

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

Wertgutachten

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

eines unbebauten Grundstückes

der Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1

Aktenzeichen: 52 K 28/25



Der unbelastete Verkehrswert

für das Flurstück 78/1 der Flur 2 der Gemarkung Laasow

wird zum Wertermittlungstichtag 11.05.2026 ermittelt mit rd. **12.800,00 €.**

Wertgutachten

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

eines unbebauten Grundstückes

der Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben Gerichtsstraße 2 – 3 15907 Lübben
Aktenzeichen:	52 K 28/25
Gemarkung:	Laasow
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Laasow Blatt 16
Flur:	2
Flurstück:	78/1
Grundstücksgröße:	21.380 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	14.04.2026
Wertermittlungstichtag:	11.05.2026
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes
Unbelasteter Verkehrswert:	Flur 2, Flurstück 78/1: 12.800,00 €

Das Gutachten umfaßt:

16 Seiten
5 Anlagen
6 Fotos

Zert.-Nr. A250902-1064D
Exemplare: 1
Ausfertigung:

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Allgemeine Standortbeschreibung	4
3.0	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.0	Wertermittlung - Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1	12
5.0	Bodenwertermittlung	13
6.0	Unbelasteter Verkehrswert	14

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Flurkarte

Planungsrechtliche Angaben

Pachtvertrag

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1.
Tag der Ortsbesichtigung:	14.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der zu dem Gutachten beauftragte Sachverständige sowie eine technische Mitarbeiterin
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Lübben gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

2.0 Allgemeine Standortbeschreibung

Im Amt Lieberose/Oberspreewald im Landkreis Dahme-Spreewald des Landes Brandenburg sind acht Gemeinden zusammengeschlossen. Amtssitz ist die Gemeinde Straupitz (Spreewald). Das Amt entstand aus dem Zusammenschluss der Ämter Lieberose und Oberspreewald.

Das Amt liegt im Osten des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt im Norden an die amtsfreien Gemeinden Tauche und Friedland (Landkreis Oder-Spree), im Osten und Südosten an die amtsfreie Gemeinde Schenkendöbern (Landkreis Spree-Neiße), im Süden an die Ämter Peitz und Burg (Spreewald), im Südwesten an die amtsfreie Stadt Lübbenau, im Westen an die amtsfreie Stadt Lübben (Spreewald) und die amtsfreie Gemeinde Heideblick. Das Amt wird nach seiner Hauptsatzung von acht Gemeinden gebildet: Alt Zauche-Wußwerk mit den Ortsteilen Alt Zauche und Wußwerk, Byhleguhre-Byhlen, mit den Ortsteilen Byhleguhre und Byhlen, Jamlitz mit den Ortsteilen Leeskow und Ullersdorf, Lieberose (Stadt) mit den Ortsteilen Blasdorf, Doberburg, Goschen und Trebitz, Neu Zauche mit den Ortsteilen Briesensee und Caminchen, Schwielochsee, mit den Ortsteilen Goyatz, Jessern, Lamsfeld-Groß Liebitz (Gemeindeteile Groß Liebitz und Lamsfeld), Mochow, Ressen-Zaue, (Gemeindeteile Ressen und Zaue) und Speichrow, Spreewaldheide, mit den Ortsteilen Butzen, Laasow, Sacrow und Waldow, Straupitz (Spreewald).

Laasow ist ein Ortsteil der Gemeinde Spreewaldheide im brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald. Es gehörte vom Mittelalter bis weit in das 19. Jahrhundert hinein zur Standesherrschaft Straupitz. Bis 2003 war Laasow eine eigenständige Gemeinde.

Laasow liegt ca. 15 km östlich von Lübben (Spreewald), ca. 12 km südwestlich von Lieberose und 3 km nördlich von Straupitz. Laasow ist über die K6109 von Straupitz über Laasow nach Waldow zu erreichen. Die Gemarkung grenzt im Norden an Waldow, Ortsteil der Gemeinde Spreewaldheide, im Nordosten an Mochow, Ortsteil der Gemeinde Schwielochsee, im Osten an Butzen, im Süden an die Gemeinde Straupitz, im Südwesten an die Gemeinde Neu Zauche und im Westen an Sacrow.

Von Osten nach Nordwesten quert das Ressenner Mühlenfließ die Gemarkung, in das von Süden kommend nördlich des Ortes das Laasower Fließ mündet. Das Laasower Fließ kommt von der Gemarkung Straupitz, fließt in den Koboldsee und mündet nach 2,5 km in das Ressenner Mühlenfließ. Der Laasower See sowie ein kleinerer Teich westlich des Ortskerns in der Niederung des Ressenner Mühlenfließes gelegen sind verlandet. Im Süden steigt die Gemarkung auf über 60 m an. Tiefster Punkt ist im Norden das Ressenner Mühlenfließ bei etwa 51 m.

Großräumige Lage:	Bundesland Brandenburg Kreis Dahme-Spreewald Amt Lieberose/Oberspreewald Spreewaldheide: 423 Einwohner (31.12.2024)														
Gebietszugehörigkeit:	Landkreis Dahme-Spreewald														
Gemeinde:	Spreewaldheide, Straupitz, Unterer Spreewald und weitere														
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	<table> <tr> <td>Berlin:</td><td>Ca. 114 km</td></tr> <tr> <td>Dresden:</td><td>Ca. 147 km</td></tr> <tr> <td>Landeshauptstadt Potsdam:</td><td>Ca. 124 km</td></tr> <tr> <td>Cottbus:</td><td>Ca. 41 km</td></tr> <tr> <td>Lübben:</td><td>ca. 29 km</td></tr> <tr> <td>Autobahnzufahrt Duben:</td><td>ca. 38 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Berlin-Brandenburg:</td><td>ca. 87 km</td></tr> </table>	Berlin:	Ca. 114 km	Dresden:	Ca. 147 km	Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 124 km	Cottbus:	Ca. 41 km	Lübben:	ca. 29 km	Autobahnzufahrt Duben:	ca. 38 km	Flughafen Berlin-Brandenburg:	ca. 87 km
Berlin:	Ca. 114 km														
Dresden:	Ca. 147 km														
Landeshauptstadt Potsdam:	Ca. 124 km														
Cottbus:	Ca. 41 km														
Lübben:	ca. 29 km														
Autobahnzufahrt Duben:	ca. 38 km														
Flughafen Berlin-Brandenburg:	ca. 87 km														
Lage:	Die Grundstücksfläche befindet sich an der Ortsverbindungsstraße K6109 zwischen den Orten Laasow und Waldow im Außenbereich (Welle).														
Lagequalität:	- einfache Verkehrsanbindung														
Art d. Bebauung in der Straße:	Unbebautes Grundstück (Land- und forstwirtschaftlich genutzt)														
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch den Fahrzeugverkehr der K 6109.														

Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1

Das Flurstück 78/1 befindet sich unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße (Kreisstraße - K6109) zwischen den beiden Orten Laasow und Waldow. Verwaltungstechnisch wird das Grundstück der Gemarkung Laasow zugeordnet.

Das zu bewertende Flurstück wird nördlich und südlich von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Zum östlichen Grenzverlauf schließt eine Waldfläche, welche sich überwiegend im Fremdeigentum befindet an. Eine kleine Waldfläche von 61 m² wird noch dem Flächenanteil zugeordnet.

Das zu bewertende Grundstück beinhaltet eine bewirtschaftete Ackerlandfläche in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet.

Der Flächenanteil des Flurstückes 78/1 beträgt 21.380 m². Das Flurstück 78/1 stellt gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung eine 21.319 m² große Ackerlandfläche und eine 61 m² große Waldfläche dar.

Am Tag der Vorortbegehung war erkennbar, dass die Ackerfläche bewirtschaftet wird. Saatgut wurde in das Erdreich eingearbeitet.

Pachtvertrag

Es besteht ein Pachtvertrag vom 03.01.2010 zwischen dem Verpächter und dem Landwirtschaftsbetrieb

. Der Pachtvertrag wird für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2020 und endet am 31.12.2044. Die jährliche Pacht beträgt 30 €/ha und somit ergibt sich ein Gesamtbetrag von 64,14 €.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Laasow	<u>Blatt</u> 16		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Laasow	Flur 2	Flurstück 78/1	Fläche 21.380 m ²
Eigentümer:	Der Schuldner			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist eben.
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nicht erforderlich, unbebautes Grundstück

2.3 Gestalt und Form

Breite:	Ca.: 56,70 m
Mittlere Tiefe:	Ca.: 376,60 m
Bemerkung:	Landwirtschaftliche Nutzfläche Einseitig von einer Waldfläche begrenzt. Weitere angrenzende Flurstücke obliegen einer gleichen Bewirtschaftung.

2.4 Erschließung

Straßenart:	K6109 (Verbindungsstraße zwischen Laasow und Waldow)
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Angaben zu Versorgungsanschlüssen und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich (landwirtschaftliche Fläche).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar bzw. nicht ersichtlich.
Grünbereiche:	Grünbereiche sind gegeben.
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Nicht erforderlich
Vermessung:	Das Grundstück wurde vermutlich nicht neu vermessen und versteint.

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Laasow
Blatt 16 vom 13.02.2026.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Eintra-
gungen vorhanden.

Pachtverhältnisse:

Pachtvertrag

Es besteht ein Pachtvertrag vom 03.01.2010 zwischen
dem Verpächter und dem Landwirtschaftsbetrieb

Der Pachtvertrag wird für
die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Er beginnt
am 01.01.2020 und endet am 31.12.2044. Die jährli-
che Pacht beträgt 30 €/ha und somit ergibt sich ein
Gesamtbetrag von 64,14 €.

2.6 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächen-
nutzungsplan:

Ein Flächennutzungsplan wurde nicht aufgestellt.

Bauplanungsrechtliche
Situation:

Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich planungs-
rechtlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich.
Eine Abrundungssatzung wurde nicht aufgestellt.

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Flurstück 78/1: Ackerland § 35 BauGB-
Außenbereich

Naturschutzgebiet:

Das Grundstück befindet sich nicht im Naturschutzge-
biet.

Besondere Umstände:

Das Grundstück liegt an einer Anbauverbotsstrecke
(StrG) (Straßenverkehrsamt LDS).

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Laasow zum Wertermittlungstichtag 11.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laasow	16	

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Laasow	2	78/1	21.380 m ²

4.0 Wertermittlung - Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1

Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

5.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** für Ackerland beträgt **0,60 €/m²** zum Stichtag **01.01.2026**.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.05.2026
Entwicklungsstufe	=	Ackerland
Grundstücksfläche (f)	=	21.380 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,60 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 0,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	21.380	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,60 €/m ²
Fläche		× 21.380 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 12.828,00 €
			<u>rd. 12.800,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 insgesamt
12.800,00 €.

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

6.0 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.800,00 €** ermittelt.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für die Ackerlandfläche des Flurstückes 78/1 der Flur 2 der Gemarkung Laasow.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Laasow	16	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Laasow	2	78/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 mit rd.

12.800,00 €

in Worten: zwölftausendachthundert Euro

geschätzt.

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

Senftenberg, den 11.05.2026


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Fotodokumentation



Bild 1

Lage des Bewertungsgrundstückes an der K6109



Bild 2

Detaildarstellung (Blickrichtung Laasow)

Bild 3



Trennung zum angrenzenden Flurstück 98 (Fremdgrundstück)

Bild 4



Bewertungsfläche

Bild 5



Bewirtschaftete Ackerfläche

Bild 6



Rechtsseitig angrenzendes Flurstück 79/1 (Fremdgrundstück)

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

15913 Spreewaldheide, Laasower Dorfstr. 44



Geoport



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



20.000 m

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

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

Datenquelle

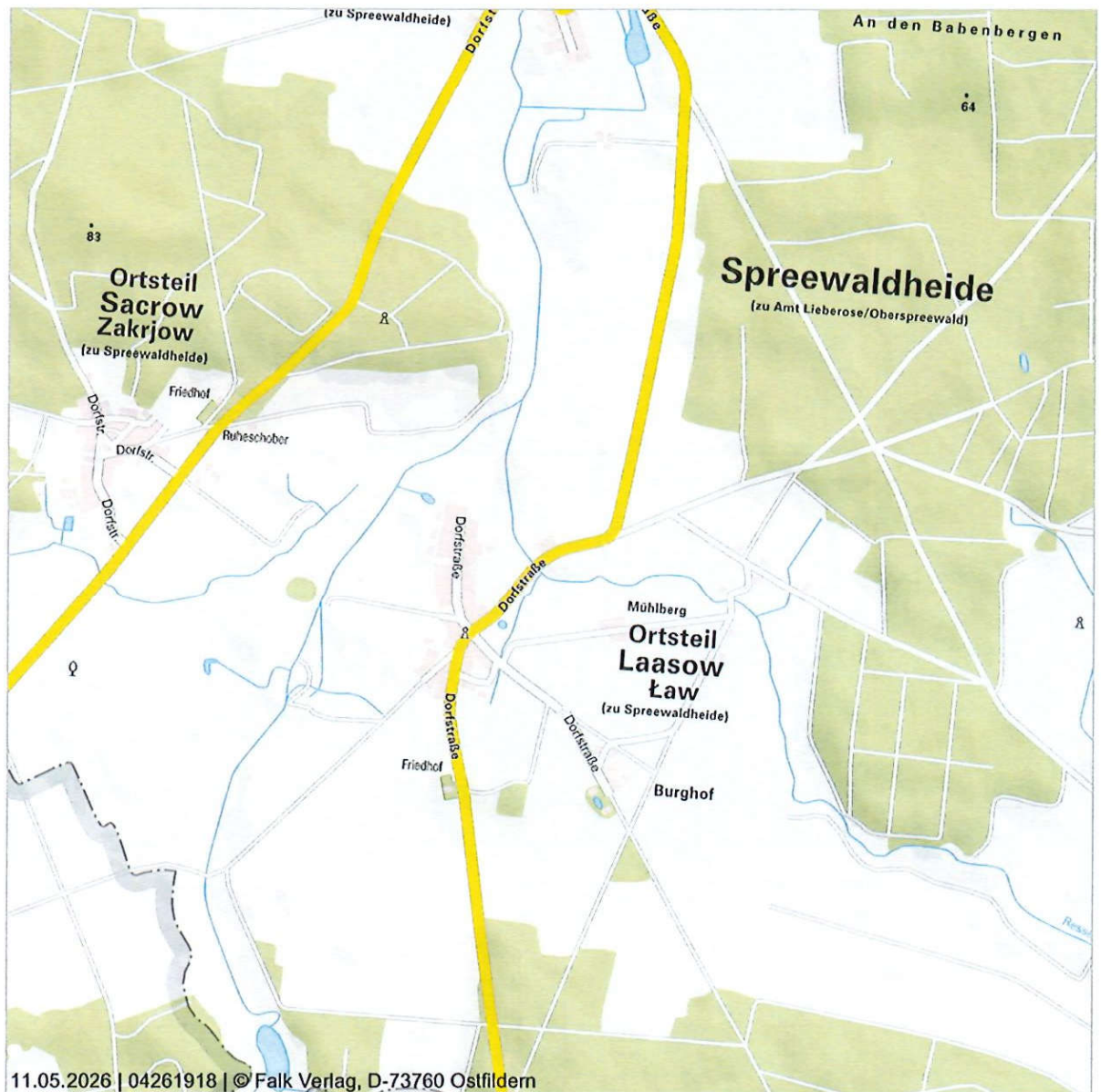
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

15913 Spreewaldheide, Laasower Dorfstr. 44



Geoport



11.05.2026 | 04261918 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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



2.000 m

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

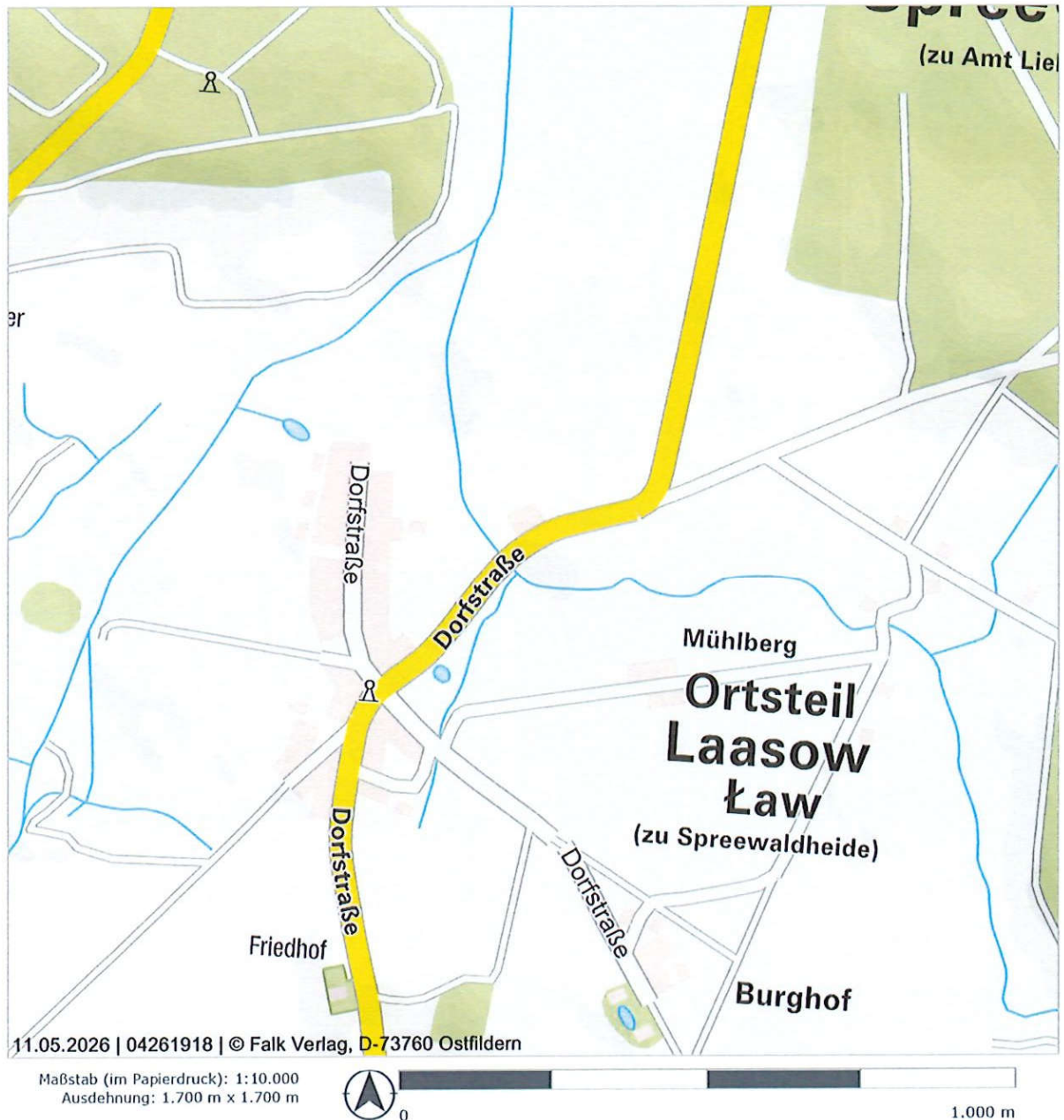
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Regionalkarte MairDumont

15913 Spreewaldheide, Laasower Dorfstr. 44



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

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

Datenquelle

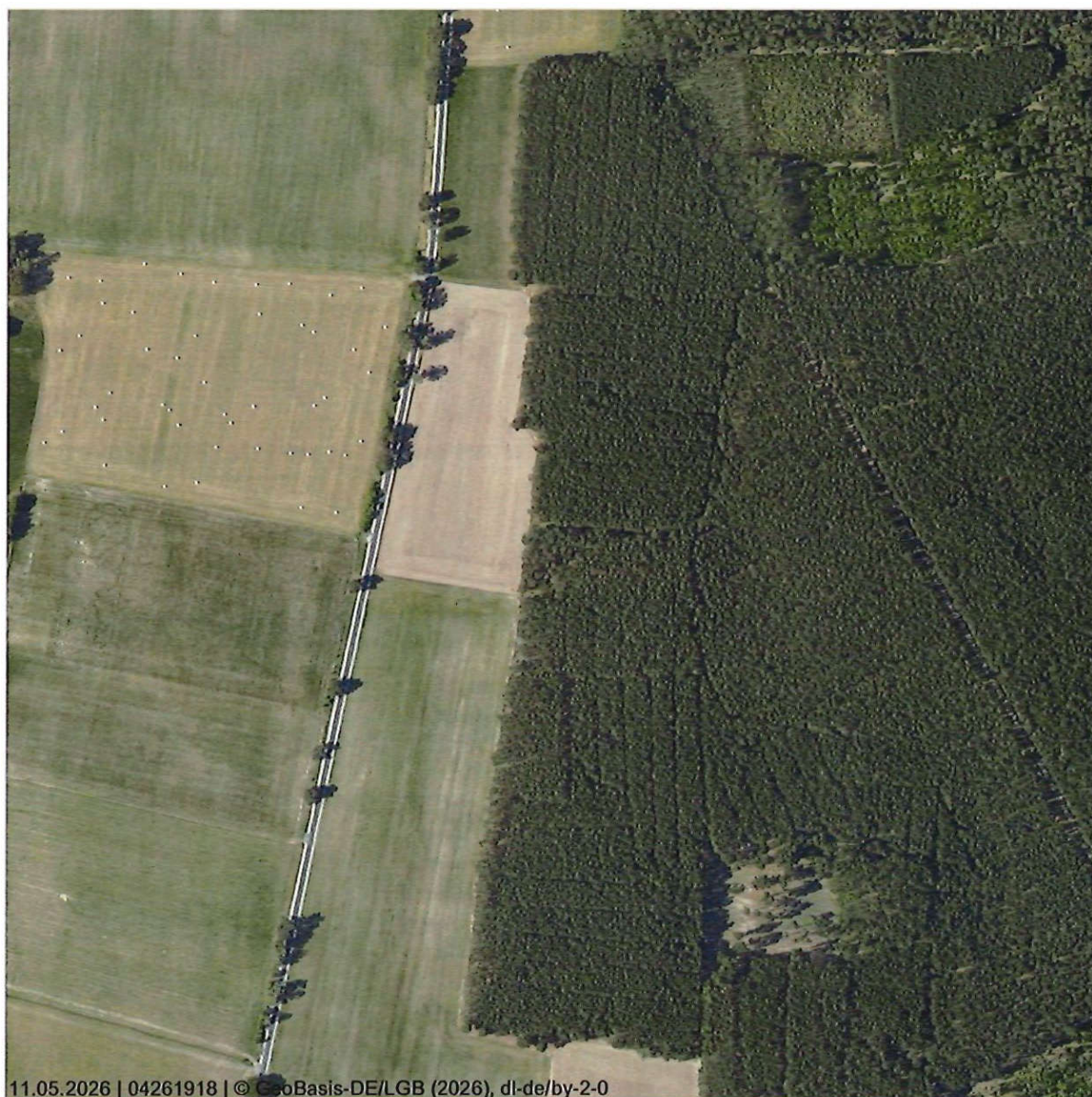
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

15913 Spreewaldheide, Laasower Dorfstr. 44



Geoport



11.05.2026 | 04261918 | © GeoBasis-DE/LGB (2026), dl-de/by-2-0

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Dahme-Spreewald [Wokrejs Dubja-Blota]
Katasterbehörde
Reutergasse 12
15907 Lübben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentums- nachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 15.04.2026

Flurstück 78/1, Flur 2, Gemarkung Laasow

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Spreewaldheide [Blośańska Góla] Kreis Dahme-Spreewald [Dubja-Blota]
Lage:	Welle
Fläche:	21 380 m ²
Tatsächliche Nutzung:	21 319 m ² Ackerland 61 m ² Wald (Nadelholz)
Bodenschätzung:	12 289 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 23 Ertragsmesszahl 2826 5 865 m ² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 31, Ackerzahl 31 Ertragsmesszahl 1818 3 226 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 21 Ertragsmesszahl 677 Gesamtertragsmesszahl 5321

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Lübben Grundbuchbezirk Laasow Grundbuchblatt 16 Laufende Nummer 15
Eigentümer/-in:	3

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erstellt und steht einem beglaubigten Auszug gleich. Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S.166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, Nr. 32)).

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Dahme-Spreewald [Dubja-Blota], Reutergasse 12, 15907 Lübben/Spreewald.

Flurstück: 78/1
Flur: 2
Gemarkung: Laasow

Gemeinde: Spreewaldheide [Bloŝańska Góla]
Kreis: Dahme-Spreewald [Dubja-Błota]

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Dahme-Spreewald (Dubja-Blota), Reutergasse 12, 15907 Lübben/Spreewald.

Erstellt am 15.04.2026
26_62_10_0368

Planungsrechtliche Angaben

Gemarkung Laasow, Flur 2, Flurstück 78/1

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

- 4.6 Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ☐ ja ☒ nein
- ☐ ja, welche
- 4.7 Im Landschaftsschutzgebiet? ☐ ja ☐ nein
- 4.8 Im Naturschutzgebiet? ☐ ja ☐ nein
- 4.9 Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? ☐ ja ☐ nein
- 4.10 Baudenkmal? ☐ ja ☐ nein
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
- 5.1 Art
- 5.2 Bauweise
- 5.3 Geschosse
- 5.4 GRZ
- 5.5 GFZ
6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ☐ ja, seit wann? ☒ nein
7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB: ☐ ja ☒ nein
- wann?
- Beitrag: ggf. Restschuld
- noch zu erheben? ☐
- Es fallen/fielen keine Beiträge an bzw. vom Beitrag befreit: ☐ ggf. Grundlage
8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:
- Maßnahmen standen/stehen an? ☐ ja ☒ nein
- Welche?
- Bereits veranlagt? ☐ ja ☐ nein
- fällig: fällig:
9. Welcher Versorgungsleitungen sind vorhanden? ☐ Strom ☐ Wasser ☐ Gas

Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei

Grundbuchamt beim Amtsgericht Lützen

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- | | |
|---|--|
| ☐ ja | ☐ nein |
| ☐ Mischsystem | ☐ Dreikammer-
ausfaulgrube |
| ☐ Trennsystem | ☐ Sammelklär-
anlage |
| ☐ nur Regen-
wasser | ☐ Verrieselung |
| | ☐ Ausfahrgrube |

Anschlußbeitrag entrichtet?

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| ☐ ja | ☐ nein |
| Wann? | |
| Betrag? | |

Wann erfolgt voraussichtlich die
Kanalisation ?

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

12. Liegt das Grundstück an einer
Anbauverbotsstrecke (StrG)?

(☒ ja) ☐ nein
Straßenverkehrsamt LDS

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

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

Amt Lieberose/Oberspreewald
Kirchstraße 11
15913 Straupitz (Spreewald)

07.01.2026

Pachtvertrag

Pachtvertrag

Zwischen

(als Verpächter)

Und Landwirtschaftsbetrieb

(als Pächter)

wird der nachstehende Unterpachtvertrag geschlossen.

§ 1 Pachtsache

Verpachtet werden zur landwirtschaftlichen Nutzung die nachstehend bezeichneten Grundstücke:

Feldblock	Gemarkung	Flur	Flurstück	Große in ha	BWZ	Bezeichnung	Art
	Laasow	2	78/1	2,1380		Welle	AL
	Summe Geringstland			0			
	Summe Grünland			0			
	Summe Ackerland			2,1380			
	Summe:			2,1380			

§ 2 Dauer

(1) Der Pachtvertrag wird für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen und bindet sich ebenfalls an die Förderprogramme Ökologischer Landbau und Kulapp des Landes Brandenburg und wird im Anhang der Laufzeiten dieser Programme angepasst.

Sie beginnt am: 01.01.2020

und endet am: 31.12.2044

2) Das Pachtverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Es verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht ein Vertragsteil spätestens 6 Monate vor dem vereinbarten Pachtende schriftlich erklärt, dass das Pachtverhältnis zum vereinbarten Termin enden soll.

§ 3 Pacht

(1) Die jährliche Pacht beträgt
.....30.....€ /ha
Es ergibt sich somit ein Gesamtbetrag von:
.....64,14.....€
Euro (in Worten:
Vierundsechzig Euro und vierzehn Cent.....),

Für die ersten sechs Jahre wird die Pacht durch die Lieferung von ca. 5m³ Kaminholz (jährlich) abgegolten. Die Pachtzahlung beginnt dadurch erst im Kalenderjahr 2026. Sie ist bis zum 15.12. eines jeden Kalenderjahres zu entrichten.

Die Pacht wird auf folgendes Konto überwiesen:

Kontoinhaber: Frank Winzer
Kreditinstitut: Spreewaldbank Lübben
IBAN: DE27 1809 2684 0000 0416 53

§ 4 Änderung der Pacht

Die Höhe der Pacht ist für die vereinbarte Pachtdauer festgeschrieben.

§ 5 Abgaben und Lasten

Beiträge zur Berufsgenossenschaft trägt der Pächter.

Die Grundsteuer und Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden sowie sonstige auf den verpachteten Flächen ruhende öffentliche Abgaben und Lasten trägt der Pächter.

§ 6 Bewirtschaftung

(1) (1) Der Pächter hat die gepachteten Flächen ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

(2) Im Rahmen der landwirtschaftlichen Bestimmung der Grundstücke ist der Bewirtschafter berechtigt, ihre Nutzung nach Maßgabe der wirtschaftlichen und natürlichen Verhältnisse sowie der geltenden Rechtsvorschriften zu ändern.

Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Überlassers bedürfen jedoch alle die Art der Nutzung der Grundstücke über die Dauer des Pachtvertrages hinaus beeinflussende Nutzungsänderungen, insbesondere

- a) Flächenstillegungen,
- b) Anbau mehrjähriger Kulturen, Anlegen von Baumkulturen, Aufforstung,
- c) Umbrechen und Anlegen von Grünland,
- d) Aufbringen von Klärschlamm, Klärkalk, Fäkalien, Müllkompost, Papierschlamm, Papierpulpe und vergleichbaren Stoffen.

§ 7 Außerordentliche Kündigung

(1) Wenn eine Partei Vertragspflichten schwer oder wiederholt erheblich verletzt, so ist die andere Partei berechtigt, den Pachtvertrag fristlos zu kündigen.

(2) Der Pächter begeht bei jährlicher Pachtzahlung in Abänderung von § 594 e Abs. 2 BGB eine schwere Vertragsverletzung, wenn er mit der Zahlung eines erheblichen Teils der Pacht länger als zwei Monate im Verzug ist. Kündigt der Verpächter aus diesem Grund, so wird die Kündigung unwirksam, wenn der Pächter die geschuldete Leistung innerhalb eines

Monats nach Zugang der Kündigung bewirkt.

§ 8 Vertragsanpassung

Werden dem Pächter unverschuldet bestehende Pachtverträge vor Ablauf der vereinbarten Dauer dieses Pachtvertrages wirksam gekündigt, ist der Pachtvertrag, zur Einhaltung des Förderprogramms des Pächters, entsprechend anzupassen.

Der Pächter kann in diesem Fall vom Verpächter die Überlassung von Ersatzflächen verlangen.

Sollten Flächen des Pachtvertrages vorzeitig dem Pächter entzogen werden, so hat der Pächter das Recht, die in Verbindung mit dem laufenden Förderprogramm eventuell entstehenden Sanktionen von dem Verpächter einzufordern.

§9

Zusätzliche Vereinbarungen

(1) Sollte eine der vorhandenen Vertragsbestimmungen mit den gesetzlichen Bestimmungen nicht im Einklang stehen und deshalb rechtsunwirksam sein, so wird die Wirkung der übrigen Vertragsbestimmungen dadurch nicht berührt; es sei denn, dass die Parteien bei Kenntnis der Rechtsunwirksamkeit die Vereinbarung nicht abgeschlossen haben würden.

(2) Jede zusätzliche Vereinbarung oder Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und wird Bestandteil dieses Vertrages, mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit.

(3) Dieser Vertrag ist in zweifacher Ausfertigung von den Vertragsparteien unterzeichnet worden.

Von diesen die Partner je eine Ausfertigung erhalten.

(4).....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ALF-Zimmer, den 3.1.2020

Verpächter

3.1.2020

Y