

## Immobilien- und Sachverständigenbüro Arlt

Inhaber Stefan Arlt (Immobilienfachwirt)

### Gutachter Stefan Arlt

Bachelor of Arts (B.A.)

Zertifizierter Sachverständiger (EurAS Cert Ltd.) gem. DIN ISO/IEC EN 17024 für das Fachgebiet: Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)

Reg- Nr. WE 17024-2015-4028

Marienstr. 27, 03046 Cottbus

Tel.: 0355 700283

### Amtsgericht Lübben (Spreewald)

Gerichtsstraße 2-3

15907 Lübben

## Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) - Diplolandwirt, Dr. Joachim Wichmann

Sachverständiger für die Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, Einzelgrundstücke, Umweltfaktoren, Aufwuchsschäden, totes und lebendes Inventar, Biogasanlagen; Landwirtschaftlicher Unternehmensberater

Kohlgarten 73, 15755 Teupitz

Tel./Fax: 033766 62708 / 219572

Datum: 26.05.2025

Az.: **52 K 25/23**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das **bebaute** und die **landwirtschaftlichen Grundstücke in der Gemarkung Schlepzig**



Grundbuch

*Schlepzig*

Gemarkung

*Schlepzig*

Blatt

232

Flur

2, 8, 11

lfd. Nr.

10 bis 15

Flurstücke

10, 47, 25, 26, 10

## Der **Gesamtverkehrswert des bebauten und der landwirtschaftlichen Grundstücke in der Gemarkung Schlepzig**

wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**21.930 €**

in Worten: einundzwanzigtausendneuhundertdreißig

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon zwei für meine die Unterlagen.

Der **Verkehrswert der** Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Dorfstr. 90 **des Grundstückes, Flur 8, Flurstück 10 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**2.700,00 €**

in Worten: zweitausendsiebenhundert Euro

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flur 8, Flurstück 25 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**1.840,00 €**

in Worten: eintausendachthundertvierzig Euro

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flur 8, Flurstück 26 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**2.420,00 €**

in Worten: zweitausendvierhundertzwanzig Euro

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flur 11, Flurstück 10 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**8.400,00 €**

in Worten: achttausendvierhundert Euro

Der **Verkehrswert des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes, Flur 2, Flurstück 47 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**6.570,00 €**

in Worten: sechstausendfünfhundertsiebzig Euro

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.6	Entwicklungszustand.....	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.8	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Außenanlagen.....	6
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	7
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
4.2	Verkehrswernermittlung für das Grundstück, Flurstück 10, Flur 8 – ehem. Hofstelle.....	8
4.2.1	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
4.2.1.1	ehem. Wohnhaus.....	9
4.2.1.2	ehem. Stallgebäudegebäude.....	10
4.2.1.3	ehem. Backhaus.....	10
4.2.1.4	ehem. Hofscheune.....	11
4.2.1.5	Außenanlagen.....	11
4.2.2	Ermittlung des Verkehrswerts für die ehem. Hofstelle.....	12
4.2.2.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	12
4.2.2.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	12
4.2.2.3	Bodenwertermittlung für die Innenbereichsteilfläche.....	12
4.2.2.4	Bodenwertermittlung für die Außenbereichsteilfläche.....	15
4.2.2.5	Verkehrswert des Grundstücks – Flur 8, Flurstück 10.....	17
4.3	Verkehrswernermittlung für die landwirtschaftlichen Grundstücke.....	17
4.3.1	Allgemeine fachspezifische Bewertungsgrundlagen der landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	17
4.3.2	Methodische Grundlagen für die Bewertung der Landwirtschaftsflächen.....	18
4.3.3	Bewertung des Grundstückes Flur 8, Flurstück 25.....	19
4.4	Bewertung des Grundstückes Flur 8, Flurstück 26.....	21
4.5	Bewertung des Grundstückes, Flur 11, Flurstückes 10.....	22
4.6	Bewertung des Grundstückes, Flur 2, Flurstück 47.....	24
4.4	Gesamtverkehrswert der Grundstücke.....	27
5	Anlagen.....	28

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bebaute Fläche gem. § 3 Abs. 4 und Flächen der Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021
Objektadresse:	15910 Schlepzig, Dorfstr. 90 und ohne für die Landwirtschaftsflächen in der Gemarkung Schlepzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schlepzig, Blatt 232
Katasterangaben:	Gemarkung Schlepzig, Ifd. Nr. 10: Flur 11, Flurstück 10, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Größe: 6.190 m <sup>2</sup> Ifd. Nr. 12: Flur 2, Flurstück 47, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Unterwärts, Größe: 10.970 m <sup>2</sup> Ifd. Nr. 13: Flur 8, Flurstück 25, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Woutschow, Größe: 3.910 m <sup>2</sup> Ifd. Nr. 14: Flur 8, Flurstück 26, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Woutschow, Größe: 5.130 m <sup>2</sup> Ifd. Nr. 15: Flur 8, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Dorfstr. 90, Größe: 3.620 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben (Spreewald), Gerichtsstraße 2 - 3 15907 Lübben
Eigentümer:	siehe Grundbuch vom 13.09.2024

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung Az: 52 K 25/23
Beschluss vom:	25.09.2024, Amtsgericht Lübben (Spreewald)
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2024
Qualitätsstichtag:	16.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	16.10.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsteller, die Sachverständigen Arlt und

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 13.09.2024.</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Information des Amt Unterspreewald,</li><li>• Information des Antragstellers,</li><li>• Information des LK Dahme-Spreewald,</li><li>• Information der</li><li>• Bodenrichtwertauskunft, Grundstücksmarktendenzen mit Stand 01.01.2024 des zuständigen Gutachterausschusses,</li><li>• erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek.</li></ul>
---	---

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Lt. Beschluss des Amtsgerichts Lübben vom 25.09.2024 ist ein Gutachten über den Verkehrswert für die Grundstücke zu erstellen.

Da es sich bei den Bewertungsgrundstücken auch um Landwirtschaftsflächen handelt, wurde in Abstimmung mit der Rechtspflegerin des Amtsgerichtes Lübben der Sachverständige Herr Dipl.-Ing. Dipl. Landwirt, hinzugezogen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### Großräumige Lage

Bundesland: Brandenburg  
Kreis: Landkreis Dahme-Spreewald  
Amt: Amt Unterspreewald  
Gemeinde/Ort: Gemeinde Schlepzig, ca. 597 Einwohner

#### Kleinräumige Lage

Lage: Innenbereichslage und Flurlagen zum Ortsteil  
Art der Nutzungen: Hofstelle im Innenbereich gem. § 34 BauGB und Flächen der Landwirtschaft im Außenbereich gem. § 35 BauGB  
topografische Grundstückslagen: eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige und regelmäßige Grundstücksformen

### 2.3 Erschließung

Zuwegungen: Grundstück, Flurstück 10, Flur 8 über die angrenzende Dorfstr. erreichbar; die Grundstücke, Flurstücke 25, 26, Flur 8 über den Feldschlag der , das Grundstück 47, Flur 2 über dem Feldschlag von der der angrenzenden Landstraße L 42 und Flurstück 10, Flur 11 über den angrenzenden Niwaweg erreichbar.

Grenzverhältnisse Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar. Die Bewertungsgrundstücke, Flurstücke 25, 26, Flur 8, Flurstücke 47, Flur 2, Flurstück 10, Flur 11 liegen jeweils innerhalb großer Feldschläge.

Bodengrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normaler Bodengrund; Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen diese Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Boden- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, die in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Den Grundbuchauszug vom 13.09.2024 haben die Sachverständigen eingesehen.

Anmerkung: Die eventuell in der Abt. II und III eingetragenen Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht (unbelasteter Verkehrswert). Sie werden auftragsgemäß gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Bodenordnungsverfahren:	Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Drei Bewertungsflächen (Grün-/Ackerland), Flurstücke 25, 26, 47 (Teilflächen) werden durch die unentgeltlich bewirtschaftet. Ein rechtskräftiger Pachtvertrag der Erbgemeinschaft hierfür liegt nach Information des Antragstellers nicht vor, die Nutzung wird geduldet. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) wurden den Sachverständigen nicht bekannt. Die Sachverständigen haben jedoch die Anteile von Wasserflächen, Meliorationsbauwerksflächen und Ödland auf den genannten Flurstücken gemessen und so nur gem. der technischen Vermessung begrenzt genau angegeben.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Satzung:

Lt. Information des Amt Unterspreewald, sind die Lagen der Grundstücke gem. Klarstellungssatzung und Gestaltungssatzung der Gemeinde Schlepzig über die Feststellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vom 17.07.1996 dem Innenbereich gem. § 34 BauGB und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Des Weiteren sind die Baumschutzsatzung des Amtes Unterspreewald, die Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Schlepzig zu beachten

## 2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bebaute Fläche gem. § 3 Abs. 4 und Flächen der Landwirtschaft gem. § 3 Abs. 1 Immo-WertV 21. Die Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) der Grundstücke, Flurstück 47, 10 sind in großen Feldschlägen von 57,6 ha und 18,61 ha eingeordnet. Die kleinen landwirtschaftlichen Nutzflächen, Flurstücke 25, 26 sind einer besonderen Nutzung, wie z.B. Pferde- und Schafsweidung gem. der natürlichen Vegetation, zugeordnet worden. Das Grundstück, Flurstück 10, Flur 8 wurde als Hofstelle genutzt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, vom Amt Unterspreewald, Landkreis Dahme-Spreewald und vom Antragsteller eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück, Flurstück 10, Flur 8 wurde als Hofstelle genutzt und ist zum Bewertungsstichtag wirtschaftlich nicht mehr nutzungsfähig (ruinöser Zustand).

Die Teilflächen der Grundstücke, Flurstücke 25, 26, 47, 10 werden unentgeltlich und nach den EU-Normen bewirtschaftet.

Diese genannten Grundstücke werden gem. der betrieblichen Anforderungen der - für die Grünfuttermasse und Heuherstellung genutzt.

Die Förderwürdigkeit und die jährlichen Fördermittel zu den Grundstücken, Flurstücke 25, 26, 47, 10 gem. EU-Nutzung sind den Sachverständigen im Einzelnen nicht bekannt.

## 3 Außenanlagen

Auf dem Grundstück, Flurstück 10, Flur 11 ist ein Entwässerungsgraben (33 m Länge, 4,17 m Kantentiefe) mit einem massiven Regulierungsbauwerk vorhanden. Dieser Graben ist runtergetreten und wasserwirtschaftlich un gepflegt.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute und die unbebauten Grundstücke zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Schlepzig, Blatt 232

Gemarkung Schlepzig,

lfd. Nr. 10: Flur 11, Flurstück 10, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Größe: 6.190 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 12: Flur 2, Flurstück 47, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Unterwärts, Größe: 10.970 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 13: Flur 8, Flurstück 25, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Woutschow, Größe: 3.910 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 14: Flur 8, Flurstück 26, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Woutschow, Größe: 5.130 m<sup>2</sup>

lfd. Nr. 15: Flur 8, Flurstück 10, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Dorfstr. 90, Größe: 3.620 m<sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Rechtsgrundlage für die **Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren** ist § 74a Abs. 5 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Maßgeblicher Grundstückswert ist nach dem ergänzenden Zusatz dieser Vorschrift der **Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**. Das gleiche gilt für grundstücksgleiche Rechte, die der Versteigerung unterliegen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes werden die Vorschriften der ImmoWertV herangezogen.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objektes so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (*Verkehrswert im belastungsfreien Zustand*). Ist eine Belastung (Recht) vorhanden, so wird auftragsgemäß der Barwert der Belastung getrennt ermittelt und ausgewiesen.

Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück des Grundbuchblattes einzeln bewertet werden. Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück (Grundbuchgrundstück).

Zusätzlich ist der Verkehrswert für das Wirtschaftsgrundstück auszuweisen. Nach § 70 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes ist jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ein Grundstück im Sinne des Bewertungsgesetzes. Zubehörgegenstände sind anzugeben und für den Grundstückswert mit zu bewerten, bzw. anzugeben.

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

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

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

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

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 Vergleichsverfahren (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.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert sind und

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- der Bodengüte

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und 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, da hier die verschiedenen Fruchtbarkeitskennzahlen zwischen den Ackerzahlen vorliegen, werden die veröffentlichten Bodenwerte und Ackerzahlen des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald zuzüglich zu der Bodenfruchtbarkeit der Bewertungsobjekte zum Zwecke der Plausibilitätskriterien überprüft. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsteilgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale oder sonstige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt etc.– werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts an die Bewertungsobjekte berücksichtigt.

#### **4.2 Verkehrswertermittlung für das Grundstück, Flurstück 10, Flur 8 – ehem. Hofstelle**

Eine der wesentlichen Fragen bei den maroden Gebäuden ist, ob es wirtschaftlicher ist sie abzureißen und sie nicht zu Modernisieren-/Sanieren. Dies trifft auf die vorhandenen Bestandsobjekte auf dem Grundstück vor. Kein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer würde diese Gebäude sanieren. Diese sog. Liquidation liegt dann vor, wenn der kein Ertrag der baulichen Anlagen vorhanden ist, wenn also im Ertragswertverfahren vom Reinertrag nach Abzug des Ertragsanteils des Bodens kein Ertragsanteil der Gebäude mehr übrigbleibt;

Die Liquidation ist also der Punkt, wo die vorhandene Bebauung den Wert des (fiktiv) unbebauten Grundstücks mindert; wo das Grundstück also mehr wert wäre, wenn keine Bebauung darauf stünde.

Dies bedeutet, die vorhandenen Gebäude mindern den Wert des Grundstückes und sollte daher aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten abgerissen werden.

Um dies feststellen zu können ist es notwendig, die Bodenwertermittlung grundsätzlich mit dem sog. Freigelegten Bodenwert durchzuführen. Dieser muss unbeeinflusst von der vorhandenen Bebauung durchgeführt werden, als wäre das Grundstück unbebaut.

##### **4.2.1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

###### **Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, vor Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung erstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 4.2.1.1 ehem. Wohnhaus

##### Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	ein geschossiges Gebäude, zwei getrennte Kellerräume, Dachgeschoss nicht ausgebaut und angebauter Windfang
Baujahr	um 1857 (gem. Information des Antragstellers)
Umnutzung/Modernisierung/Sanierung:	keine
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Stroh und Lehm ausgefacht und starken Schäden durch Feuchtigkeitseinbringung

##### Ausführung und Ausstattung

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Fundamente:	verm. Streifenfundament
Umfassungswände:	ausgefachtes Holzfachwerk tlw. mit Klinkersteinvorsatz
Innenwände:	ausgefachtes Holzfachwerk
Decke:	Holzbalkendecke
Treppen:	
Geschosstreppe:	Holztreppe

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung enthalten und folglich werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Es werden nur die dominierenden Ausstattungsmerkmale unterstellt.

##### Fenster und Türen

Fenster:	Holzrahmenfenster
Türen:	
Hauseingangstür:	Holztür
Zimmertüren:	Holztüren

##### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfach
Heizung:	Kohleöfen
Warmwasserversorgung:	dezentral
Sanitäre Installation:	einfach

##### Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung bewertet

##### Dach

Dachkonstruktionen:	Holzkonstruktionen, ohne Aufbauten
Dachformen:	Satteldach
Dacheindeckungen:	Betonziegeleindeckung und vorgehangenen Dachrinnen und Fallrohren

##### Zustand des Gebäudes

Baumängel /Bauschäden / Unterhaltungsbesonderheiten: sonstige Besonderheiten:	Das Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und marktgerecht.
--	---

Wirtschaftliche Wertminderungen: Komplettabriss des Gebäudes incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart:  
geschätzt rd. 23.400 € brutto bei einem umbauten Raum von ca. 420 m<sup>3</sup>

#### **4.2.1.2 ehem. Stallgebäudegebäude**

Art des Gebäudes: eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert

Baujahr um 1857 (gem. Information des Antragstellers)

Nutzung: ehem. Stallungen

Bauweise: Massivbauweise

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Fenster/Tore/Türen: Holzrahmen mit Einfachverglasung und Holztor

Dachform/Eindeckung: ehem. Pultdach

Fußboden: Beton

Installation: Elektroinstallation

Baumängel /Bauschäden / Unterhaltungsbesonderheiten: Das Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand und ist bereits tlw. eingestürzt. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und marktgerecht.

Bemerkung: Das Mauerwerk ist durch die ehem. Nutzung durch Aussalzen verunreinigt.

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Wirtschaftliche Wertminderungen: Komplettabriss des Gebäudes incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart:  
geschätzt rd. 19.800 € brutto bei einem umbauten Raum von ca. 130 m<sup>3</sup>

#### **4.2.1.3 ehem. Backhaus**

Art des Gebäudes: eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert

Baujahr um 1857 (gem. Information des Antragstellers)

Nutzung: ehem. Backhaus

Bauweise: Massivbauweise

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Fenster/Tore/Türen: Holzrahmen mit Einfachverglasung und Holztor

Dachform/Eindeckung: ehem. Pultdach

Fußboden: Beton/Ziegelflachsicht

Baumängel /Bauschäden / Das Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand und ist

Unterhaltungsbesonderheiten:	tlw. eingestürzt. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und marktgerecht.
Bemerkung:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Komplettabriss des Gebäudes incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: geschätzt rd. 4.400 € brutto bei einem umbauten Raum von ca. 60 m <sup>3</sup>

#### **4.2.1.4 ehem. Hofscheune**

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Gebäude, nicht unterkellert
Baujahr	um 1857 (gem. Information des Antragstellers)
Nutzung:	ehem. Hofscheune
Bauweise:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Fenster/Tore/Türen:	Holzrahmen mit Einfachverglasung und Holztor
Dachform/Eindeckung:	Pulldach
Fußboden:	Beton
Installation:	Elektroinstallation
Baumängel /Bauschäden / Unterhaltungsbesonderheiten:	Das Gebäude befindet sich in einem ruinösen Zustand und ist tlw. eingestürzt. Eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und marktgerecht. Ein Teil des Gebäudes wurde gem. Information des Antragstellers bereits in 9/24 infolge eines Ordnungsrechtlichen Verfahren des Landkreis Dahme-Spreewald zur Gefahrenabwehr/Sicherungsmaßnahmen abgerissen.
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Komplettabriss des Restgebäudes incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: geschätzt rd. 11.400 € brutto bei einem umbauten Raum von ca. 300 m <sup>3</sup>

#### **4.2.1.5 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung, Grundstücksbepflanzungen.

#### 4.2.2 Ermittlung des Verkehrswerts für die ehem. Hofstelle

##### 4.2.2.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehem. Hofstelle bebaute Grundstück in 15910 Schlepzig, Dorfstr. 90 zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schlepzig	232	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schlepzig	8	10	3.620 m <sup>2</sup>

Gem. Information des Amtes Unterspreewald befindet sich eine Teilfläche lt. Klarstellungssatzung Schlepzig im Innenbereich gem. § 34 BauGB und die Restfläche im Außenbereich gem. 35 BauGB.

Innenbereich gem. § 34 BauGB ca.	900 m <sup>2</sup>
Außenbereich dem. § 35 BauGB	2.720 m <sup>2</sup>
Summe:	3.620 m <sup>2</sup>

##### 4.2.2.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

##### 4.2.2.3 Bodenwertermittlung für die Innenbereichsteilfläche

Der Gebäudeteilfläche werden die Abrissgebäude Wohnhaus, ehem. Stallung und das Backhaus zugeordnet.

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 16.10.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 3.620 m <sup>2</sup> , davon 900 m <sup>2</sup> Bewertungsteilfläche

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücksdavon

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 40,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	900	× 0,97	E01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 38,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 38,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 900 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 34.920,00 €</b> <b>rd. <u>34.900,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 insgesamt **34.900,00 €**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

**Grundstücksflächen-Umrechnung - Ermittlung des Anpassungskoeffizienten:**

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	900,00	0,98
<b>Vergleichsobjekt</b>	800,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient/(Bewertungsobjekt) / Koeffizient/(Vergleichsobjekt) = **0,97**

(Weiterer Metropolitanraum 900 m<sup>2</sup> Seite 37)

Die Koeffizienten wurden lt. dem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Dahme-Spreewald 2023 ermittelt.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur und seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Er ist nicht mathematisch berechenbar, sondern an Hand der ortsspezifischen Grundstücksmarktlage begründbar.

## Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

### Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>34.900,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>34.900,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>34.900,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>-</b>	<b>35.500,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>-600,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>-600,00 €</b>

Dieser negative Vergleichswert verdeutlicht, dass er rein rechnerisch nicht zu ermitteln und marktgerecht darstellbar ist. Gem. ImmoWertV 21 ist ein negativer Verkehrswert nicht möglich. Der Sachverständige schätzt daher den Bodenwert (siehe auch Punkt 4.2) für den freigelegten Grundstücksteil – Baulandfläche

mit rd. **1.000,00 €**

in Worten: eintausend Euro

ein.

## Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-35.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Komplettabriss des Wohnhauses incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: – siehe Punkt 4.2.1. -23.400,00 €</li> <li>• Komplettabriss des Stallgebäudes incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: – siehe Punkt 4.2.1. -19.800,00 €</li> <li>• Komplettabriss des Backhauses incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: – siehe Punkt 4.2.1. -4.400,00 €</li> <li>• werthaltigen Bepflanzungen 12.100,00 €</li> </ul>	
Summe (geschätzt)	-35.500,00 €

### Wertermittlung zu den werthaltigen Bepflanzungen

1. Flieder und Ahornhecke  
 5m hoch und 3m breit = 15m<sup>2</sup>  
 x Länge hinter dem Haus ca. 30 m = 450 m<sup>2</sup> (x 25 €/m<sup>3</sup>)  
 $450 \text{ m}^2 \times 25 \text{ €/m}^3 = 11.250,00 \text{ €}$   
 abzgl. 25 % Pflegeabschlag = 8.440,00 €
  2. Obstbäume (2x Süßkirschen + 4x Apfelbäume u.a.)  
 Je Stück wegen seiner guten Pflege und hohem Alter = 150 €/Stück  
 6x Bäume x 150,00 €/Stück = 900,00 €
  3. Büsche (á 14 m<sup>2</sup>)  
 7m x 2m x 1,5 m = 21 m<sup>3</sup> x 30 €/m<sup>3</sup> = 630 €/Stück  
 3x Büsche x 630 €/Stück = 1.890,00 €
  4. 2x große Laubbäume (sehr werthaltig)  
 Schätzung 1.500,00 €/Stück = 3.000,00 €
- Grün-Schätzung = 14.230,00 €  
 abzgl. Schätzfehler 15% = 2.200,00 €  
 rd. = 12.100,00 €

#### 4.2.2.4 Bodenwertermittlung für die Außenbereichsteilfläche

Der Gebäudeteilfläche wird das Abrissgebäude Hofscheune zugeordnet.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 16.10.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 3.620 m <sup>2</sup> , davon 2.720 m <sup>2</sup> Bewertungsteilfläche

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücksdavon

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	2.720	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Garten- und Hinterland	× 0,12	E01
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 4,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 4,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 2.720 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 13.056,00 €</b> <b>rd. 13.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 insgesamt **13.100,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E01

Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland) – lt. dem Grundstücksmarktbericht im Landkreis Dahme-Spreewald 2023 - ermittelt mit 1 – 87 % vom Baulandwert (Seite 50), hier marktgerecht geschätzt unter Beachtung der Lage, Größe etc. mit 12 % vom Baulandwert.

Alle Angaben und Berechnungen zum Bodenwert basieren ausschließlich auf den vorgelegten Zahlen und Werten des Gutachterausschusses in Verbindung mit der eigenen Besichtigung des Grundstücks und seiner Umgebung. Die Anpassungen sind durch den Sachverständigen aufgrund der Vorgaben der Literatur und seiner eigenen Erfahrung vorgenommen worden. Der Anspruch auf Richtigkeit begründet sich ausschließlich auf die Schätzung gem. dieser eingesetzten Zahlen. Er ist nicht mathematisch berechenbar, sondern an Hand der ortsspezifischen Grundstücksmarktlage begründbar.

### Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

siehe Punkt 4.2.2.3

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>13.100,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>13.100,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>13.100,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>11.400,00 €</b>
<b>Vergleichswert (Bodenwert)</b>	=	<b>1.700,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.700,00 €</b>

### Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Komplettabriss der Hofscheune incl. Fundamente, Separieren aller Abbruchmaterialien und deren fachgerechte Entsorgung je nach Abfallart: – siehe Punkt 4.2.1.</li> </ul>	-11.400,00 €
Summe (geschätzt)	-11.400,00 €

#### 4.2.2.5 Verkehrswert des Grundstücks – Flur 8, Flurstück 10

Der Verkehrswert für das mit einer ehem. Hofstelle bebaute Grundstück in 15910 Schlepzig, Dorfstr. 90

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schlepzig	232	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schlepzig	8	10	3.620 m <sup>2</sup>

mit den Teilflächen:

Innenbereich gem. § 34 BauGB ca.	900 m <sup>2</sup>	1.000,00 € Bodenwert	
Außenbereich dem. § 35 BauGB	2.720 m <sup>2</sup>	1.700,00 € Bodenwert	
Summe:	3.620 m <sup>2</sup>	2.700,00 € Bodenwert	

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 mit rd.

**2.700,- €**

in Worten: zweitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

### 4.3 Verkehrswertermittlung für die landwirtschaftlichen Grundstücke

#### 4.3.1 Allgemeine fachspezifische Bewertungsgrundlagen der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die Sachverständigen bewertet auf dieser rechtlichen Grundlage die vier landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grün und Ackerflächen).

Die hier zu bewertenden Landwirtschaftsflächen werden gem. nachfolgenden Eigenschaften oder Merkmalen wie folgt bewertet:

Landwirtschaftsfläche – Acker/Grünland

a) flächenspezifische Merkmale für landwirtschaftliche Flächen sind:

- Lage in der Feldmark mit Erreichbarkeit ab Hof über Feldwege, Straßen, Entfernung vom Wirtschaftshof, Höhenlage, ebene Flächen
- Größe und Form, vor allem Funktion in der Feldschlagbildung und für die Arbeitsorganisation.
- gegenwärtige Nutzungsart mit Ertragsniveau, Ertragssicherheit, Nährstoffversorgung, Fruchtfolgeniveau
- Bodenart, Klimaverhältnisse, Grundwasserverhältnisse,
- zusätzliche Produktionsverfahren, wie Beregnungen, Drainagen, spezielle Dauerkulturen,

- negative Merkmale: starke Verunkrautung, Beeinträchtigung durch Immissionen, Wasserstau, besondere Altlasten, Wildschäden
- b) Rechtliche Eigenschaften werden wie folgt berücksichtigt:
  - sind Lieferrechte und Zahlungsansprüche auf den betroffenen Flächen,
  - sind Pachtrechte auf den Flächen mit welchen Restpachtjahren gegeben, und wie sind die Pachtpreise (durchschnittlich, überhöhte oder sehr niedrige Pachtpreise)
  - sind Nutzungsbeschränkungen auferlegt (Trinkwasserversorgung, ökologische Landwirtschaft)
  - sind Verfügungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten oder Nießbrauchrechte eingetragen,
  - sind flächengebundene Förderungen und besondere festgelegt (benachteiligtes Gebiet) ökologische Schutzgebiete Mooraufbau, Vogelschutz FFH u.a. Öko-Normen
- c) Besondere regionale Merkmale
  - Sonderkulturen, Energiepflanzen in Bezug zur Betriebsstruktur
  - Viehbesatzungsstrategie
  - umfangreiche Schutzgebietsausweisung – wie z.B. b) nach Ökonorm mit Fördermitteln
  - besonders geförderte Landwirtschaftsstruktur im Gebiet
  - Altlasten u.a. Hinweisen z.B. Flächen der Windkraftanlagen. Fotovoltaikanlagen

Auf der Grundlage dieser Flächenmerkmale ist das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Dazu sind anhand der aufgezeigten Merkmale Informationen zu Vergleichsgrundstücken einzuholen. Da die Verkaufs- und Ankaufspreise beim Gutachterausschuss (GAA) des Landkreises gesammelt werden und dieser aus vielen Gründen Zugangsbarrrieren zu den Informationsquellen hat, ist auch der betreibbare Aufwand zur Flächenmerkmalsbeschaffung umfangreich und schwierig, dadurch haben die Richtwerte vom GAA nur einen durchschnittlichen Lagewert für das bestimmte Gebiet. Daher sind diese den gebietsspezifischen Merkmalen anzupassen. Der Sachverständige kann somit auf der Grundlage des GAA - Basiswertes mit einigen angegeben bekannten Merkmalen entsprechende Zu- und Abschläge für die zu bewertenden Grundstücke oder Flurstücke (FS) vornehmen. Grundlage ist, dass der durchschnittliche Marktwert vom GAA für das Gebiet mit den wichtigsten Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmt und so den Vergleichspreis repräsentativ für die Verkehrswertermittlung bildet. Bei einer Abweichung der Merkmale des Bewertungsobjektes vom durchschnittlichen Vergleichspreis oder Vergleichsobjekten wird vom Sachverständigen eine Anpassung durchgeführt. So ist z.B. bei einer höheren Bonität eine Werterhöhung vorzunehmen oder andere spezielle Merkmale sind durch Wertzu- oder -abschläge in Vergleichspreisen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird zwischen dem Bewertungsobjekt und dem durchschnittlichen Vergleichsobjekt Merkmale wie Lage in der Feldmark, erreichbare Zeit durch Straße und Feldwege zum Hof, ebene Flächenverhältnisse, Klimaverhältnisse, meist auch Bodenart, Nutzungsart, Ackerfläche oder Grünfläche und landwirtschaftliche Entwicklungsstruktur auf eine global ähnliche Wertstruktur gesetzt.

Wesentliche Werteinflussfaktoren bei den Bewertungsobjekten (der landwirtschaftlichen Nutzflächen (LF)) sind Merkmale wie Entfernung vom Wirtschaftshof zum Feld, Zustand der Wege (Zeitaufwand-Transport, Instandsetzungsaufwand an mobiler Technik), Größe und Form des Flurstückes in der Feldschlagbildung für den technologischen Aufwand (Arbeitsorganisation), Ertragsmesszahlen - Ertragsniveau, Fruchtfolgestrategien, Bodenqualitätsverbesserung, Ertragserhöhung durch Beregnungsanlagen und oder Drainagen.

Negative Werteinflussfaktoren sind hoher Instandsetzungsaufwand durch technisch alte Anlagen, steinreiche Böden, keine sachgerechte Fruchtfolge mit starker Verunkrautung und Ertragsabfall, hoher Pflanzenschutzaufwand, Nutzungsbeschränkungen der LF und Verfügungsbeschränkungen durch Maßnahmen die, die Bodenwerte senken.

Für die vorliegenden Grundstücke wird diesbezüglich eine Merkmalstabelle als Grundlage für quantitative Wertergänzung angelegt die für besondere Aufklärungen beim Verfasser angesehen werden können.

(vgl. Manfred Köhne, „Landwirtschaftliche Taxationslehre“, Verlag Eugen Ulmer KG 2007, S.105 ff und Fischer/Biederbeck „Bewertung im ländlichen Raum“, Bundesanzeiger Verlag 2019, S. 39, 58, 647)

### 4.3.2 Methodische Grundlagen für die Bewertung der Landwirtschaftsflächen

#### landwirtschaftliche Nutzflächenbewertung

Die Grundstücksflächen der 4 Grundstücke, Flurstücke 25, 26, 10 und 47 in den Flure 2, 8, 11 liegen in der Gemarkung Schlepzig.

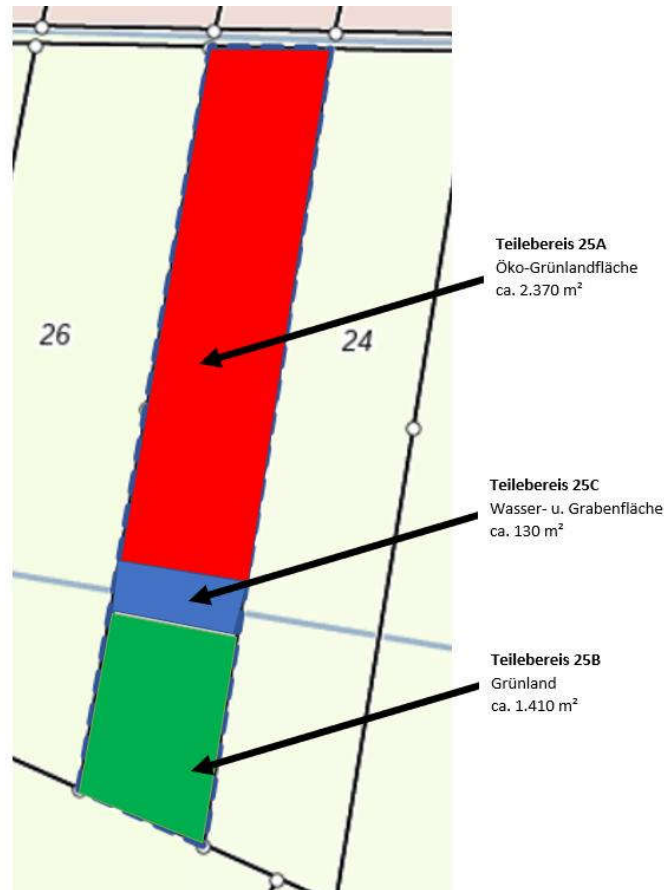
Dieses Gebiet wird nach dem Ackerschätzungsrahmen in folgende Faktoren bzw. in die Zustandsstufe 4 eingeteilt:

4 Flurstücke in den Fluren 2, 8 und 11 der Gemarkung Schlepzig:

- Grundstücksformen: ungleichmäßige Rechtecke,
- Bodenart: Sand bis lehmigen Sand, komplexe Minerale Strukturen,
- Verdichtungen im Untergrund sind hier nicht sichtbar
- Ackerzahlen (AZ) gem. Ackerschätzrahmen, Flurstück (FSt.) 25+26 – 26-34 AZ; 10 – 28-34 AZ; 47 – 27-29 AZ (Bodenstufe III)
- Jahresniederschläge bis 600 mm/Jahr und mittelmäßige Grundwasserverhältnisse, Wasserversickerungsböden (Wasserstufe 3)

- Es wird unterstellt, dass bei der Bewirtschaftung ständig der ursprünglichen Nähr- und Humushaushalt gem. der Düngeverordnung einhalten (2,5 bis 4%) wird.
- Stark, natürlich begrünte Teilfläche der Flurstücke 25 + 26 die zwischen den beiden Gräben x1 + x2 liegen (vgl. Flurkarten)
- Wildschaden gefährdet sind alle Flurstücke
- Zufahrt vom Dorf über einen unbefestigten Wirtschaftsweg

#### 4.3.3 Bewertung des Grundstückes Flur 8, Flurstück 25



#### Allgemeine Grundstücksbeschreibung und spezifische Eigenschaften

- Grundstücksform: unregelmäßiges Rechteck
- Größe: 3.910 m<sup>2</sup> durch den Bau der Entwässerungskanäle und -gräben im Spreewald, wurde auch dieser Entwässerungsgraben durch die Flure der Gemarkung Schlepzig zur DDR-Zeit errichtet. Diese meliorative Baumaßnahme hatte auch hier die betroffenen Flurstücke in Teilflächen des Flurstückes wie folgt zerschnitten:
  - Öko-Grünland als Teilfläche von ca. 2.138 m<sup>2</sup>, mit ca. 100 m<sup>2</sup> Gehölze, Buschwerk und saure Gräser vor dem Graben
  - Intensiv bewirtschaftete Grünlandteilfläche, hinter dem Graben
  - Graben- oder Wasserfläche des Flurstückes
- Die Flurstücke hier 25A, liegt zwischen zwei Gräben, dem Graben-Flurstück-Nr. 7 – Flur 8 und dem Entwässerungsgrabenanteil im Flurstück 25rundstückes
- Bodenart: lehmiger Sand, bestehend aus Aluminium-Mineralkomplex (Bildung in der Eiszeit) und hier waren unterschiedlich hohe Sandmengen im oberen – dorfnahen Bodenteil verteilt worden, den die Teilfläche 25A hat die Bodenzahl um 28 und die Teilfläche 25B hat die Bodenzahl 32
  - Gem. dem hohen Sandanteil in der Teilfläche 25A versickern Regenwassermengen schnell und so ist die natürliche Ökologie für eine zeitbegrenzte Nutzung als Weide für Pferde und Schafe entstanden.
  - Dieser Flurstückteil der befindet sich in einem  
Feldschlag (Nr. 54014) in der Größe von 8,92 ha
  - Das Flurstück liegt in dem Weidekomplex der
  - Nach Aussagen des Antragstellers wird die Bewirtschaftung der Flächen durch die unentgeltlich geduldet, es liegt kein rechtskräftiger Pachtver-  
trag der Erbengemeinschaft vor.

- Grünmassenerträge sind gem. der Bodenstruktur und des geringen Wasserhaltevermögens, der Bodenkolloiden, der angelegten Brache mit begrenzter Weidenutzung niedrig
- Jahresniederschläge bis 600 mm/Jahr
- Auf dem Grundstücksteil 25B sind wegen der direkt angrenzenden Wassermengen vom Graben, dem höheren Humusanteil um 3,5 – 4 % in den Bodenkolloiden und der intensiven Ackerflächenbewirtschaftung gute Grünmassenerträge möglich
- Eine Grundstückszufahrt ist zu den 2 Teilflächen (25A und 25B) nicht gegeben und hier wird die Zufahrt nur über die öffentliche Straße und den Feldweg zum Feldschlag der er-möglichlicht
  - Eine Zufahrt von Hofgrundstück (Flur 8, Flurstück 10) könnte nur wegen der vielen Ackerflächen-einzelgrundstücke hinter den Wohnhäusern durch das Anlegen eines gemeinsamen Feldweges neben dem Graben geschaffen werden
  - Hofentfernung über die Dorfstraße zum Feldschlag 54014 (8,92 ha) beträgt ca. 2-3 km
- Besondere nachteilige Bewirtschaftungsmerkmale in Bezug zur Umwelt sind infolge der Flächenstruktur im Flächenanteil 25A, der starken Entwässerung durch die 2 Gräben, der geringen Niederschläge und der hohen Temperaturen von 2018 bis zur Gegenwart gegeben, so dass sich auch agrarspezifischer Sicht die Brache auf dieser Fläche ergab
- Das Grundstück bildet mit mehreren Grundstücken ähnlicher Zustandsart den schon genannten Feldschlag der von 8,92 ha in den Fluren der Gemarkung Schlepzig, diese gehört zur betrieblich rechtlich selbstständigen Organisationseinheit  
Unter den dargestellten Strukturverhältnissen und Lagebedingungen würde die eigenständige landwirtschaftliche Feldstückbearbeitung erschwert sein, so dass diese erschwerten Bodenbearbeitungen finanziell aufwendig sind.

#### Grundstückswertermittlung für das Flurstück 25, Flur 8

- Das Grundstück hat eine Fläche von 3.910 m<sup>2</sup> Landwirtschafts- und Wasserfläche
- Entsprechend der Strukturanalyse am 16.10.2024 besteht die Landwirtschafts- und Wasserfläche aus drei kleinen Teilbereichen. Diese drei landwirtschaftlichen Teilbereiche wurden anhand von Messwinkelmaßen (Messzirkel – 2 m) vor Ort und von Flurkartenkontrollmessungen wie folgt bestimmt:
  - a) Teilfläche (25A) zwischen Entwässerungsgraben (Flurstück 10, 11/2 und 9) und Entwässerungsgraben B ohne Flurstück-Nr. (Baujahr ca. 1984) hat die geschätzte Größe von 2.370 m<sup>2</sup>
  - b) Teilfläche (25B) ist eine Grünfläche, die hinter der Entwässerungsgrabenteilfläche (25C) mit einer geschätzten Größe von 1.540 m<sup>2</sup> liegt
  - c) Teilfläche (25C) ist die Wasserfläche beim Entwässerungsgraben zwischen den Teilflächen 25A und 25C mit einer geschätzten Größe von 130 m<sup>2</sup>

Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN) ist zu sagen, dass

- Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen, ursprünglich Ackerflächen, wurden vermutlich im Rahmen der Bewirtschaftungsstrategie der zu Dauergrünland umgewandelt
- Diese Ackerflächen von 3.740 m<sup>2</sup> wurde durch den Bau des Entwässerungsgrabens durchschnitten und so zwei Teilflächen ohne Flurstücksnummer gebildet.
- Diese Teilflächen sind in einem Feldschlag mit der Nr. 54014 mit einer Größe von 8.92 ha eingeordnet.
- Infolge der Ackerfelddurchschneidung und der begrenzten Feldschlagzufahrten ist die Bewirtschaftungsart wie folgt differenziert durchgeführt worden:
  - Feldteil 25A – 2.370 m<sup>2</sup>
    - Im oberen Feldschlag ist Sandboden (Entstehung Alluvium) mit der Ackerzahl 26 gegeben und hier die die Bodenfläche wegen des hohen Sandanteils und der Entwässerungsfunktion der 2 Gräben ertragsarm
    - Diese ertragsarme Sandfläche (25A) besteht wegen der Dauerbrache aus einer Wildgräser- und pflanzennaturweide ohne Mineraldüngung
    - Diese Weide wird wegen der geringen Grünmasse und der vermutliche weg der ökologischen Nutzungsregelung von Juli des Jahres begrenzt als Pferde- und Schafweide verwendet.
  - Feldteil 25B – 1.410 m<sup>2</sup>
    - Im unteren Feldschlagteil ist ein anlehmgiger Sandboden mit der Ackerzahl 31 gegeben und hier kann der Entwässerungsgraben auch zum Teil Bewässerungsfunktion haben
    - Auch hier wird die intensive Mähweide durchgeführt (Grasmahd zur Silage, Heugewinnung oder Rinderweide im Herbst)
    - Diese Grasbildfläche hat mittelhohe Grünmassenerträge

Aus der landwirtschaftlichen Sicht haben beide Grünflächenanteile wegen der Bodenbearbeitung in den verschiedenen Feldschlaggrößen unterschiedliche Bodenwerte.

Auf diesen Flächen liegt kein Pachtvertrag vor und auch hier sind ebenso die vor genannten mündlichen Pachtverträgen abgeschlossen.

Dieses Flurstück 25 hat keine direkte Zufahrt vom Hof (Flurstück 10, Flur 8) über den Graben (Flurstück 7). Diese Flurstücksteile 25A und 25B sind nur von der Dorfstraße und von dem Feldweg über die Feldstücke oder die angrenzenden Flurstücke an den Feldwegen zu erreichen.

Anhand der vom genannten Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald vom 01.01.2024 ergeben sich für diese Teilflächen folgende Werte:

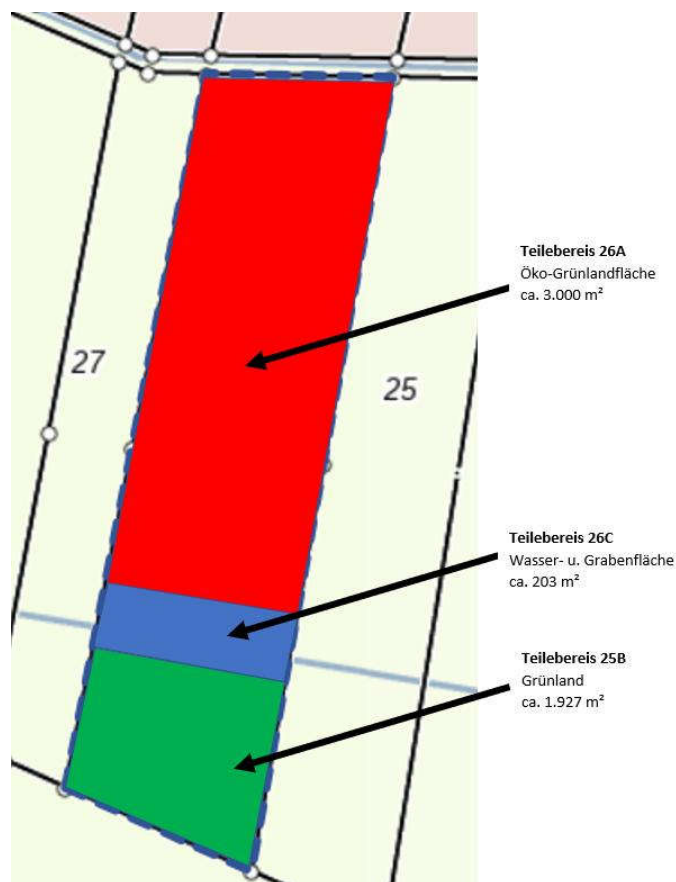
a) Öko-Mähweide (A1)	2.370 m <sup>2</sup> x 0,42 €/m <sup>2</sup>	=	995,40 €
b) Wasserfläche (A2)	130 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup>	=	65,00 €
c) Intensive Mähweide (A3)	1.410 m <sup>2</sup> x 0,55 €/m <sup>2</sup>	=	775,50 €
Gesamtwert der 3.910 m <sup>2</sup> landwirtschaftlichen Nutzfläche		=	1.835,90 €
		rd.	= 1.840,00 €

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flurstück 25** in der Gemarkung Schlepzig wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**1.840,00 €**

in Worten: eintausendachthundertvierzig Euro

#### 4.4 Bewertung des Grundstückes Flur 8, Flurstück 26



#### Allgemeine Grundstücksbeschreibung und spezifische Eigenschaften

- Grundstücksform: unregelmäßiges Rechteck
- Größe 5.130 m<sup>2</sup>, (durch den Bau des Entwässerungsgrabens durchschnitten) und in 3 Teilbereiche aufgeteilt:
  - Grünland als begrenzte Weidefläche Teilfläche 26A = 3.000 m<sup>2</sup>
  - Intensiv bewirtschaftete Grünlandteilfläche Teilfläche 26B = 1.927 m<sup>2</sup>
  - Graben- oder Wasserfläche des Flurstückes Teilfläche 26C = 203 m<sup>2</sup>
- Die Lage der Grundstücksteilfläche 26A, die Bodenstruktur: (Bodenzahl 28, Ackerzahl 26), die Nutzungsart: die begrenzte Öko Weide/Brache, die Wasserverhältnisse, die Grundstückszufahrt, die Feldschlagstruktur der und die Bewirtschaftungsmerkmale entsprechen den Darstellungen der Flurstückfläche 25A.
- Auch die sachverständisch/fachliche Bewertungen der Grundstücksteilfläche 25B entsprechen der Teilfläche 26B

Zu bemerken ist, dass beide Flurstücke Nr. 25+26 die Zustandsstufen 4, die Bodenstufe 3 (Bodenzahl 28 bis 32-34) und die Wasserstufe 3 haben und die beiden Bodenstrukturteile in 25A/26A und in 25B/26B unterschiedlich ähnliche Fruchtbarkeitsmerkmale haben.

Die unterschiedlichen großen Teilflächen haben die Sachverständigen auf den je drei Teilflächen vor Ort nur grob und nicht technisch exakt genau gemessen. Diese Messdaten können folglich nur eine grobe Flächenstruktur innerhalb des Flurstückes geben.

#### Grundstückswertermittlung für das Flurstück 26, Flur 8

- mit einer Fläche von 5.130m<sup>2</sup> Landwirtschafts- und Wasserfläche
- entsprechend der Strukturanalyse der Landwirtschaftlichen Nutzfläche am 16.10.2024 werden auch die kleine Teilflächen
  - 26A – Grünfläche 3.000 m<sup>2</sup>
  - 26B – Grünfläche 1.927 m<sup>2</sup>
  - 26C – Wasserfläche des Entwässerungsgrabens 203 m<sup>2</sup>

ermittelt.

- Diese 3 Teilflächen wurden wie eben dem Flurstück 25 dargestellt, mit einem Zirkel vermessen.
- Auch hier sind die Ackerzahlen gem. der ortsspezifischen Lage der Teilflächen 26A + 26B wie folgt differenziert:
  - 26A – Grünfläche 3.000 m<sup>2</sup> Ackerzahl 26
  - 26B – Grünfläche 1.927 m<sup>2</sup> Ackerzahl 34

- Die Beschreibungen der landwirtschaftlichen Teilflächen 26A und 26B entsprechen den eben geschilderten Merkmalen des Flurstückes 25.

- Ergänzend ist (auch für das Flurstück 25) zu bemerken, dass beide Flurstücke die Bodenzustandsstufen 3-4, die Wasserstufen 3 haben und die Flurstücksteile der Bodenflächen nur über den Feldschlag 54014 (8,92 ha groß) zu erreichen sind.

- Diese Teilflächen haben gem. der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald folgende Werte:

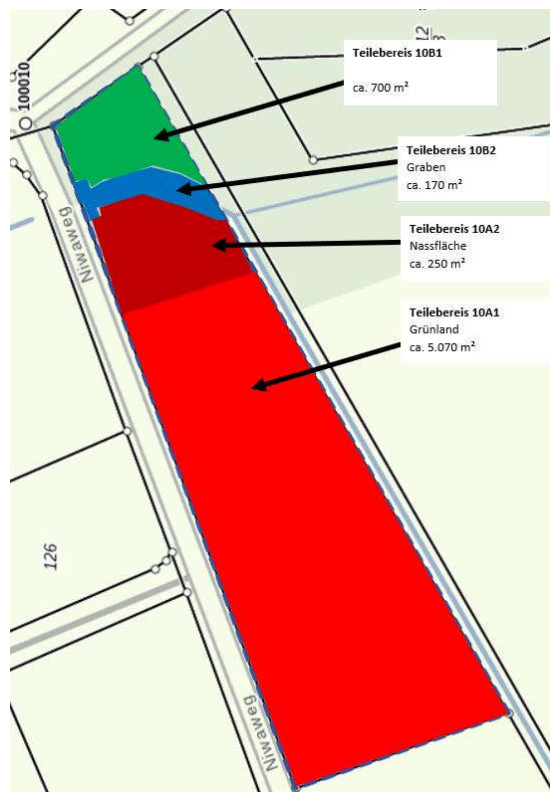
a) Öko-Mähweide (26A)	3.000 m <sup>2</sup> x 0,42 €/m <sup>2</sup>	=	1.260,00 €
b) Intensive Mähweide (26B)	1.927 m <sup>2</sup> x 0,55 €/m <sup>2</sup>	=	1.059,85 €
c) Wasserfläche (26C)	203 m <sup>2</sup> x 0,50 €/m <sup>2</sup>	=	101,50 €
Gesamtwert der 3.910 m <sup>2</sup> landwirtschaftlichen Nutzfläche		=	2.421,35 €
		rd.	= 2.420,00 €

Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flurstück 26 in der Gemarkung Schlepzig wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**2.420,00 €**

in Worten: zweitausendvierhundertzwanzig Euro

#### 4.5 Bewertung des Grundstückes, Flur 11, Flurstückes 10



### Allgemeine Grundstücksbeschreibung und spezifische Eigenschaften

Das Flurstück 10 ist 6.190 m<sup>2</sup> groß und es ist durch den Bau des Entwässerungsgrabens mit der baulichen Wasseranlage (Baujahr ca. 1983 – 1985; Staustufenregelung; Betonrahmen; Wasserein- und -auslass durch Betonringe ca. 15 m<sup>3</sup>; 4 m Schwemmkanal + Betongrabenabdeckung massive Überfahrt) in drei Teilbereiche strukturiert.

Der Entwässerungsgraben verläuft durch das Flurstück mit ca. 33,33 m Länge und ca. 4,17 m Breite, so dass ca. 138,99 m<sup>2</sup> bzw. gerundet 140 m<sup>2</sup> Grabenfläche mit 30 m<sup>2</sup> Betonbauwerk zur Straße gegeben sind.

Durch dieses Betonbauwerk ist einerseits für die Wasserstandsregelung eine technische Anlage installiert und andererseits sind mit dem Betonbauwerk die Wasserabläufe in Form der Betonringe verbunden. Die Wasserabläufe sind für die Zuwegung zum Feldschlag und für den Straßenbau mit massiver Decke abgedeckt. Durch diese Flurstückdurchschneidung entstehen folgende Teilflächen:

Teilfläche 10A = 5.320 m<sup>2</sup>

Grünfläche/Wiese ca. 5.070 m<sup>2</sup> und zum Teil eine Senke im Moorbereich – Nassfläche ca. 250 m<sup>2</sup>

Teilfläche 10B = 870 m<sup>2</sup>

bestehend aus Abtrennung durch die Grabenstruktur = 140 m<sup>2</sup> plus Bauwerksfläche = 30 m<sup>2</sup> und Umlandfläche beidseits des Grabens = 700 m<sup>2</sup> (Schilf, Grasfläche, Nassfläche, Öko-Fläche, keine Nutzung)

Insgesamt ist festzustellen, dass das Flurstück aus einer Ökoteilfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>, Wasser- oder Grabenfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> (Nr. 10A) ca. 30 m<sup>2</sup>, der Graben-Baufläche und aus der Grünlandfläche von ca. 5.325 m<sup>2</sup> besteht. (ca. 250 m<sup>2</sup> Sumpf-Moor + ca. 5.070 m<sup>2</sup>) und weitere Grundstücksmerkmale sind:

- Grundstücksform unregelmäßiges Rechteck,
- Bodenart: anmooriger bis sandiger Lehm (Bodenzahl 35 - 36),
- die Grünteilfläche (links vom Zugangsweg) ist als Dauergrün-Ökofläche seit über 35 Jahren im Bestand und diese ist eine Naturbestandfläche (Teilfläche 10A),
- die Grünfläche von über 5.075 m<sup>2</sup> wird intensiv von der bewirtschaftet,
- das gesamte Flurstück hat die Feldschlag-Nr. 54111, er ist 18,61 ha groß und folglich ist das Flurstück ein Element der rechtlich geschützten Organisationsform der
- dieser Feldschlag und folglich das Flurstück 10 oder 11 ist über eine feste Straße erreichbar und die Entfernung zum Hof beträgt etwa 3 km,
- die Witterungsverhältnisse sind gem. der Flurstücke 25 und 26, Flur 8 ähnlich,
- Nach Aussagen des Antragstellers wird die Bewirtschaftung der Fläche durch die ( ) unentgeltlich geduldet, es liegt kein rechtskräftiger Pachtvertrag der Erbengemeinschaft vor,
- das Flurstück wird im Rahmen der Feldschlagnutzung als Mähweide genutzt,
- der Flächennutzer hat starke Wildschäden durch Rehe, Wildschweine, Biber und Nutria angegeben,

### Grundstückswertermittlung für das Flurstück 10, Flur 11

Das Flurstück besteht entsprechen der Strukturanalyse vom 16.10.2024 aus

- 5.320 m<sup>2</sup> Grünlandfläche-Mähweide (rd. 700 m<sup>2</sup> Ökoteilfläche)
- ca. 140 m<sup>2</sup> Graben- oder Wasserfläche
- ca. 30 m<sup>2</sup> Grabenbaufläche

Anhand der vorn genannten Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald vom 01.01.2024 ergeben sich für diese Teilfläche des Flurstückes 10 folgende Werte:

10A	Grünland-Mähweide 0,5320 ha davon ist eine Nass-Moorfläche von ca. 250 m <sup>2</sup> wegen der ständigen Nässe, tiefer Fahrspuren und ständigen Stilllegung abzuziehen	
	5.070 m <sup>2</sup> (0,5070 ha) Mähweide/Grünfläche x 0,55 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	= 2.788,50 €
	+ 250 m <sup>2</sup> Nassfläche x 0,25 €/m <sup>2</sup>	= 62,50 €
	Zwischensumme	= 2.851,00 €
	Abschlag 5% Bearbeitungsprobleme	./ 142,55 €
	Zwischensumme Flächenwert	= 2.708,45 €

Die zu bearbeitende Grundstücksfläche von 5.320 m<sup>2</sup> hat den Wert von 2.708,45 €.

10B	Ökofläche-Naturschutz 700 m <sup>2</sup>	
	700 x 0,42 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	Zwischensumme Flächenwert = 294,00 €

10B	Wasser- und Grabenfläche 140 m <sup>2</sup>	
	Für den hochwertigen Entwässerungsgraben, der gepflegt ist in dem Wasser zum Vorfluter fließt, welcher zur Wasserstandregulierung genutzt wird, wird der Bodenrichtwert von 0,50 €/m <sup>2</sup> abgeleitet.	
	140 x 0,50 €/m <sup>2</sup> Bodenrichtwert	Zwischensumme Flächenwert = 70,00 €

10B Bauwerksfläche am Graben 30 m<sup>2</sup>  
 Diese Teilfläche, die am Weges- und Straßenrand liegt und auch tragende Wände mit Betonfundamente hat, wird hier wie eine befestigte Hoffläche mit 2,50 €/m<sup>2</sup> bewertet. Ein Bodenrichtwert liegt für so eine Fläche nicht vor.

30 m<sup>2</sup> x 2,50 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert                      Zwischensumme Flächenwert = 75,00 €

Meliorationsbauwerk in der Fläche mit 30 m<sup>2</sup>

- 4 Betonringe = 15 m<sup>3</sup> x 400 €/m<sup>3</sup> = 6.000 €

- 4 m Schwemmkanal = 500 €

- Abdeckung des Kanals mit Wegeaufbau (8 m<sup>2</sup> x 0,50 = 4 m<sup>3</sup>) rd. = 1.000 €

Teilbetrag = 7.500,00 €

Zuschlag technische Ausrüstung = 5.000,00 €

Teilsumme ohne Erdarbeiten = 12.500,00 €

Abschlag wegen laufender Reparaturen/Alter = 70% ./ 7.500,00 €

Zeitwert der Anlage mit Gelände, Fußbodenbeton u.a.m. = 5.250,00 €

Zusammenstellung der Teilwerte des Flurstückes 10

Grünland-Mähwiese = 2.708,45 €

Ökofläche = 294,00 €

Grabenfläche = 70,00 €

Bauwerksfläche am Graben = 75,00 €

Meliorationsbauwerk = 5.250,00 €

Gesamt = 8.397,45 €

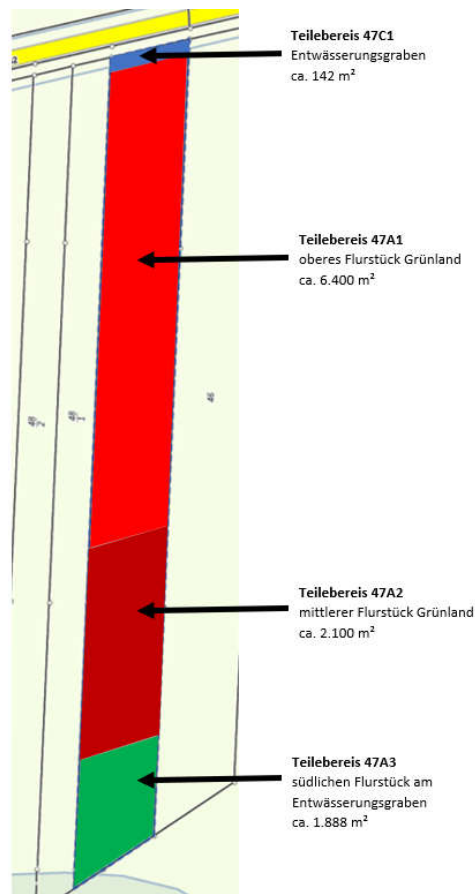
rd. = 8.400,00 €

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, , Flur 11, Flurstück 10** in der Gemarkung Schlepzig wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**8.400,00 €**

in Worten: achttausendvierhundert Euro

#### 4.6 Bewertung des Grundstückes, Flur 2, Flurstück 47



### Allgemeine Grundstücksbeschreibung und spezifische Eigenschaften

Diese landwirtschaftliche Nutzfläche von 10.970 m<sup>2</sup> (1,0970 ha) liegt im Feldschlag 57,60 ha und wird gegenwärtig als Grünland (Mähwiese) genutzt.

- Grundstücksform: unregelmäßiges Rechteck
- Grundstücksgröße 10.970 m<sup>2</sup>, davon 142 m<sup>2</sup> Grabenfläche und 10.828 m<sup>2</sup> Grünfläche
- das Grundstück ist dem Feldschlag Nr. 56011 zugeordnet, der Feldschlag ist 57,6 ha groß
- aus der Sicht der Zufahrtstraße L42 befindet sich im südlichen Flurstückteil (am Entwässerungsgraben) ein Buschwerk von ca. 1.888 m<sup>2</sup>
- Bodenart: anlehmgiger Sand mit unterschiedlicher Bodenzahl
  - 6.400 m<sup>2</sup> oberer Flurstückteil Bodenzahl 31 – Ackerzahl 29
  - 2.100 m<sup>2</sup> Flurstückmitte Bodenzahl 27 – Ackerzahl 27
  - 1.888 m<sup>2</sup> südlichen Flurstück am Entwässerungsgraben Bodenzahl 28 – Ackerzahl 27
  - das Flurstück hat die Ackerzahl 27-29 und es befindet sich in einem guten Kultur- oder Grünlandzustand
  - die Grünmassenerträge sind hoch bzw. werden, Grasschnitte für die Heu- und Silogewinnung geerntet und andererseits ist die Fläche auch als Weide genutzt,
- an die Straßenfläche der L42 grenzt ein kleiner Wassergraben (142 m<sup>2</sup> Grabenfläche) und diese liegt schon auf der Flurstücksfläche
  - die Grünlandfläche von 10.888 m<sup>2</sup> beginnt am Graben
  - der die Zufahrt zum Flurstück liegt an dem benachbarten Flurstück 48
  - am Grabenrand stehen mehrere Gehölze
- die landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) hat die Bodenzustandsstufe II bis III und den Wasserzustand 4
- Entfernung bis zum Feldschlag 3,5 – 4 km

### Bewertung des Grundstückes

Der Gutachterausschuss im Landkreis Dahme-Spreewald hat zum **Stichtag 01.01.2024** für Acker- und Grünlandflächen im Landkreis einen durchschnittlichen Bodenrichtwert von 0,55 €/m<sup>2</sup> bei der Ackerzahl von 25, Bodenzahl 28 bis 32 (gem. Information des GAA LK Dahme-Spreewald) ermittelt.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstückes werden durch Zu- bzw. Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Landwirtschaftsfläche (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Ackerfläche/Grünland
Bodenrichtwert	= 0,55 €/m <sup>2</sup> (5.500 €/ha)
Ackerzahl:	= 25
Grünlandzahl:	= 28

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 16.10.2024
Entwicklungszustand	= Landwirtschaftsfläche (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	= Ackerfläche/Grünlandfläche
Ackerzahl	= 23 – 33, im gewichteten Mittel 28
Grünlandzahl	= Bodenlandzahl 25 / Grünlandzahl 28
Bodenrichtwert für Gräben/Wasserflächen	= 0,38 €/m <sup>2</sup> (im Mittel 0,20 – 0,60 €/m <sup>2</sup> )
Öko Grünfläche	= 0,42 €/m <sup>2</sup> im Mittel

Hier wird für die umfangreiche Flurstückstruktur der Flurstücke durch die Flächendurchschneidung mittels Gräben in Öko-, Wasser- und Grünlandflächen der Strukturabschlag von 5% berücksichtigt, weil auf den Grünflächen ein Bearbeitungseinfluss durch Öko- und Grabenstreifen gegeben ist.

### Grundstückswertermittlung für das Flurstück 47, Flur 2

Die zu bewertende Teilfläche des Flurstücks sind 10.970 m<sup>2</sup>, die in folgende Teilflächen strukturiert:

- 10.828 m<sup>2</sup> Grünlandfläche im guten Zustand
- 142 m<sup>2</sup> Wasser- oder Grabenfläche

Da der Bodenrichtwert für Grünland auch bei 5.500 €/ha liegt, beträgt der Wert je Grünflächenzahl = 196,43 €/GKZ.

**a) Grundstückswertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Teilfläche für 1,0828 ha Grünlandfläche**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Berechnung des Richtwertgrundstücks		Erläuterung
Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,60 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		
Stichtag	01.01.2024	16.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Flurlage	Flurlage	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Grünland	Grünland	× 1,00	
Fläche (ha)		1,0828 ha	× 1,00	
Ackerzahl / GZ	28	29	× 1,00	
Flächenstruktur		Kostenabschlag	× 0,00	
Bodenstruktur		Strukturabschlag von 5%	× 0,95	
relativer Bodenwert			= 5.225,00 €/ha	
Werteinflüsse beim Bewertungsobjekt			- 1,00	

IV. Ermittlung des Grundstücksteilwert		Erläuterung
Bodenwert rd.	= 5.225,00 €/ha	
Grundstücksfläche (ha)	= 1.0828 ha	
<b>Grundstücksteilwert</b>	<b>= 5.657,63 €</b>	
<b>Grundstücksteilwert</b>	<b>rd. <u>5.660,00 €</u></b>	

b) Grundstückswerteilbereich für 142 m<sup>2</sup> Grabenfläche

- Bodenrichtwert- Grabenfläche 0,38 €/m<sup>2</sup> (Grabenfläche an der Straße ist nicht gepflegt)
  - 142 m<sup>2</sup> x 0,38 €/m<sup>2</sup> = 53,96 € = rd. 54,00 €

Gesamt Flurstück 47 für 10.970 m<sup>2</sup> ergibt = 5.714,00 €

Einordnung in den Feldschlag und für die gute Grünflächenpflege den Zuschlag von 15 % = 857,10 €

Der **Grundstückwert des Flurstückes 47** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2024 insgesamt 6.571,10 € = rd. **6.570 €**

Der **Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes, Flurstück 47 in der Gemarkung Schlepzig** wurde zum Stichtag 16.10.2024 ermittelt mit rd.

**6.570,00 €**

in Worten: sechstausendfünfhundertsiebzig Euro

#### 4.4 Gesamtverkehrswert der Grundstücke

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

lfd. Nr.	Grundstück, Flurstück	Nutzung	Fläche	Grundstückswert
10	Flur 11, Flurstück 10	Wasser-/Landwirtschaftsfläche	6.190 m <sup>2</sup>	8.400,00 €
12	Flur 2, Flurstück 47	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche	10.970 m <sup>2</sup>	6.570,00 €
13	Flur 8, Flurstück 25	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche	3.910 m <sup>2</sup>	1.840,00 €
14	Flur 8, Flurstück 26	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche	5.130 m <sup>2</sup>	2.420,00 €
15	Flur 8, Flurstück 10 Dorfstr. 90	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	3.620 m <sup>2</sup>	2.700,00 €
Summe			29.820 m <sup>2</sup>	21.930,00 €

Der Gesamtverkehrswert des bebauten und der landwirtschaftlichen Grundstücke in der Gemarkung Schlepzig

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schlepzig	232	10, 12 bis 14
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schlepzig	11, 2, 8	10, 47, 25, 26, 10

wird zum Wertermittlungstichtag 16.10.2024 mit rd.

**21.930 €**

**in Worten: einundzwanzigtausendneuhundertdreißig Euro**

geschätzt.

Die Sachverständigen versichern eidesstattlich, dass sie das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet haben.

(B.A.) Stefan Art

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Lübben gestattet.

## 5 Anlagen

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Software

- [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-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] **KLEIBER:**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Reguvis Fachmedien GmbH 2023, 10. Auflage
- [5] **FISCHER, BIEDERBECK**  
Bewertung im ländlichen Raum  
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2019
- [6] **KÖHNE, M.**  
Landwirtschaftliche Taxationslehre  
Verlag Eugen Ulmer KG 2007
- [7] **KRÖLL, HAUSMANN, ROLF**  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
Wernerverlag Verlag 2015
- [8] **KLEIBER/SIMON/WEYERS/REINHOLD**  
Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG -Archiv)  
Hermann Luchterhand 2024
- [9] **RICHTPREISE - ALB – Hessen**  
Ausgabe 2023/2024
- [10] **BODENRICHTWERTE** mit dem Stand **01.01.2024**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
- [11] **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
- [12] **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2023**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg 2023
- [13] **Fachspezifische Software**  
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.05.2024) erstellt.

## 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I Nr. 72)

### **ImmoWertV 21:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) – Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021, Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt aktualisiert am 25.03.2024

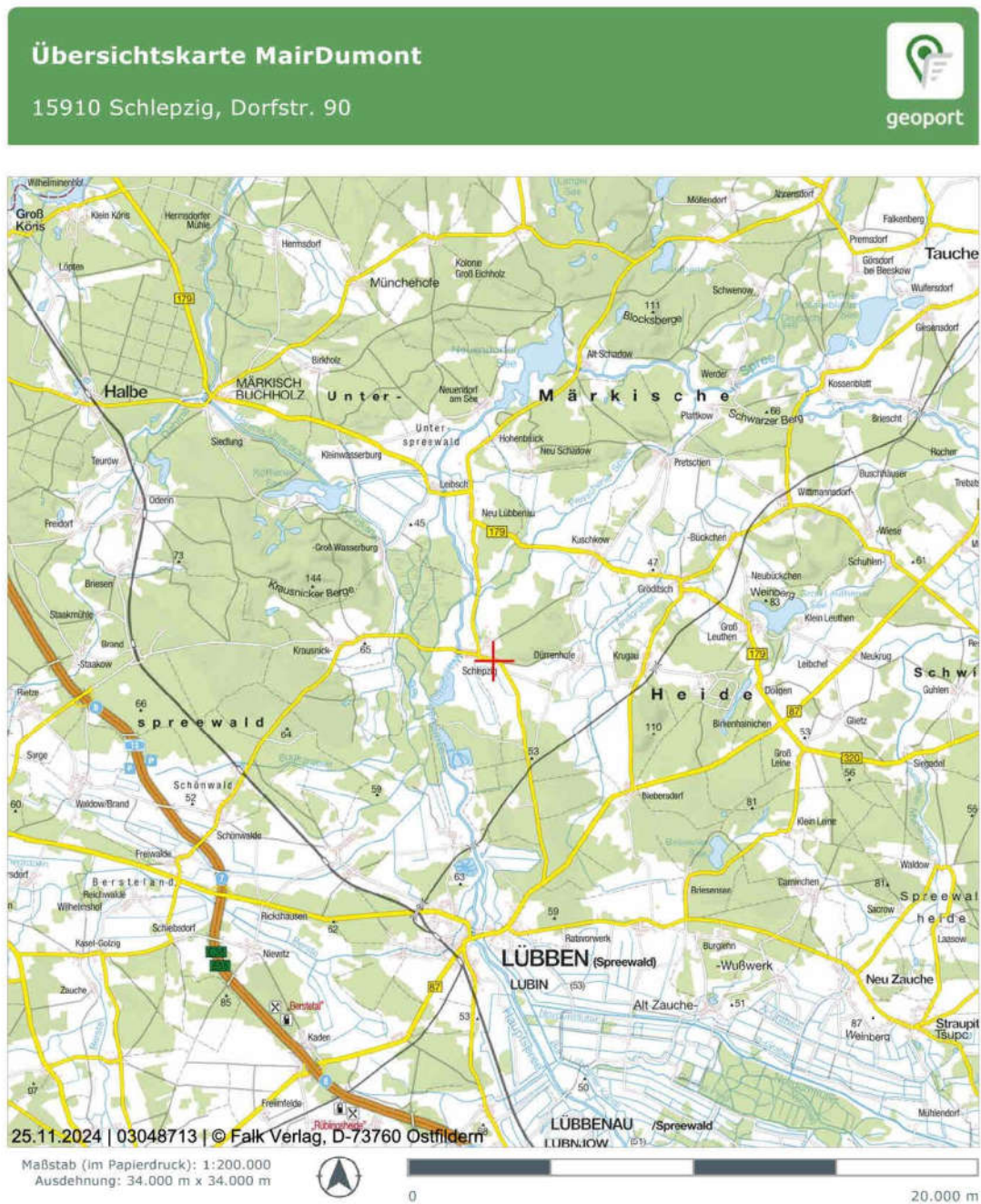
### **ImmoWertV A:**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 10. Mai 2023

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 | 2606

### 5.3: Ausschnitt aus der topographischen Karte



**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)**  
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: 2024



### Lage der Grundstücke in der Gemarkung Schlepzig

- Flur 2, Flurstück 47
- Flur 8, Flurstück 25
- Flur 8, Flurstück 26
- Flur 8, Flurstück 10
- Flur 11, Flurstück 10

**Regionalkarte MairDumont**  
15910 Schlepzig, Dorfstr. 90



geoport



25.11.2024 | 03048713 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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: 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03048713 vom 25.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Seite 1

## 5.4: Bodenrichtwerte

### Bodenrichtwertinformation Brandenburg

15910 Schlepzig, Dorfstr. 90



geoport

Informationen zur Lage	
Postleitzahl	15910
Stadt	Schlepzig
Stadtteil	
Strasse	Dorfstr.
Hausnummer	90

Grunddaten	
Bodenrichtwert	40.00 EUR/m <sup>2</sup>
Ermittlungstichtag	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	Zonenwert

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicherzustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Nutzung (Dorfgebiet)
Bauweise	
Geschosszahl	
Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Fläche	
Tiefe	
Breite	
Verfahrensgrund	
Verfahrenszustand	
Bemerkung	Die Ermittlung des Grundstückswertes beruht auf einem zonalen Wert. Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um gemischte Bauflächen. Es liegt der Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV 'Baureifes Land' vor und der beitragsrechtliche Zustand gemäß BauGB und KAG (Kommunalabgabengesetz) ist erschließungsbeitragsfrei. Das Genauigkeitslevel der Angaben basiert auf einer hausnummerngenauen Adressangabe/-validierung und einem mehrdeutigen zonalen Wert.
Quellentext	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="https://www.boris-brandenburg.de">https://www.boris-brandenburg.de</a>

**Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss zur angefragten Adresse**  
 Das Produkt enthält den vom Gutachterausschuss des Landes Brandenburg veröffentlichten Bodenrichtwert zur angefragten Adresse. Es liegt flächendeckend für das gesamte Bundesland vor. Neben dem Wert werden die bei der Ermittlung zugrunde gelegten, Wert beeinflussenden Zusatzinformationen dargestellt (Nutzungsart, Entwicklungszustand, Geschossflächenzahl u.a.). Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Grundstückswerte in EUR/m<sup>2</sup> mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

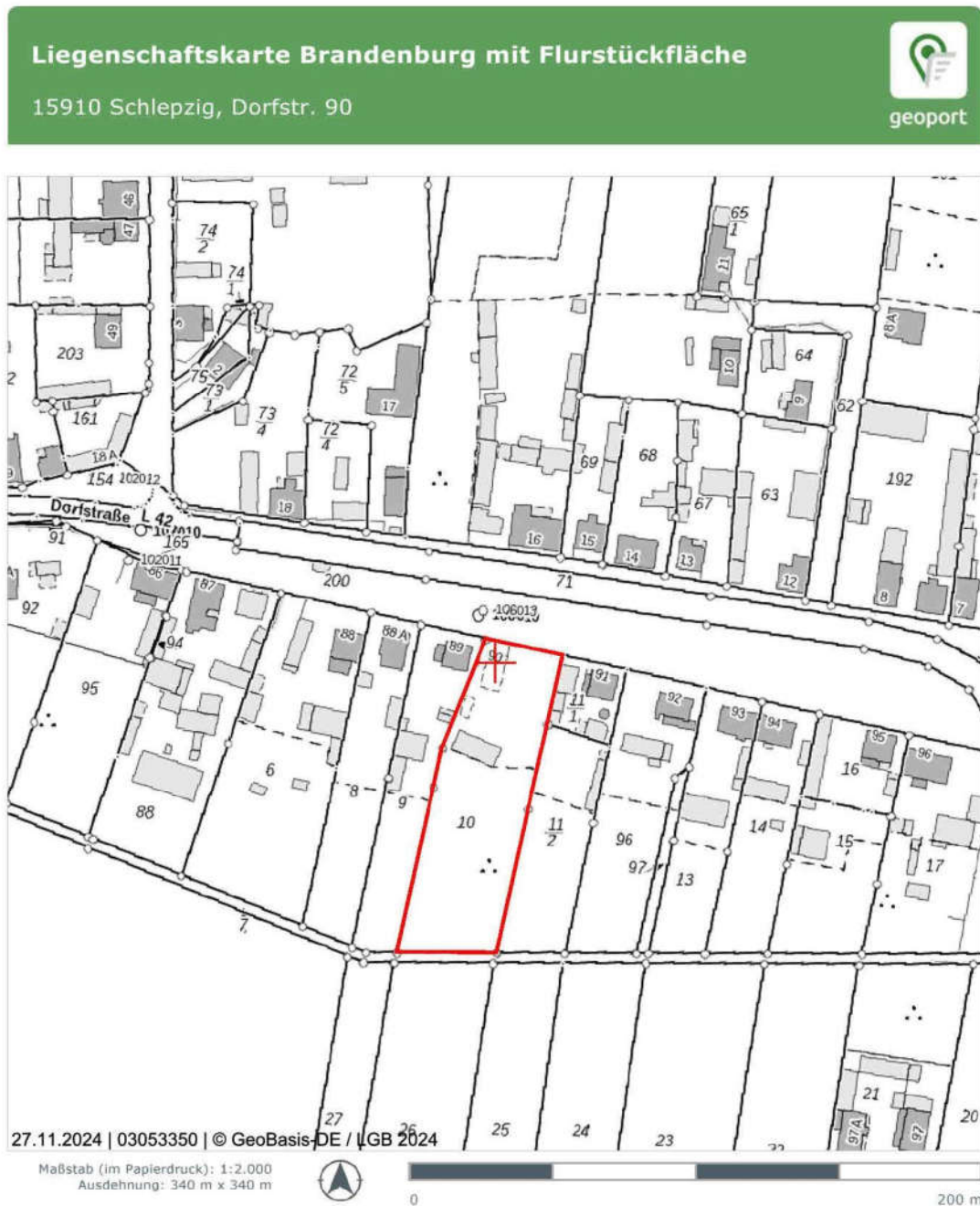
**Datenquelle**  
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: siehe Stichtag bei Lieferung



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03048713 vom 25.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Seite 1

## 5.5: Liegenschaftskarten und Flurstückdarstellungen Grundstück, Flur 8, Flurstück 10 (Dorfstr. 90)



**Berechnete Fläche des Flurstückes 10: 3.620 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

**Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**

Liegenschaftskarte Brandenburg online, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: November 2024

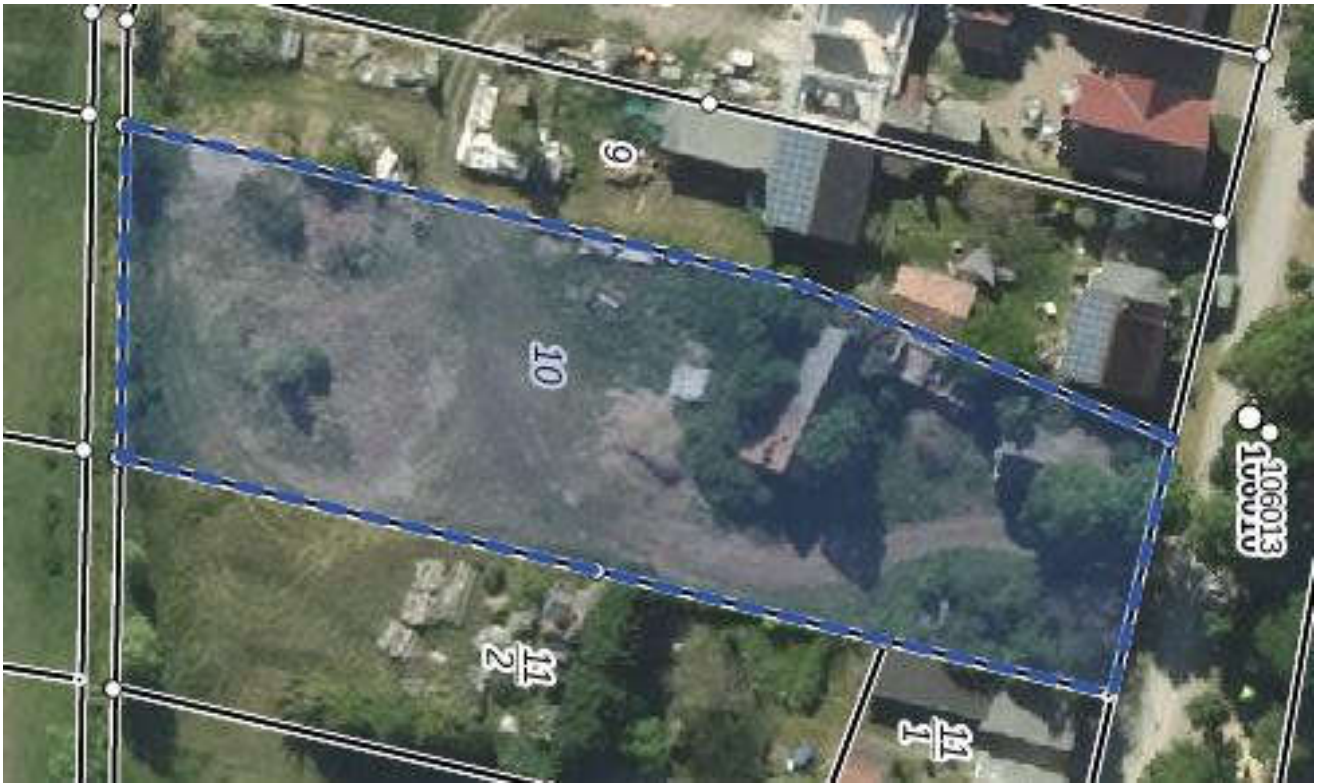
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03053350 vom 27.11.2024 auf [www.geoport.de](http://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® 2024

Seite 1

## Lage der Liegenschaft

### Grundstück, Flur 8, Flurstück 10



Datenquelle: Brandenburgviewer vom 04.02.2025

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

### Grundstück, Flur 8, Flurstück 25



Datenquelle: Brandenburgviewer vom 04.02.2025

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

**Grundstück, Flur 8, Flurstück 26**



Datenquelle: Brandenburgviewer vom 04.02.2025

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

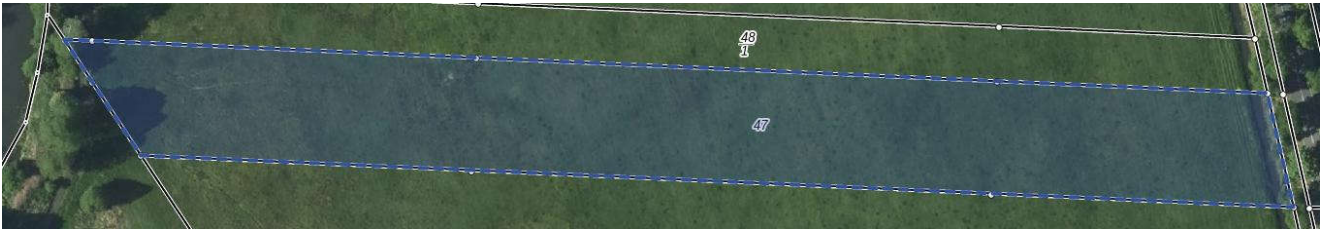
**Grundstück, Flur 11, Flurstück 10**



Datenquelle: Brandenburgviewer vom 04.02.2025

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

**Grundstück, Flur 2, Flurstück 47**



Datenquelle: Brandenburgviewer vom 04.02.2025

<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

## 5.6: Planungsrechtliche Auskunft

### Stefan Arlt

---

Von: planung@unterspreewald.de  
Gesendet: Donnerstag, 17. Oktober 2024 10:43  
An: Stefan Arlt  
Betreff: AW: Zuarbeit Gutachten - Dorfstr. 90, Schlepzig

Sehr geehrter Herr Arlt,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich das angefragte o.g. Grundstück in der Gemeinde Schlepzig befindet. Das Flurstück befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Schlepzig und ist damit gemäß § 34 Baugesetzbuch teilweise dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen und teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB (siehe Klarstellungssatzung in der Anlage). Weiterhin liegt das angefragte Flurstück teilweise im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung von der Gemeinde Schlepzig, diese ist zu beachten und in der Anlage beigefügt.

Oder im Internet einsehbar im Geoportal des Amtes Unterspreewald unter <https://gdi-server.de/unterspreewald/#app/mapview>.

Die Gemeinde Schlepzig plant derzeit keine Maßnahmen, die einen Erschließungsbeitrag auslösen könnten. Inwiefern Beiträge vom TAZ Dürrenhofe/Krugau (OT Groß Leuten, Schloßstraße 13, 15913 Märkische Heide) in Bezug auf das Trink- und Abwasser erhoben werden, sind der Gemeinde nicht bekannt. Des Weiteren befindet sich das Grundstück an einer Gemeindestraße. Die Antragsstellung für die Errichtung einer Zufahrt erfolgt über die Gemeinde Schlepzig, vertreten durch das Amt Unterspreewald, Markt 1, 15938 Golßen - Bauamt, Tiefbau – Herr Mietke 035452 384- 420 oder Herr Hennig – 422).

Die Baumschutzsatzung des Amtes Unterspreewald, die Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Schlepzig sind zu beachten:

<https://www.unterspreewald.de/Rathaus-Dienstleistungen/Veroeffentlichungen/Satzungen/Amt-Unterspreewald.htm> (Link Baumschutzsatzung)

<https://www.unterspreewald.de/Rathaus-Dienstleistungen/Veroeffentlichungen/Satzungen/Schlepzig.htm>

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Julia Scholz  
Bauamt

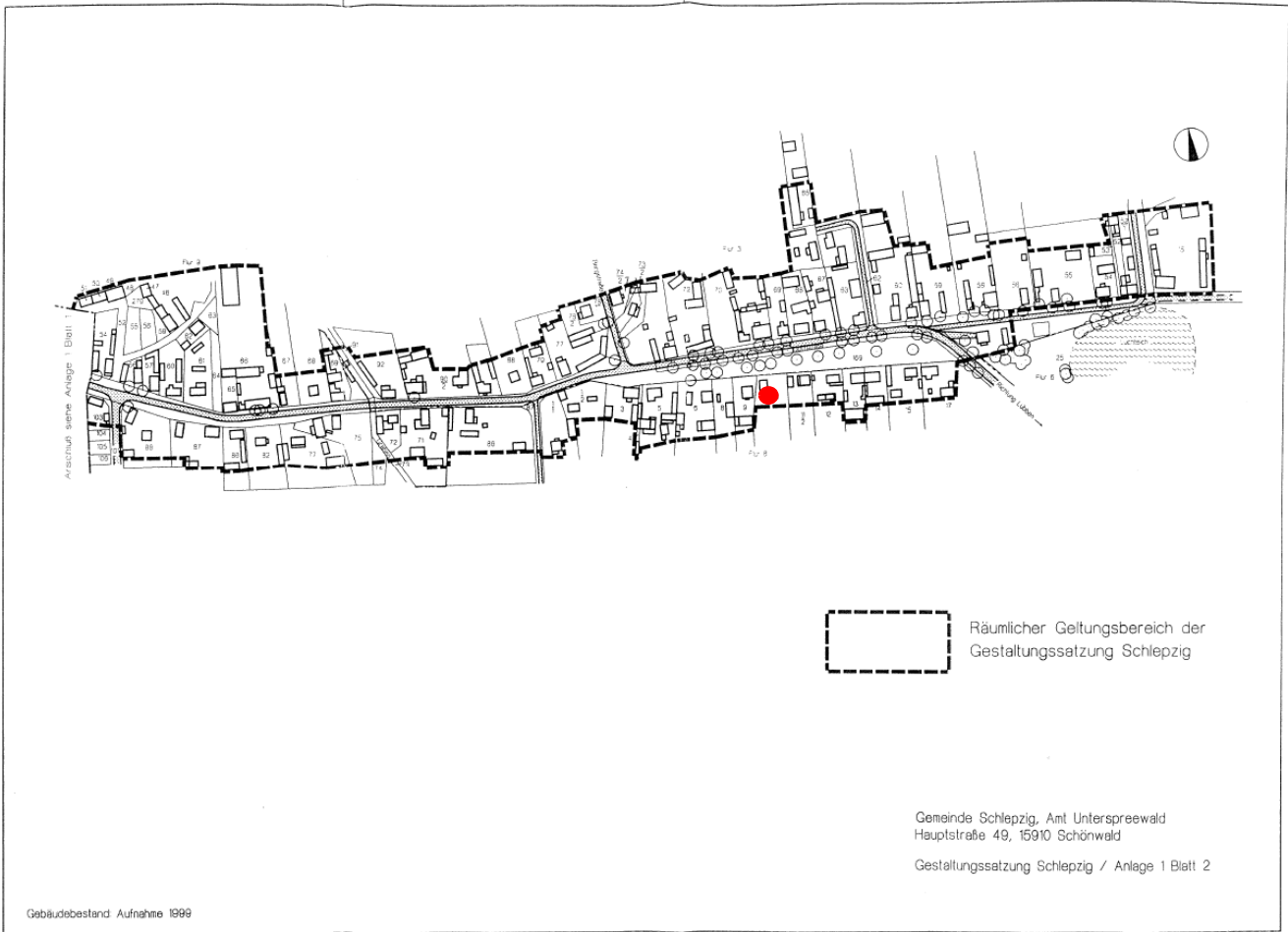
Telefon: 035452 384- 412  
E-Mail: [bauamt@unterspreewald.de](mailto:bauamt@unterspreewald.de)  
Internet: [www.unterspreewald.de](http://www.unterspreewald.de)

Postanschrift und Hauptsitz:  
Amt Unterspreewald  
Markt 1  
15938 Golßen

Nebensitz:  
Amt Unterspreewald  
Hauptstraße 49  
15910 Schönwald

Vom Amt Unterspreewald angegebene E-Mail-Adressen können zum Empfang verschlüsselter und signierter Nachrichten mittels S/MIME Verfahren genutzt werden. Dokumente und/oder einfache Textnachrichten (E-Mail) wo regulär nach BGB die Schriftform gefordert ist, müssen mit einer





Satzung der Gemeinde Schlepzig - Gestaltungssatzung

## 5.9: Fotos

### Bildanlage

„Grundstücke in Schlepzig“

Teil	Bilder	Bezeichnung
A		Außenbereich
U		Umgebung

Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
	<p>Außenansicht</p> <p>1.1 Eingangsbereich zum Grundstück Dorfstr. 90, Schlepzig</p>
	<p>1.2 Blick Wohnhaus</p>

Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
	<p>Innenansicht</p> <p>1.3 Innenansicht Wohnhaus Dorfstr. 90, Schlepzig</p>
	<p>1.3 Innenansicht Wohnhaus Dorfstr. 90, Schlepzig</p>


Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
	Außenansicht  1.5 Blick zum ehemaligen Backhaus
	1.6 Innenansicht ehemaliges Backhaus



Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
 A photograph showing a large, partially demolished wooden barn with a gabled roof on the left. To its right is a smaller, brick building that appears to be a former stable. The structures are situated in a grassy field with trees in the background under a clear blue sky.	Außenansicht  1.7 Ansicht Scheune mit ehem. Stallgebäude
 A photograph showing a wide view of a grassy outdoor area. On the right side, the wooden frame of a building is visible, partially obscured by trees. The background shows a line of trees and a clear sky.	1.8 Blick zur Außenbereichsfläche

Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
	Außenansicht  1.9 Blick zum Flur 8, Flurstück 25 und 26
	1.10 Blick zum Flur 8, Flurstück 25 und 26



Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
	Außenansicht  1.11 Ansicht Flur 11, Flurstück 10
	1.12 Ansicht Flur 11, Flurstück 10

Foto - Anlage	Nr. / Bezeichnung
 A photograph showing a narrow, shallow ditch or stream. The water is covered with a thick layer of green duckweed. The banks are heavily overgrown with tall, green reeds (Röhrenschilf) and other aquatic plants. In the background, there are several trees with green foliage under a bright sky.	Außenansicht  1.13 Ansicht Flur 11, Flurstück 10 Grabenansicht
 A wide-angle photograph of a lush green meadow or pasture. The grass is vibrant and dense. In the distance, a line of trees is visible against a clear, bright blue sky with a few wispy clouds.	1.14 Ansicht Flur 2, Flurstück 47