

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

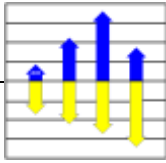
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



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

Stichtag : 09. April 2026

Angaben zum Grundstück

Ort : **15926 Heideblick Ortsteil Riedebeck**
Landkreis Dahme-Spreewald

Objekt : **in zentraler Lage des bebauten und historisch gewachsenen Dorfgebietes gelegenes Grundstück; Die frühere Bebauung des Grundstücks ist eingestürzt oder wurde abgerissen. Der Großteil des Bauschutts ist entsorgt. Riedebeck 19**

Gemarkung: Riedebeck

Flur : 1

Flurstück: 66/1



Gesamtsituation in der Riedebecker Straße mit Blick zu dem Grundstück

Ortsbesichtigung : am 09. April 2026

Aktenzeichen : 52 K 33/25

Zweck des Gutachtens

Empfehlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung des in dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208 mit der lfd.Nr.2 eingetragenen Grundstückes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

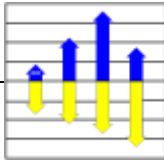
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



03205 CALAU, den 10.06.2026

Urnenstraße 17 - Telefon 03541/801122

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

Stichtag: 09.April 2026

zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten
Grundstückes in 15926 Heideblick Ortsteil Riedebeck,
Riedebeck 19

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe in m ²
Goßmar – Bl.20208	2	Riedebeck	1	66/1	1.758
Summe					1.758

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden dem als Anlage
beigefügten Ausdruck aus dem Grundbuch vom 25.02.2026
entnommen. Nach diesem Ausdruck befindet sich das Grundstück
zum Zeitpunkt der Fertigung des Auszuges im Eigentum von

4.1

- zu ½ Anteil -

4.3.1

- zu ½ Anteil-.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

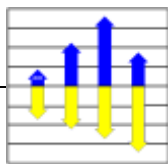
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



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

- (lfd. Nr.8) lfd. Nr.2 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), 52 K 33/25), eingetragen am 12.01.2026.

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

Gegenstand des Gutachtens ist das unbebaute Grundstück in 15926 Heideblick Ortsteil Riedebeck, Riedebeck 19. Die frühere Bebauung des Grundstücks ist eingestürzt oder wurde abgerissen. Der Großteil des Bauschutts ist entsorgt.

Auftraggeber ist das Amtsgericht Lübben (Spreewald).

Eine Ortsbesichtigung fand am 09.April 2026 statt.

Umfang des Gutachtens: 28 Seiten und 6 Fotoseiten

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

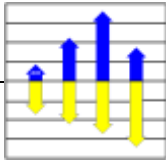
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zu den Grundstücksgegebenheiten	6
0.1. Tatsächliche Nutzung	6
0.2. zu erwartendes Grundstücksschicksal	6
1. Allgemeine Angaben	6
1.1. Zweck des Gutachtens	6
1.2. Inhalt eines Wertgutachtens	7
1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt	7
1.3.1. Grundstücksgrenzen / Überbauungen	7
1.3.2. Grundstücksdefinition	8
1.3.3. Flurstücke / Grundstücke	9
1.4. Rechte an dem Grundstück	9
1.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte	9
1.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis	9
1.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte / Wegerechte	10
1.5. Ortstermin	10
1.6. Stichtag des Gutachtens	10
1.7. Pächter / Nutzer des Grundstückes	10
1.8. Zubehör	10
1.9. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren	11
1.10. Simulation des Grundstücksschicksals	11
1.11. Lage des Grundstückes	12
1.12. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
1.13. Stadtplanung	15
1.14. Entwicklungszustand des Grund und Bodens	16
1.15. Erschließung des Wertungsobjektes	16
1.16. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)	16
2. Wertermittlungsgrundlagen	17
3. Objektbeschreibung	18
4. Grund und Boden	18
4.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau Flächen für Wohnen und Dienstleistung	18
4.2. Bodenpreis des Baureifen Landes	20
4.3. Bewertung des Grund und Bodens	26
5. Empfehlung des Verkehrswertes	26

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

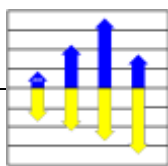
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Anlagen

- Übersichtskarte etwa M 1:300.000
- Gemeindeplan siehe Seite 13 des Gutachtens etwa M 1: 10.000
- Liegenschaftskarte etwa M 1: 1.000
- Auskunft der Gemeinde Heideblick
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Kopie des Auszuges aus dem Grundbuch

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

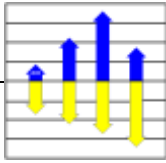
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



0. Erläuterungen zu den Grundstücksgegebenheiten

0.1. Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück liegt innerhalb des historischen Dorfgebietes. Die zentrale Lage ergibt sich schon allein aufgrund der Nähe zu der Dorfkirche Riedebeck. Diese beeindruckende Kirche ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Das Grundstück Riedebeck 19 wird eines der ersten bebauten Grundstücke des Dorfes gewesen sein.

Die Bebauung wird aus einem Wohnhaus und Gebäuden der Landwirtschaft bestanden haben. Bis wann die Gebäude genutzt wurden, das ist hier nicht bekannt. Auf Luftbildern der 2000er Jahre ist die Bebauung gut zu erkennen. Zum Ende der 2000er Jahre ist auf Luftbildern die straßenbegleitende Bebauung mit einem fehlenden Dach zu erkennen und auf Luftbildern Ende der 2010er Jahre ist dann ein frei gelegtes Grundstück zu erkennen.

Es ist anzunehmen, dass die Bebauung bis auf die Gründung abgerissen wurde. Der Großteil des Abbruchmaterials wurde sicherlich entfernt. Nichts desto trotz lagert weiterhin Bauschutt oder auch Unrat auf dem verwahrlosten Grundstück.

0.2. zu erwartendes Grundstücksschicksal

Das Grundstück liegt in der Ortsmitte. Es sind Bebauung und Nutzung des Grundstückes entsprechend der örtlichen Verhältnisse naheliegend. Die Grundstücke in dem Ortsteil werden zum Großteil zu individuellen Wohnzwecken genutzt.

1. Allgemeine Angaben

1.1. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens der Zwangsversteigerung (Aktenzeichen 52 K 33/25) erstellt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

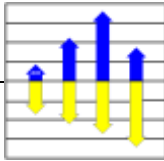
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



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

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

1.2. Inhalt eines Wertgutachtens

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

1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt

1.3.1. Grundstücksgrenzen / Überbauungen

In der vorliegenden Katasterkarte ist die frühere Bebauung eingezeichnet. Die frühere Bebauung des Grundstückes Riedebeck 19 und auch die Bebauungen der Nachbargrundstücke

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

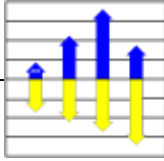
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Riedebeck 18 und Riedebeck 20 liegen vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Relevante Überbauungen der Grundstücksgrenzen können ausgeschlossen werden.

Kleinere Überbauungen durch die Bebauung oder auch durch unterirdische Anlagen, Wege oder andere Außenanlagen, werden aber nicht ausgeschlossen.

1.3.2. Grundstücksdefinition

In dem Wertgutachten wird häufig die Bezeichnung Grundstück verwendet. Unter der Bezeichnung Grundstück werden im Sprachgebrauch verschiedene Beschreibungen verstanden.

Der **allgemeine Sprachgebrauch** versteht unter einem Grundstück eine äußerlich abgegrenzte Fläche, die auf irgendeine Art und Weise genutzt wird.

Demgegenüber handelt es sich im **Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs** um einen katastermäßig vermessenen und bezeichneten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eine eigene Nummer hat. Ein Grundstück kann also aus mehreren Flurstücken bestehen, so diese unter einer Nummer des Bestandsverzeichnisses aufgelistet sind. Der allgemeine Sprachgebrauch und der Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches dürften am häufigsten zur Definition des Begriffs Grundstück herangezogen werden. Es gibt aber weitere verbreitete Vorstellungen zu dem Begriff des Grundstücks. Hier sei nur darauf hingewiesen, dass vielfach die Begriffe Flurstück und Grundstück ähnlich beurteilt werden.

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

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

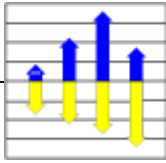
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



1.3.3. Flurstücke / Grundstücke

Das Wertungsobjekt besteht aus einem Flurstück. Das Flurstück entspricht allem Anschein nach sowohl dem Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches, als auch dem Grundstück mit der Postanschrift Riedebeck 19 in seinen Besitzstandsgrenzen. Kleinere Abweichungen zwischen den erkennbaren oder zu vermutenden Grenzen des Besitzstandes und den rechtlichen Grenzen werden nicht gänzlich ausgeschlossen. So es Abweichungen geben sollte, sind diese weder für den Gebrauchswert des Grundstückes, noch den Verkehrswert von relevanter Bedeutung.

1.4. Rechte an dem Grundstück

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

In Abteilung II des Grundbuches ist nach den vorliegenden Unterlagen folgende Eintragung.

- (lfd. Nr.8) lfd. Nr.2 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), 52 K 33/25), eingetragen am 12.01.2026.

Die Eintragung wird in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

1.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis

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

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

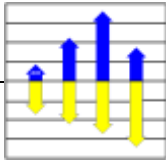
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



1.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte / Wegerechte

Hinweise auf weitere in Betrieb befindliche und der Versorgung anderer Grundstücke dienende Leitungen, welche das Grundstück queren, liegen hier nicht vor. **Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens werden die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ausschließende oder die Nutzung nennenswert beeinträchtigende Leitungstrassen ausgeschlossen.**

1.5. Ortstermin

Eine Ortsbesichtigung fand am 09.April 2026 statt. Bei dieser Ortsbesichtigung waren folgende Personen anwesend:



und



der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

1.6. Stichtag des Gutachtens

Stichtag für die Wertverhältnisse und den Zustand ist der 09.April 2026, der Tag der Ortsbesichtigung.

1.7. Pächter / Nutzer des Grundstückes

Hinweise auf eine Nutzung des Grundstückes Riedebeck 19 liegen nicht vor.

1.8. Zubehör

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

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

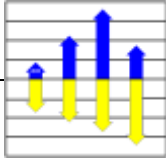
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



1.9. Beschreibung des Wertungsobjektes **Wertermittlungsverfahren**

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um ein 1.758m² großes und zweckmäßig geschnittenes Grundstück. Das rechtlich selbständige Grundstück kann vielfältig genutzt werden. Es handelt sich um Bauland.

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um eine Fläche von 1.758m². Das dem Entwicklungszustand des baureifen Landes zugehörige Grundstück ist unbebaut. Reste früherer Bebauungen befinden sich aber auf dem Grundstück.

Maßgebend für die Wertung des Grundstückes sind Vergleichsbetrachtungen unter Würdigung der Besonderheiten.

Hinweis zu der Genauigkeit eines Gutachtens:

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

1.10. Simulation des Grundstücksschicksals

Maßgebend für die Ermittlung des Verkehrswertes ist nicht die derzeit erfolgende Nutzung, sondern eine im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs übliche sowie mehr oder weniger wahrscheinliche Nutzung.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

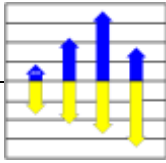
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten:

Das Grundstück liegt in einer zentralen Lage des bebauten und historisch gewachsenen Dorfgebietes. Die Grundstücke in dem Gebiet werden ordnungsgemäß bewirtschaftet. **Leerstand ist nicht als zentrales Problem erkennbar.**

Betrachtung der Nachfrage:

Eine Nachfrage nach unbebauten und bebauten Grundstücken ist gegeben. Das Grundstück Riedebeck 19 kann bei Beachtung der tatsächlichen Gegebenheiten eigenständig genutzt werden. Auch eine Teilung des Grundstückes ist denkbar.

Grundstücksschicksal:

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Nutzung als Bauparzelle simuliert.

1.11.Lage des Grundstückes

Das Grundstück Riedebeck 19 liegt westlich der Landstraße bzw. der Straße Riedebeck, wobei die Straße einem Dorfanger ähnlich geweitet ist. Die durch den Ortsteil führende Straße ist eine viel befahrene Bundesstraße. In nördlicher Richtung führt diese nach Luckau und in südlicher Richtung nach Finsterwalde.

Das Grundstück Riedebeck 19 liegt direkt an der Straße bzw. einem die Straße begrenzenden Grünstreifen. In Riedebeck steht die Bebauung der Grundstücke teilweise direkt an der Straße, also der Abgrenzung zu den öffentlichen Straßen- und Grünflächen. Teilweise stehen die Wohnhäuser auch frei und zwischen Grundstücksgrenze und Bebauung sind Gartenflächen. Die Bebauung des Grundstückes Riedebeck 19 stand direkt an der Straße bzw. der entsprechenden Grundstücksgrenze.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

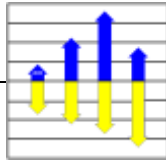
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Begrenzt wird das 1.758m² große Grundstück in

- östlicher Richtung von der Straße,
- nördlicher und südlicher Richtung von den bebauten Grundstücken Riedebeck 18 und Riedebeck 20 sowie
- westlicher Richtung von Flächen der Landwirtschaft.

Das Grundstück ist mit 1.758m² reichlich bemessen und auch die Grundstücksbreite von 35m bis fast 45m ist reichlich. Eine Teilung des Grundstückes in eigenständig nutzbare Bauparzellen ist möglich. Das Grundstück ist etwa 45m tief.

Zur genaueren Lage des Wertungsobjektes sei auf den nebenstehend abgebildeten Stadtplan und die Ablichtung der Liegenschaftskarte verwiesen.



<u>Entfernungen:</u>	Bundesstraße	B 96	≈	0m
	Bundesstraße	B 87	≈	5m
	Bundesstraße	B102	≈	6m
	Luckau	- Stadtmitte	≈	7km
	Sonnewalde	- Stadtmitte	≈	13km
	Finsterwalde	- Stadtmitte	≈	22km
	Bundesautobahn A 13		≈	17km (Duben)

Makrolage: Mit Stand 31.12.2024 zählt die Gemeinde Heideblick 3.514 Einwohner. Heideblick liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg. Heideblick hat 14 Ortsteile. Die jetzige Gemeinde Heideblick ist 1997 durch den Zusammenschluss kleinerer Einzelgemeinden entstanden. Die früheren Einzelgemeinden sind räumlich getrennt. Einen Bebauungszusammenhang gibt es nicht. Die Gemeinde Heideblick weist keine größeren Industrieansiedlungen auf. Hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage der einzelnen Ortsteile zu den Städten Luckau und Finsterwalde.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

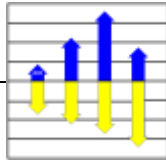
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Bevölkerung: Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Heideblick sind rückläufig. Rechnerisch ergibt sich zwischen dem 31.12.1989 und dem 31.12.2020 ein Rückgang von 1,19% je Jahr oder insgesamt etwa 30,9%. **Im Vergleich zu der Region ist dieser Rückgang gar nicht so ungewöhnlich.**

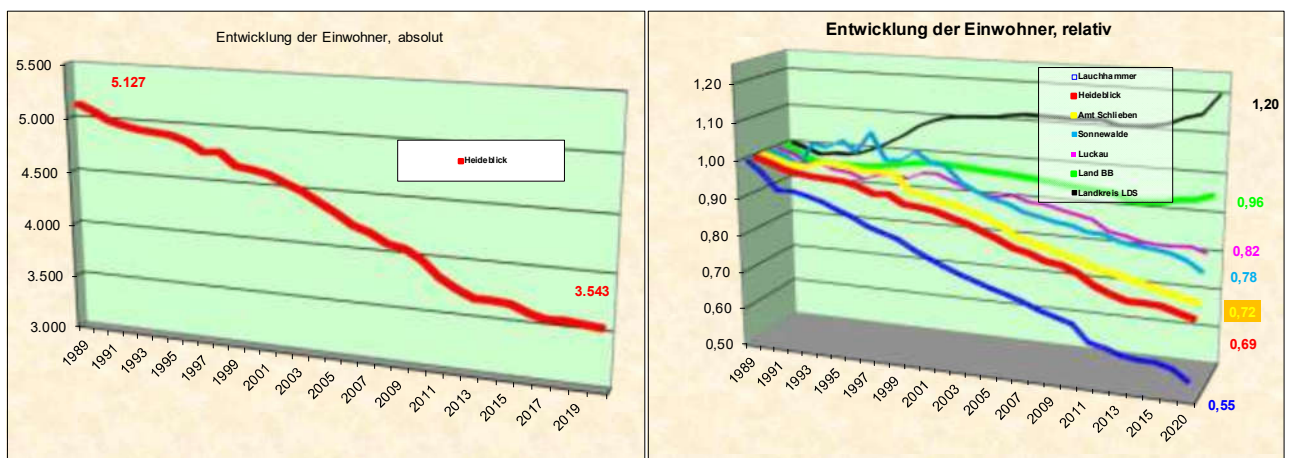


Diagramme: Einwohnerzahlen und rechts prozentuale Veränderungen der Einwohnerzahlen

1.12. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes mit Blick zu der Straße und der Dorfkirche Riedebeck

Das Wertungsobjekt ist unbebaut.

Größe des Wertungsobjektes = **1.758m²**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

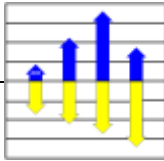
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Auf dem Grundstück lagern Reste des Bauschutts der früheren, vor einigen Jahren abgerissenen oder eingestürzten Bebauung. Inwieweit sich in dem Erdreich Reste von alten Gebäuden befinden ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei Grundstücken innerhalb der historischen Siedlungsflächen befinden sich regelmäßig Reste von alten Gebäuden im Erdreich.

1.13. Stadtplanung

Die Gemeinde Heideblick wurde schriftlich um Auskunft gebeten. Der als Anlage beigefügten Auskunft sind folgende Angaben zu entnehmen:

- Ein Bebauungsplan oder vergleichbarer Plan liegt nicht vor;
- Eine Abrundungssatzung gibt es nicht;
- Einen Flächennutzungsplan gibt es. In diesem erfolgt eine Darstellung als gemischte Baufläche;
- Zur Einschätzung der Bebaubarkeit (GRZ/GFZ) äußert sich die Gemeinde Heideblick nicht. Stattdessen wird eine Bauvoranfrage angeregt.

Ergänzt sei, dass das Grundstück mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes liegt. Die zulässige bauliche Nutzung richtet sich nach §34 BauGB. Das Grundstück war bis vor wenigen Jahren tatsächlich bebaut. Die Gemeinde Heideblick weist in dem Schreiben auf die Trafostation, die Bushaltestelle und die Altglasbehälter im Bereich des Grundstückes hin. Trafostation, Bushaltestelle und Altglasbehälter befinden sich nicht auf dem Grundstück, sondern in dem öffentlichen Verkehrsraum. Auch auf die Kirche als Baudenkmal wird von der Gemeinde Heideblick hingewiesen und auch auf eine Lage im Gebiet eines Bodendenkmals. Diese Hinweise werden hier genannt und es wird auf die als Anlage beigefügte Auskunft verwiesen.

Denkmalschutz

Beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege wurde keine Auskunft beantragt. Auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg¹ (Stand: 31.12.2025) ist das einzelne Grundstück nicht aufgelistet.

¹ <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/>

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

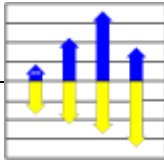
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



1.14. Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist als **baureif zu beurteilen. Die Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes ist augenscheinlich.**

1.15. Erschließung des Wertungsobjektes

Unter Erschließung kann verstanden werden:

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

Das Grundstück ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse erschlossen.

1.16. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)

Der Baugrund wird als ausreichend und tragfähig angesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Untersuchungen weder bezüglich der Bodenmechanik, noch bezüglich umweltbelastender Stoffe vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde können weder qualifizierte Aussagen über die Baugrundverhältnisse, noch Belastungen/Altlasten getroffen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

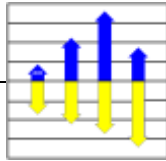
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Dem Gutachten wird bezüglich der Ableitung des Verkehrswertes ein, über übliche Belastungen hinausgehend, altlastenfreier Zustand unterstellt.

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Der Verkehrswert wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, ermittelt.

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

Der Verkehrswert ändert sich durch die Rechtsvorschrift nicht!

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

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

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

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

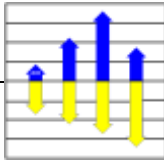
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



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

Der Sachverständige nimmt die Bewertung mittels bewährter Berechnungsansätze vor, soweit möglich unter Wirkung der nach der IMMOwertV 2021 abgeleiteten Ansätzen.

3. Objektbeschreibung

Das verwahrloste Grundstück war bebaut. Die Bebauung ist sicherlich abgerissen worden und das Grundstück wurde weitestgehend geräumt. Es wird von einem Abbruch zum Zwecke der Wiederbebauung ausgegangen.

4. Grund und Boden

4.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau Flächen für Wohnen und Dienstleistung

a) Bodenrichtwert für Riedebeck ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde	Nutz- ung	31.12.2020			Bodenpreis je Quadratmeter				01.01.2025		01.01.2026	
		2020	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz	2025	Tendenz
Riedebeck	MD =	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Durchschnitt	=	10,0 €	12,0 €	20,0%	12,0 €	0,0%	12,0 €	0,0%	15,0 €	25,0%	15,0 €	0,0%

Hinweis: Anhand der Tabelle auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 8,4% von 2020 bis 2025 geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

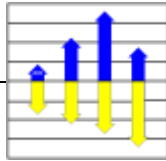
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



b) Bodenrichtwerte für Ortsteile bzw. umliegende Gemeinden ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter								01.01.2025		01.01.2026	
		31.12.2020	2020	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz	2025	Tendenz
Riedebeck	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Gehren	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	18 €	50,0%	18 €	0,0%
Waltersdorf	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Goßmar	MD	=	12 €	15 €	25,0%	15 €	0,0%	15 €	0,0%	18 €	20,0%	18 €	0,0%
Beesdau	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Bornsdorf	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Walddrehna	MD	=	12 €	15 €	25,0%	25 €	66,7%	25 €	0,0%	25 €	0,0%	25 €	0,0%
Wüstermarke	MD	=	10 €	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%	15 €	0,0%
Langengrassau	MD	=	15 €	20 €	33,3%	20 €	0,0%	20 €	0,0%	25 €	25,0%	25 €	0,0%
Zöllmersdorf	MD	=	15 €	18 €	20,0%	20 €	11,1%	20 €	0,0%	20 €	0,0%	20 €	0,0%
Freesdorf	MD	=	8 €	10 €	25,0%	10 €	0,0%	10 €	0,0%	12 €	20,0%	12 €	0,0%
Görlsdorf	MD	=	8 €	15 €	87,5%	15 €	0,0%	15 €	0,0%	18 €	20,0%	18 €	0,0%
Durchschnitt		=	10,8 €	13,8 €	26,9%	14,8 €	7,3%	14,8 €	0,0%	17,6 €	19,2%	17,6€	0,0%

Hinweis: Anhand der Tabelle auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 10,3% von 2020 bis 2025 geschlossen werden.

c) Bodenrichtwerte für Luckau ► gewachsenes Gemeindegebiet

Luckau	Nutz- ung		Bodenpreis je Quadratmeter								01.01.2025		01.01.2026	
			31.12.2020	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz	2025	Tendenz	
Markt	M	=	70 €	80 €	14,3%	85 €	6,3%	85 €	0,0%	90 €	5,9%	90 €	0,0%	
Berliner Straße	M	=	60 €	70 €	16,7%	70 €	0,0%	70 €	0,0%	70 €	0,0%	70 €	0,0%	
Berliner Straße	WA	=	45 €	50 €	11,1%	75 €	50,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	80 €	6,7%	
Rietweg	WA	=	65 €	75 €	15,4%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	80 €	6,7%	
Calauer Vorstadt	M	=	45 €	60 €	33,3%	60 €	0,0%	60 €	0,0%	65 €	8,3%	65 €	0,0%	
Cahnsdorf	MD	=	25 €	35 €	40,0%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	40 €	14,3%	40 €	0,0%	
Wittmannsdorf	MD	=	30 €	35 €	16,7%	35 €	0,0%	35 €	0,0%	40 €	14,3%	40 €	0,0%	
Durchschnitt		=	48,6 €	57,9 €	19,1%	62,1 €	7,4%	62,1 €	0,0%	65,0 €	4,6%	66,4 €	2,2%	

Hinweis: Anhand der Tabelle auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 6,4% von 2020 bis 2025 geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

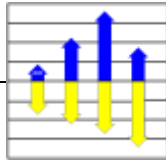
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



d) Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für neu erschlossene Wohngebiete

Gemeinde	Nutz- ung		Bodenpreis je Quadratmete										
			31.12.2020			01.01.2025				01.01.2026			
			2020	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz	2025	Tendenz
Hartmannsdorf	WA	=	60 €	60 €	0,0%	80 €	33,3%	80 €	0,0%	85 €	6,3%	85 €	0,0%
Luckau													
An der Berste	WA	=	65 €	75 €	15,4%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	80 €	6,7%
Lübbener Straße	WA	=	65 €	75 €	15,4%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	80 €	6,7%
Luckau-Nord	WA	=	45 €	50 €	11,1%	75 €	50,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	80 €	6,7%
A.d.Luck.Schw eiz	WA	=	45 €	50 €	11,1%	75 €	50,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%
Gießmannsdorf	WA	=	40 €	40 €	0,0%	40 €	0,0%	40 €	0,0%	40 €	0,0%	50 €	25,0%
Lübben (Nord)	WA	=	100 €	110 €	10,0%	120 €	9,1%	120 €	0,0%	120 €	0,0%	120 €	0,0%
Golßen	WA	=	35 €	220 €	529%	230 €	4,5%	200 €	-13,0%	200 €	0,0%	200 €	0,0%
Dahme	WA	=	35 €	75 €	114%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	60 €	-20,0%	60 €	0,0%
Baruth	WA	=	55 €	65 €	18,2%	80 €	23,1%	80 €	0,0%	80 €	0,0%	70 €	-12,5%
Lübbenau/Zerkw itz													
Gerbergasse	WA	=	75 €	85 €	13,3%	85 €	0,0%	90 €	5,9%	90 €	0,0%	90 €	0,0%
Poststraße	WA	=	78 €	115 €	47,4%	115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%
Th.-Fontane-Str.	WA	=		115 €		115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%
Am Burjauer	WA	=	50 €	70 €	40,0%	70 €	0,0%	100 €	42,9%	100 €	0,0%	100 €	0,0%
Lübbenau "Nord"	WA	=	60 €	70 €	16,7%	70 €	0,0%	100 €	42,9%	100 €	0,0%	100 €	0,0%
Boblitz	W	=	42 €	42 €	0,0%	50 €	19,0%	60 €	20,0%	60 €	0,0%	60 €	0,0%
Durchschnitt		=	56,7 €	82,3 €	45,3%	89,4 €	8,6%	92,2 €	3,1%	91,6 €	-0,7%	92,5€	1,0%

Hinweis: Betrachtet man nur die Zonen für die es 2020 und 2025 Richtwerte gibt, kann auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 9,9% von 2020 bis 2025 geschlossen werden.

4.2. Bodenpreis des Baureifen Landes

a) Richtwert für Riedebeck

Der Richtwert ist 15€/m². Der Richtwert wird um eine übliche Grundstücksgröße von 1.000m² ergänzt. Ein übliches Grundstück würde so 15.000€ (15€/m² * 1.000m²) kosten.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

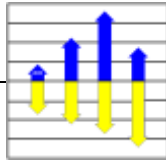
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



b) Richtwerte für die Riedebeck und Umgebung

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

Die Berechnungsvorschrift lautet:

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

Die Umrechnung wird in der folgenden Tabelle vorgenommen.

Gemeinde	Zone	Richtwert		Berechnungsvorschrift II		
		2025	Größe	500m ²	+500m ²	Rest
Freesdorf	MD =	12€/m ²	1.000m ²	16,0€/m ²	8,0€/m ²	1,6€/m ²
Riedebeck	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Waltersdorf	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Beesdau	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Bornsdorf	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Wüstermarke	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Gehren	MD =	18€/m ²	1.000m ²	24,0€/m ²	12,0€/m ²	2,4€/m ²
Goßmar	MD =	18€/m ²	1.000m ²	24,0€/m ²	12,0€/m ²	2,4€/m ²
Görlsdorf	MD =	18€/m ²	1.000m ²	24,0€/m ²	12,0€/m ²	2,4€/m ²
Zöllmersdorf	MD =	20€/m ²	1.000m ²	26,7€/m ²	13,3€/m ²	2,7€/m ²
Waldrehna	MD =	25€/m ²	1.000m ²	33,3€/m ²	16,7€/m ²	3,3€/m ²
Langengrassau	MD =	25€/m ²	1.000m ²	33,3€/m ²	16,7€/m ²	3,3€/m ²
Durchschnitt	=	17,6€/m ²	1.000m ²	23,4€/m ²	11,7€/m ²	2,3€/m ²

Im Ergebnis der Umrechnung auf eine einheitliche Berechnungsvorschrift ergibt sich ein Bodenpreis von durchschnittlich etwa **23,4€/m²**. Der höchste Bodenpreis sind dabei **33€/m²** und der niedrigste Bodenpreis sind **16€/m²**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

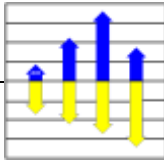
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



c) tatsächliche Kaufpreise

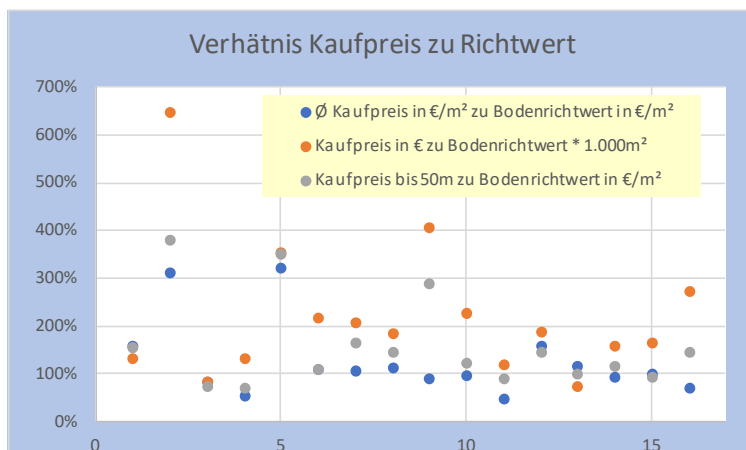
In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Im Zusammenhang mit der Fertigung des vorliegenden Gutachtens wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beantragt. Tatsächlich wurden 20 Kaufpreise mitgeteilt. Aus Riedebeck selbst ist dabei kein Kaufpreis. 4 Kaufpreise werden nicht ausgewertet. Der höchste Kaufpreis von 77,5T€ wird allein wegen der Kaufpreishöhe ausgeschlossen. Zwei benachbarte Grundstücke mit Kaufpreisen zu 7,0T€ und 7,5T€ werden als ungewöhnlich angesehen. Ein weiterer Kaufpreis (16T€) gehört zu einer Arrondierungsfläche.

Die verbleibenden 16 Kaufpreise bilden für ein Baugrundstück eine Kaufpreisspanne von 10 bis 65T€ ab. Die großen Unterschiede widersprechen dem gesunden Menschenverstand. Die Kaufpreise gibt es aber tatsächlich.

Die Kaufpreise werden zunächst nicht einzeln genannt, sondern in Diagrammen abgebildet. Bei dem nachfolgenden Vergleich werden

- der Mittelwert (Kaufpreis : Fläche) mit dem Bodenrichtwert verglichen,
- der Kaufpreis mit dem Bodenrichtwert für ein 1.000m² großes Grundstück verglichen und
- der simulierte Kaufpreis (€/m²) für eine 1.000m² Teilfläche mit dem Bodenrichtwert verglichen.



Restteil Riedebeck, Riedebeck 19;
Lübben; AZ: 52 K 33/25

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

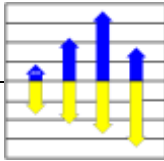
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



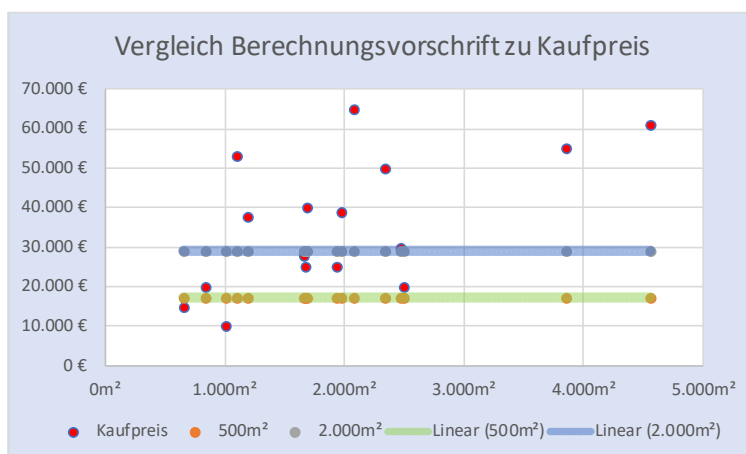
Die Kaufpreise sind überwiegend höher (über 100%) als es der Bodenrichtwert signalisierte.

Werden die Kaufpreise nach der Berechnungsvorschrift:

1. Einer Teilfläche bis zu einer Tiefe von 25m oder aber mindestens 500m² wird mit dem vollen Bodenpreis bewertet.
2. Eine weitere Teilfläche zwischen 25m und 50m oder aber mindestens 500m² wird der hälftige Bodenpreis bewertet.
3. Die restliche Fläche wird mit einem Bodenpreis von 10% bewertet.

ausgewertet. So ergibt sich ein Mittelwert von 34,3€/m² für ein 25m tief geschnittenes Grundstück. Ein Grundstück in den Abmessungen von 20m Breite auf 25m Tiefe kostet so 17.150€.
(34,3€/m² * 20m * 25m = 17.150€) Ein Grundstück in den Abmessungen von 20m Breite auf 50m Tiefe kostet so 25.725€.
(34,3€/m² * 20m * 25m + ½ * 34,3€/m² * 20m * 25m = 25.725€)
Und ein Grundstück in den Abmessungen von 20m Breite auf 100m Tiefe kostet so 29.155€.
(34,3€/m² * 20m * 25m + ½ * 34,3€/m² * 20m * 25m + 0,1 * 34,3€/m² * 20m * 50m = 29.155€)

In dem nachfolgenden Diagramm werden die tatsächlichen Kaufpreise abgebildet und um die nach der Rechenvorschrift für ein 500m² sowie ein 2.000m² großes Grundstück ermittelten Werte (Korridor) ergänzt.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

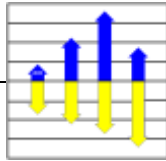
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Die tatsächlichen Kaufpreise stimmen nicht mit den Werten der Berechnungsvorschrift überein. Die tatsächlichen Kaufpreise sind überwiegend etwas höher.

In nachfolgender Tabelle findet sich nun die Auswertung der 16 Kaufpreise mit Angabe zu der Lage.

Anpassung der Kaufpreise an den Stichtag 09.04.2026 mit der Preisentwicklung von 0%/Jahr								
Datum	Lage	etwaige Größe	Tiefe	Kaufpreis indiziert	Preis für			
					im Ø	50m Tiefe	35m Tiefe	25m Tiefe
Jan 22	Kaden	≈ 840m²	46m	≈ 20.000 €	24,0€/m²	24,0€/m²	27,3€/m²	31,1€/m²
Mrz 22	Alteno	≈ 2.070m²	63m	≈ 65.000 €	31,4€/m²	34,9€/m²	40,3€/m²	50,8€/m²
Mai 22	Kümmritz	≈ 1.000m²	38m	≈ 10.000 €	10,0€/m²	10,0€/m²	10,5€/m²	12,1€/m²
Okt 22	Walddrehna	≈ 2.490m²	71m	≈ 20.000 €	8,0€/m²	9,4€/m²	10,9€/m²	14,4€/m²
Dez 22	Zaacko	≈ 1.100m²	55m	≈ 53.250 €	48,4€/m²	50,7€/m²	59,2€/m²	70,1€/m²
Jan 23	Schlabendorf	≈ 1.970m²	49m	≈ 39.000 €	19,8€/m²	19,8€/m²	23,1€/m²	26,2€/m²
Jun 24	Bornsdorf	≈ 1.930m²	84m	≈ 25.000 €	13,0€/m²	16,2€/m²	20,2€/m²	26,6€/m²
Mai 24	Duben	≈ 1.660m²	69m	≈ 27.900 €	16,8€/m²	19,5€/m²	22,3€/m²	29,5€/m²
Okt 24	Egsdorf	≈ 4.560m²	190m	≈ 61.000 €	13,4€/m²	32,7€/m²	44,2€/m²	57,7€/m²
Nov 24	Uckro	≈ 2.340m²	67m	≈ 50.000 €	21,4€/m²	24,5€/m²	28,1€/m²	36,5€/m²
Nov 24	Walddrehna	≈ 2.470m²	107m	≈ 30.000 €	12,2€/m²	17,3€/m²	23,4€/m²	30,5€/m²
Nov 24	Zieckau	≈ 1.190m²	38m	≈ 37.950 €	32,0€/m²	32,0€/m²	33,4€/m²	38,7€/m²
Apr 25	Schlabendorf	≈ 650m²	34m	≈ 15.000 €	23,2€/m²	23,2€/m²	23,2€/m²	26,7€/m²
Aug 25	Karche	≈ 1.690m²	65m	≈ 40.000 €	23,7€/m²	26,8€/m²	30,8€/m²	39,4€/m²
Jul 25	Fürstlich Dre	≈ 1.670m²	43m	≈ 25.000 €	15,0€/m²	15,0€/m²	16,5€/m²	18,9€/m²
Dez 25	Zieckau	≈ 3.850m²	117m	≈ 55.000 €	14,3€/m²	22,0€/m²	29,7€/m²	38,8€/m²
Kauffallbezogener Durchschnittswert				≈ 35.881 €	20,4€/m²	23,6€/m²	27,7€/m²	34,3€/m²
Flächenbezogener Durchschnittswert					18,2€/m²			

Bei der Zonentiefe von 25m ergibt sich ohne jede Wertanpassung ein Bodenpreis von 34,3€/m². Es handelt es sich um einen Mischpreis. **Eine Eliminierung weiterer Kaufpreise wird nicht für erforderlich erachtet.** Da nun keine Kaufpreise aus Riedebeck vorliegen und der Ortsteil Riedebeck eher etwas als einfacher erachtet wird, wird der aus tatsächlichen Kaufpreisen berechnete Bodenpreis um 20% gemindert. Diese Minderung um 20% ist eine freie Schätzung. (34,3€/m² * 0,80 = 27,44€/m²). **Bei der Bewertung wird so von 28€/m² ausgegangen.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

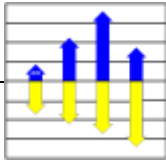
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



d) Anpassung des Bodenpreises an das Wertungsobjekt

Lage

Eine weitere Anpassung an die Lage wird nicht vorgenommen.

Grundstücksgröße

Die Größe des Grundstückes wird mit der Berechnungsvorschrift hinreichend berücksichtigt.

Grundstücksbreite

Eine Anpassung an die Grundstücksbreite wird nicht vorgenommen. Die zu den tatsächlichen Kaufpreisen gehörenden Grundstücke haben im Mittel eine Breite von 28m. Hier ist das Grundstück zwar einerseits etwas breiter, andererseits besteht aber bei dem Grundstück Riedebeck 19 die Möglichkeit einer Parzellierung (Teilung).

Erschließung

Bei der Herleitung des Bodenpreises wurde von den örtlichen Kaufpreisen ausgegangen. Es ist anzunehmen, dass die örtlichen Kaufpreise die Erschließung hinreichend abbilden. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

Stichtag

Die Bodenrichtwerte sind in den letzten Jahren einerseits deutlich gestiegen. Ein durchgreifender Anstieg der Kaufpreise wird aber aktuell nicht gesehen, so dass keine Anpassung des aus Kaufpreisen ermittelten Bodenpreises an den Stichtag vorgenommen wird.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

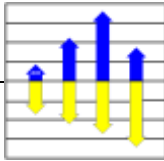
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



4.3. Bewertung des Grund und Bodens

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

			$\frac{100\%^4}{50\%^6} \cdot$		$\frac{1.000\text{m}^2}{758\text{m}^2} =$	28.000€
$1,00^2$	$\cdot$	$1,00^3$	$\cdot$	28€/m^{25}	$\cdot$	10.612€
			$\frac{10\%^7}{10\%^7} \cdot$		$\cdot$	0€
Zwischensumme						= 38.612€
Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise ⁸						* 1,00
						= 38.612€
Bodenwert						≈ 38.600€
						Ø 21,96€/m ²

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstücks Riedebeck 19 wird auf 38.600€ geschätzt.

5. Empfehlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2 Anpassung an die Lage; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen.

3 Anpassung an die sonstigen Gegebenheiten; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen.

4 Bis in eine Tiefe von 25m wird der volle Bodenwert angesetzt.

Hier wird die Fläche mit 1.000m² angenommen.

5 Geschätzter Bodenpreis für den bei der Berechnungsvorschrift definierten Zuschnitt

6 Zwischen einer Tiefe von 25m bis 50m wird der hälftige Bodenwert angesetzt;

Hier wird die Fläche mit 758m² angenommen.

7 Weitere Flächen werden mit dem um 90% geminderten Bodenwert bewertet.

8 Eine Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise wird nicht vorgenommen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

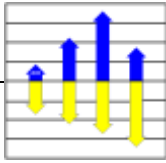
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

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

In dem Gutachten erfolgte die Ableitung des Bodenpreises über vergleichende Bodenpreisermittlungen. Angesichts der nach Möglichkeit marktgerechten Ermittlung des Bodenwertes ist eine weitere Anpassung an den Verkehrswert in aller Regel nicht erforderlich. Hier ist aufgrund der Verwahrlosung, des vorhandenen Bauschutts oder auch der Grundstücksbreite ein Abschlag auf den ermittelten Bodenwert naheliegend. Andererseits liegen Kaufpreise von Grundstücken in einfachen Lagen vor, die deutlich höher sind als der hier ermittelte Bodenwert. Insofern wird von einem Abschlag abgesehen.

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Bodenwert	=	38.600	€
Anpassung an den Verkehrswert $\pm$ 0v.H.	$\pm$	0	€
Verkehrswert	=	38.600	€
Verkehrswert	$\approx$	38.600	€

(Achtunddreißigtausendsechshundert Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des unbebauten Grundstückes
15926 Heideblick Ortsteil Riedebeck
Riedebeck 19
Gemarkung Riedebeck
Flur 1
Flurstück 66/1
ist zum Stichtag 09.04.2026

38.600€ (21,96€/m²).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

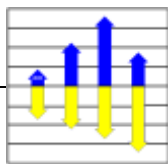
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



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

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

Christian L i n k e
Dipl.-Ing.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

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

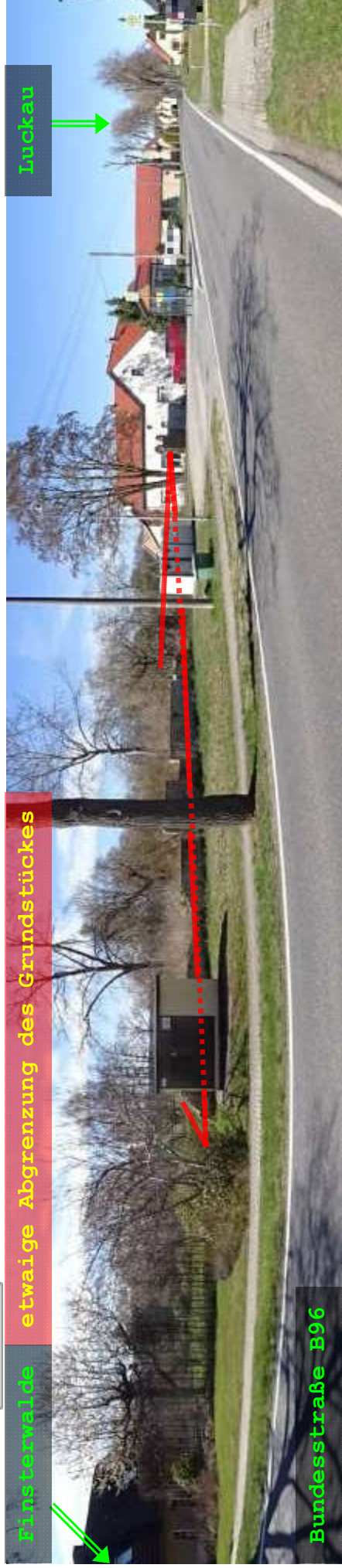
03205 Calau

Umenstraße 17a

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



Panoramafoto mit Gesamtsituation in Riedebeck



Panoramafoto mit Gesamtsituation in Riedebeck



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnstraße 17a

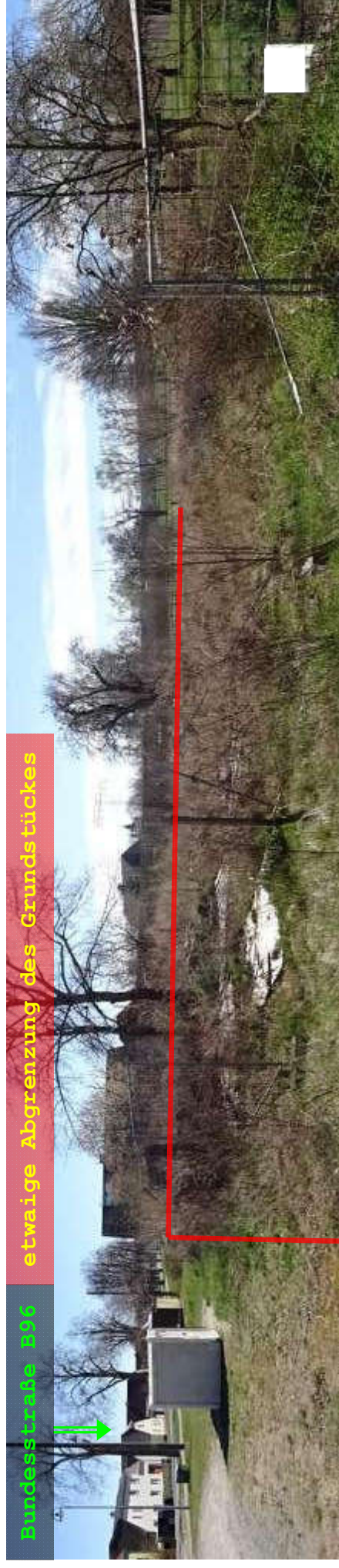
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in Riedebeck



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Seite - 30

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

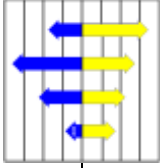
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLT UND VEREIDIGT SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Umenstraße 17a

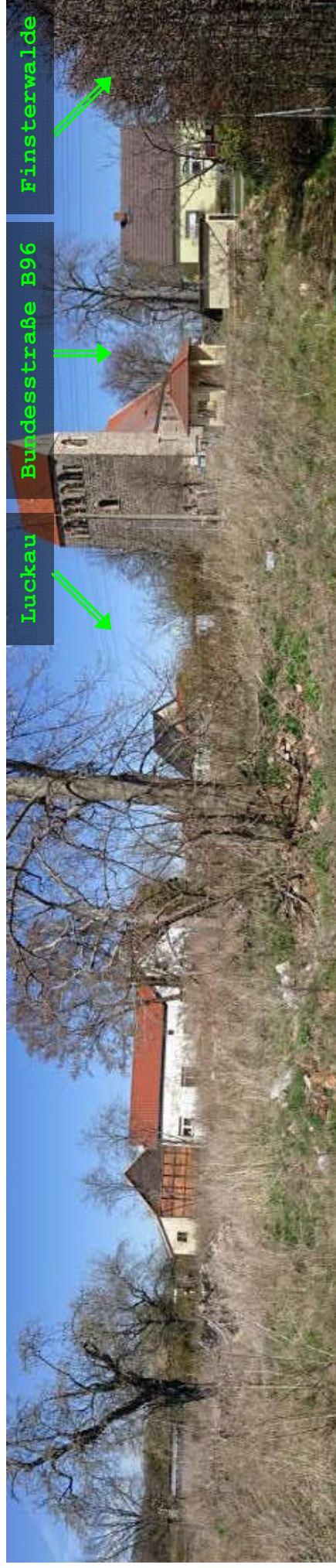
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

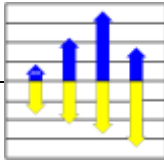
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Beispiel für auf dem Grundstück lagernden Bauschutt



09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Beispiel für auf dem Grundstück lagernden Bauschutt

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

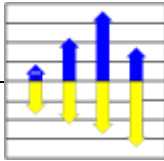
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Beispiel für auf dem Grundstück vorhandene Reste früherer Bebauungen



09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Beispiel für auf dem Grundstück vorhandene Reste früherer Bebauungen

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

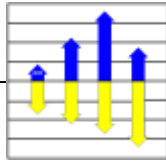
Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau

Urnenstraße 17a

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



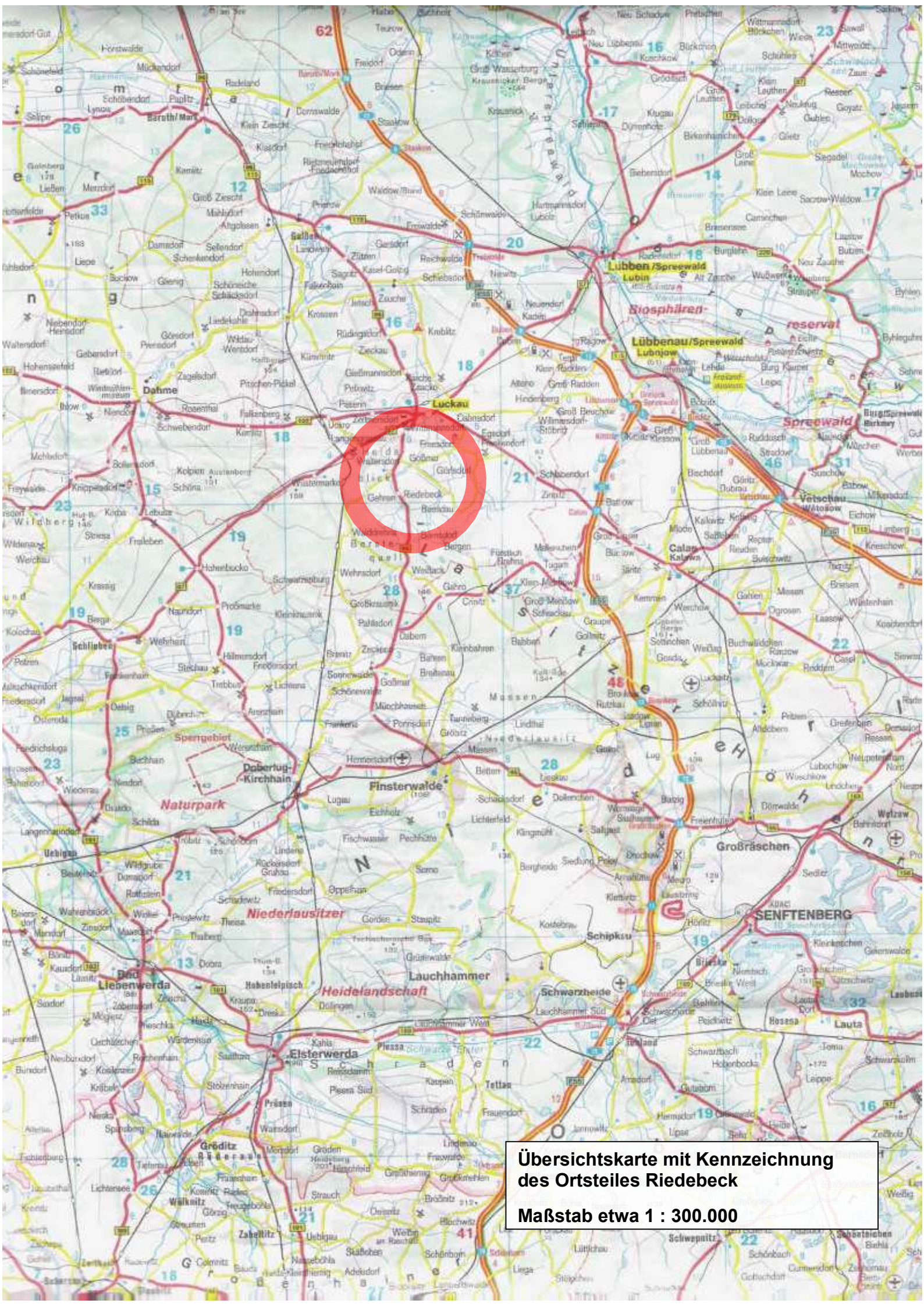
09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

zwischen Grundstück und Straße befindlicher Sammelplatz



09.April 2026, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

zwischen Grundstück und Straße befindliche Trafostation



Übersichtskarte mit Kennzeichnung
des Ortsteiles Radeburg

Maßstab etwa 1 : 300.000



Landkreis Dahme-Spreewald
Katasterbehörde

Reutergasse 12
15907 Lübben

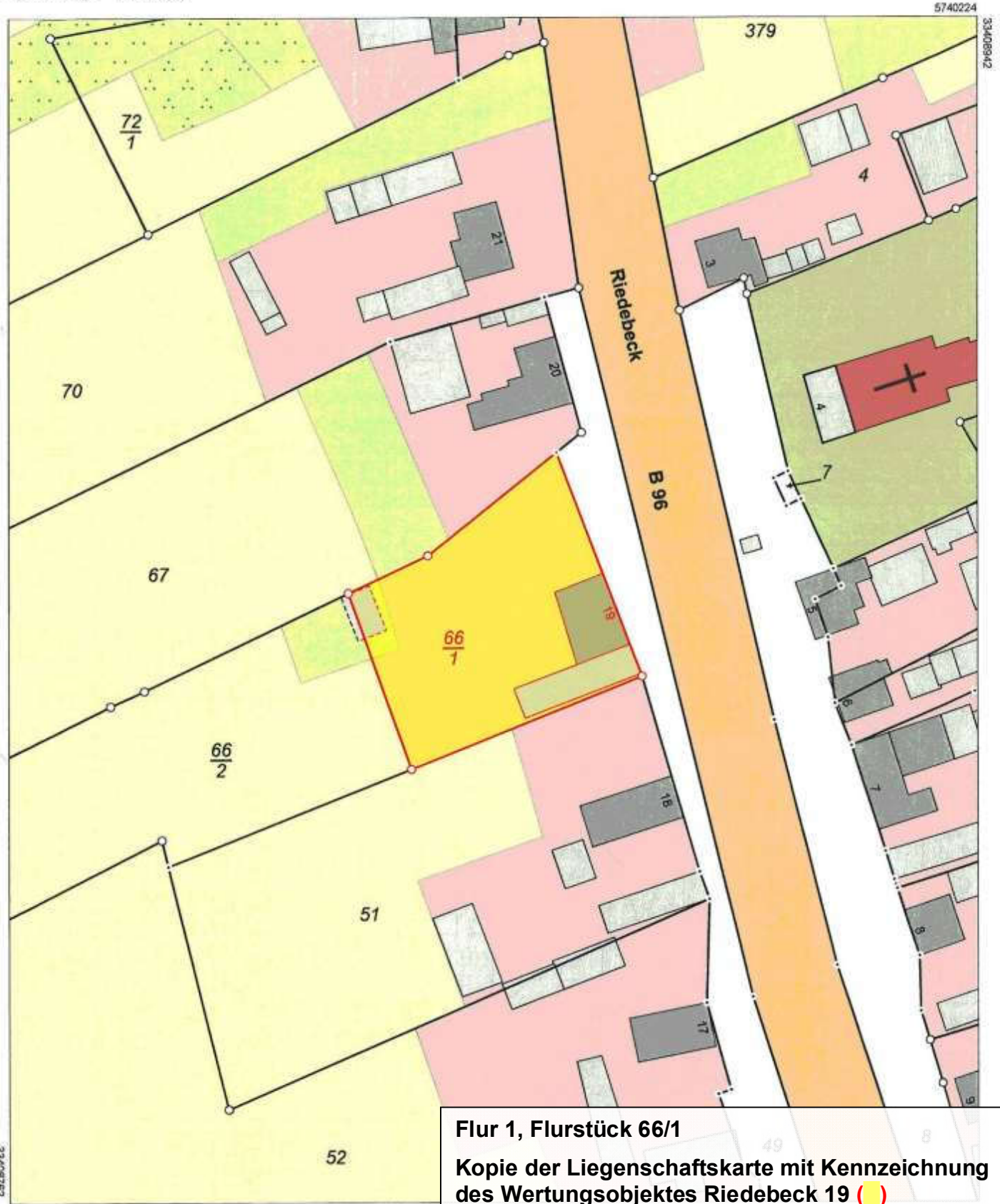
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.06.2018
18-62-10-0915

Flurstück: 66/1
Flur: 1
Gemarkung: Riedebeck

Gemeinde: Heideblick
Kreis: Dahme-Spreewald



Flur 1, Flurstück 66/1

**Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung
des Wertungsobjektes Riedebeck 19 ()**

Maßstab etwa 1 : 1.000

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier erzeugt und ist als Kopie des Originals zu betrachten. Die Verzeichnung ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Katasterbehörde als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzu zu vermelden. (BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I 2009 S.166), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I 2010 Nr. 17)).

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben / Spreewald.

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemeinde Heideblick
Langengrassau Luckauer Str. 9
15926 Heideblick
Tel. 03 54 54 / 88 10 · Fax 8 81 88

2025

Gemarkung : Riedebeck
Flur : 1
Flurstück : 66/1

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan	seit 03/2015 in Kraft	gemischte Baufläche	
Abrundungssatzung	nein		
Bebauungsplan	nein		

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes	zur Einschätzung der Bebaubarkeit (GRZ/GFZ) sollte eine Bauvoranfrage gestellt werden.
--	--

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	nein	
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	nein	
andere städtebauliche Maßnahmen	nein	
Veränderungssperre	nein	
Überführung in Gemeinbedarf	nein	
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	nein	
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	ja	vor dem Grundstück steht eine Trafostation, eine Bushaltestelle dort befindet sich auch die Altklasssammeisteile, Grundstück befindet sich ggü. der Kirche als Baudenkmal (ggf. Einschränkungen) zusätzlich im Gebiet eines Bodendenkmals
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	ja	
Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	nein	
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	keine Ang.	Bitte hierzu eine Anfrage bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises stellen
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	nein	
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	nein	
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	Ja	Trinkwasser, Elektro, Telekom, Glasfaser ist im Netzausbau

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Herrn
Christian Linke
Urnenstraße 17 a
03205 Calau

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	03375 26-
Fax:	03375 26-
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-01374-26-87
Datum:	20.03.2026
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Heideblick, Riedebeck, Riedebeck 9
Gemarkung Riedebeck, Flur 1, Flurstück 66/1

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Linke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 13.03.2026 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Riedebeck
Flur	1
Flurstück	66/1

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage Kostenbescheid

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1 und 30
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3
Karl-Marx-Str. 21

Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 10
Schulweg
Fontaneplatz 10
Max-Werner-Straße 7 a
Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Kontokorrent:
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE20 1605 0000
1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail-Adressen dienen
nur dem Empfang einseitiger Mitteilungen
ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 1/1

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

Freigegeben am 11.04.2005, Sawall

Amtsgericht Lübben (Spreewald)

Grundbuch

von

Goßmar

Blatt 20208

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht

1/10

Bestandsverzeichnis

Bogen B-E 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück				
1	2	3			4			
1		Riedebeck	1	66/1	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche	17	58	
Anschließendes Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung.								

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Recycling - Papier aus 100% Altpapier

Grundbuchblatt Blatt 1026
Mit Bescheinigung der Höhe

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht

2/10

Bogen B-E 2

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

Bestandsverzeichnis

Bogen **B-ZA 1**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Nr. Nr. der Grund- stücke		Zur Nr. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses eingetragen am 11.11.1998...		

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Fortsetzung auf Bogenblatt

Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Nr. 1 unter Berichtigung der Bestandsangaben gemäß Fortführungsmitteilung B Nr. 006108/60252 als Nr. 2 neu eingetragen am 18.04.2012. Kasselt		

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
 Quelle: Amtsgericht 5/10

Abteilung I

Bogen I-E 1

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1, 2	gelöscht		
3a)		1	<u>Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumsveränderung eingetragen am 11.11.1998.</u>
	Miteigentum zu 1/2		
b)			
	Miteigentum zu 1/2		

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht
6/10

Erste Abteilung

Bogen

I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3a I	- zu 1/2 Anteil -	2	Anstelle von 3a aufgrund Erbfolge Erbschein vom 13.02.2012 (Az. 40 VI 621/11, Amtsgericht Luckenwalde in Luckenwalde) eingetragen am 18.04.2012. Kasselt
4.1	- zu 1/2 Anteil -	2	Auflassung vom 30.04.2014 (UR-Nr. 691/2014, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau); eingetragen am 14.06.2016. Gleitsmann
4.2	- zu 1/2 Anteil -		
4.3	- zu 1/2 Anteil -	2	Anstelle von Nr. 4.2 aufgrund Auflassung des 1/2 Anteils vom 18.10.2022 (UVZ-NR. 2106/2022, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen am 29.09.2023. Wilde
4.3.1	- zu 1/2 Anteil -	2	Anstelle von Nr. 4.3 aufgrund Auflassung des 1/2 Anteils vom 18.03.2025 (UVZ-NR. 544/2025, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen am 12.05.2025. Kasselt

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht
7/10

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Auflassungsvormerkung für a) b) - zu je 1/2 Anteil -. Gemäß Bewilligung vom 30.04.2014 (UR-Nr. 691/2014, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen am 13.05.2014. Wilde
2	2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des anderen 1/2 Miteigentumsanteils des Grundstücks Riedebeck Flur 1 Flurstück 66/1. Gemäß Bewilligung vom 30.04.2014 (UR-Nr. 691/2014, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 14.06.2016. Gleitsmann
3	2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des anderen 1/2 Miteigentumsanteils des Grundstücks Riedebeck Flur 1 Flurstück 66/1. Gemäß Bewilligung vom 30.04.2014 (UR-Nr. 691/2014, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 am 14.06.2016. Gleitsmann
4	2	Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ist ausgeschlossen. Gemäß Bewilligung vom 30.04.2014 (UR-Nr. 691/2014, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) im Gleichrang mit dem Recht Abt. II Nr. 2, 3 eingetragen am 14.06.2016. Gleitsmann
5	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), 52-K-1/18), eingetragen am 17.05.2018. Stephan
6	2	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2 - Auflassungsvormerkung für . Der zugrunde liegende Anspruch ist nicht abtretbar. Gemäß Bewilligung vom 18.10.2022 (UVZ-Nr. 2106/2022, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen am 26.10.2022.

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht 8/10

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		<u>Kasselt</u>
~~7~~	~~2~~	~~Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), AZ.: 52 K 7/25), eingetragen am 03.07.2025. Kasselt~~
8	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), 52 K 33/25), eingetragen am 12.01.2026. Huber

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht 9/10

Zweite Abteilung

Bogen II-VI 1

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
5	Belastet ist nur der Anteil Abteilung I Nr. 4.1 Berichtigend eingetragen am 03.07.2019. Wilde	1	Gelöscht am 14.06.2016. Gleitsmann
		5	Gelöscht am 30.07.2020. Stephan
		2	Gelöscht am 29.09.2023. Wilde
		3	Gelöscht am 29.09.2023. Wilde
		4	Gelöscht am 29.09.2023. Wilde
		6	Gelöscht am 29.09.2023. Wilde
		7	Gelöscht am 04.08.2025. Wilde

Auszug aus dem Grundbuch von Goßmar Blatt 20208
Quelle: Amtsgericht 10/10