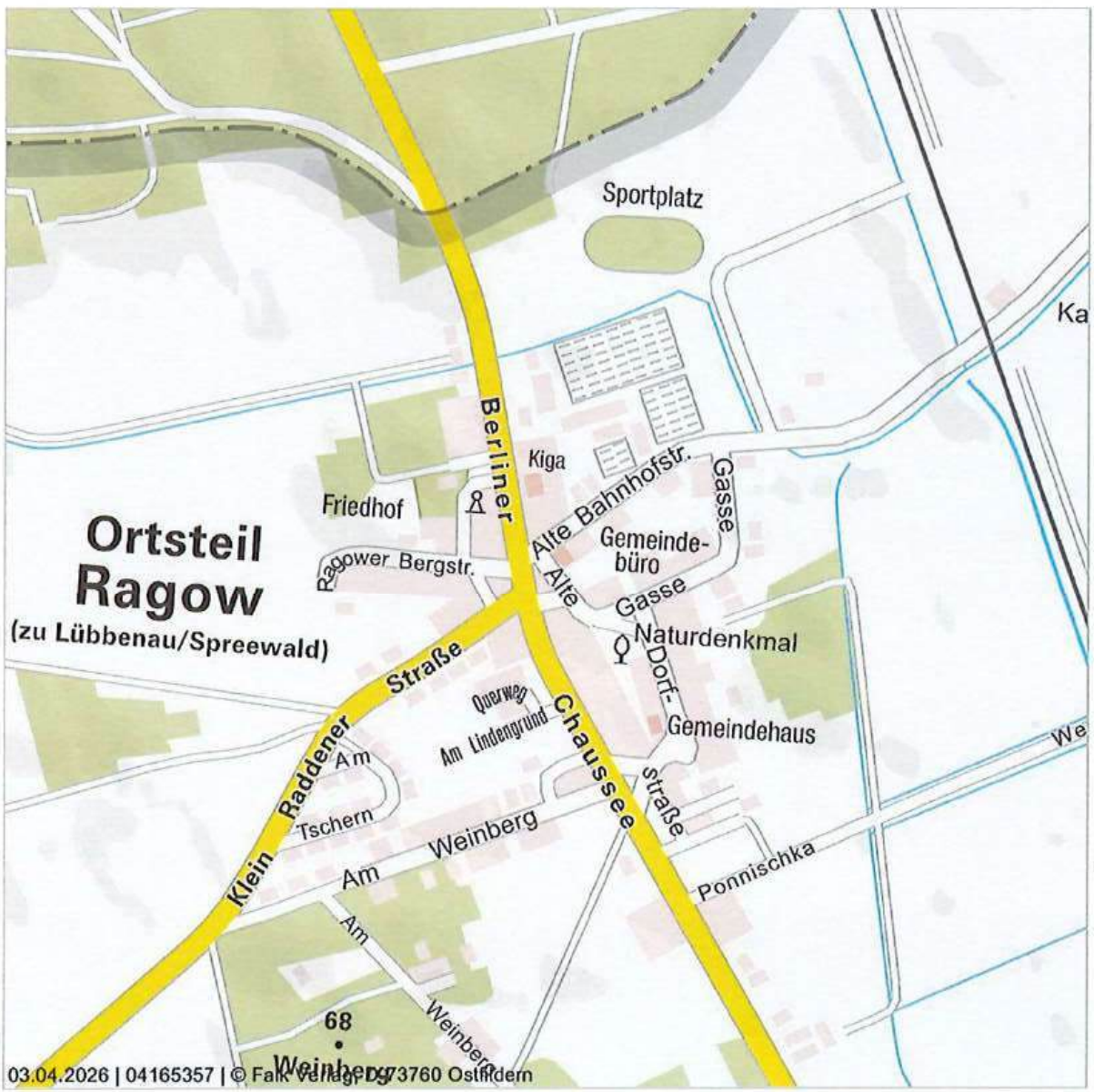
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Regionalkarte MairDumont

03222 Lübbenau /Spreewald, Alte Bahnhofstr.

Geoport



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

0 1.000 m

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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165357 vom 03.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

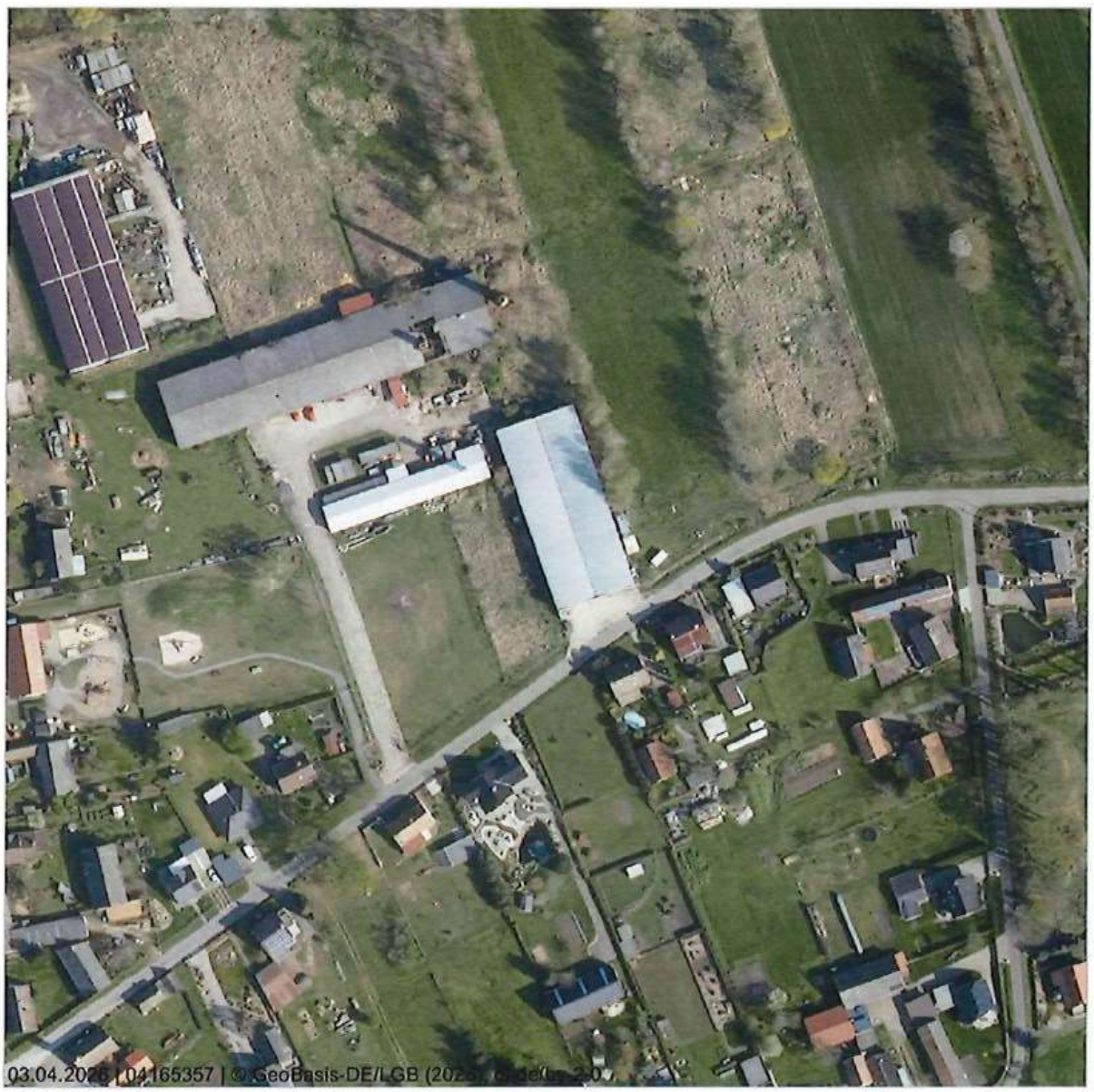
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

03222 Lübbenau /Spreewald, Alte Bahnhofstr.

Geoport



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

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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.

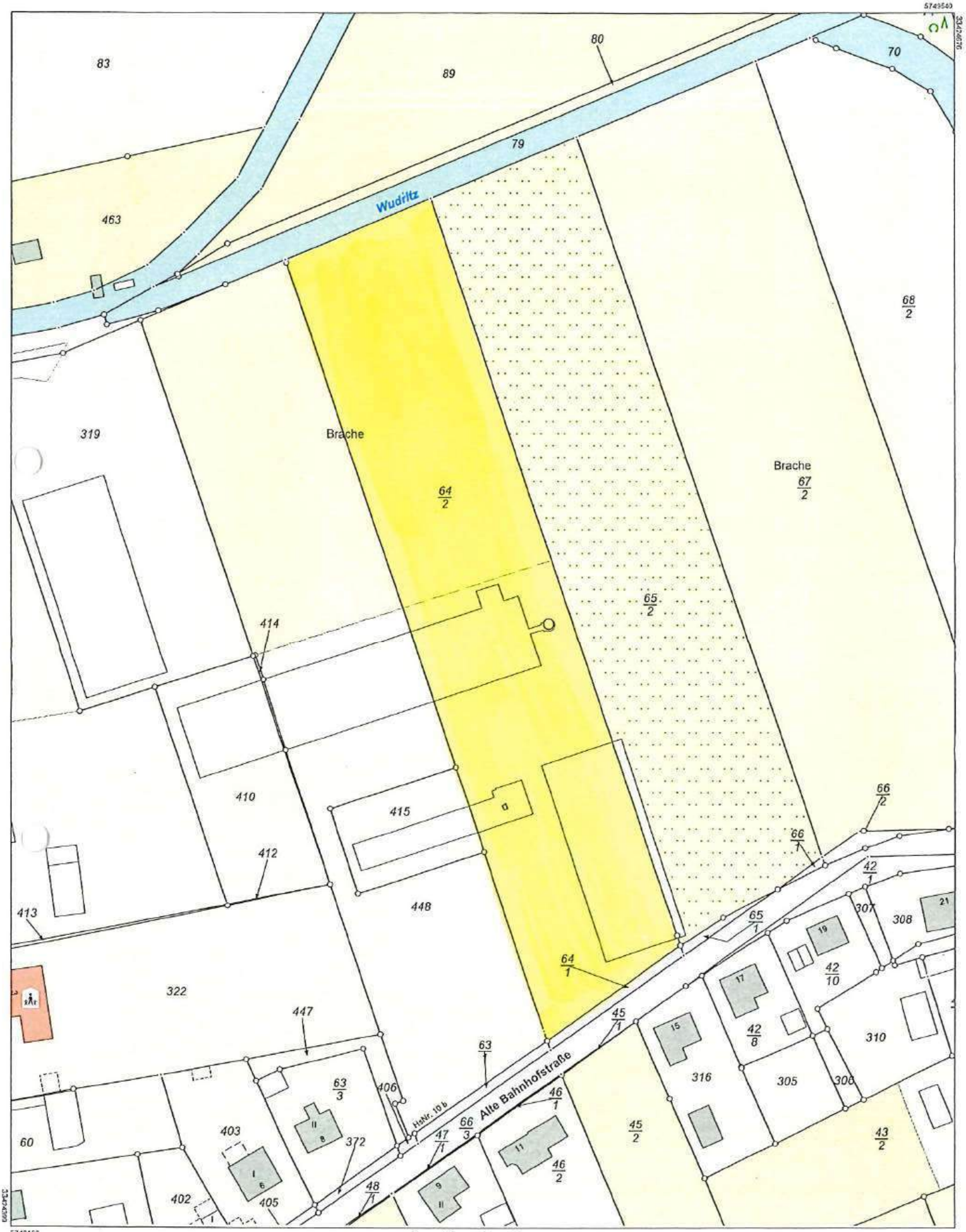
Datenquelle
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsstand)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04165357 vom 03.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Flurkarte



Landkreis Spree-Neiße
[Wokrejs Sprjewja-Nysa]
Katasterbehörde
Vom-Stein-Straße 30
03050 Cottbus

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl I/09, Nr. 08, S.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 Spree-Neiße / Sprjewja Nysa [SPN], Vom-Stein-Straße 30, 03050 Cottbus

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.01.2026
2026-10-0005

Flurstück:	64/2
Flur:	3
Gemeinde:	Lübbenau/Spreewald [Lubnjow/Błota]
Kreis:	Oberspreewald-Lausitz [Dolna Łužica-Horna Sprjewja]

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Planungsrechtliche Angaben

Gutachten Kirste

Von: < @luebbenau-spreewald.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. Februar 2026 14:48
An: 'Gutachten Kirste'
Betreff: AW: Bewertung Grundstück in Ragow Alte Bahnhofstraße

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

zu Ihren Fragen kann ich Ihnen folgende Auskunft geben:

Es ist richtig, das Grundstück liegt im Biosphärenreservat Spreewald, innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Einschränkungen aufgrund der Lage im Schutzgebiet sind nicht auszuschließen. Was das sein könnte, wäre jedoch bei den zuständigen Umwelt- bzw. Fachbehörden zu erfragen.
Auf jeden Fall ist die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald" vom 12.09.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 19.05.2024 zu beachten.

Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb genehmigt. Die gewerbliche Nachnutzung der Hallen ist baugenehmigungspflichtig, da es sich um Nutzungsänderungen handelt. Mir ist in dem Bereich jedoch keine baurechtlich legale Nutzung bekannt. Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich ist eine gewerbliche Nachnutzung solcher Gebäude ohne verbindliche Bauleitplanung kritisch zu bewerten.

Die Stadt ist in dem Fall nicht befugt, Nutzungsuntersagungen auszusprechen. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises OSL (vgl. §§ 58 u. 80 BbgBO).

Mit freundlichen Grüßen

SB Stadtplanung/Bauanträge
Stadt Lübbenau/Spreewald
Město Lubnjow/Błota
Fachbereich 3 Stadtentwicklung
Kirchplatz 1
03222 Lübbenau/Spreewald
Tel.: 00493542 85 - 441
Fax: 00493542 85 - 502
e-mail: asademann@luebbenau-spreewald.de
homepage: www.luebbenau-spreewald.de

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.
This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Gutachten Kirste <info@gutachten-kirste.de>
Gesendet: Mittwoch, 11. Februar 2026 11:35
An: < @luebbenau-spreewald.de>
Betreff: Bewertung Grundstück in Ragow Alte Bahnhofstraße

Stadt Lübbenau/Spreewald

Der Bürgermeister

Auskunftsersuchen (Grundlage Fragebogen Sachverständigenbüro Kirste)

Zwangsversteigerungsverfahren **./.** **u. a.**
Geschäftszeichen: 52 K 19/25

Bewertungsobjekt

Lage	03222 Lübbenau/Spreewald, OT Ragow, Alte Bahnhofstraße 12 (ehem. 2c)
Liegenschaft	Gemarkung Ragow, Flur 2, Flurstück 64/2

Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjektes

1.	Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan?	[-] ja	[x] nein	
	1.1 ab wann wirksam?			
	1.2 mit welcher Darstellung?			
2.	Besteht für das Gebiet eine Satzung über einen Bebauungsplan?	[-] ja	[x] nein	[-] Entwurf
	2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?			
	2.2 Bezeichnung des B-Planes			
	2.3 wenn Entwurf: Datum des Aufstellungsbeschlusses Verfahrensstand Geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf			
3.	Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf:	[-] ja	[-] nein	
	3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden?			
	3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung?			
	3.3 Planfeststellungsverfahren (Zeitangaben, Verfahrensstand)	[-] ja	[-] eingeleitet	
4.	Liegt das Grundstück:			
	4.1 im Bereich eines B-Planes (s. lfd. Nr. 2)?	[-]		
	4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)?	[-]		
	4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet (s. lfd. Nr. 2.3)?	[-]		
	4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)?	[x]		
	4.5 im Bereich einer Abrundungssatzung (Auszug aus der Satzung)	[-] ja	[-] nein	
	4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grund-Stück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? Wenn ja, welche:	[-] ja	[x] nein	

4.7	im Landschaftsschutzgebiet?	[x] ja	[-] nein	
4.8	im Naturschutzgebiet?	[-] ja	[x] nein	
4.9	Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	[-] ja	[x] nein, nicht bekannt	
4.10	Baudenkmal?	[-] ja	[x] 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 [x] nein

7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: [-] ja [x] nein

wann?
Beitrag:
ggf. Restschuld

noch zu erheben? [-]

Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: [-] ggf. Grundlage

8. Maßnahmen nach KAG abgerechnet werden:

Maßnahmen standen/stehen an? [-] ja welche? [x] nein

Bereits veranlagt? [-] ja fällig:
[-] nein fällig:

9. Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden? [ ] Strom [ ] Wasser [ ] Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei:

Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC) für Wasser
Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau (SÜLL) für Strom und Gas

10. Entwässerung

Kanalanschluss vorhanden [-] ja [x] nein
[-] Mischsystem [ ] Dreikammergrube
[-] Trennsystem [ ] Sammelkläranlage
[-] nur Regenwasser [ ] Verrieselung
[ ] Ausfahrgrube

Anschlussbeitrag entrichtet? [-] ja [-] nein
Wann?
Betrag?

Wann erfolgt voraussichtlich Kanalisierung? *Anfrage ist an den WAC zu stellen.*

		Ob bzw. welche dezentrale Anlage zur Schmutzwasserentsorgung vorhanden ist, ist nicht bekannt.	
11.	Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind; Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen. Bestehen bereits Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?	-	
12.	Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)?	[-] ja	[x] nein
13.	Welche Umstände sind sonst noch von Bedeutung für den Grundstückswert (z. B. Überschwemmungsgebiet, Baudenkmal)?	*Der rückwärtige Bereich liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ-extrem).*	
14.	Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft?	[-] ja	[x] nein
14.1	Umfassendes Sanierungsverfahren -Bezeichnung des Sanierungsgebiets -Beschluss SVV -Öffentliche Bekanntmachung	[-] ja	[x] nein
14.2	Vereinfachtes Sanierungsverfahren -Bezeichnung des Sanierungsgebiets -Beschluss SVV -Öffentliche Bekanntmachung	[-] ja	[x] nein
14.3	Städtebaul. Entwicklungsmaßnahme -Bezeichnung des Sanierungsgebiets -Beschluss SVV -Öffentliche Bekanntmachung	[-] ja	[x] nein
14.4	Erhaltungsgebiet	[-] ja	[x] nein
14.5	Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach § 144/145 BauGB?	[-] ja	[x] nein
14.6	Sind Ausgleichsbeiträge zu entrichten Wenn ja, in welcher Höhe? Und wann (voraussichtlich)?	[-] ja	[x] nein
14.7	Lage innerhalb der Stadtumbaukulisse?	[-] ja	[x] nein
14.8	Lage im Vorranggebiet Wohnen?	[-] ja	[x] nein
14.9	Lage im Gebiet nach § 171e BauGB?	[-] ja	[x] nein

Bearbeiter: (nur Pkte. 7 u. 8)

Lübbenau/Spreewald, 06.01.2026

Stellv. Fachbereichsleiterin

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

LANDKREIS
OBERSPREEWALD
LAUSITZ

Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Dubinaweg 1 | 01968 Senftenberg

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

DER LANDRAT
Amt für Bauaufsicht und
Denkmalschutz
Rechtliche Bauaufsicht /
Kreisplanung

Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

Geschäftszeichen
60.41-01760/25

Auskunft erteilt

T. 03541/870-
F. 03541/870-
Baulast@osl-online.de
www.osl-online.de

Calau, 29.12.2025

Vorgang:	**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**
Grundstück:	03222 Lübbenau/Spreewald, Ragow, Alte Bahnhofstraße 2
Gemarkung:	Ragow
Flur:	2
Flurstück:	64/2
eingegangen:	22.12.2025

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

aufgrund Ihres Antrages vom 22.12.2025 (Ihr Zeichen: 52 K 19/25) erhalten Sie folgende

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Für das im Grundbuch von Ragow in Grundbuchblattnummer 303 unter der laufenden Nummer 2 verzeichnete o.g. Flurstück sind in dem von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (durch Kreisgebietsreform vereinigte Kreise Senftenberg und Calau) in den Jahren 1990 bis 1994 und seit dem 01.07.2016 geführten Baulastenverzeichnis **keine** Eintragungen vorhanden.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Diese Entscheidung enthält die Namenswiedergabe und bedarf deshalb keiner Unterschrift.

Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg
T. 03573 870-0 (Bürgerbüro)

Sprechzeiten
Di. 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
Do. 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Niederlausitz
IBAN: DE56 1805 5000 3010 1000 50
BIC: WELADED1OSL
Gläubiger-ID: DE46ZZZ00000007677

Für die rechtssichere E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise auf unserer Internetseite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auskunft WAC (Wasser- und Abwasserzweckverband Calau)

vorab per E-Mail
25.3.26, 14°° Uhr Kre

WAC

Wasser- und Abwasserzweckverband
CALAU
Sitz Lübbenau/Spreewald
- Der Verbandsvorsteher -

Wasser- und Abwasserzweckverband CALAU
Sitz: Berliner Straße 10 • 03222 Lübbenau/Spreewald

Erreichbarkeit
Sekretariat Verbandsvorsteher
03542 8899211 · Fax 8899212
Fachbereich Kaufm. Verwaltung
03542 8899221
Fachbereich Trinkwasser
03542 8899241
Fachbereich Technik/Abwasser
03542 8899271

www.wac-calau.de
e-mail: info@wac-calau.de

Sprechzeiten
dienstags: 08:30 - 12:00 Uhr
13:00 - 17:30 Uhr
donnerstags: 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Meine Zeichen / Durchwahl	Datum
52 K 19/25	18.03.2026		24. März 2026

Grundstücksbewertung für Erstellung Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt: 03222 Lübbenau/Spreewald, OT Ragow, Alte Bahnhofstraße 12, Gemarkung Ragow, Flur 2, Flurstück 64/2
(Zwangsversteigerungsverfahren ./. u. a.)

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

Ihr Schreiben in v. g. Angelegenheit, eingegangen beim Wasser- und Abwasserzweckverband Calau (WAC) am 18. März 2026 per E-Mail, beantworten wir wie folgt:

Den vorhandenen Bestand an Versorgungsleitungen im v. g. Betrachtungsbereich erhalten Sie anliegend in Form von zwei Kopien aus den Bestandsunterlagen des WAC im Maßstab 1 : 750 (als Übersichtsplan) bzw. 1 : 500 (als Detailplan).

Wir weisen darauf hin, dass sich bei der Übertragung der Leitungslagen auf Grund nicht kongruenter bei Ihnen und beim WAC vorliegender Planunterlagen Ungenauigkeiten für den Trassenverlauf unserer Leitungen ergeben können. Bitte beachten Sie den Freistellungsvermerk auf den beiliegenden Bestandsplänen des WAC!

Trinkwasser

- Wie Sie dem beiliegenden Bestandsplan (Detailplan – M 1 : 250) entnehmen können, gilt das zu betrachtende Grundstück grundsätzlich durch den vorhandenen Trinkwasserhausanschluss in der Dimension PE-HD 40 x 3,7 (DN 32) mit einem Wasserzähler in $Q_{3}4$ (alt: Q_n 2,5) im Wasserzählerschacht als „trinkwasserseitig" erschlossen.

Schmutzwasser

- Im Standortbereich ist **kein** öffentlicher Schmutzwasserkanal im Eigentum des WAC vorhanden!
- Nach unserem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept über den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage für den Zeitraum 2024 bis 2028, welches auch der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zur Kenntnis vor-

liegt, ist im v. g. Betrachtungsbereich **voraussichtlich dauerhaft** keine öffentliche Erschließung vorgesehen! Das Abwasserbeseitigungskonzept wurde am 26. März 2024 von der Verbandsversammlung des WAC beschlossen!

- Auf Grund des v. g. Sachverhaltes ist für das Grundstück eine **dezentrale** Einzelanlage als Dauerlösung vorzusehen! **Diese Entsorgungsanlagen befinden sich grundsätzlich im Eigentum des Grundstückseigentümers!**
- Nach Prüfung in unserem Hause ist auf dem zu betrachtenden Grundstück **keine** dezentrale Einzelanlage vorhanden!

Offene Forderungen gegenüber dem WAC

Es bestehen von Seiten des WAC offene Forderungen in Höhe von 50,15 Euro!

Diese Auskunft ist gemäß der derzeit beim WAC geltenden Verwaltungsgebührensatzung **gebührenpflichtig!** Ein entsprechender Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen

Wasser- und Abwasserzweckverband Calau

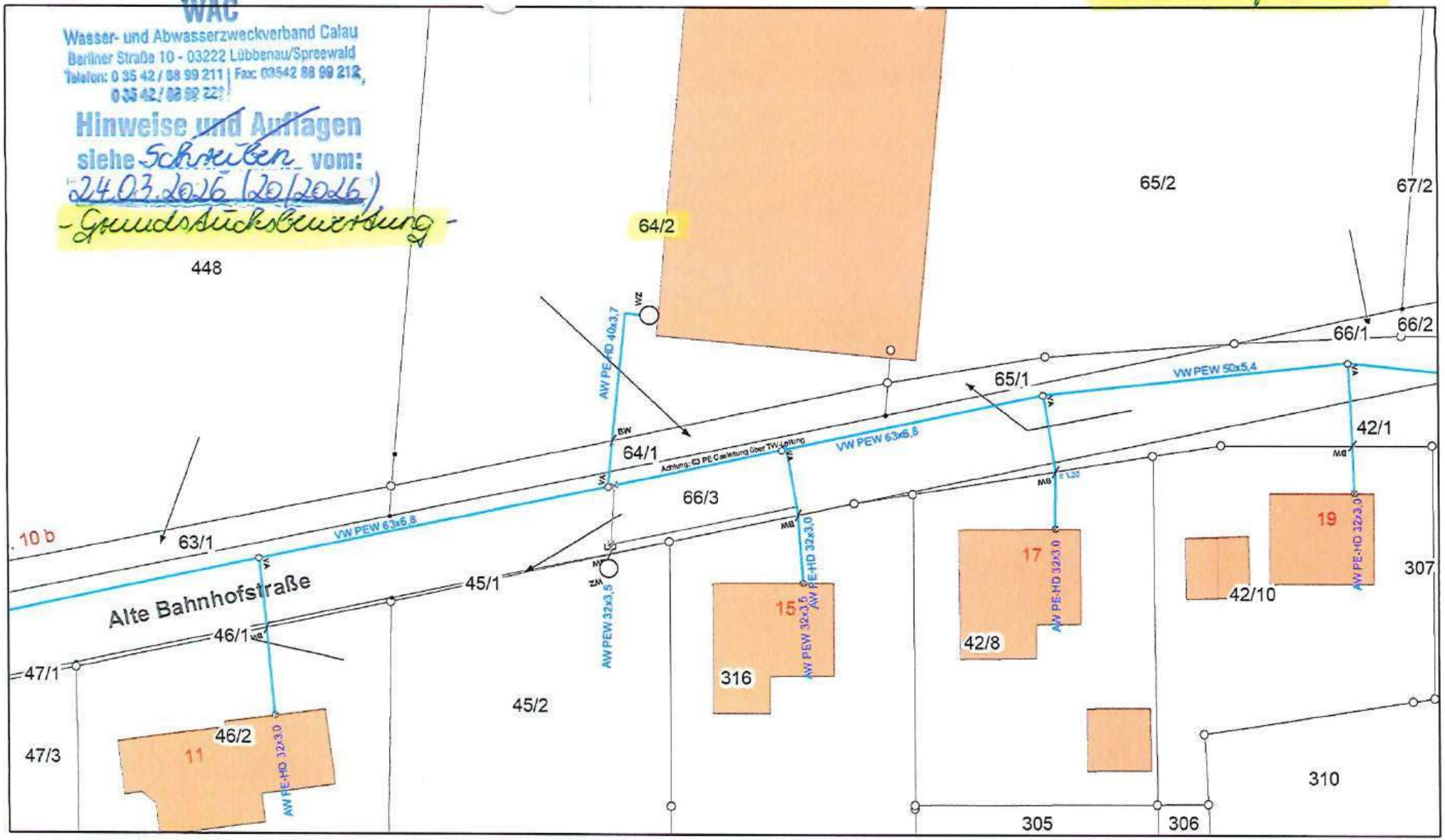
Fachbereichsleiterin Kaufmännische Verwaltung

Anlagen
2 Bestandspläne WAC (TW) (M 1 : 750 // 1 : 500)
1 Gebührenbescheid

-Detailplan-

WAC
Wasser- und Abwasserzweckverband Calau
Berliner Straße 10 - 03222 Lübbenau/Spreewald
Telefon: 0 35 42 / 88 99 211 | Fax: 03542 88 99 212,
0 35 42 / 88 99 221

Hinweise und Auflagen
siehe Schreiben vom:
24.03.2026 (20/2026)
-Grundstücksbewertung-



N
W
S

Legende

- Trinkwasser (TW)
- Schmutzwasser (SW)
- kundeneigene SW-Grundstücksentwässerung (GEA)
- Abwasserdruckleitung (ADL)
- Steuerkabel
- Mischwasserleitung
- außer Betrieb

WAC
Wasser- und Abwasserzweckverband CALAU

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in den Plänen enthaltene Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegtiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die der WAC keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand im Zeitpunkt der Auskunfterteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und für eigene Leitungen des WAC, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht enthalten.

ETRS 89	DHHN 92	Bearbeitungs-Nr. 20/2026	OL Ragow
erstellt am: 19.03.2026		Maßstab 1:500	A4 quer



WAC
Wasser- und Abwasserzweckverband Calau
Berliner Straße 10 - 03222 Lübbenau/Spreewald
Telefon: 0 35 42 / 89 99 211 | Fax: 03542 89 99 212

Hinweise und ~~Auflagen~~
siehe Schreiben vom:
24.03.2026 (20.1.2026)
-Grundsätzliche Zustimmung-

N
W
E
S

WAC Wasser- und Abwasserzweckverband CALAU		Es wird darauf hingewiesen, dass in den Plänen enthaltene Angaben und Maßzahlen inhaltlich der Lage und Verläufe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Es ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend gerade sind und auf kürzestem Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Setzungen auf die der WAC keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind im jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Öffnung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. ä.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne gelten den Bestand im Zeitpunkt der Auskunftserteilung. Es ist daraufzu achten, dass zu Beginn der Baumaßnahme in erkennbare Pläne vor Ort verfragen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und für eigene Leitungen des WAC, es kann ggf. noch mit anfragen anderer Netzbetreiber gerechnet werden muss. Bei darüberhinaus Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht enthalten.		
ETRS 89	DHHN 92	Bearbeitungs-Nr. 20/2026	OL Ragow
erstellt am: 19.03.2026		Maßstab 1:750	A3 hoch

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Schreiben (Untere Bauaufsichtsbehörde)

Gutachten Kirste

Von: < @osl-online.de>
Gesendet: Montag, 23. Februar 2026 10:58
An: 'info@gutachten-kirste.de'
Betreff: Az.: 60.3-00147/26_Ragow_Kirste_Grundstücksbewertung

Sehr geehrter Herr Kirste,

anbei meine Erläuterungen zu Ihren Fragen.
1. Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb genehmigt. Benötigt man für die gewerbliche Nachnutzung der Halle eine Baugenehmigung?

Grundsätzlich ist eine Nachnutzung dann genehmigungspflichtig, wenn sich die Nutzungsart oder die Zweckbestimmung ändert.
Hier muss geprüft werden, ob es planungsrechtlich nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässig ist.
Grundsätzlich gilt, dass andere öffentlich- rechtliche Vorschriften für die neue Nutzung gelten können als für die Alte.
Demzufolge sage ich zunächst einmal Ja, die neue Nutzung ist prüfungspflichtig.

2. Wenn das Grundstück verkauft wird, kann dann eine Weitervermietung der Halle erfolgen?

Privatverträge und Grundstücksverkäufe oder Mietverträge sind für das Baurecht irrelevant, da die Genehmigungen für eine Nutzungsart grundstücksbezogen erteilt werden. Die Rechte und Pflichten blieben für alle Rechtsnachfolger auf dem Grundstück bestehen. Die Nachnutzer/ - mieter sollten darüber informiert werden.
Ausschlaggebend ist die neue Nutzung der jeweiligen neuen Nachnutzer oder - mieter.
Die neuen Nutzungsarten bestimmen eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung inkl. planungsrechtlicher Zulässigkeit oder eben nicht.
Ich empfehle Ihnen hier bei jeder Nutzungsänderung nachzufragen, da wir uns hier im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Prüfbereichsleiterin - Nord

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz
Sachgebiet technische Bauaufsicht
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg

T. 03541 870-
F. 03573 870-
@osl-online.de
untere-bauaufsicht@osl-online.de

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Schreiben (Amt für Umwelt/Untere Naturschutzbehörde)

LANDKREIS OBERSPREEWALD LAUSITZ

Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Dubinaweg 1 | 01968 Senftenberg

Sachverständigenbüro Kirste
Herrn Uwe Kirste
Steindamm 35
01968 Senftenberg

DER LANDRAT
Amt für Umwelt |
untere Naturschutzbehörde

Joachim-Gottschalk-Straße 36
03205 Calau

Geschäftszeichen
70.3.21-70.31-0283/26

Auskunft erteilt

T. 03541/870-
F. 03541/870-3410
Susanne-Felsmann@osl-online.de
umweltamt@osl-online.de
www.osl-online.de

Calau, 16.03.2026

AE Zwangsversteigg.; Gemarkg. Ragow, Flur 2, Flst. 64/2, GZ: 52 K 19/25

Sehr geehrter Herr Kirste,

für die in Ihrem Schreiben vom 12.02.2026 aufgeführten Grundstücke erteile ich folgende Auskunft zu Naturschutzregelungen.

Gemarkung	Flur	Flurstück
Ragow	2	64/2
Schutzgebiete	Biosphärenreservat Spreewald, Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet)	

Die oben aufgeführten Flurstücke liegen innerhalb des Biosphärenreservates Spreewald in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet). In Landschaftsschutzgebieten sind gemäß § 26 Abs. 2 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Gemäß § 6 Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Spreewald (BR-VO) sind im Biosphärenreservat alle Handlungen verboten, die den Charakter der Landschaft verändern oder dem Schutzzweck nach § 3 BR-VO zuwiderlaufen. Darüber hinaus sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können unzulässig. Insbesondere ist es gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 10 BR-VO verboten, bauliche Maßnahmen ohne Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen; die Genehmigung kann erteilt werden, wenn das bauliche Vorhaben mit dem Schutzzweck nach § 3 BR-VO vereinbar ist und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig befindet sich das Flurstück ca. 50 m entfernt vom FFH-Gebiet „Innerer Oberspreewald" (EU-Nr. 4150-301), welches Bestandteil des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes ist. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der

Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Dubinaweg 1
01968 Senftenberg
T. 03573 870-0 (Bürgerbüro)

Sprechzeiten
Di. 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
Do. 9 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Sparkasse Niederlausitz
IBAN: DE56 1805 5000 3010 1000 50
BIC: WELADED1OSL
Gläubiger-ID: DE46ZZZ00000007677

Für die rechtssichere E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise auf unserer Internetseite.

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Nach § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.

Gemäß § 4 Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz ist es verboten, geschützte Bäume oder Hecken zu beseitigen, zu zerstören, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder den Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich zu beschädigen. Ferner ist es gemäß § 39 Abs. 5 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)BNatSchG verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden.

Naturschutzrechtliche Erfordernisse zur Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG bleiben von dieser Auskunft unberührt und bedürfen der Einzelfallprüfung. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ist in der Regel nicht als Eingriff anzusehen, soweit die Anforderungen an die gute fachliche Praxis eingehalten werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte im Rahmen von Abrissvorhaben, Planungen etc. bleiben von dieser Auskunft unberührt und bedürfen der Einzelfallprüfung.

Fundstellen zitierter Rechtsvorschriften

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17)
- Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Spreewald" (BR-VO) vom 12. September 1990 (GBl. SDr. Nr. 1473), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl II Nr. 28)
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12), geändert durch Verordnung vom 6. Dezember 2018 (ABl. LK OSL Nr. 21/2018 S. 35)

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Sachbearbeiterin
Dieses Dokument enthält die Namenswiedergabe und bedarf deshalb keiner Unterschrift.

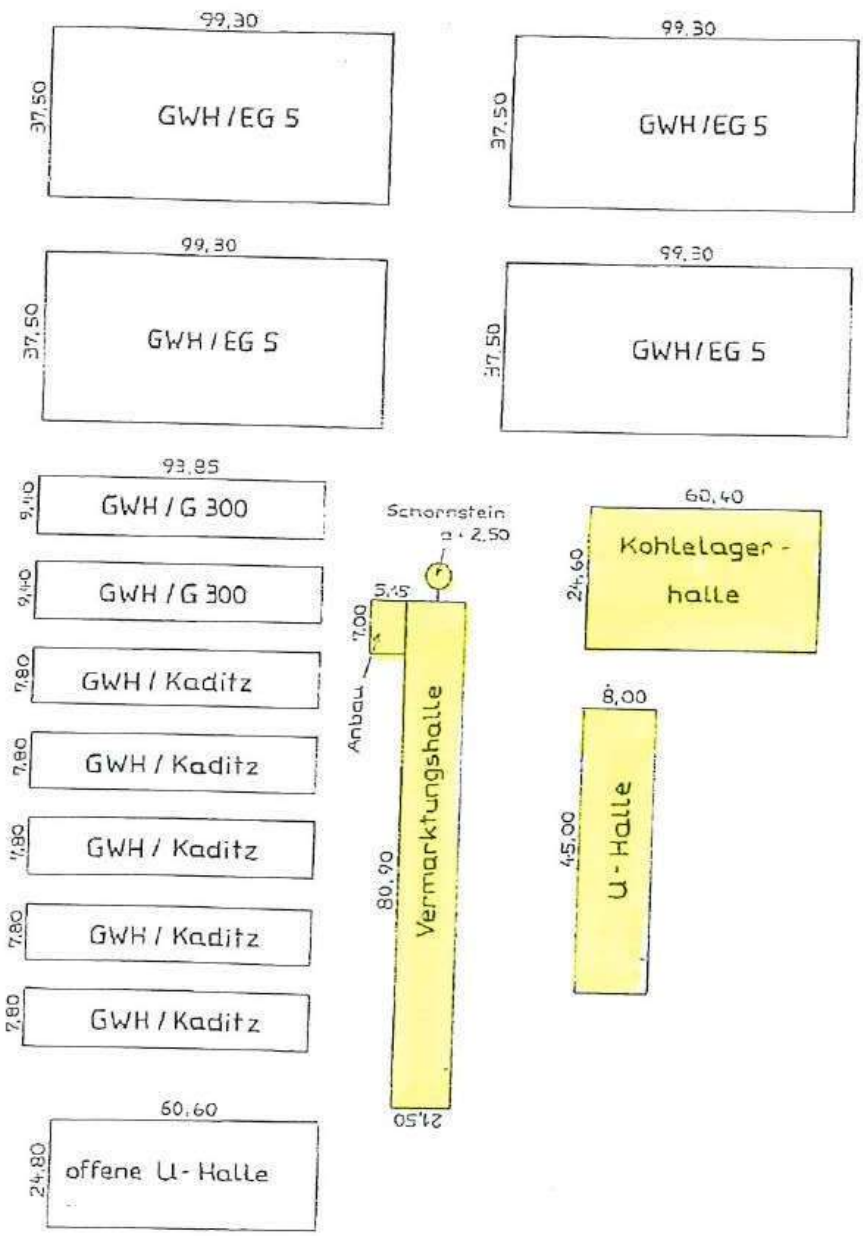
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Auszug (Kartenmaterial/Flächenberechnung)

9 Gemarkung Ragow

9.1 Standort: Bahnhofstraße (Gärtnerei)

9.1.1 Lagepläne/ Grundrissdarstellung



9.1.2 Flächen – und Volumenberechnungen

Inv.-Nr.	Bezeichnung	l (m)	b (m)	h_T (m)	h_F (m)	beb. Fläche (m²)	f	Nutzfläche (m²)	BRI (m³)
044	offene U-Halle *zweischiffig* *Bogendach*	60,60	24,80	5,00	5,70	1.503	0,98	1.475	8.341
046	Vermarktungshalle *Satteldach*	80,90	21,50	5,50	9,00	1.739	0,94	1.635	12.610
	mit Heizhäusern *Satteldach*	24,50 105,40	21,50	6,00	9,50	527	0,95	500	4.082
	Putzhalle	*26,40*	*25%*			*568*	*0,95*	*540*	
	Einlegerei	*45,50*	*43%*			*978*	*0,95*	*930*	
	Sozialteil	*9,00*	*9%*			*194*	*0,85*	*165*	
	Heizhäuser (abgesenk.)	*24,50*	*23%*			*527*	*0,95*	*500*	
		105,40				*2.266*		*2.135*	
	freisteh. Schornstein	d_u 3,80	d_o 2,50		40,00	11			312
047	*Anbau Vermarktungsh.* *Flachdach*	7,00	5,15	3,30		36	0,95	35	119
048 049 050	U-Halle *Satteldach* *(als alter Verbinderbau und*	45,00	8,00	3,60	4,60	360	0,90	325	1.476
	altes Heizhaus identifiziert)	8,00	10,50	3,60	5,20	84	0,95	80	454
	Tiefe unter Gelände			1,00		*444*		*405*	*1.930*
052	Kühlzelle	kein Gebäude, nur eine technische Betriebseinrichtung							
051	Kohlenlagerhalle *zweischiffig* *Bogendach*	60,40	24,60	6,40	7,00	1.486	0,98	1.455	10.210

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
UWE KIRSTE
Steindamm 35 · 01968 Senftenberg · Telefon 0 35 73 – 6 30 53 · Fax 0 35 73 – 66 24 91 · Mobil 0173 – 3 71 35 31

Mietvertrag

Mietvertrag für gewerbliche Räume

Zwischen

Firma

Vorname und Name

Straße und Hausnummer/Postfach

PLZ und Ort

vertreten durch

- im folgenden „Vermieter" -

und

Firma

Vorname und Name, ggf. Gesellschafter

Straße und Hausnummer/Postfach

PLZ und Ort

vertreten durch

- im folgenden „Mieter" -

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietobjekt, Mietzweck

1.1 Vermietet wird/ werden folgende gewerbliche Fläche/n im Gebäude LAGERHALLE,

☐ Bürofläche im ☐ UG/ ☐ EG/ ☐ ____ OG, Nr. ____ mit insgesamt ca. ____ m² mit folgenden Räumen ____

☐ Ladenfläche im ☐ UG/ ☐ EG/ ☐ ____ OG, Nr. ____ mit insgesamt ca. ____ m² mit folgenden Räumen ____

☐ Fabrikfläche im ☐ UG/ ☐ EG/ ☐ ____ OG, Nr. ____ mit insgesamt ca. ____ m² mit folgenden Räumen ____

☐ Werkstattfläche im ☐ UG/ ☐ EG/ ☐ ____ OG, Nr. ____ mit insgesamt ca. ____ m² mit folgenden Räumen ____

☑ Lagerfläche im ☐ UG/ ☐ EG/ ☐ ____ OG, Nr. ____ mit insgesamt ca. 1500 m² mit folgenden Räumen ____

☑ Freifläche (Beschreibung: um die Halle herum) Nr. ____ mit insgesamt ca. 400 m²

☐ ____

Die vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. ____ m².

☐ Garage Nr. ____ im Gebäude/ auf dem Grundstück ____,

☐ Stellplatz Nr. ____ im Gebäude/ auf dem Grundstück ____

- im folgenden „Mietobjekt" -.

1.2 Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus Anzahl und Beschreibung der vermieteten Flächen und Räume. Dem Mieter ist das Objekt bekannt.

Dem Mieter werden vom Vermieter folgende Schlüssel/ Codekarten ausgehändigt: 2 Schlüssel je Tür

Die Erstellung weiterer Schlüssel durch den Mieter auf dessen Kosten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

1.3 Dem Mieter ist gestattet, folgende gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen mitzubenutzen:

☐ Innenhof (nur zum Be- und Entladen, nicht zum Parken).

☑ Zufahrt linkes Tor über Grundstücksgrenze - Zufahrt (Wegerecht)

Die Gestattung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.

5.13 Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete und Nebenkostenvorauszahlungen beginnt mit Beginn des Mietverhältnisses. Wird das Mietobjekt früher übergeben oder nimmt der Mieter das Mietobjekt früher anderweitig in Besitz, so hat er bereits ab diesem Zeitpunkt die Miete und Betriebskostenvorauszahlungen zu bezahlen.

5.14 Die Miete sowie die Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme empfangene Person oder Stelle, derzeit auf das Konto

Kontoinhaber

Kontonummer

Geldinstitut

kostenfrei zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

§ 6 Umsatzsteuer

☐ Der Vermieter optiert für den Mietgegenstand zur Umsatzsteuer. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand ausschließlich zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze (§ 9 Abs. 2 UStG) zu verwenden. Diese Verpflichtung gilt auch im Falle einer etwaig zugelassenen Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung an Dritte. Auf Verlangen des Vermieters sind von ihm zum Nachweis dieser Voraussetzungen erforderlichen Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Vermieter ist über Tatsachen, die den Vorsteuerabzug gefährden, unverzüglich zu informieren. Diese Verpflichtungen sind einem etwaigen Untermieter ebenfalls aufzuerlegen. Für den Fall, dass in der Mietfläche Umsätze erfolgen, welche die Umsatzsteueroption auf der Vermieterseite verhindern, erhöht sich für den Mieter die Nettokaltmiete um den Betrag der Umsatzsteuer, die bei wirksamer Umsatzsteueroption an finanzamt abzuführen wäre, derzeitig um 19%. Der Mieter ist zudem verpflichtet, dem Vermieter jeden weitergehenden Schaden aus der Verletzung dieser Pflichten zu ersetzen.

☐ Dem Vermieter ist bekannt, dass der Mieter das Mietobjekt zur Erzielung von Umsätzen nutzt, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Sämtliche in diesem Vertrag genannten Zahlungen sind daher brutto, auch die Nebenkosten werden brutto abgerechnet. Da die Miete aufgrund der umsatzsteuerfreien Tätigkeit des Mieters brutto auf Basis des derzeit geltenden Ust.-Satzes von 19% kalkuliert wurde, ist jede Partei berechtigt, eine entsprechende prozentuale Mietanpassung zu verlangen, wenn sich der Ust.-Satz von derzeit 19% ändert.

§ 7 Kaution

7.1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Beginn der Mietzeit eine Sicherheit in Höhe von EUR [redacted] für die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu erbringen.

7.2 Der Mieter kann die Mietsicherheit durch Barkaution oder eine selbstschuldnerische, unbefristete und bedingungslose Bürgschaft unter Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung und Aufrechnung (ausgenommen anerkannte oder rechtskräftige Ansprüche) eines in Deutschland ansässigen Kreditinstitutes, die auf erstes Anfordern zur Zahlung fällig sein muss, erbringen.

7.3 Der Vermieter darf die Kaution für Forderungen, die er gegen den Mieter aus oder im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis erlangt, verwenden. Der Mieter ist verpflichtet, die Kaution bei Inanspruchnahme durch den Vermieter wieder bis zur vereinbarten Höhe aufzustocken.

7.4 Der Vermieter hat die Kaution nach vertragsgemäßer Rückgabe des Mietobjekts und dem vollständigen Ausgleich etwaiger Ansprüche des Vermieters, insbesondere aus auch zukünftigen Nebenkostenabrechnungen, ☒ ohne Verzinsung / ☐ mit marktüblichen Zinsen zurückzuzahlen.

§ 8 Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Zur Aufrechnung des Mieters gegenüber Forderungen – auf welchen Rechtsgrund sie auch beruhen mögen – auf Zahlung von Miete, Betriebskosten oder Kaution ist der Mieter nur berechtigt, wenn er diese Absicht mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Forderung des Vermieters in Textform angezeigt hat. Die Höhe des Mieters aus §§ 536 f. BGB werden hiervon nicht berührt. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts ist nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

§ 9 Haftung des Vermieters

Die Haftung des Vermieters für Schäden, die der Mieter wegen anfänglicher Mängel der Mietsache erleidet, wird für den Fall ausgeschlossen, dass der Vermieter den Mangel nicht zu vertreten hat.

§ 10 Versicherungen

Der Mieter verpflichtet sich, für das Mietobjekt eine Glas-, Feuer-, Sturm- und Leitungswasserversicherung für den vom Mieter eingebrachten Inhalt des Mietobjekts, ferner eine Betriebsunterbrechungsversicherung, eine Haftpflichtversicherung und eine Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen. Der Abschluss dieser Versicherungen ist dem Vermieter auf Verlangen durch Übersendung der Kopien der Versicherungsverträge nachzuweisen.

§ 11 Benutzung des Mietobjekts

11.1 Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.

11.2 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt und die gemeinschaftlichen Einrichtungen, Anlagen, Flächen und Räume schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt ausreichend und ordnungsgemäß zu heizen, zu reinigen und zu lüften und von Ungeziefer freizuhalten.

11.3 Dem Mieter sind Zustand und Alter des Mietobjekts bekannt. Er ist berechtigt, im Rahmen der vorhandenen Installation und elektrischen Kapazität elektrische Geräte in den Mieträumen zu benutzen, wenn und soweit diese Inhaberrecht installiert werden. Es besteht kein Anspruch auf Herstellung zusätzlicher Installation oder elektrischer Kapazitäten.

11.4 Mängel am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um weiteren Schaden zu verhindern.

11.5 Für Beschädigungen des Mietobjektes sowie der im Mietobjekt vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm, sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von Dritten, denen er den Gebrauch des Mietobjekts überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Beauftragten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 12 Untervermietung

12.1 Der Mieter ist zur Untervermietung oder sonstigen Überlassung der Mietsache oder eines Teils davon nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt. Als Untervermietung gilt auch jede unentgeltliche, nicht nur vorübergehende Gebrauchsüberlassung. Der Vermieter darf die Zustimmung nur verweigern, wenn ein wichtiger Grund persönlicher, wirtschaftlicher oder qualitativer Art in der Person des Untermieters oder in der Art der beabsichtigten Nutzung vorliegt, insbesondere ein Verstoß gegen Konkurrenzschutzpflichten des Vermieters aus anderen Mietverträgen. Der Vermieter kann die Zustimmung von einem angemessenen Zuschlag zur Miete abhängig machen. Als angemessen gilt 10 % von der zuletzt gezahlten Miete und der sonstigen Kosten.

12.2 Der Mieter wird dem Vermieter einen abzuschließenden Untermietvertrag vor dessen Unterzeichnung zur Information vorlegen.

2.1 Das Mietobjekt wird zur gewerblichen Nutzung als LAGERHALLE [4] vermietet. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Eine andere Nutzung, das Führen bzw. Anbieten anderer Artikel und Leistungen im Hauptsortiment oder eine wesentliche Sortimentsveränderung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, seine Zustimmung zu erteilen. Wird die Zustimmung nicht erteilt, berührt dies den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht.

2.2 Der Mieter darf nur die Mietflächen nutzen, die er gemietet hat. Sonstige Grundstücks- und Gebäudeteile (beispielsweise zur Warenpräsentation oder zum Aufstellen von Werbemitteln) darf er nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters benutzen.

2.3 Der Mieter wird auf seine Kosten die von ihm angemieteten Flächen betriebsfertig und den gewerbeaufsichtsrechtlichen Bestimmungen genügend herrichten und alle mit dem Betrieb in Verbindung stehenden etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen - soweit diese sich nicht auf Beschaffenheit und Lage des Mietobjekts beziehen - und Konzessionen selbst und auf eigene Kosten einholen.

§ 3 Konkurrenzschutz

☐ Der Vermieter gewährt keinen Konkurrenzschutz.

☐ Der Vermieter gewährt Konkurrenzschutz bezüglich _____
Der Vermieter weist darauf hin, dass es zu Sortimentsüberschneidungen mit anderen Mietern kommen kann, insbesondere im Bereich _____

§ 4 Mietzeit

4.1 Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.16 und

☐ wird auf die Dauer von _____ Jahren [5] geschlossen (Festmietzeit). Innerhalb dieser festen Mietzeit ist der Mietvertrag nicht ordentlich kündbar.

☐ Der Mieter hat _____ Mal das Recht, die Verlängerung des Mietverhältnisses um je _____ weitere Jahre schriftlich gegenüber dem Vermieter zu verlangen (Optionszeit/en) [6].

Das entsprechende Verlangen muss bis spätestens _____ Monate [7], bevor der Mietvertrag endet, dem Vermieter zugehen.

☐ Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der Optionszeit/en jeweils um _____ weitere/s Jahr/e, falls nicht eine der Parteien sechs Monate vor Ende der Festmietzeit/Optionszeit bzw. vor Ablauf eines Verlängerungsjahres gegenüber der anderen Partei schriftlich dieser automatischen Verlängerung des Mietverhältnisses widerspricht.

☒ wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet).

☐ Die ordentliche Kündigung ist jederzeit ☒ mit den gesetzlichen Fristen möglich / ☐ mit einer Frist von _____ möglich [8].

☐ Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist für die Dauer von 6 Monaten seit Beginn des Mietverhältnisses für beide Parteien ausgeschlossen. Eine ordentliche Kündigung kann frühestens zum Ablauf dieser Zeit mit den gesetzlichen Fristen erklärt werden.

4.2 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt in jedem Fall unberührt. Für die außerordentliche Kündigung [illegible] insbesondere die gesetzlichen Kündigungsfristen (z. B. bei Verschlechterung der Vermögensverhältnisse).

4.3 Die Kündigung bedarf in jedem Fall der Schriftform.

§ 5 Miete und Nebenkosten

5.1 Die monatliche Grundmiete beträgt:

☐ Bürofläche	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☐ Ladenfläche	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☐ Fabrikfläche	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☐ Werkstattfläche	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☒ Lagerfläche	EUR	0,72	/m² x	1500 m²	EUR	1.080
☐ Freifläche	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☐ _____	EUR	_____	/m² x	_____ m²	EUR	_____
☐ Garage	EUR	_____	/Stück x	_____ Stück	EUR	_____
☐ Stellplatz	EUR	_____	/Stück x	_____ Stück	EUR	_____
Summe monatliche Grundmiete					EUR	1.080

5.2 Die Grundmiete

☐ wird einmalig nach _____ Mietjahren ab Beginn des Mietverhältnisses / ☐ jeweils nach _____ Mietjahren automatisch um folgende Beträge erhöht:

☐ Bürofläche	um EUR _____	pro m²
☐ Ladenfläche	um EUR _____	pro m²
☐ Fabrikfläche	um EUR _____	pro m²

Mietvertrag 2874

☐ _____ um EUR _____ pro m²

☐ Garage um EUR _____ pro Stück

☐ Stellplatz um EUR _____ pro Stück

☑ ist wertgesichert. Sie erhöht oder ermäßigt sich automatisch im gleichen Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes mit der Basis und dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses während der Mietzeit erhöht oder ermäßigt. Bei einer späteren Anpassung der Miete ist jeweils vom Indexstand zum Zeitpunkt der letzten Mietzinsanpassung auszugehen.

Eine Änderung des Mietzinses tritt automatisch alle 1 Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. ab der letzten Änderung, ein. Sollte dieser Index vom Statistischen Bundesamt nicht mehr fortgeführt und durch einen neuen, insbesondere einen europäischen Index, ersetzt werden, so gilt dieser Index als vereinbart, die Indexreihen werden zum spätestmöglichen Zeitpunkt umgestellt.

5.3 Der Mieter trägt alle für das Mietobjekt anfallenden Nebenkosten, Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren.
Zu den Nebenkosten gehören insbesondere
☐ alle in der Betriebskostenverordnung enthaltenen Kosten (Anlage 1)
☐ Versicherungsprämien, die für die gemäß § 10 dieses Vertrages vom Vermieter abgeschlossene Versicherungen zu erbringen sind, soweit sie der Mieter nicht direkt entrichtet
☐ die Kosten der Verwaltung des Mietobjekts und die hierfür anfallenden Personal- und Sachkosten, jedoch max. _____ % der Jahresgrundmiete pro Abrechnungsjahr
☐ die Kosten der Pflege der Außenanlage des Mietobjekts, innerhalb und außerhalb der gesamten Anlage, auch im öffentlichen Verkehrsraum.
☐ die Kosten der Anschaffung, Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Werbeanlagen, die auf das Mietobjekt hinweisen, sowie sonstige Werbemaßnahmen, die der Vermieter durchführt, letztere anteilig nach dem Verhältnis der Flächen gem. § 5 6
☐ die Kosten der Vollwartung, Instandhaltung und Instandsetzung für vom Vermieter installierte technische und sonstige Anlagen, insbesondere Sprinkler- und Belüftungsanlagen, Feuerschutzanlagen, Heizanlagen, jedoch max. _____ % der Jahresgrundmiete.
☐ die Kosten für die Bewachung, etwaige Sicherheitsdienste und Sicherheitsanlagen, jedoch max. _____ % der Jahresgrundmiete.
☐ die Kosten für die Beleuchtung innen und außen.
☑ Wasser / Abwasser durch die WAC wenn gewünscht
☐ Entsorgung Sammelgebühr (falls gesplittet) durch WAC

5.4 Der Mieter trägt auch neue Nebenkosten, die mit dem Betrieb oder der Unterhaltung des Mietobjekts in Zusammenhang stehen, ebenfalls auch alle neu entstehenden Kosten, die auf Gesetz, Verordnung, Satzung beruhen sowie öffentliche Gebühren, Steuern oder kommunale Abgaben, die künftig neu für das Mietgrundstück eingeführt werden. Den Umlageschlüssel setzt der Vermieter in diesem Fall nach billigem Ermessen fest, sofern im laufenden Mietverhältnis noch kein Umlageschlüssel festgelegt wurde. Er ist in diesem Fall auch berechtigt, die Vorauszahlungsbeträge angemessen zu erhöhen

5.5 Die Nebenkosten, Abgaben und Gebühren werden, soweit möglich, direkt vom Mieter an das jeweilige Versorgungsunternehmen oder den sonstigen Leistungsträger gezahlt.

5.6 Die Nebenkosten, mit Ausnahme der Heizkosten nach Ziffer 4 der Betriebskostenverordnung und der Kosten der Warmwasserversorgung nach Ziffer 5 der Betriebskostenverordnung, werden nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Fläche des Gesamtobjekts anteilig umgelegt. Der Vermieter ist berechtigt, den Umlagemaßstab mit Wirkung für die Zukunft nach billigem Ermessen durch einen anderen Maßstab zu ersetzen, wenn ein anderer Maßstab – insbesondere aus Gründen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung – sinnvoller oder sachgerechter erscheint.

5.7 Der Vermieter ist berechtigt, während des laufenden Mietverhältnisses die Versorgung mit Heizung und Warmwasser auf eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung durch ein Versorgungsunternehmen (Wärmecontracting) nach Nr. 4c und Nr. 5b BetrKV einseitig umzustellen und die entstehenden Kosten in vollem Umfang umzulegen. Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heiz- und Warmwasseranlagen sowie der Verbrauch von Energie in den Mieträumen gehen zu Lasten des Mieters.

5.8 Der Mieter hat kein Anspruch auf eine Beheizung während der Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des folgenden Jahres.

5.9 Der Mieter leistet monatliche Vorauszahlungen auf die Nebenkosten in Höhe von EUR — / — Der Vermieter ist berechtigt, die Nebenkostenvorauszahlungen der Höhe nach anzupassen.

5.10 Die Nebenkostenvorauszahlungen sind innerhalb eines Jahres nach Ende der Abrechnungsperiode abzurechnen, soweit dies möglich ist.

Der Mieter kann innerhalb von _____ Wochen nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nehmen und Einwendungen geltend machen.

Erhebt der Mieter innerhalb von _____ Wochen nach Zugang der Abrechnung keine Einwendungen, gilt die Abrechnung als anerkannt und die Nachzahlung oder Rückzahlung wird fällig."

5.11 Endet das Mietverhältnis vor Ende des Abrechnungszeitraums, wird eine Zwischenabrechnung nicht erteilt. Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt im Verhältnis der Mietzeit zur vollen Abrechnungsperiode. Der Mieter trägt die Kosten der Zwischenablesung.

5.12 Insgesamt sind derzeit monatlich zu zahlen:

Grundmiete gem. § 5.1	EUR	1.080
monatliche Nebenkostenvorauszahlungen gem. § 5.9	EUR	_____
Umsatzsteuer, derzeit 19%	EUR	— / —
Summe derzeitiger monatlicher Gesamtmiete	EUR	1.080

12.5 In jedem Fall der Untervermietung tritt der Mieter nicht [illegible] nach diesem Vertrag geschuldeten Zahlungspflichten des Mieters sicherungshalber ab. Der Vermieter [illegible]

12.6 Der Vermieter erteilt bereits jetzt eine entsprechende Zustimmung zur Untervermietung an _____

Während der Dauer dieser Untervermietung vereinbaren die Parteien, dass

☐ kein Untermietzuschlag

☐ zusätzlich zur Miete gem. §5 ein Untermietzuschlag von EUR _____ zu zahlen ist.

§ 13 Umbauten und Einbauten

13.1 Der Vermieter ist berechtigt, erforderliche Umbauten, Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturen in den Mieträumen und angrenzenden Bauteilen jederzeit und ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn diese der Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache oder der angrenzenden Bauteile, der Einsparung von Energie oder der Beseitigung von Schäden oder Abwehr von Gefahren dienen. Er wird diese Umbauten rechtzeitig ankündigen. Der Mieter wird dazu die in Betracht kommenden Räume zugänglich halten und die Arbeiten nicht behindern oder verzögern.

13.2 Während der Umbauzeit hat der Mieter wegen eventueller Beeinträchtigungen seines Mietgebrauchs keinen Anspruch auf Mietminderung oder sonstige Ansprüche. Ausnahmsweise kann der Mieter die Herabsetzung der Grundmiete verlangen, wenn die betreffenden Arbeiten eine so starke Beeinträchtigung des Gebrauchs des Mietobjekts zur Folge haben, dass die Zahlung der vollen Miete für den Mieter unbillig wäre. Die Minderung kann nicht durch Abzug von der Miete geltend gemacht werden.

13.3 Der Mieter ist berechtigt, mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters im Mietobjekt Einbauten vorzunehmen, die das Mietobjekt nicht beeinträchtigen. Der Vermieter ist zur Zustimmung nur verpflichtet, wenn die architektonische Gestaltung des Gesamtobjekts hierdurch nicht beeinträchtigt wird, keinerlei Schäden oder sonstige Beeinträchtigungen des gesamten Mietobjekts hierdurch entstehen oder zu befürchten sind und die Nutzung durch andere Mieter und die Kunden des Gesamtobjekts in keiner Weise beeinträchtigt wird.

§ 14 Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen

14.1 Die laufende Unterhaltung, Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Durchführung von Schönheitsreparaturen, sowie die Beseitigung von Schäden hinsichtlich des ihm zur Benutzung überlassenen Mietobjekts und Einbauten im Innenbereich einschließlich des Austauschs beschädigter Glasscheiben obliegt dem Mieter. Der Mieter trägt darüber hinaus die Erneuerung der von ihm eingebrachten Einbauten und technischen Anlagen, auch soweit diese während der Geltung des bisherigen Mietvertrags eingebracht wurden. Schönheitsreparaturen sind bei Erforderlichkeit fachgerecht durchzuführen.

☐ Der Mieter übernimmt die Kosten solcher Maßnahmen jedoch nur bis zu einem Betrag von max. 10 % der Jahresgrundmiete pro Kalenderjahr, ggf. zeitanteilig. Darüber hinausgehende Kosten trägt der Vermieter.

14.2 Kommt der Mieter seinen Pflichten zur Unterhaltung, Reinigung, Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Vornahme von Schönheitsreparaturen trotz schriftlicher Aufforderung des Vermieters nicht oder nicht rechtzeitig nach, so kann der Vermieter nach vorheriger schriftlicher Mahnung mit angemessener Fristsetzung, die bei dringenden Maßnahmen entbehrlich ist, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen. Weitergehende Ansprüche des Vermieters bleiben unberührt. Während der Durchführung dieser Arbeiten durch den Vermieter sind Ansprüche des Mieters wegen Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

14.3 Schäden im oder am Mietobjekt hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Der Mieter verzichtet auf Aufwendungsersatz für die Instandsetzung von Schäden, die er nicht unverzüglich dem Vermieter angezeigt hat. Davon ausgenommen ist die Instandsetzung in dringenden Fällen, insbesondere zur Abwendung dringender Gefahr.

§ 15 Verkehrssicherungspflichten

15.1 Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für das Mietobjekt, insbesondere für angebrachte Reklameeinrichtungen oder sonstige Einbauten, Einrichtungen und Gegenstände innerhalb und außerhalb der Mietfläche. Der Mieter stellt den Vermieter von Ansprüchen aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

15.2 Bei Schnee und Glätte hat der Mieter die Außenflächen seines Mietobjekts ordnungsgemäß zu räumen und ausreichend zu streuen. Soweit der Vermieter den Winterdienst für das verbleibende Grundstück übernimmt, legt er die Kosten im Rahmen der Nebenkosten anteilig auf den Mieter um.

15.3 Werden durch Transporte, Lieferungen oder sonstiges Verhalten des Mieters oder den zu seinem Betrieb gehörenden Personen, seiner Kunden, Lieferanten, Handwerker, oder Familienangehörigen Gemeinschaftsflächen verunreinigt, so ist der Mieter verpflichtet, diese Flächen unverzüglich zu reinigen.

§ 16 Betreten des Mietobjekts durch den Vermieter

16.1 Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug und in sonstigen gesetzlich zugelassenen Fällen berechtigt, das Mietobjekt zur Feststellung und Durchführung der notwendigen Arbeiten zu betreten.

16.2 Dem Vermieter oder seinen Beauftragten, auch in Begleitung von möglichen Nachmietern, ist nach vorheriger Ankündigung werktags von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr der Zugang zum Mietobjekt gestattet. In dringenden Fällen ist dem Vermieter oder seinem Beauftragten der Zugang zum Mietobjekt auch außerhalb dieser Zeiten und ohne Vorankündigung gestattet. Der Mieter hat sicherzustellen, dass der Vermieter (oder seine Beauftragte) in Notfällen – auch in Abwesenheit des Mieters – Zugang zum Mietobjekt hat bzw. erhält. Der Vermieter ist zudem berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.

16.3 Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. 1 bezeichneten Personen berechtigt, zur Vorbereitung des Verkaufs oder der Weitervermietung und zusammen mit Kauf- bzw. Mietinteressenten das Mietobjekt werktags zwischen 9.00 und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 und 19.00 Uhr zu betreten. Dies ist dem Mieter gegenüber mindestens zwei Werktage im Voraus anzukündigen.

§ 17 Zerstörung oder Beschädigung des Mietobjekts

17.1 Wird das Mietobjekt durch einen Schadensfall so beschädigt oder zerstört, dass die gemieteten Flächen ganz oder zum größeren Teil unbenutzbar werden, hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er das Mietobjekt wieder herstellen lassen will oder nicht. Der Vermieter erklärt gegenüber dem Mieter spätestens drei Monate nach Schadenseintritt, ob er das Mietobjekt wieder herstellen will. Bis zur Erklärung des Vermieters ruhen die gegenseitigen Pflichten der Parteien aus dem Mietverhältnis.

17.2 Wird der Vermieter das Mietobjekt nicht wieder herstellen, endet das Mietverhältnis mit der Erklärung des Vermieters. Entscheidet sich der Vermieter für die Wiederherstellung des Mietobjekts, ruht das Mietverhältnis während der Bauzeit. Es besteht kein Schadensersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter wegen der Betriebsunterbrechung. Das Mietverhältnis verlängert sich um die Zeitspanne, während derer das Mietobjekt wegen des Wiederaufbaus nicht benutzbar war.

§ 18 Beendigung der Mietzeit

18.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses vertragsgemäß, unter Einhaltung der Schönheitsreparaturen sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen aus diesem Vertrag – soweit nach dem Grad der Abnutzung erforderlich –, vollständig geräumt, feingereinigt, ohne Schäden und mit sämtlichen Schlüsseln zurück zu geben.

Vordruck Haufe Verlag 2874

18.2 Die übrigen vom Mieter während der gesamten Nutzungsdauer eingebrachten bzw. ggf. vom Vormieter übernommenen Einrichtungen kann er – auch soweit diese nicht nur zur vorübergehenden Nutzung eingebracht sind und daher mit Einbau ins Eigentum des Vermieters übergegangen sind - nach seiner Wahl bei Beendigung des Mietverhältnisses entweder auf eigene Kosten wieder entfernen und sich aneignen oder in den Mieträumen belassen. Entscheidet sich der Mieter für den Verbleib der Einbauten in den Mieträumen, so kann der Vermieter dennoch den Rückbau verlangen, wenn der Vermieter die Einrichtungen und Einbauten nicht übernehmen will, andernfalls hat der Vermieter eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

18.3 Bei der Rückgabe des Mietobjekts wird ein Übergabeprotokoll gefertigt, in das alle Mängel und Beanstandungen des Vermieters aufzunehmen sind. Die aufgeführten Mängel sind vom Mieter unverzüglich zu beseitigen. Der Vermieter kann nach erfolgloser Mahnung die Mängelbeseitigung selbst auf Kosten des Mieters vornehmen.

18.4 Setzt der Mieter den Gebrauch des Mietobjekts nach Beendigung des Mietverhältnisses fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als stillschweigend verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

18.5 Wird die Räumung und Rückgabe des Mietobjektes verzögert, so haftet der Mieter dem Vermieter für alle Schäden, die aus der Verzögerung der Räumung und Rückgabe resultieren.

§ 19 Personenmehrheit als Mieter

19.1 Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

19.2 Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge.

§ 20 Sonstige Vereinbarungen

20.1 Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede Änderung seiner Rechtsform mitzuteilen und durch geeignete Urkunden nachzuweisen.

20.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Abänderung dieser Schriftformklausel.

20.3 Den Parteien sind die gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie werden auch nach Abschluss des Mietvertrages auf Aufforderung der jeweils anderen Partei alle Handlungen vornehmen und Erklärungen abgeben, die erforderlich sind, um sowohl für diesen Vertrag als auch für alle evtl. Nachträge und alle sonstigen wesentlichen vertragsergänzenden oder -ändernden Vereinbarungen dem gesetzlichen Schriftformerfordernis genüge zu tun und den Vertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

20.4 Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke ergeben, so ist die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht betroffen. Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung der Vertragslücke wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.

20.5 Die Hausordnung, auch wenn sie im Gebäude allgemein aushängt, ist Bestandteil dieses Mietvertrags und vom Mieter einzuhalten.

20.6 Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen [12]:

20.7 Folgende Anlagen sind wesentliche Bestandteile des Mietvertrags:
Anlage 1: Betriebskostenverordnung

☐ Anlage 2:

☐ Anlage 3:

☐ Anlage 4:

Ort: Rajow	Ort: Rajow
Datum: 09.02.16	Datum: 09.02.2016
Vermieter [13]	Mieter [13]

Wichtig: Unterschriften schreiben nicht durch. Beide Exemplare einzeln unterschreiben!

[1] Bei mehreren Vermietern: Alle angeben, ggf. mit Firma und Vertretungszusatz.
[2] Bei mehreren Mietern: Alle angeben, ggf. mit Firma und Vertretungszusatz.
[3] Genaue Anschrift, ggf. „Vorderhaus" o.ä.
[4] Genaue Anschrift, ggf. „Vorderhaus" o.ä., ggf. 1. UG o.ä.
[5] Bezeichnung und Anzahl
[6] Möglichst genaue Beschreibung des Betriebes, ggf. mit Beschreibung des Sortiments/ Angebots.
[7] Maximal 30 Jahre.
[8] Festmietzeit plus Optionszeit/en maximal 30 Jahre.
[9] Die hier einzusetzende Frist muss mehr als 6 Monate betragen.
[10] Keine Verkürzung der gesetzlichen Fristen.
[11] Mindestens 4 Wochen eintragen; auf diese Rechtsfolge muss zusätzlich bei jeder Ablehnung gesondert hingewiesen werden.
[12] Gegebenenfalls Beiblatt verwenden.
[13] Der Vertrag muss von allen Vermietern und allen Mietern unterschrieben werden, ggf. Vertretungszusatz angeben.

Mietertag 2014