

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

Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
 eines bebauten Grundstückes und von vier unbebauten Grundstücken
 in 15926 Heideblick / OT Wüstermarke, Wüstermarke 1*

Aktenzeichen: 52 K 4/25



Flur 2, Flurstück 387



Flur 2, Flurstück 385



Flur 2, Flurstück 123/6



Flur 2, Flurstück 123/7



Flur 1, Flurstück 383

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 387 der Flur 2 der Gemarkung Wüstermarke wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd. **1.000,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 385 der Flur 2 der Gemarkung Wüstermarke wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd. **1.280,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 123/6 der Flur 2 der Gemarkung Wüstermarke wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd. **321,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 123/7 der Flur 2 der Gemarkung Wüstermarke wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd. **274,00 €**.

Der unbelastete Verkehrswert für das Flurstück 383 der Flur 2 der Gemarkung Wüstermarke wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd. **43,00 €**.

Wertgutachten

*über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
eines bebauten Grundstückes und von vier unbebauten Grundstücken
in 15926 Heideblick / OT Wüstermarke, Wüstermarke 1*

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben Gerichtsstraße 2 – 3 15907 Lübben				
Aktenzeichen:	52 K 4/25				
Gemarkung:	Wüstermarke				
Grundbuchblatt:	Grundbuch von Wüstermarke Blatt 180				
Flur:	2	2	2	2	2
Flurstück:	123/6	123/7	383	385	387
Grundstücksgröße:	584 m ²	499 m ²	78 m ²	2.323 m ²	2.766 m ²
Ortsbesichtigungstermin:	24.09.2025				
Wertermittlungsstichtag:	13.11.2025				
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag				
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes				
Unbelasteter Verkehrswert:	Flur 2, Flurstück 387:				1.000,00 €
	Flur 2, Flurstück 385:				1.280,00 €
	Flur 2, Flurstück 123/6:				321,00 €
	Flur 2, Flurstück 123/7:				274,00 €
	Flur 2, Flurstück 383:				43,00 €

Das Gutachten umfaßt:

58 Seiten
7 Anlagen
94 Fotos

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

Inhaltsverzeichnis

1.0	Allgemeine Angaben	3
2.0	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	10
3.0	Baubeschreibung Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und mit einem Saalanbau	18
4.0	Baubeschreibung Nebengebäude/Garage	23
5.0	Verkehrswertbildendes Verfahren	24
6.0	Liquidationsverfahren	24
7.0	Ermittlung des Verkehrswerts	26
8.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 387	27
9.0	Bodenwertermittlung	28
10.0	Ertragswertermittlung	29
10.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
10.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
10.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche für die Berechnung nach NHK 2000	36
10.4	Ermittlung m ³ umbauter Raum	37
10.5	Ermittlung der Abrissaufwendungen (Flurstück 376)	37
11.0	Ertragswertberechnung	42
12.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 385	44
13.0	Bodenwertermittlung (Flurstück 385)	45
14.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 123/7	46
15.0	Bodenwertermittlung (Flurstück 123/7)	47
16.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 123/6	48
17.0	Bodenwertermittlung (Flurstück 123/6)	49
18.0	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 383	50
19.0	Bodenwertermittlung (Flurstück 383)	51
20.0	Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 387)	52
21.0	Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 385)	53
22.0	Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/7)	54
23.0	Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/6)	55
24.0	Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 383)	56
. Fotodokumentation		
Übersichtsplan		
Flurkarte		
Planungsrechtliche Angaben		
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
Schreiben (Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt)		
Auskunftsschreiben (DNWAB)		

1.0 Allgemeine Angaben

Zweck der Wertermittlung:	<p>Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgt zur Bestimmung des Verkehrswertes für die sich auf dem Grundstück Wüstermarke 1, 15926 Heideblick (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 387 befindenden Bebauungen (Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten (Saal) und einem Nebengebäude). Die Flurstücke 123/6, 123/7, 383 und 385 sind unbebaut. Für diese unbebauten Grundstücke wird der Bodenwert ermittelt.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Es wurden durch den Sachverständigen alle am Verfahren Beteiligten wie Gläubigerin und Schuldnerin angeschrieben.</p> <p>Die Gläubigerbank erachtete nach schriftlicher Bestätigung die Schlüssel zu dem Objekt dem Gutachter zur Verfügung zu stellen. An der Vorortbegehung nahm der Sachverständige und eine technische Mitarbeiterin teil.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen:	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz:	Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedwer Art ist nur dem Amtsgericht Lübben gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten:	Dokumente wie Stadtplan, Übersichtsplan und Luftbild beruhen auf der Bestellung auf der Handelsplattform der on-geo GmbH. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH anerkannt.

Besonderheiten:

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

Wüstermarke ist ein Ortsteil der Gemeinde Heideblick im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg.

Das zu bewertende bebaute Grundstück (Flurstück 387) befindet sich im Kurvenbereich direkt an der Ortsdurchgangsstraße B87 (Wüstermarke).

Der Gebäudebestand stellt sich als zweigeschossiger Baukörper dar und wurde vermutlich um 1900 errichtet.

Zur östlichen und westlichen Gebäudefront wurden Anbauten errichtet. Zur Gebäuderückfront befindet sich ein Saalanbau.

Sanierungsleistungen sind augenscheinlich erfolgt, zu den Einbauzeiträumen können aber keine Angaben getätigt werden:

- Einbau von Kunststoffthermofenstern mit Sprossen und Kunststofftüren
- Elektroarbeiten
- Einbau von WC-Anlagen und einem Bad im EG
- Einbau von zwei separaten Bädern im DG (Provisorium)
- Fliesenverlegeleistungen (laienhaft)
- Einbau einer Ölheizungsanlage und Sicherheitstanks (Baujahr: ca. 1999)
- Einbau von Wandheizkörpern mit Thermostatventilen
- Einbau einer zweiten Treppenanlage

Der Gebäudebestand könnte nach Recherchen des Sachverständigen als gastronomische Einrichtung genutzt worden sein. Die Bausubstanz auf dem Bewertungsareal obliegt keiner Bewirtschaftung und verweist bereits über einen längeren Leerstand. Zuletzt wurde die Immobilie vermutlich zu Wohnzwecken genutzt. Es sind keine gastronomischen Einrichtungen sowie kein Bestand einer Küche für den Gastrobereich vorgefunden worden. Die Außenflächen beinhalten eine großflächige Sukzession.

Die Dachfläche des Hauptgebäudes verweist auf einen Altbestand und zeigt Schäden im Firstbereich auf. Der Dach-Wandanschluss zur Gaube verweist auf Baumängel. Die Schornsteineinfassung und Schornsteinkrone sollten erneuert werden. Die Putzoberflächen verweisen auf großflächige Schadensbilder durch Fehlstellen und Putzabplatzungen. Großflächig zeigen sich Feuchteschadensbilder im Außen- und Innenwandbereich ab.

Das Hauptgebäude verfügt über zwei separate Zugangsbereiche.

Über den Zugang zur Straßenfront gelangt man in einen zentralen Flurbereich und weiterführend in weitere Räume, welche keiner Nutzung bzw. Bewirtschaftung obliegen. Die Innenwandflächen verweisen großflächig auf Feuchteschadensbilder. In dem Erdgeschoss befindet sich in dem Durchgangsbereich (Flur zum Saal) ein separater WC-Bereich und ein zentrales Bad. Dem WC wurde ein wandhängendes WC mit einer Vorwandmontage und ein Waschbecken zugeordnet.

Weiterhin gibt es ein Bad/Dusche/Waschraum, welcher halbhoch gefliest wurde. Weiterführend gelangt man zu einem Nassbereich mit Badewanne mit Whirlpool und einer Runddusche mit Whirlpool und einem Waschtisch mit zwei separaten Waschbecken.

Weiterführend gelangt man über einen weiteren Flurbereich zu dem HA-Raum und dem Heizungsraum. Das Gebäudevolumen wurde über eine Ölheizungsanlage mit Wärme versorgt.

Ein Warmwasserboiler vom Typ Number mit einem 80 l Speicherinhalt wurde gegenüber einem Waschmaschinenstellplatz vorgefunden. In diesem Bereich wurden Trockenbauplatten zur Außenwandfläche angebracht, welche durch eine Feuchteeinwirkung zerstört wurden.

Die Wandflächen des Öltanklagers (Sicherheitstanks) sind durch Feuchteschadensbilder geprägt. Am Tag der Vorortbegehung war die Heizungsanlage sowie der Boiler außer Betrieb.

An dem Flurbereich direkt anschließend führt eine Holztreppeanlage im Altbestand zu den Wohnflächen im Dachgeschoss. Die erste Wohneinheit beinhaltet zwei Zimmer, Flur, Küche und Bad.

Die Wohnräume sind mit einem Laminatboden gestaltet worden.

In einem Raum ist der Eckbereich Decke-Wandanschluss durch Feuchteinwirkung belastet.

Der Küchenbereich wurde mit Fliesen versehen. Das Bad erhielt ebenfalls einen Laminatboden.

Die Küche erhielt einen Fliesenspiegel und es sind Feuchteschäden vorgefunden worden. Im Bad wurde als sanitäre Ausstattung eine Eckbadewanne, wandhängendes WC mit einer Vorwandmontage und ein Handwaschtisch (provisorisch) vorgesehen. Es sind Restbauleistungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen noch zu erbringen bzw. sollte die Funktionalität geprüft werden.

Weiterführend gelangt man über eine geschlossene steile Holztreppeanlage zu dem Dachbodenbereich, welcher auf Durchfeuchtungserscheinungen verweist.

Zu der zweiten Wohneinheit gelangt man an dem linksseitig zugeordneten giebelseitigen Anbau über den zweiten Gebäudezugang.

Der Flächenanteil im Erdgeschoss stellt sich als Flurbereich dar. In dem Flur wurde eine zweite geschlossene Treppenanlage eingebaut, welche auf Restbauleistungen verweist. Die Wohnflächen erstrecken sich in dem Anbau und weiterführend in dem Hauptgebäude und beinhalten zentrale Flurbereiche, vier Zimmer, Küche und das zentrale Bad.

Es sind Sichtschäden im Bereich der Kunststoffthermofenster, im Decken- und Wandanschluss durch Feuchteschadensbilder sowie fehlende Restbauleistungen vorgefunden worden. Im Deckenbereich lösen sich durch die vorhandene Feuchte die Tapetenflächen.

In einem Raum ist eine Teilfläche der Decke durchfeuchtet. Pilzartige Gewächse sowie ein Moosansatz sind auf der Oberfläche der Decke vorgefunden worden. Ein Fachspezialist sollte den Deckenaufbau auf weitere Schäden z. B. Hausschwamm untersuchen. In dem Wohnzimmer sind Wand- und Deckenflächen großflächig durch Feuchteinwirkung verfärbt.

In dem Bad mit einer Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Bidet und einem Handwaschbecken wurde eine Badewanne aufgestellt. Eine Installation erfolgte nicht. Hierbei sollte durch einen Fachspezialisten die Funktionalität geprüft werden (Rohbaustatus).

Dem Hauptgebäude wurde ein Kellerraum zugeordnet. Die Treppenanlage aus Ziegelstein mit Holzbrettern ist marode. Die Wand- und Fußbodenfläche ist durch Feuchte geprägt. An den verlegten Elektroerohre sind Wassertropfen vorhanden (Decke). Stahlrohre sind durch Korrosion gezeichnet.

Der Anbau zur Rückfront beinhaltet den Saalbereich mit einer Bühne, welcher auf Schadensbilder im Deckenbereich verweist. Von dem Saal führt eine Tür zum Außenbereich des Grundstückes.

Über eine einfache Holzterppe, welche durch Tierfraß in Teilbereichen zerstört wurde, gelangt man zu dem Dachbodenbereich über dem Saal. In dem Bereich des Dachbodens befindet sich noch ein separater Raum mit einem zerstörten Deckenbereich. In der Holzdeckenkonstruktion sind pilzartige Gewächse vorhanden. Hierzu sollte ein Fachspezialist diesen Bereich untersuchen. Der Innenputz ist in Teilbereichen desolat. Das Gebälk der Holzsparrn wurde in Teilbereichen durch tierischen Befall in deren Oberfläche zerstört. Der Deckenbereich in dem Saal beinhaltet ebenfalls einen Durchfeuchtungsschaden. Hierbei wurde ebenfalls die Deckenholzkonstruktion zerstört. Auf dem Holz sind Oberflächenverfärbungen erkennbar.

In dem rückwärtigen Bereich des Grundstückes wurde ein Nebengebäude zugeordnet. Das Gebäude diente zu Abstell- und Lagerzwecken und verweist auf Sichtschäden.

Die Flurstücke 385, 383, 123/6 und 123/7 stellen unbebaute Grundstücksflächen mit einem vorgefundenen Wildwuchs dar.

Die Flurstücke 123/6 und 123/7 sind von dem Flurstück 385 umschlossen bzw. liegen direkt darin, als separate Grundstücke. Das Flurstück 383 stellt einen schmalen Grünstreifen dar.

Begründung zur Liquidation

Auf dem zu bewertenden Areal des Flurstückes 387 wurde vermutlich um 1900 eine Immobilie vermutlich als Gaststättengebäude mit zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss und mit einem Saalanbau bebaut. Dem Grundstück obliegt seit längerer Zeit keine Bewirtschaftung. Das heißt der Gaststättenbetrieb wurde eingestellt. In Anbetracht einer weiteren wirtschaftlichen Nutzung als Gaststätte müsste eine komplette Sanierung, d. h. neben den baulichen Veränderungen bzw. Sanierungen z. B. ein neuer Küchentrakt, eine zentrale Heizungsanlage und eine komplette gastronomische Einrichtung eingebaut werden. Unter den wirtschaftlichen Verhältnissen, fehlenden Umland, fehlenden Personal, sowie weiteren Anforderungen der EnEV usw. kann dem Wertermittlungsobjekt nur noch eine Liquidation als marktgerecht eingeschätzt werden. Mit der Ermittlung des Ertragswertverfahrens wird der Abzug der Abrissaufwendungen gegenüber dem vorhandenen Bodenwert entgegengesetzt. Diesbezüglich erachtete der Sachverständige für das Objekt aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit einem nicht nachvollziehbaren Sanierungsaufwand kein Sachwertverfahren durchzuführen.

Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsflurstück verdeutlicht einen nicht vertretbaren Sanierungsaufwand. Neben durchfeuchteten Außen- und Innenwandflächen, vorgefundenen pilzartigen Gewächsen müssen alle Medien erneuert werden. Außenwandflächen, das Dach und die Fenster und Türen verfügen über keine Wärmedämmung nach den heutig geforderten Richtlinien (Wärmeschutzverordnung). Das Gebäude verfügt über keine technische Ausstattung. Ebenfalls sollte der Zustand der Schmutzwasserableitung geprüft werden.

Gemäß schriftlicher Auskunftserteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei dem Landkreis Dahme-Spreewald (Anfrage zum Bauplanungsrecht/Bebaubarkeit) wurde nachstehendes mitgeteilt:

Für den betroffenen Ortsteil liegt keine rechtskräftige Satzung oder ein Bebauungsplan vor. Der bauplanungsrechtliche Innenbereich wird durch den vorhandenen Gebäudebestand im Bebauungszusammenhang gebildet. Der Teil des Flurstückes 387 auf sich der abzubrechende Gebäudebestand befindet ist nach Einschätzung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Eine neue Bebauung auf der betroffenen Fläche wäre möglich, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die dahinter liegenden Flächen der Flurstücke 385, 123/6 und 123/7 wären erster Einschätzung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist somit hier nicht möglich.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Makrolage

Heideblick ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Dahme-Spreewald (Brandenburg). Die Gemeinde Heideblick liegt am Übergang zwischen dem nordwestlich anschließenden Niederen Fläming und dem östlich gelegenen Niederlausitzer Grenzwall, etwa 50 Kilometer westnordwestlich von Cottbus und direkt südwestlich von Luckau.

In der Gemeinde Heideblick sind laut Hauptsatzung 14 Ortsteile ausgewiesen Beesdau, Bornsdorf mit den bewohnten Gemeindeteilen Grünswalde, und Trebbinchen, Falkenberg, Gehren, Goßmar, Langengrassau, Pitschen-Pickel, Riedebeck, Schwarzenburg, Waldrehna mit dem bewohnten Gemeindeteil Neusorgefeld, Waltersdorf mit den bewohnten Gemeindeteile Neumühle und Sorge Wehnsdorf, Weißack mit den bewohnten Gemeindeteilen Papiermühle und Pechhütte, Wüstermarke. Dazu kommen die Wohnplätze: Alte Ziegelei, Andreasmühle, Bergschänke, Drauschemühle, Kleine Mühle, Konstantinshorst, Möbiusmühle, Obermühle, Poltermühle, Rungemühle, Schäferrei Karlshof, Teiselmühle, Untermühle und Villa Waldhaus.

Die bisher älteste urkundliche Erwähnung des Ortes Wüstermarke stammt aus dem Jahre 1376. Im schmu-cken Dörfchen wird „Wohlfühlen“ groß geschrieben. Der ganze Ort hat sich inzwischen dem sanften Tourismus verschrieben, Kurzurlauber und Gäste finden Ruhe und Entspannung in den kleinen aber sehr gemütlichen Pensionen. Pferdefreunde können auf dem Rücken der Pferde die ländliche Idylle genießen oder bei Kutsch- und Kremserfahrten Erholung in dem größten zusammenhängenden Waldgebiet Brandenburgs finden. Zahlreiche Touristen kennen den Ort auch als Ausgangsstation für die gezielten Wanderungen in die bekannten Gehrener Berge oder Höllenberge und zum Freilichtmuseum Höllberghof Langengrassau. Zu den Sehenswürdigkeiten des Ortes gehören die im 12./13. Jahrhunderterrichtete Feldsteinkirche und das ehemalige Gutshaus. Das Feuerwehrgerätehaus, gibt den Vereinen wie z.B. Feuerwehrverein und der "Dick-Weiber-Gilde" Raum für Veranstaltungen. Zum Ortsteil Wüstermarke gehört der idyllisch und von purer Natur umgebene bewohnte Gemeindeteil Sorge. Der Name bezeichnet eine kleine Ansiedlung an der Flurgrenze.

Großräumige Lage:	Bundesland: Brandenburg Kreis: Dahme-Spreewald Ort: Wüstermarke Verwaltung: Gemeinde Heideblick Fläche: 9,4 km ² Einwohner: 153 (Stand: 2016)
Überörtliche Anbindung/Entfernung:	<p>Heideblick liegt an der Bundesstraße 87 zwischen Herzberg und Luckau sowie an der Bundesstraße 96 zwischen Luckau und Finsterwalde.</p> <p>Der Bahnhof Walddrehna an der Bahnstrecke Berlin-Dresden wird von der Regional-Express-Linie RE 8 Berlin Hbf-Elsterwerda / Finsterwalde im Zwei-Stunden-Takt bedient. Der Haltepunkt Gehren wurde 1993 geschlossen.</p> <p>Berlin: Ca. 100 km Dresden: Ca. 111 km Cottbus: Ca. 65 km Landeshauptstadt Potsdam: ca. 111 km Autobahnzufahrt Luckau: Ca. 8 km Flughafen Berlin-Brandenburg: ca. 81 km</p>
Innerörtliche Lage:	<p>Die bebaute Grundstücksfläche befindet sich in dem zentralen Bereich von Wüstermarke. Angrenzende Immobilien zur Ortslage wurden in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die Lage des Objektes ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in zentraler Lage der Stadt Luckau. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie Kindergarten sind im Ort selbst nicht vorhanden (Spielplatz). Eine Grundschule befindet sich in Walddrehna. Gymnasium und Oberschule sind in Luckau gegeben. Ein Oberstufenzentrum befindet sich in Lübben.</p>
Lagequalität:	<ul style="list-style-type: none"> - normale Verkehrsanbindung (Bundesstraße B87) - einfache wirtschaftliche Lage
Art d. Bebauung in der Straße:	Wohnbebauungen
Immissionen:	Nach Informationen bei der Ortsbesichtigung besteht eine Lärm- und Schmutzimmission durch Anlieger- und Durchgangsverkehr.

2.1 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Wüstermarke	<u>Blatt</u> 180		
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Wüstermarke	Flur	Flurstück	Fläche
		2	387	2.766 m ²
		2	123/6	584 m ²
		2	123/7	499 m ²
		2	383	78 m ²
		2	385	2.323 m ²
Nutzungsarten:	Gebäude- und Freifläche (Flurstück 387) Unbebaute Grundstücke (Flurstücke 383, 385, 123/6 und 123/7)			
Eigentümer:	Die Schuldnerin			

2.2 Topographie

Topographische Lage:	Die Topographie ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksformen
Höhenlage zur Straße:	Dem Geländeprofil entsprechend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung vom Flurstück 122 und vom Flurstück 387 zum Flurstück 451

2.3 Gestalt und Form (Flurstück 387)

Breite:		Ca.:	43,90 m
Mittlere Tiefe:		Ca.:	63,00 m

2.4 Gestalt und Form (Flurstück 123/6)

Breite:		Ca.:	25,60 m
Mittlere Tiefe:		Ca.:	22,80 m

2.5 Gestalt und Form (Flurstück 123/7)

Breite:		Ca.:	20,40 m
Mittlere Tiefe:		Ca.:	24,40 m

2.6 Gestalt und Form (Flurstück 385)

Breite:		Ca.:	29,50 m
Mittlere Tiefe:		Ca.:	42,00 m

2.7 Gestalt und Form (Flurstück 383)

Breite:		Ca.:	29,60 m
Mittlere Tiefe:		Ca.:	2,60 m

2.8 Erschließung

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße (B87)
Straßenausbau:	Asphaltierte Verkehrsfläche mit beidseitigen Nebenanlagen und Straßenbeleuchtung
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	<p>Medienanschlüsse wie Elektro, Trinkwasser sind vorhanden.</p> <p>Ein Glasfasernetz befindet sich nach Angaben in Planung.</p> <p>Nach Angaben des DNWAB Königs Wusterhausen ist das bebaute Bewertungsgrundstück trinkwasserseitig erschlossen. Ein Trinkwasserhausanschluss ist vorhanden (Kellerbereich).</p> <p>Im Ortsteil Wüstermarke ist keine zentrale Schmutzwasserentsorgung vorhanden und auch langfristig nicht geplant. Die Schmutzwasserentsorgung des genannten Grundstückes erfolgt dezentral über ein biologische Kleinkläranlage (nicht aufgefunden).</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Grenzverhältnisse waren am Bewertungsstichtag nicht feststellbar bzw. nicht ersichtlich.
Grünbereiche:	Wildwuchs
Spelmöglichkeiten für Kinder auf dem Grundstück:	Nicht vorhanden, könnten aber ermöglicht werden
Parkplatz:	Stellflächen sind auf dem Grundstück möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	<p>Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, vermutlich keine Grundwasserschäden</p> <p>(Eine lageübliche Baugrundsituation ist soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist). Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht ange stellt.</p>
Vermessung:	Das Areal wurde vermutlich nicht neu vermessen. Bei der Vorortbegehung sind keine Grenzpunkte gesichtet worden, so dass zu deren Grenzverlauf durch den Sachverständigen keine konkreten Angaben gegeben werden können.

2.9 Amtliches

Bauweise:	Offene Bauweise
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen und enthält wertbeeinflussende Umstände.
	<p><u>Inhalt der Baulast</u></p> <p>Verpflichtung, die vom Nachbargrundstück Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 122 überfallende Fläche als erforderlichen Brandschutzabstand mit der Fläche von ca. 82 m² und einer zu dulden und von jeglicher Bebauung freizuhalten (Aktenzeichen: 06764-18-86).</p> <p>Verpflichtung, die vom Nachbargrundstück Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 122 überfallende Fläche mit einer Fläche von 36 m² zu dulden, nicht zu überbauen und nicht mit anderen Abstandsflächen zu überdecken (Aktenzeichen: 06765-18-86).</p>
Bodendenkmalpflege:	Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Bodendenkmals BD 12906.
Baudenkmalpflege:	Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.
Naturschutz:	Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.
Landschaftsschutz:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.
Wasserschutz:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Nicht bekannt
Anmerkung:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Besondere Umstände:	Leerstand über einen längeren Zeitraum

2.10 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.06.2025 vor.

Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches:

Siehe Eintragungen in dem Grundbuch von Wüstermarke, Blatt 180 vom 23.06.2025.

Nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen des Sachverständigen nicht vorhanden.

Vermietungssituation:

Der gesamte Gebäudebestand verweist auf einen Leerstand und keine Bewirtschaftung.

2.11 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	In dem rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan vom 25.06.2015 wurden die Bewertungsgrundstücke als Mischgebiet ausgewiesen.
Bauplanungsrechtliche Situation:	Das Bewertungsflurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 387) befindet sich planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB. Eine Abrundungssatzung für Wüstermarke ist nicht aufgestellt worden. Die Grundstücke 385, 123/6, 123/7 und 383 stellen sich im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche dar.
Zulässige bauliche Nutzung:	Art: Bauweise: Keine Angaben durch die Gemeinde Geschosse: Heideblick GRZ: GFZ:
Sanierungsgebiet:	Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht im Sanierungsgebiet.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bauland (§ 34 BauGB - Innenbereich) Grünland
Anmerkung der Gemeinde Heideblick:	Nach Angaben der Gemeinde Heideblick müssen für die geplante Erweiterung Gehwegbau Ortslage B87 Richtung „Spring“ Kosten mit einem Grunderwerb entlang des Flurstückes 387 (siehe Übersichtsplan) durch die Gemeinde Heideblick gerechnet werden. Es beinhaltet eine dreiecksähnliche Fläche entlang des Flurstückes 387.

Erschließungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation:	Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind nach BauGB sind nach Auskunft der Gemeinde Heideblick derzeit nicht zu erwarten.
Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden:	Maßnahmen die nach KAG abgerechnet werden, stehen nach Angaben der Gemeinde Heideblick nicht an.
Kanalanschluss:	Ein Kanalanschluss ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral in eine Kleinkläranlage (nicht aufgefunden).

3.0 Baubeschreibung Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und mit einem Saalanbau

Allgemeine Vorbemerkungen zu der Gebäudebeschreibung

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

Gebäudetyp:	Wohnhaus mit einem Saalanbau
Nutzflächen:	<p>Kellergeschoss: Unterkellerung</p> <p>Erdgeschoss: Flur/Treppenhaus, Raum, Raum, Flur zum Saal, WC-Anlagen, Bad, Flur (Zugang Straße), Flur (Zählerplatz), Zimmer Raum, Saal, Bühne HA-Raum, Waschräum, Heizungsraum mit Heizöltanklager</p> <p>Dachgeschoss: <u>Wohnung 1</u> Flur, Zimmer, Zimmer, Flur, Zimmer, Bad, Flur, Küche, Zimmer</p> <p><u>Wohnung 2</u> Flur, Zimmer, Küche, Bad, Zimmer</p>
Baujahr:	Vermutlich um 1900

Allgemeine Sanierungsleistungen:	<p>Bezogen auf fehlende Angaben bei der Vorortbesichtigung können keine Angaben zu den Zeiträumen der erfolgten Sanierungs- und Modernisierungsleistungen getätigt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einbau von Kunststoffthermofenstern - Elektroarbeiten - Einbau von zwei separaten Bädern - Fliesenverlegeleistungen - Einbau einer Ölheizungsanlage mit Sicherheitstanks - Einbau Wandheizkörper - Einbau einer zweiten Treppenanlage <p>- Einbau einer Biokleinkläranlage (nicht vorgefunden)</p>
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtbild)
Decken:	<p>Kellergeschoss: Ziegelsteindecke</p> <p>Erdgeschoss: Holzbalkendecken, Trockenbau, Farbanstrich (Feuchteschäden im Saal)</p> <p>Dachgeschoss: Holzbalkendecken, Trockenbau (Feuchteschäden)</p>
Treppen:	<p>Außentreppe: Podest mit Sichtschäden</p> <p>Kellertreppen: Ziegelsteintreppe mit Holzbrettern (marode)</p> <p>Geschoßtreppe (neu): Geschlossene Holztreppe, Holzhandlauf (Mängel)</p> <p>Geschosstreppe (alt): Geschlossene Holztreppe, Holzhandlauf</p>
Dach:	<p>Satteldach mit einer Betonstein- und Biberschwanzeindeckung</p> <p>Welleterniteindeckung (Saal)</p>
Dachrinnen:	PVC-Rinnen (Sichtschäden)
Wasser/Abwasser:	Biokleinkläranlage (nicht vorgefunden)

Elektroinstallation:	Kellergeschoss:	Einfache Ausstattung
	Erdgeschoss:	Mittlerer Standard
	Dachgeschoss:	Mittlerer Standard
Sanitäre Einrichtungen:	Kellergeschoss:	TW-Hausanschluss
	Erdgeschoss:	TW-Anschlüsse, WC-Anlagen: drei separate Kabinen, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Waschbecken Bad/Dusche/Waschraum: Eckdusche, Whirlpool, Waschbecken
	Dachgeschoss:	Wohnung 1 (Bad): Badewanne, Bidet, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Handwaschtisch, vorbereitete Anschlüsse (Rohbaustatus) Wohnung 2 (Bad): Eckbadewanne, Handwaschbecken, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz
Heizung:		Ölheizungsanlage mit Sicherheitstanks Wandheizflächen mit Thermostatventilen (außer Funktion)
Fußböden:	Kellergeschoss:	Ziegelpflaster (nass)
	Erdgeschoss:	Fliesen, Laminat, einfache Holzbretter (Saal, Sichtschäden)
	Dachgeschoss:	PVC-Belag, Laminat (Sichtschäden), Fliesen (Küche)
Fassaden:		Strukturputz (Sichtschäden), Glattputz (Sichtschäden)

Türen:	Kellergeschoss:	Einfache Holztür
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermotüren, Blendrahmentüren, Schiebefalttür
	Dachgeschoss:	Blendrahmentüren, Futtertüren
Fenster:	Kellergeschoss:	Kunststoffthermofenster
	Erdgeschoss:	Kunststoffthermofenster mit Sprossen und Jalousien (Straßenfront)
		Kunststoffthermofenster (Rückfront)
	Dachgeschoss:	Kunststoffthermofenster, Velux-Dachfenster
Fensterbänke innen:	Fliesen, Werzalit	
Fensterbänke außen:	Beton, Blech	
Wandbehandlung:	Kellergeschoss:	Mauerwerk (nass)
	Erdgeschoss:	Tapete, Fliesen 1,60 m hoch (Küche) (Feuchteschäden)
	Dachgeschoss:	Tapete, Fliesenspiegel (Bad und Küche) (Feuchteschäden)
Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	Nicht erkennbar	
Ausstattung innen/außen:	Innen:	Einfache Ausstattung
	Außen:	Einfache Ausstattung
Grundrißgestaltung:	Normaler Grundriss	
Belichtungsverhältnisse: (Besonnung und Belichtung):	Vorhandene Belichtung durch ausreichend Fenster	
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein zeitgemäßer umfangreicher Unterhaltungsstau und ein umfangreicher Renovierungsbedarf.	
Allg. Werterhaltungsmaßnahmen:	- komplette Sanierung der Immobilie	

Energetische Einschätzung:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ein deutsches Bundesgesetz. Es führt das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen. Es wurde als Art. 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze erlassen, welches das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinheitlicht und weitere Gesetze ändert

Es offeriert dem Nutzer einer Immobilie den energetischen Bedarf. Bei der zu bewertenden Immobilie handelt es sich um einen Altbau, welcher nach den damaligen gesetzlichen Voraussetzungen genehmigt wurde. Aus der Sicht des Sachverständigen sollte durch einen Fachmann die Kennwerte der Energieeinsparverordnung überprüft werden. Eine genaue energetische Aussage und deren daraus resultierenden Kosten können nur hierfür ausgebildete Energieberater geben. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis:

Bei dem Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung, landläufig als Kauf aus der Zwangsversteigerung bezeichnet, handelt es sich ausdrücklich eben nicht um einen Kauf im Sinn des Gesetzes. Vielmehr erfolgt der Eigentumswechsel im Wege des Zuschlages. Dieser Zuschlag ist einem Gerichtsurteil gleichzusetzen. Ein Kauf findet nicht statt. Das Grundbuch wird von Amts wegen berichtigt. Eine Mitwirkung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Bei einem Kauf ist zwangsläufig die Mitwirkung des Eigentümers notwendig.

Bezüglich eines Energieausweises stehen keine Informationen zur Verfügung. Es wird vermutet, dass bisher kein Energieausweis erstellt wurde.

4.0 Baubeschreibung Nebengebäude/Garage

Gebäudetyp:	Nebengebäude
Nutzflächen:	Abstell- und Lagerräume
Baujahr:	Nicht bekannt
Sanierungsleistungen:	Nicht erkennbar
Bauweise:	Monolithische Bauweise
Fundamente:	Nicht gesondert festgestellt, vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk (Feuchtebild)
Decken:	Holzverkleidung, sichtbare Dachkonstruktionen, verkleidet
Treppen:	/
Dach:	Pulldach (Welleterniteindeckung)
Wasser/Abwasser:	Nicht erkennbar
Sanitäre Einrichtungen:	Nicht erkennbar
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizung:	/
Fußböden:	Beton (wo erkennbar)
Fassaden:	Putz (Sichtschäden)
Türen:	Holzbrettertüren
Fenster:	Kunststofffenster
Wandbehandlung:	Putz
Werterhaltungsmaßnahmen:	- Mauerwerkstrockenlegungsarbeiten - Holzschutzarbeiten

5.0 Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsgrundstückes, welches mit durch den Sachverständigen eingeschätzten abbruchreifen Gebäuden bebaut ist, mit Hilfe des Liquidationsverfahrens zu ermitteln, weil für derartige Objekte weder die Möglichkeit der Eigennutzung noch das Erzielen von Erträgen gegeben ist.

In diesem besonderen Fall mit dem Abbruch der baulichen Anlagen wird der Verkehrswert / Marktwert aus dem Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten (besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) im Liquidationsverfahren ermittelt.

Eine Ertragswertermittlung wird vorgenommen. Da die Bausubstanz insgesamt wirtschaftlich verbraucht ist, d. h. die baulichen Anlagen nicht mehr genutzt werden können, ist ein Sachwert nicht zu ermitteln.

6.0 Liquidationsverfahren

Die Immobilienwertermittlungsverordnung [ImmoWertV 2021] enthält keine eigenständige Regelung des Liquidationsverfahrens. Dieses ist ein Wertermittlungsverfahren für Grundstücke, bei denen der Rückbau der baulichen Anlagen insbesondere aufgrund ihrer irreparablen Baufällig- und Unwirtschaftlichkeit geboten ist.

Nach § 43 ImmoWertV 2021 (Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten) gilt:

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird das Liquidationsverfahren im vorliegenden Fall durch Ablauf der technischen Gesamtnutzungsdauer, des längeren Leerstandes, dem Zustand der baulichen Anlagen und der aktuellen Marktsituation gewählt.

In der ImmoWertV 2021 finden sich zu Liquidationsobjekten Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 sowie in § 40 Absatz 5 Nummer 3 und in § 43 ImmoWertV-E 2021.

Liquidationsobjekte werden definiert als bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind. Stehen Liquidationsobjekte zur alsbaldigen Freilegung an, sind die Freilegungskosten in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei Ermittlung des Verfahrenswerts und nicht bereits beim Bodenwert zu berücksichtigen.

Ist mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen oder ist sie dauerhaft ausgeschlossen, ist die Regelung des § 43 ImmoWertV-E 2021 zum nutzungsabhängigen Bodenwert zu beachten (vgl. auch § 40 Absatz 5 Nummer 3 ImmoWertV-E 2021). Die entsprechenden Regelungen in § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 und § 43 ImmoWertV-E 2021 treten an die Stelle von Nummer 9.2.2.1 VW-RL.

Auf eine ausdrückliche Regelung zur „Unterausnutzung“ im Zusammenhang mit Liquidationsobjekten wird jedoch verzichtet. Denn ist bei einer erheblichen Unterausnutzung eine Anpassung rechtlich und tatsächlich möglich sowie wirtschaftlich vorteilhaft, wird der Bodenwert in der Regel nicht beeinflusst. Wenn eine Anpassung dagegen rechtlich oder tatsächlich nicht möglich oder wenn sie unwirtschaftlich ist, handelt es sich um ein Liquidationsobjekt. Für diesen Fall gelten die Regelungen des § 43 ImmoWertV-E 2021, was in den ImmoWertA näher ausgeführt werden soll.

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 (1) werden im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale berücksichtigt, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. Besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätzen sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.0 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und einem Saalanbau und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 15926 Heideblick / OT Wüstermarke, Wüstermarke 1 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wüstermarke	2	123/7	499 m ²
Wüstermarke	2	123/6	584 m ²
Wüstermarke	2	387	2.766 m ²
Wüstermarke	2	385	2.323 m ²
Wüstermarke	2	383	78 m ²

Fläche insgesamt:			6.250 m²
-------------------	--	--	----------------------------

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 387	Einfamilienhaus	2.766 m ²
Flurstück 385	unbebaut	2.323 m ²
Flurstück 123/7	unbebaut	499 m ²
Flurstück 123/6	unbebaut	584 m ²
Flurstück 383	unbebaut	78 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		6.250 m ²

8.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 387

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

9.0 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.766 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	15,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 15,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1000	2.766	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 15,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	15,00 €/m ²
Fläche	×	2.766 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	41.490,00 €
	rd.	41.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt **41.500,00 €**.

E01

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

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

10.0 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein auf Grundlage von Erfahrungswerten des Sachverständigen und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

10.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss

Flur/Treppenhaus	= 6,71 m x 3,87 m – 1,08 m x 3,16 m	=	22,55 m ²
Raum	= 6,79 m x 5,94 m – 2,64 m x 0,66 m	=	38,59 m ²
Raum	= 3,16 m x 6,73 m	=	21,27 m ²
Flur zum Saal	= 2,57 m x 1,73 m	=	4,45 m ²
WC-Anlagen	= 3,75 m x 3,09 m	=	11,59 m ²
Bad	= 2,61 m x 2,22 m	=	5,79 m ²
Bad	= 3,51 m x 3,12 m – 1,35 m x 0,67 m + 1,96 m x 1,34 m	=	12,67 m ²
Flur (Zugang Straße)	= 3,11 m x 2,78 m	=	8,64 m ²
Flur (Zählerplatz)	= 4,17 m x 1,70 m	=	7,09 m ²
Zimmer	= 4,56 m x 5,43 m – 2,45 m x 0,54 m	=	23,44 m ²
Raum	= 5,51 m x 1,90 m	=	10,47 m ²
HA-Raum	= 3,04 m x 4,69 m – 1,68 m x 2,00 m	=	10,90 m ²
Waschraum	= 1,90 m x 1,36 m	=	2,58 m ²
Heizungsraum	= 2,25 m x 9,40 m	=	21,15 m ²
Ages EG		=	<u>201,18 m²</u>

Saalanbau

Saal	= 13,13 m x 11,95 m	=	156,90 m ²
Bühne	= 4,00 m x 12,06 m	=	48,24 m ²
A _{ges} EG		=	<u>205,14 m²</u>

Dachgeschoss**Wohnung 1**

Zimmer	= 3,97 m x 6,40 m + 6,40 m x 1,66 m x 0,5 x 2 – 1,84 m x 1,04 m	=	34,12 m ²
Flur	= 1,50 m x 2,94 m + 1,33 m x 4,05 m + 0,64 m x 2,90 m	=	11,65 m ²
Zimmer	= 2,93 m x 1,72 m	=	5,04 m ²
Zimmer	= 3,94 m x 2,90 m	=	11,43 m ²
Flur	= 1,33 m x 3,30 m – 0,91 m x 0,26 m	=	4,15 m ²
Zimmer	= 4,33 m x 5,47 m – 0,87 m x 0,87 m	=	22,93 m ²
Bad	= 3,65 m x 2,21 m	=	8,07 m ²
Flur	= 2,34 m x 2,73 m	=	6,39 m ²
Küche	= 3,57 m x 2,21 m	=	7,89 m ²
Zimmer	= 4,77 m x 4,51 m	=	21,51 m ²
A _{ges} DG		=	<u>133,18 m²</u>

Wohnung 2

Flur	= 5,51 m x 1,18 m + 2,01 m x 1,84 m – 0,57 m x 0,74 m	=	9,78 m ²
Zimmer	= 4,33 m x 4,64 m	=	20,09 m ²
Küche	= 2,22 m x 3,28 m	=	7,28 m ²
Bad	= 2,91 m x 3,40 m	=	9,89 m ²
Zimmer	= 2,91 m x 4,65 m	=	13,53 m ²
A _{ges} DG		=	<u>60,57 m²</u>

Nebengebäude

Raum	= 2,85 m x 4,00 m	=	11,40 m ²
Raum	= 3,99 m x 2,83 m	=	11,29 m ²
Raum	= 4,02 m x 2,94 m	=	11,82 m ²
Raum	= 2,87 m x 4,11 m	=	11,80 m ²
Raum	= 2,87 m x 4,04 m	=	11,59 m ²
A _{ges} EG		=	<u>57,90 m²</u>

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

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und einem Saalanbau

$A_1 = 23,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 2$	=	460,00 m ²
$A_2 \text{ Anbau links} = 8,50 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 2$	=	119,00 m ²
$A_3 \text{ Saalanbau} = 20,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m}$	=	260,00 m ²
$A_4 \text{ Anbau rechts} = 2,90 \text{ m} \times 10,00 \text{ m}$	=	29,00 m ²
$A_{\text{ges.}}$	=	<u>868,00 m²</u>

Nebengebäude

$A_1 = 4,65 \text{ m} \times 15,50 \text{ m}$	=	<u>72,08 m²</u>
---	---	----------------------------

10.4 Ermittlung m³ umbauter Raum

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und einem Saalanbau

$V_1 \text{ WGH} = 23,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 6,53 \text{ m}$	=	1.501,90 m ³
$V_2 \text{ WGH} = \frac{23,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 4,76 \text{ m}}{6}$	=	182,47 m ³
$V_3 \text{ Anbau} = 8,50 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}$	=	267,75 m ³
$V_4 \text{ Anbau} = \frac{8,50 \text{ m} \times 7,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}}{6}$	=	24,79 m ³
$V_5 \text{ Anbau} = 2,90 \text{ m} \times 10,00 \text{ m} \times 4,40 \text{ m}$	=	127,60 m ³
$V_6 \text{ Saalanbau} = 20,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times 5,02 \text{ m}$	=	1.305,20 m ³
$V_7 \text{ Saalanbau} = \frac{20,00 \text{ m} \times 13,00 \text{ m} \times 2,90 \text{ m}}{6}$	=	125,67 m ³
$V_{\text{ges.}}$	=	<u>3.535,38 m³</u>

Nebengebäude

$V_1 = 4,65 \text{ m} \times 15,50 \text{ m} \times \text{ca. } 2,50 \text{ m}$	=	<u>180,19 m³</u>
---	---	-----------------------------

10.5 Ermittlung der Abrissaufwendungen (Flurstück 376)

Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und einem Saalanbau

$3.535,38 \text{ m}^3 \times 25,00 \text{ €/m}^3$	=	<u>88.384,50 €</u>
---	---	--------------------

Nebengebäude

$180,19 \text{ m}^3 \times 25,00 \text{ €/m}^3$	=	<u>4.504,75 €</u>
---	---	-------------------

Abriss- und Entsorgungsaufwendungen gerundet	=	<u>93.000,00 €</u>
---	---	---------------------------

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus dem für die gewählte Gebäudeart tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Sie beträgt für Wohngebäude 80 Jahre. (Anlage 1 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet. (Anlage 2 ImmoWertV 21)

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.
Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 2025 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 16 \text{ Jahre} = 2009.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 2009 = 16$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 16 \text{ Jahre} =$) 64 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-765.000,00 €
• Wohnhaus	-765.000,00 €	
Summe		-765.000,00 €

11.0 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
WGH		EG	201,18		6,00	1.207,08	14.484,96
WGH (Saal)		EG	205,14		4,00	820,56	9.846,72
WGH		Wohnung 1. OG	133,18		6,00	799,08	9.588,96
WGH		Wohnung 1. OG	60,57		6,00	363,42	4.361,04
Nebengebäude		EG	57,90		0,80	46,32	555,84
Summe			657,97	-		3.236,46	38.837,52

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -38.837,52 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	38.837,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 10.874,51 €
jährlicher Reinertrag	= 27.963,01 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 41.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.660,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 26.303,01 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,969
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 604.153,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 41.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 645.653,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 645.653,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 765.000,00 €
Ertragswert	= -119.346,16 €
	rd. -120.000,00 €

Die Differenz zwischen dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		645.653,84 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	–	765.000,00 €
Differenz	=	-119.346,16 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

	Bodenwert des freigelegten Grundstücks
–	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
=	Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert		41.500,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	93.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	-51.500,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)		
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-51.500,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	-51.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		-51.500,00 €
	rd.	-51.500,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse		Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)		-93.000,00 €
• Abriss- und Entsorgungskosten	-93.000,00 €	
Summe		-93.000,00 €

12.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 385

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

13.0 Bodenwertermittlung (Flurstück 385)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** für Grünland zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	2.323 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,55 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,55 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.323	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,55 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 0,55 €/m ²
Fläche			× 2.323 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 1.277,65 €
			rd. 1.280,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt
1.280,00 €.

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.

14.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 123/7

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

15.0 Bodenwertermittlung (Flurstück 123/7)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** für Grünland zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	499 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,55 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,55 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	499	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,55 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,55 €/m ²
Fläche		×	499 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	274,45 €
		rd.	274,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt
274,00 €.

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.

16.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 123/6

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

17.0 Bodenwertermittlung (Flurstück 123/6)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** für Grünland zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	584 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,55 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,55 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	×	584	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,55 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,55 €/m²
Fläche	×	584 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	321,20 €
	rd.	321,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt
321,00 €.

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.

18.0 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 383

Verfahrenswahl mit Begründung

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

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).

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.

19.0 Bodenwertermittlung (Flurstück 383)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,55 €/m²** für Grünland zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	78 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 0,55 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		13.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,55 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	78	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,55 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,55 €/m ²
Fläche			×	78 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	42,90 €
			rd.	43,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt
43,00 €.

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.

20.0 Unbelasteter Verkehrswert (Flurstück 387)

Der Gebäudekomplex auf dem Bewertungsgrundstück stellt Baukörper mit Satteldächern in einer massiven Bauweise dar. Die Außenwandflächen sowie das Dach verfügen über keine Wärmedämmung nach den heute geforderten Richtlinien (Wärmeschutzverordnung). Im Außen- und Innenwandbereich zeigen sich großflächige Feuchteschadensbilder und Rissbilder auf. Die Dachflächen sind mit einer Betonsteindecke im Altbestand versehen. Die Eindeckung beinhaltet Baumängel bzw. Verformungen und Fehlstellen in der Dachfläche. Bezogen auf den Leerstand müssen alle Medienanschlüsse erneuert werden. In dem Gebäudebestand sind im Deckenbereich pilzartige Gewächse und durch einen längeren Feuchteintritt vorgefunden worden. Für eine weitere Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes müsste eine komplexe und kostenintensive Sanierung erfolgen, welche einem Neubau gleichen würde.

Unter heutiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise (z. B. Marktsituation, fehlendes Personal) zur Sanierung und Weiterführung einer gastronomischen Einrichtung wird es wohl kaum eine finanzierende Bank geben, welche mit einem sehr hohen Risiko arbeitet, um in diese Branche zu investieren. Auch nach dem Erwerb der Immobilie wird zur weiteren Finanzierung ein variabler Zinssatz dieses Vorhaben nicht gerade unterstützen.

Diesbezüglich erachtet der Sachverständige für die vorhandenen Bausubstanz aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu hoher Sanierungsaufwand keine Sachwertermittlung durchzuführen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-51.500,00 €** ermittelt und ergibt ein Liquidationsverfahren.

Durch den Abzug der Abrissaufwendungen gegenüber dem vorhandenen Bodenwert ist das Ergebnis ein Negativbetrag.

Der Sachverständige erachtet einen Verkehrswert für das bebaute Grundstück von 1.000,00 € anzusetzen.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Anbauten und einem Saalanbau und Nebengebäude bebautes Grundstück in 15926 Heideblick / OT Wüstermarke, Wüstermarke 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wüstermarke	2	387

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

1.000,00 €
in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

21.0 Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 385)

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 385

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wüstermarke	2	385

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

1.280,00 €

in Worten: eintausendzweihundertachtzig Euro

geschätzt.

22.0 Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/7)

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Wüstermarke	2	123/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

274,00 €

in Worten: zweihundertvierundsiebzig Euro

geschätzt.

23.0 Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/6)

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 123/6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wüstermarke	2	123/6

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 mit rd.

321,00 €

in Worten: dreihunderteinundzwanzig Euro

geschätzt.

24.0 Unbelasteter Verkehrswert (Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 383)

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** im Sinne des § 194 BauGB für das unbebaute Grundstück der Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 383

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wüstermarke	180	

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wüstermarke	2	383


wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

43,00 €
in Worten: **dreiundvierzig 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 13.11.2025


Uwe Kirste



Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – 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 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Landkreis Dahme-Spreewald
- [] Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
- [] KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken (10.Auflage)
- [] KLEIBER
Wertermittlungsrichtlinien (2012) – Sammlung amtlicher Texte – 11. Auflage
Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 13.11.2025) erstellt.

Fotodokumentation



Bild 1

Verkehrsfläche entlang dem Bewertungsareal



Bild 2

Umgebungsbebauung



Bild 3

Straßenseitige Gebäudeansichten



Bild 4

Vorhandene Baumängel



Bild 5

Dachfläche im Altbestand (fehlende Firststeine, Wandanschluss)



Bild 6

Weitere Detaildarstellung der Dachfläche (Baumängel)



Bild 7

Giebelfront mit einem Anbau



Bild 8

Sichtschäden



Bild 9

Weitere Giebelfront / Zugangsbereich



Bild 10

Sichtschäden (Feuchteinwirkung)



Bild 11

Giebelfront (Saal)



Bild 12

Gebäudertückfront mit großflächigen Verfärbungen



Bild 13

Längsfront Saal



Bild 14

Rückfront des Saales

Bild 15



Zugangsbereich zur Straßenfront

Bild 16



Sichtschäden in dem Eingangspodest

Bild 17



Bild 18



Flurbereich

Bild 19



Zimmer (Feuchteschäden im Wandbereich)

Bild 20



Anschließendes Zimmer

Bild 21



Flurbereich mit großflächigen Sichtschäden

Bild 22



Detaildarstellung

Bild 23



Durchgangszimmer

Bild 24



Durchfeuchtetes Mauerwerk

Bild 25



Einbauten im Durchgangszimmer

Bild 26



Weitere Schadensbereiche

Bild 27



Ölheizungsanlage (ohne Funktion)

Bild 28



Heizöltanklager
(Vorgefundene Schadensbereiche)

Bild 29



Bild 30



Weiterer Raum (Feuchteschadensbilder im Wandbereich)

Bild 31



Raum

Bild 32



Wiederkehrende Feuchtebilder

Bild 33



Zugang zu einem weiteren Raum

Bild 34



Zugangsbereich von der Giebelfront

Bild 35

Zugang zum Nassbereich und weiterführend
zum Saal



Bild 36

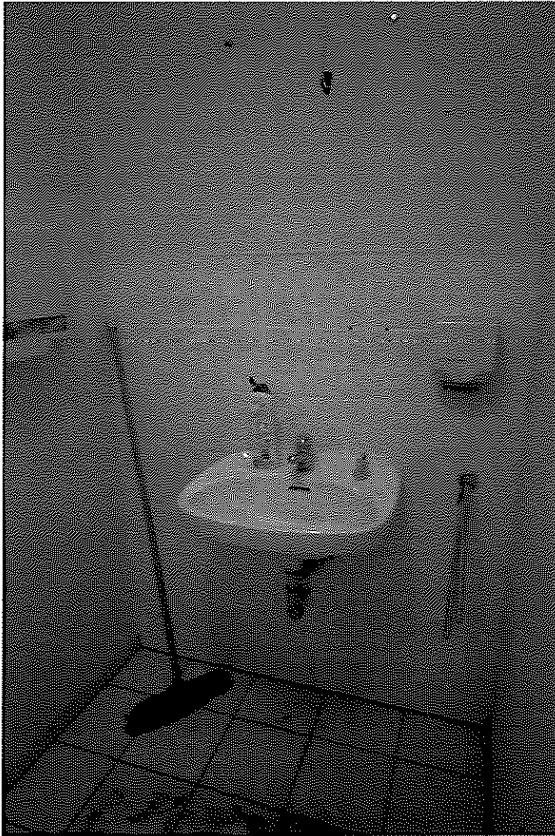


Bild 37



WC-Anlage

Bild 38

Nassbereich



Bild 39



Bad

Bild 40



Waschtisch

Bild 41

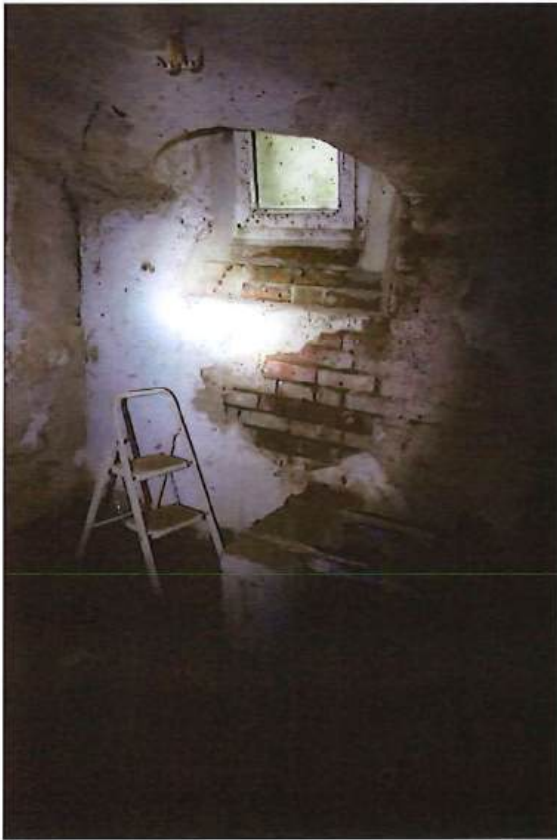


Bild 42



Zugang zum Kellerraum

Bild 43



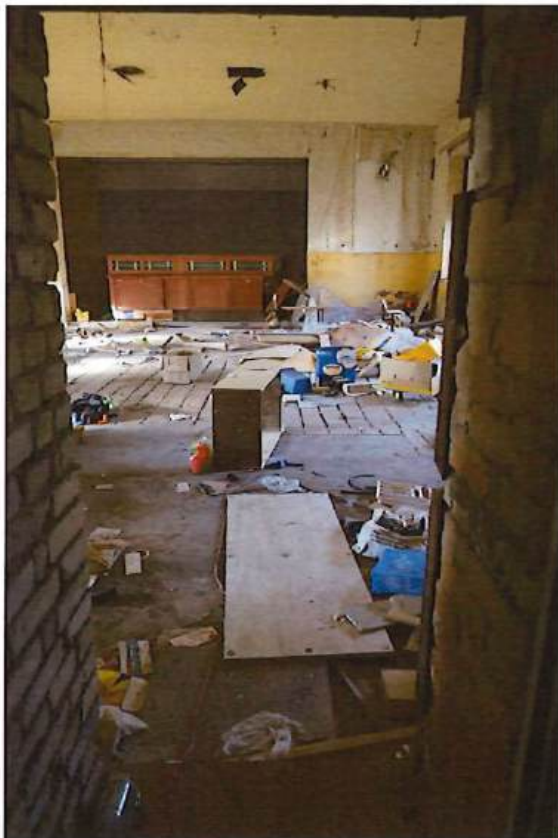
Kellerraum

Bild 44



Wasserzähler

Bild 45



Saalbereich

Bild 46



Außenzugang

Bild 47



Bild 48



Sichtschäden im Deckenbereich (Feuchte)

Bild 49

Zugang zum Dachboden über der Bühne



Bild 50



Dachboden

Bild 51



Eingestürzter Teilbereich der Saaldecke

Bild 52

Treppenanlage zu den Wohnräumen
im Dachgeschoss



Bild 53



Bild 54



Zimmer

Bild 55

Flurbereich



Bild 56

Zimmer



Bild 57



Zimmer

Bild 58



Sichtschäden im Wand-/
Deckenanschluss

Bild 59

Weiterführender Flur



Bild 60



Bild 61



Badausstattung

Bild 62



Zimmer

Bild 63



Aufzeigende Sichtschäden

Bild 64

Küchenteilansicht



Bild 65



Zimmer

Bild 66



Schadensbild im Deckenbereich

Bild 67

Zweites Treppenhaus



Bild 68

Weitere Wohneinheit



Bild 69



Bild 70



Zimmer

Bild 71



Bild 72



Küche mit Sichtschäden

Bild 73



Bild 74



Bad

Bild 75

Treppenführung zum Dachboden



Bild 76

Dachboden

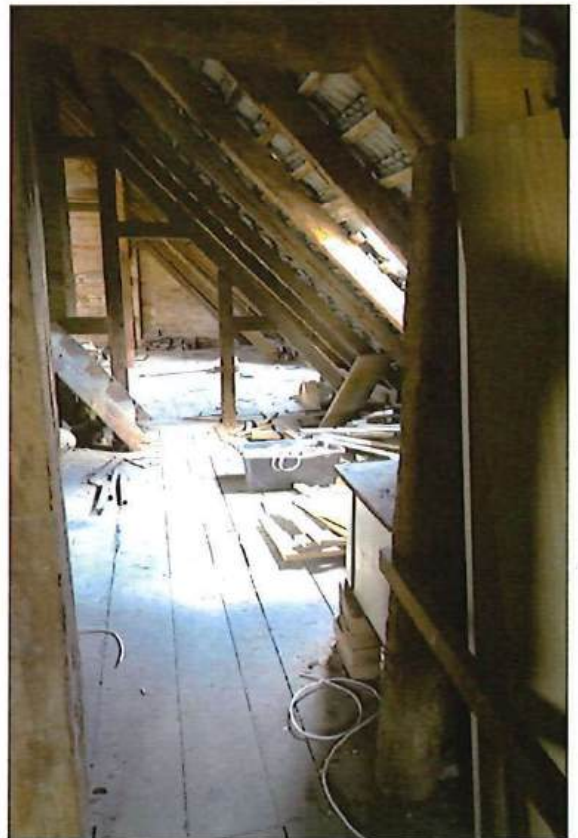


Bild 77



Bild 78



Weitere Schadensbereiche

Bild 79



Pilzartiges Gewächs

Bild 80



Detaildarstellung

Bild 81



Bild 82



Offener Dachbereich

Bild 83



Außenbereich

Bild 84



Massives Bauwerk



Bild 85

Nebengebäude



Bild 86

Rückfront

Bild 87



Bild 88



Innenbereich



Bild 89

1. Toranlage



Bild 90

2. Toranlage



Bild 91

Flurstücke 123/6 und 123/7



Bild 92

Übersichtsdarstellung



Bild 93

Flurstück 383



Bild 94

Flurstück 385

Übersichtsplan

Übersichtskarte MairDumont

15926 Heideblick , NL, Wüstermarke 1



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

Datenquelle

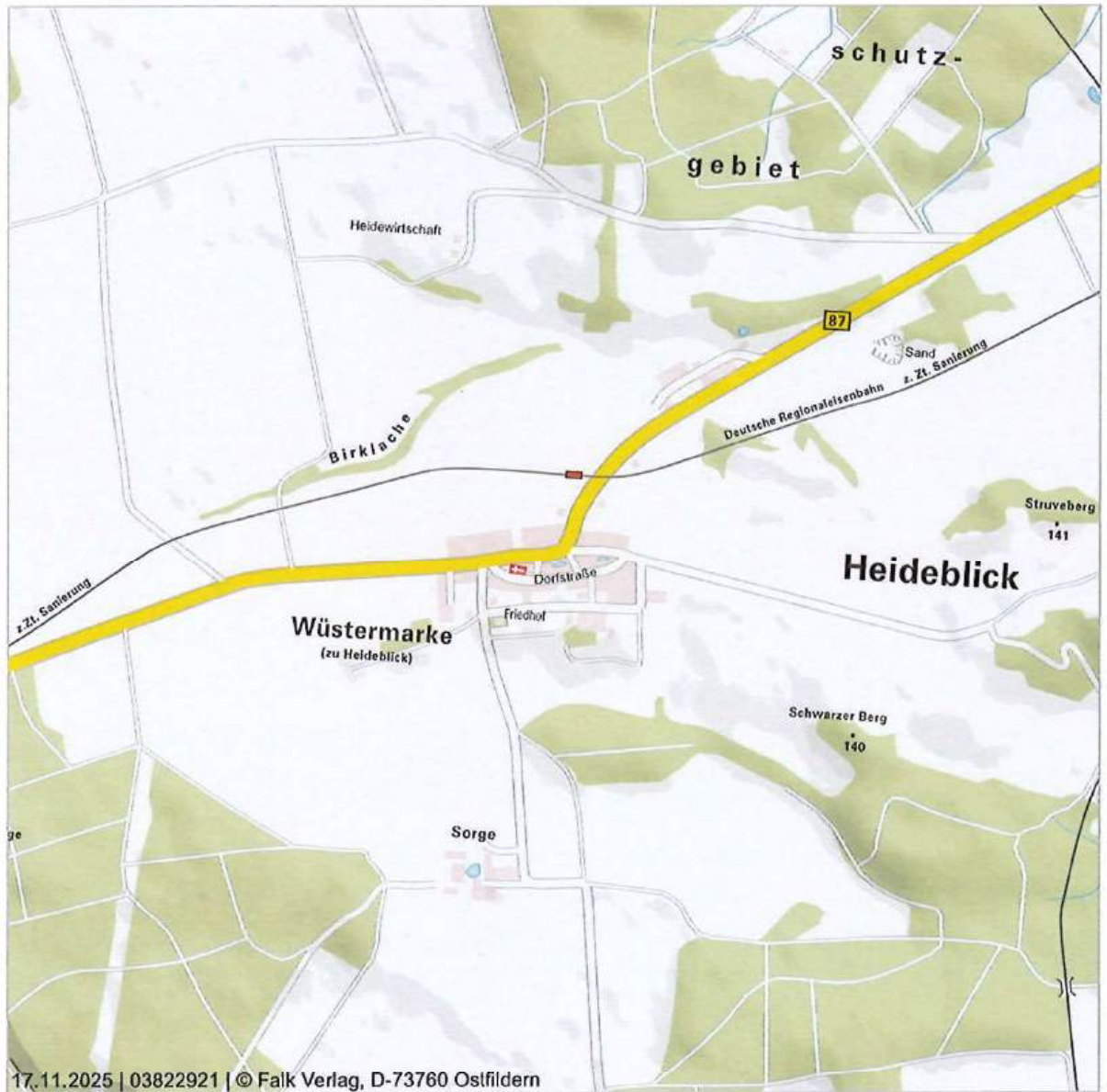
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Regionalkarte MairDumont

15926 Heideblick , NL, Wüstermarke 1



Geoport



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: 2025

Regionalkarte MairDumont

15926 Heideblick , NL, Wüstermarke 1



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



1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 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: 2025

Orthophoto/Luftbild Brandenburg

15926 Heideblick , NL, Wüstermarke 1



Geoport



17.11.2025 | 03822921 | © GeoBasis-DE/LGB (2025), dj-de/by-2.0

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



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Flurkarte



Landkreis Dahme-Spreewald [Wokrejs Dubja-Blota]

Katasterbehörde

Reutergasse 12

15907 Lübben

25_62_10_0912

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.08.2025

Flurstücke: 123/6, 123/7, 383, 385, 387

Flur: 2

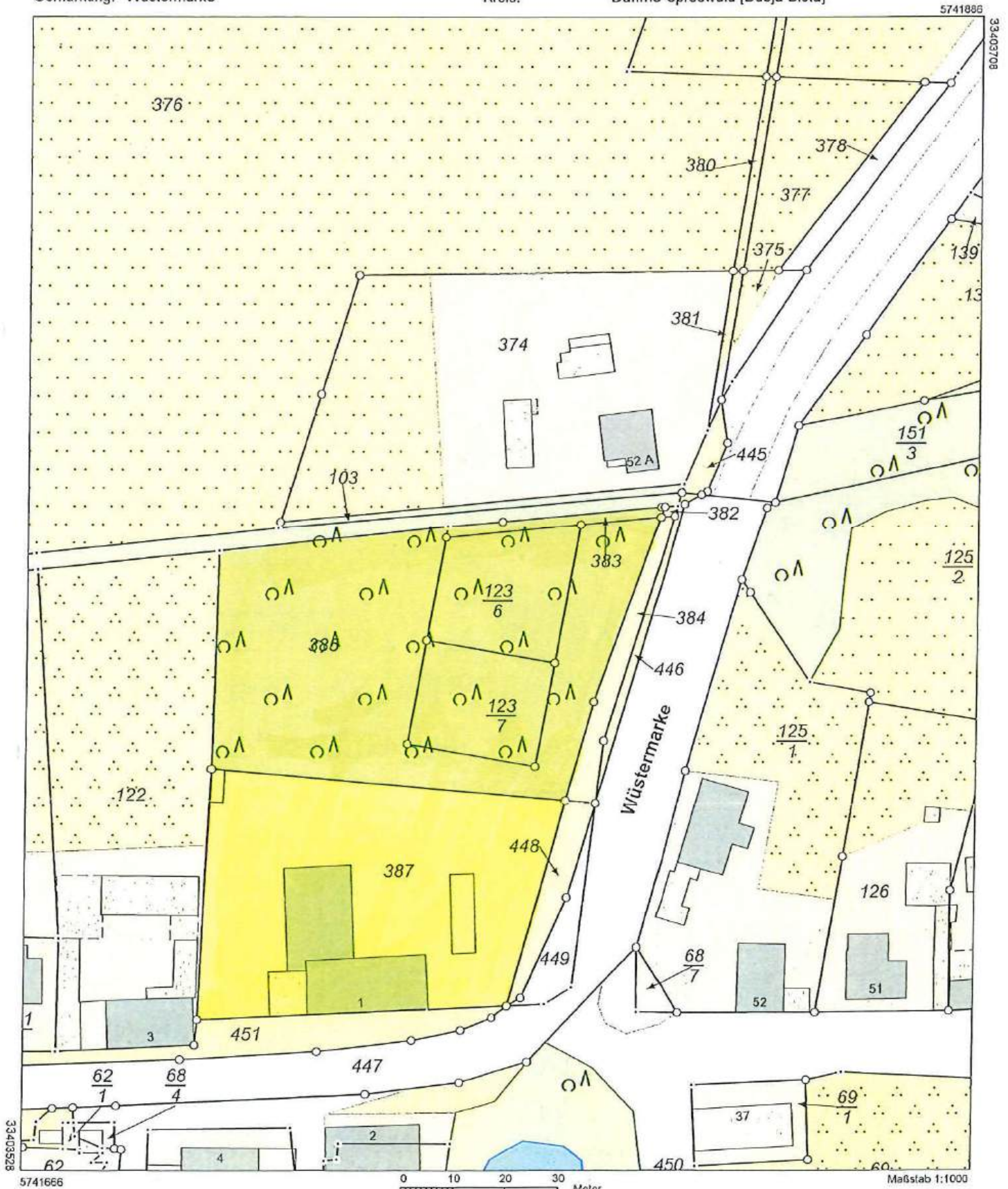
Gemarkung: Wüstermarke

Gemeinde:

Heideblick

Kreis:

Dahme-Spreewald [Dubja-Blota]



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

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

Planungsrechtliche Angaben

1. Besteht für das Gebiet ein Flächen-nutzungsplan ? ja nein
- 1.1 ab wann wirksam ? *25.06.2015*
- 1.2 mit welcher Darstellung für das Grundstück ? *Mischgebiet*
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan ? ja nein Entwurf
- 2.1 wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
- 2.2 Bezeichnung des B-Planes
(bitte einen Auszug des B-Planes bei-legen mit ausgefüllter Legende)
- 2.3 wenn Entwurf:
Datum des Aufstellungsbeschlusses
Verfahrensgegenstand (z. B. Bürger-beteiligung)
geplante Festsetzung für das Grund-stück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf: ja nein
- 3.1 Welche Pläne haben vor der Wirksam-keit der jetzigen bestanden ?
(von-bis)
- 3.2 Mit welcher planungsrechtlichen Aus-weisung bzw. Darstellung ?
- 3.3 Planfeststellungsverfahren:
(Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück:
- 4.1 im Bereich eines B-Planes
(siehe lfd. Nr. 2)? nein
- 4.2 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)? -> keine Ortsteile
- 4.3 ggf. künftig in einem Baugebiet
(siehe lfd. Nr. 2.3)? so sehen
- 4.4 im Außenbereich (§ 35 BauGB)? -> 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 ?

nein

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

10. Entwässerung

Kanalanschluß vorhanden?

- ja nein
 Mischsystem Dreikammerausfallgrube
 Trennsystem Sammelkläranlage
 nur Regenwasser Verrieselung
 Ausfallgrube

Anschlußbeitrag entrichtet?

- ja nein
Wann?
Betrag?

Wann erfolgt voraussichtlich die Kanalisierung?

(11.)

Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegende Lichtpause eintragen.

Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)?

?
-> geplante Erweiterung Schwachbau
Ortslage B87 Richtung Spring
-> frumentell. siehe Lichtpause
-> B172077?

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

- ja nein

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

-> Baudenkmal
BD 12906

Gemeinde Heideblick

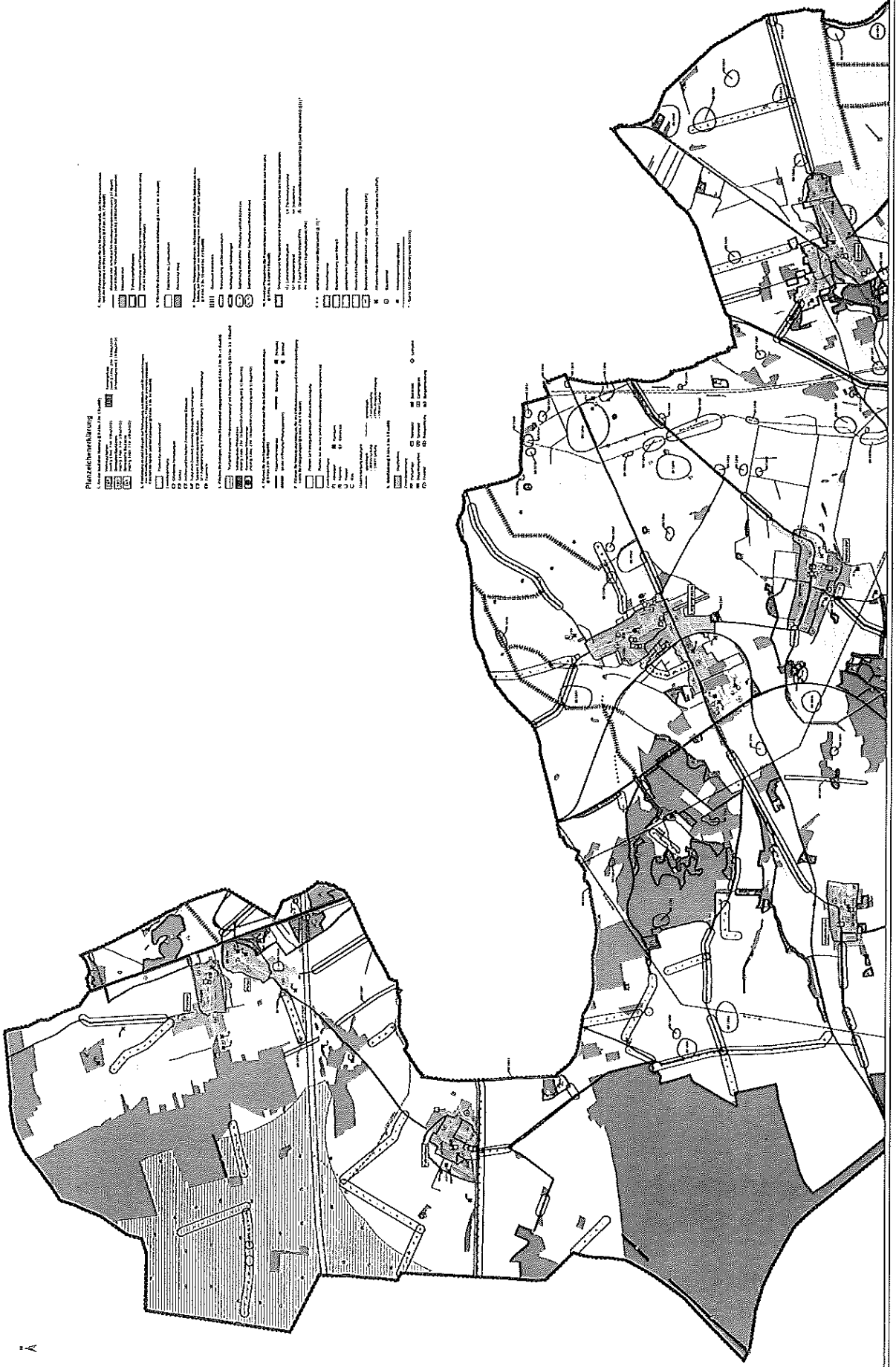
Langengrassau Luckauer Straße 61

15926 Heideblick

Tel. 03 54 54 / 88 10 • Fax 8 81 88

Kück 06.08.2021

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



Platzbezeichnung

- 1. Ortsnamensbezeichnung (z.B. Dorf, Ort, Weiler, Gehöft, Hof, Mühle, Kapelle, Kirche, Friedhof, etc.)
- 2. Flurnamensbezeichnung (z.B. Acker, Wiese, Feld, Wald, etc.)
- 3. Gewässernamensbezeichnung (z.B. Bach, Fluss, Kanal, etc.)
- 4. Straßennamensbezeichnung (z.B. Straße, Weg, etc.)
- 5. Grenzbezeichnung (z.B. Grenze, etc.)
- 6. Höhenbezeichnung (z.B. Höhe, etc.)
- 7. Orientierungsbezeichnung (z.B. Nord, Süd, etc.)
- 8. Besondere Bezeichnung (z.B. etc.)

- 1. Gebäude (z.B. Wohnhaus, etc.)
- 2. Außenanlagen (z.B. Garten, etc.)
- 3. Verkehrswege (z.B. Straße, etc.)
- 4. Gewässer (z.B. Bach, etc.)
- 5. Vegetation (z.B. Wald, etc.)
- 6. Höhen (z.B. etc.)
- 7. Orientierung (z.B. etc.)
- 8. Besondere (z.B. etc.)

Landkreis Dillingen
Landkreis Dillingen - Sprengel
Gemeinde Heilbrunn

1. Übersichtskarte des Sprengelgebietes
Gemeinde Heilbrunn
Blatt 1

1.1. Ortsgemeinschaften
1.2. Ortsteile
1.3. Ortsteile
1.4. Ortsteile
1.5. Ortsteile
1.6. Ortsteile
1.7. Ortsteile
1.8. Ortsteile
1.9. Ortsteile
1.10. Ortsteile
1.11. Ortsteile
1.12. Ortsteile
1.13. Ortsteile
1.14. Ortsteile
1.15. Ortsteile
1.16. Ortsteile
1.17. Ortsteile
1.18. Ortsteile
1.19. Ortsteile
1.20. Ortsteile
1.21. Ortsteile
1.22. Ortsteile
1.23. Ortsteile
1.24. Ortsteile
1.25. Ortsteile
1.26. Ortsteile
1.27. Ortsteile
1.28. Ortsteile
1.29. Ortsteile
1.30. Ortsteile
1.31. Ortsteile
1.32. Ortsteile
1.33. Ortsteile
1.34. Ortsteile
1.35. Ortsteile
1.36. Ortsteile
1.37. Ortsteile
1.38. Ortsteile
1.39. Ortsteile
1.40. Ortsteile
1.41. Ortsteile
1.42. Ortsteile
1.43. Ortsteile
1.44. Ortsteile
1.45. Ortsteile
1.46. Ortsteile
1.47. Ortsteile
1.48. Ortsteile
1.49. Ortsteile
1.50. Ortsteile
1.51. Ortsteile
1.52. Ortsteile
1.53. Ortsteile
1.54. Ortsteile
1.55. Ortsteile
1.56. Ortsteile
1.57. Ortsteile
1.58. Ortsteile
1.59. Ortsteile
1.60. Ortsteile
1.61. Ortsteile
1.62. Ortsteile
1.63. Ortsteile
1.64. Ortsteile
1.65. Ortsteile
1.66. Ortsteile
1.67. Ortsteile
1.68. Ortsteile
1.69. Ortsteile
1.70. Ortsteile
1.71. Ortsteile
1.72. Ortsteile
1.73. Ortsteile
1.74. Ortsteile
1.75. Ortsteile
1.76. Ortsteile
1.77. Ortsteile
1.78. Ortsteile
1.79. Ortsteile
1.80. Ortsteile
1.81. Ortsteile
1.82. Ortsteile
1.83. Ortsteile
1.84. Ortsteile
1.85. Ortsteile
1.86. Ortsteile
1.87. Ortsteile
1.88. Ortsteile
1.89. Ortsteile
1.90. Ortsteile
1.91. Ortsteile
1.92. Ortsteile
1.93. Ortsteile
1.94. Ortsteile
1.95. Ortsteile
1.96. Ortsteile
1.97. Ortsteile
1.98. Ortsteile
1.99. Ortsteile
2.00. Ortsteile

448

449

447

Carte de l'Etat de l'Inde

1956

1956

451



447

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Löffler
Zimmer:	310
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2416
Fax:	03546 20-1694
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-03986-25-86
Datum:	04.08.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	52 K 4/25

Grundstück: Heideblick, Wüstermarke, Wüstermarke 1
Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 387

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 01.08.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Wüstermarke
Flur	2
Flurstück	387

liegen Eintragungen, entsprechend der beigefügten Anlage, 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 9.3 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Löffler

Anlage

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
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 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
---	--	--	---	---

Grundstück: Wüstermarke, Wüstermarke 1

Gemarkung: Wüstermarke

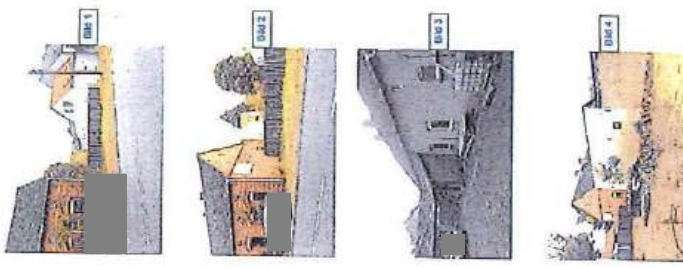
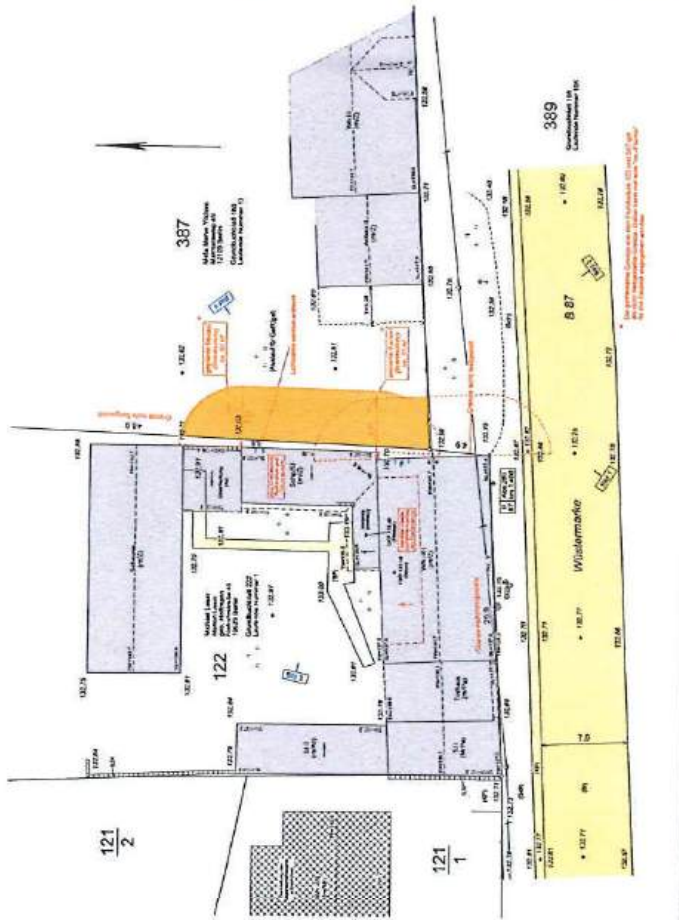
Flur: 2

Flurstück: 387

Lfd..Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1.	<p>Verpflichtung, die vom Nachbargrundstück Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 122 überfallende Fläche als erforderlichen Brandschutzabstand mit der Fläche von ca. 82 m² und einer zu dulden und von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Aktenzeichen: 06764-18-86</p> <p>25.02.2020 loefflerni</p>	
2.	<p>Verpflichtung, die vom Nachbargrundstück Wüstermarke, Flur 2, Flurstück 122 überfallende Fläche mit einer Fläche von 36 m² zu dulden, nicht zu überbauen und nicht mit anderen Abstandsflächen zu überdecken.</p> <p>Aktenzeichen: 06765-18-86</p> <p>25.02.2020 loefflerni</p>	

ZEICHENERKLÄRUNG

Ortsdarstellung Allgemeine Topographie Höhenlinien, Gebäude, Vegetation, Wasserläufe, etc.	
Beauftragte Anlagen (Liste von Bauelementen)	Maße und Zahlen Maßstab, Höhenangaben, etc.
Beauftragte Anlagen (Liste von Bauelementen)	ANFORDERUNGEN (Liste von Anforderungen)
Beauftragte Anlagen (Liste von Bauelementen)	ANFORDERUNGEN (Liste von Anforderungen)



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur Name: ... Matrikel-Nr.: 11/200	Staatliche Anstalt für Vermessung ...
Lageplan zur Baufeststellung (Titel: ...)
...	...
...	...
...	...



Schreiben (Landkreis Dahme-Spreewald – Bauordnungsamt)

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Sachverständigenbüro Uwe Kirste
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Frau Paegert
Zimmer:	302
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-1609
Fax:	03546 20-1694
E-Mail*:	bauordnungsamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-05424-25-52
Datum:	13.11.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	52 K 4/25

Grundstück: Heideblick, Wüstermarke 1
Gemarkung Wüstermarke, Flur 2, Flurstücke 123/6, 123/7, 383, 385, 387

Vorhaben: Anfrage zum Bauplanungsrecht/Bebaubarkeit

Sehr geehrte Frau Schmidtchen,

entsprechend Ihrem Schreiben vom 25.10.2025 möchte ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Für den betroffenen Ortsteil liegt keine rechtskräftige Satzung oder ein Bebauungsplan vor. Der bauplanungsrechtliche Innenbereich wird durch den vorhandenen Gebäudebestand im Bebauungszusammenhang gebildet.

Der Teil des Flurstückes 387 auf dem sich der evtl abzureißende Gebäudebestand befindetet, ist nach meiner Einschätzung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Eine neue Bebauung auf der betroffenen Fläche wäre möglich, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die dahinter liegenden Flächen der Flurstücke 385, 123/6 und 123/7 wären erster Einschätzung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist somit hier nicht möglich.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.

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 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Kontolnhaber: Landkreis Dahme-Spreewald Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	---

Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

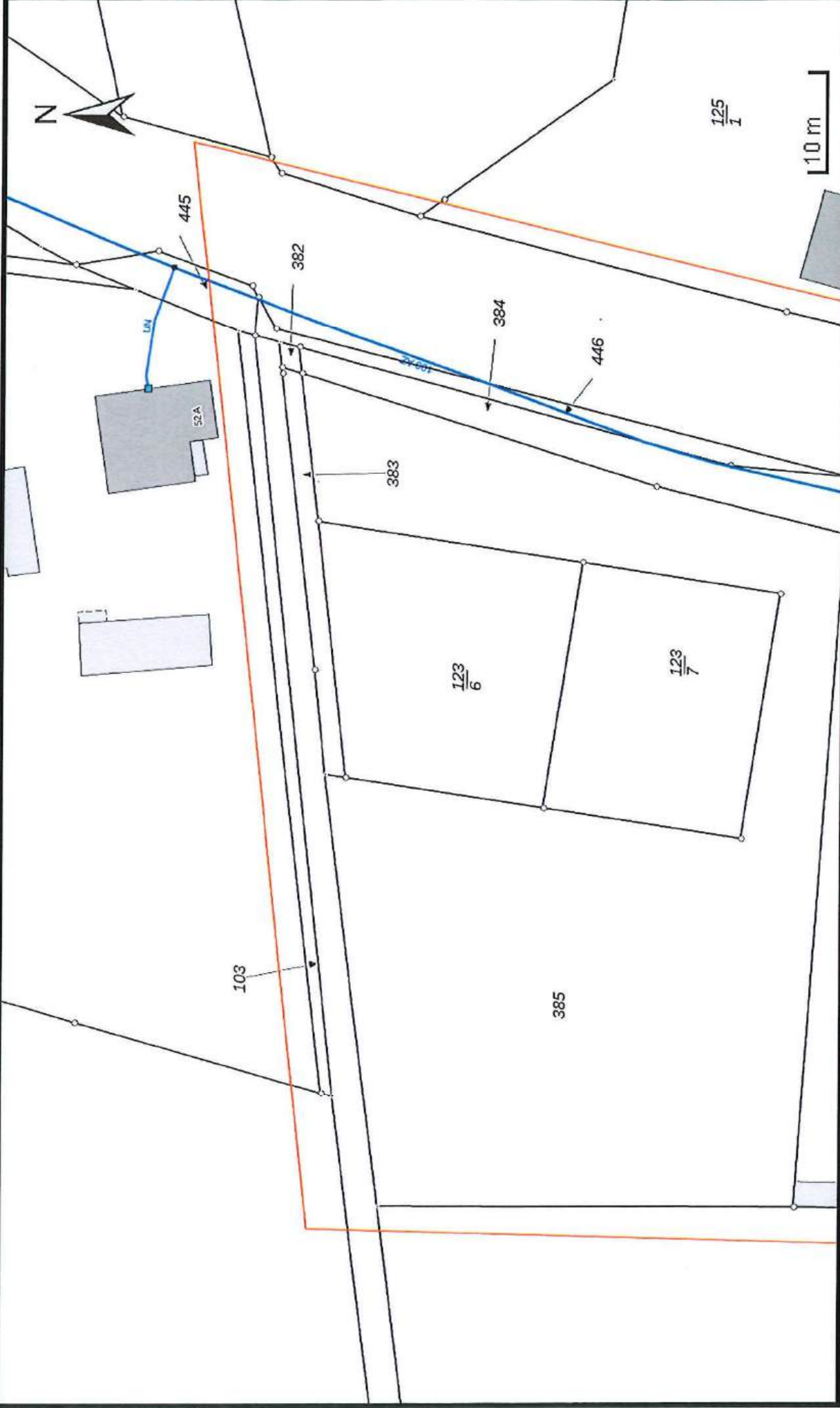
Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Paegert
Teamleiterin

Anlage
Kostenbescheid

Auskunftsschreiben (DNWAB)



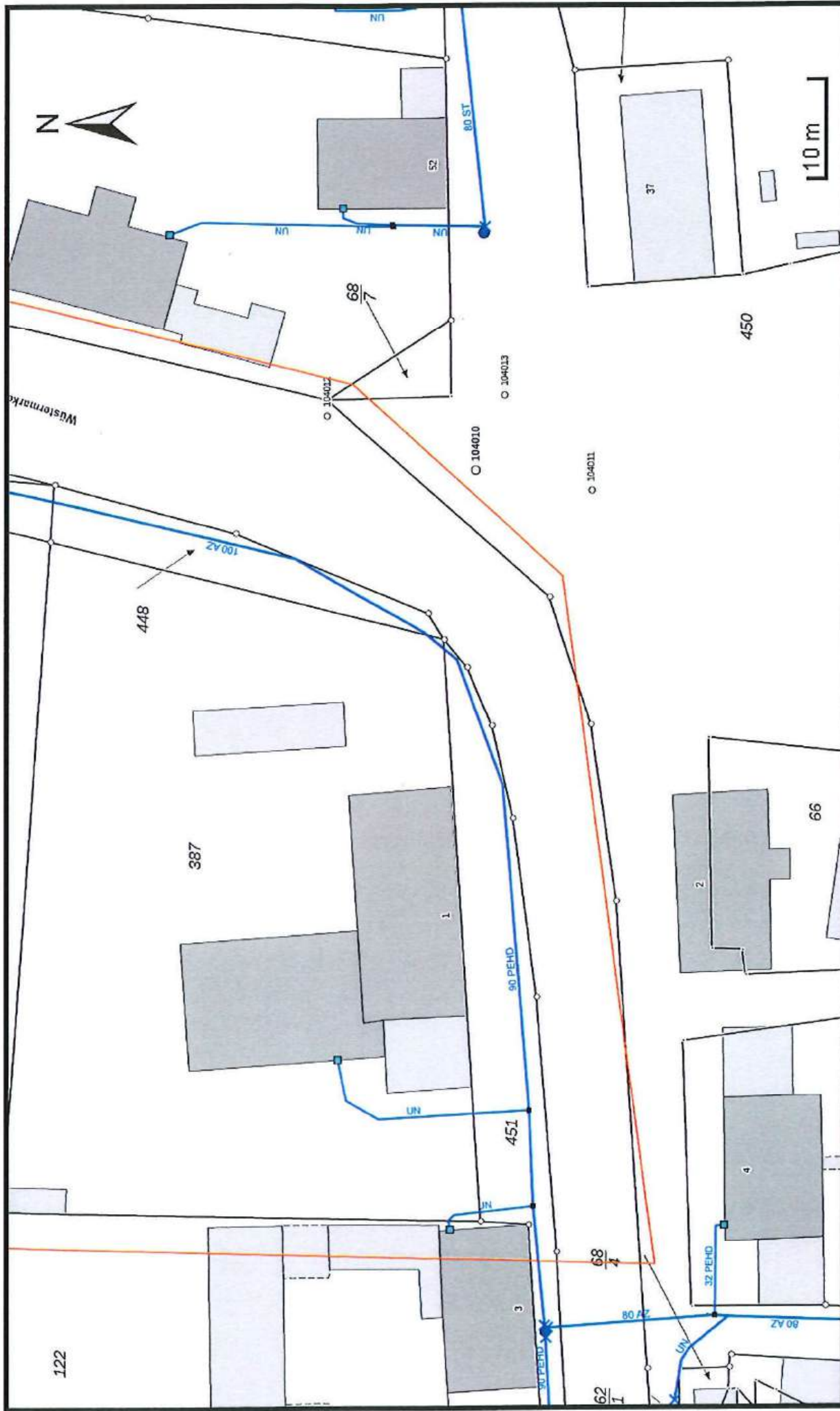
DNWAB
 Döhme-Nuha Wasser,
 Abwasserentsorgungsbetriebe
 Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen,
 Telefon: 03375/2568-0, E-Mail: info@dnwab.de

Farblegende
 ■ Trinkwasserleitung
 ■ Kanal - AW
 ■ Druckleitung - AW
 ■ Vakuumleitung - AW
 ■ Steuerkabel
 ■ Stromkabel
 ■ Leitung außer Betrieb

Auskunftsfall: 0021048/01
 Erstellt am: 09.10.2025
 Erstellt von: DNWAB Zustimmung
 Gültig bis: 07.01.2026
 Sparte: Trinkwasser

Ort: Heideblick
 Straße: Wüstermarke 1
 Maßstab: 1: 500 (A4)
 Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025, di-de/by-2.0
 Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt
 Lagesystem: ETRS 89 Höhenystem: DHHN2016



DNWAB
 Dahme-Nuthe Wasser-
 Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
 Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen,
 Telefon: 033752568-0, E-Mail: info@dnwab.de

- Farbliegende**
- Trinkwasserleitung
 - Kanal - AW
 - Druckleitung - AW
 - Vakuumentleitung - AW
 - Steuerkabel
 - Stromkabel
 - Leitung außer Betrieb

Auskunftsfall: 0021048/02
 Erstellt am: 09.10.2025
 Erstellt von: DNWAB Zustimmung
 Gültig bis: 07.01.2026
 Sparte: Trinkwasser

Maßstab: 1: 500 (A4)
 Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.

Ort: Heideblick
 Strabe: Wüstermarke 1
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025, di-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt
 Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem: DHHN2016

Weitere Hinweise / Bemerkungen:

Das genannte Grundstück ist Trinkwasserseitig erschlossen. Ein Trinkwasserhausanschluss ist vorhanden.

Im Ortsteil Wüstermarke ist keine zentrale Schmutzwasserentsorgung vorhanden und auch langfristig nicht geplant.

Die Schmutzwasserentsorgung des genannten Grundstückes erfolgt dezentral über eine biologische Kleinkläranlage.



Datum: 09.10.2025

Auskunft: 0021048

Anfragender:

Sachverständigenbüro UK
Frau Kerstin Schmidtchen
Steindamm 35
01968 Senftenberg
Deutschland

Anfragegrund: Leitungsauskunft
Art der Arbeit: Wertermittlung
Ort: Heideblick, Wüstermarke 1

Erstellt am: 09.10.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit erhalten Sie die gewünschte Auskunft im Namen und Auftrag einer der Gesellschafter der DNWAB mbH.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente werden übergeben:

- Indexplan Übersichtsplan Legende
 Bedingungen zum Schutz der Rohrnetzanlagen

Sparte	Spartenplan	Sicherheitsrelevante Anlagen	innerhalb Sperrflächen	Leerauskunft
Trinkwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Steuer- /Stromkabel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Beachten Sie, dass angegebene Gelände- bzw. Schachtabdeckungshöhen den Stand zum Erschließungszeitpunkt darstellen und durch Straßen- oder andere Baumaßnahmen nachträglich angepasst / geändert sein können.

Die genaue Lage und Vollständigkeit der Trink- und Schmutzwasser-Hausanschlüsse ist örtlich festzustellen und zu beachten!

Wir verweisen auf die erforderliche Einholung der Schachtgenehmigung durch das bauausführende Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn.

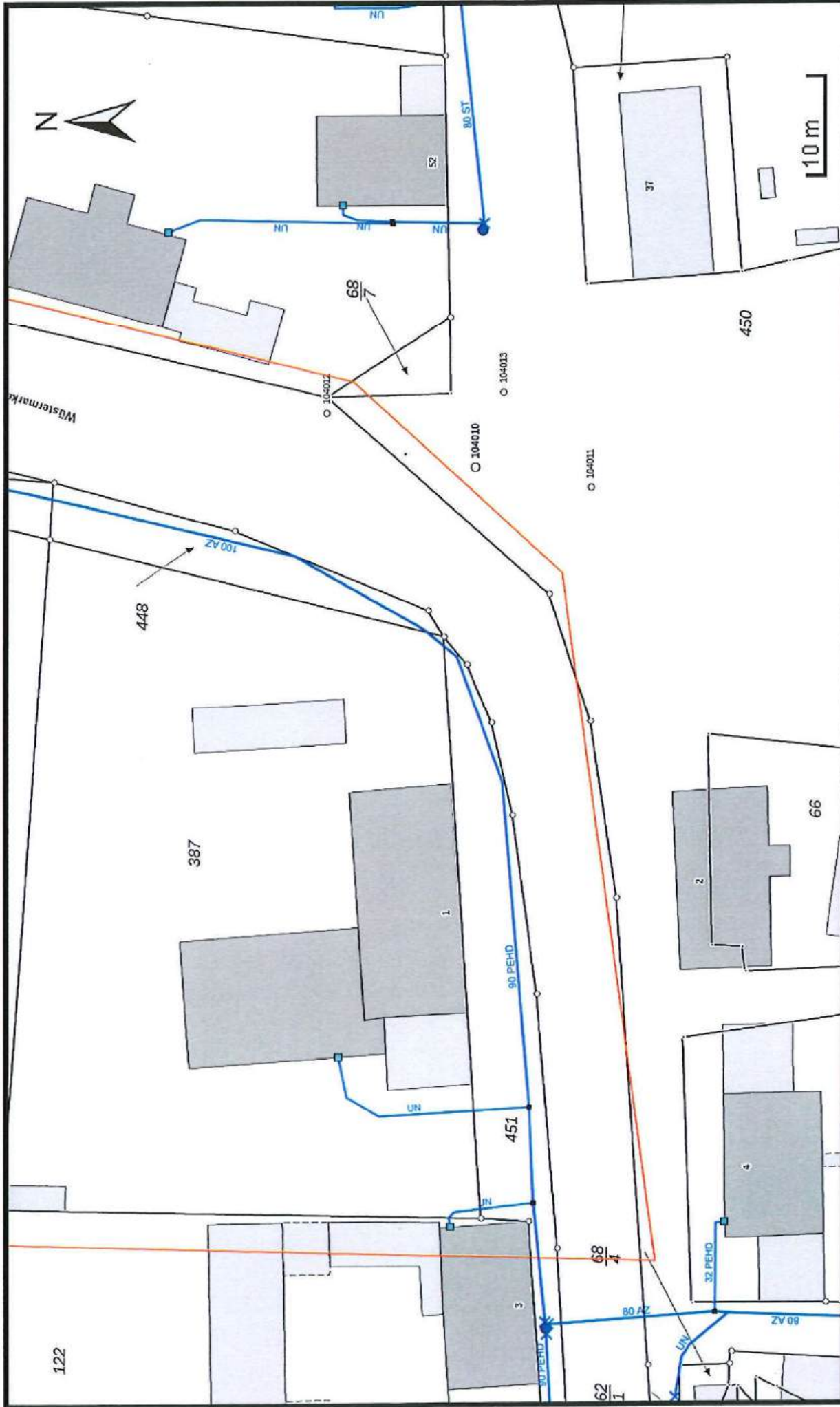
Bemerkungen / Besondere Hinweise:

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich deren Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung etc.) festzustellen. Anmerkung: Die abgegebenen Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Bitte beachten Sie ggf. weitere Bemerkungen / Hinweise auf der nachfolgenden Seite.

Freundliche Grüße

Ihre DNWAB mbH

Dahme Nulthe, Wasser- und Abwasserbetriebsführungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Rene Windszus – Aufsichtsratsvorsitzender Stefan Ladewig
HRB 9542 Amtsgericht Cottbus – St.-Nr. 049/144/02102



Ort: Heideblick

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dt-de/by-2-0
 Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt
 Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem: DHHN2016

Strabe: Wüstermark 1

Maßstab: 1: 500 (A4)

Auskunftsfall: 0021048/02

Erstellt am: 09.10.2025

Erstellt von: DNWAB Zustimmung

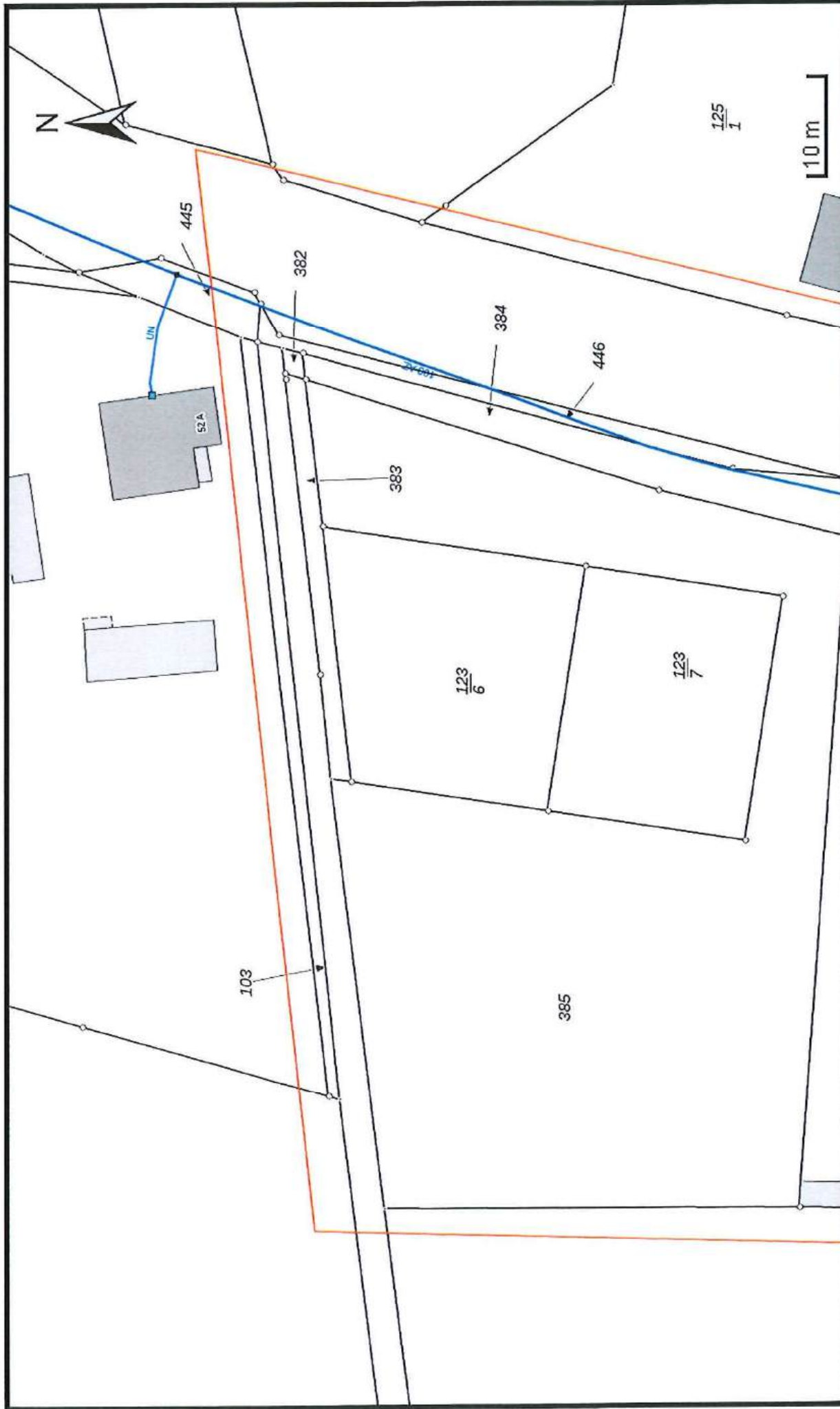
Gültig bis: 07.01.2026

Sparte: Übersicht

- Farblegende**
- Trinkwasserleitung
 - Kanal - AW
 - Druckleitung - AW
 - Vakuumleitung - AW
 - Steuerkabel
 - Stromkabel
 - Leitung außer Betrieb

DNWAB

Dahme-Nuhe Wasser,
 Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
 Köpenicker Straße 25, 15711 Köhnigs Wüsterhausen,
 Telefon: 033752564-0, E-Mail: info@dnwab.de



Ort: Heideblick
 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025, di-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem: DHHN2016

Strasse: Wüstermarke 1
 Maßstab: 1: 500 (A4)
 Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichtgräben festzustellen.

Auskunftsfall: 0021048/01
 Erstellt am: 09.10.2025
 Erstellt von: DNWAB Zustimmung
 Gültig bis: 07.01.2026
 Sparte: Übersicht

Farbliegende
 ■ Trinkwasserleitung
 ■ Kanal - AW
 ■ Druckleitung - AW
 ■ Vakuumleitung - AW
 ■ Steuerkabel
 ■ Stromkabel
 ■ Leitung außer Betrieb

DNWAB
 Dahme-Nuthe Wasser-
 Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
 Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen,
 Telefon: 033752666-0, E-Mail: info@dnwab.de

Merkblatt zu Schutzstreifen gemäß ATV Arbeitsblatt DWA-M- 162 / DVGW – Arbeitsblatt W 400-1

Sicherheitsstreifen

Unterschieden werden Schutz- und Arbeitsstreifen:

Schutzstreifen dienen zur Sicherung der Rohrleitungen vor Beschädigungen und zur Erhaltung der Zugänglichkeit. Sie sind ferner notwendig zum Schutz anderer Bauwerke und Anlagen vor Einflüssen aus der Rohrleitung oder im Falle von Instandhaltungsarbeiten.

Im bebauten Gebiet werden Schutzstreifen in der Regel nur für Leitungen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Arbeitsstreifen sollen die einwandfreie Durchführung der Bauarbeiten ermöglichen. Die Breite des Arbeitsstreifens ist von der Grabenbreite, der Grabentiefe und der Nutzung der betreffenden Flächen abhängig.

Schutzstreifen in nicht öffentlichen Flächen

Leitungen und Schutzstreifen sind durch Verträge und Dienstbarkeiten zu sichern. Je nach Bedeutung der Rohrleitung sind die zu belastenden Flächen im Bebauungsplan festzusetzen sowie in Gebietsentwicklungsplänen und Flächennutzungsplänen darzustellen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden.

Schutzstreifen sind von Bewuchs, der die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt freizuhalten. Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden; die Nutzung als Parkfläche ist möglich. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen ist unzulässig. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Folgende Schutzstreifenbreiten sind angemessen:

Nennweite der Rohrleitung Schutzstreifenbreite

$\leq \text{DN } 150$	4,00 m	(je 2 m von beiden Seiten der Leitungssachse aus)
$> \text{DN } 150 \leq \text{DN } 400$	6,00 m	(je 3 m von beiden Seiten der Leitungssachse aus)
$> \text{DN } 400 \leq \text{DN } 600$	8,00 m	(je 4 m von beiden Seiten der Leitungssachse aus)
$> \text{DN } 600$	10,00 m	(je 5 m von beiden Seiten der Leitungssachse aus)

Aus zwingenden Gründen können diese Breiten auf kurzen Strecken und an Zwangspunkten um bis zu 2,00 m vermindert werden.

Bei nebeneinander geführten Rohrleitungen vergrößert sich die Schutzstreifenbreite um das Abstandsmaß der außenliegenden Rohrleitung.

Sicherung von Rohrleitungen in öffentlichen Flächen

Grundsätzlich ist eine Überbauung von Rohrleitungen nicht erlaubt. Leicht entfernbar und abnehmbare Zäune, Wände, Gerüste können jedoch zugelassen werden. Die Überpflanzung mit Bäumen, Sträuchern darf nur unter Beachtung besonderer Bestimmungen erfolgen.

Legende

Armaturen

- Hydrant
- Schieber
- Klappe
- Be- und Entlüftungsventile (u.a.)
- Entleerung
- Spül- und Entnahmegarnitur
- Sonstiges

Einbauteile

- Wasserzähler
- Inspektionsöffnung
- spezielles Bauelement

Armaturen- & Kontrollschächte

- Armaturenschacht
- Kontrollschacht

Lagepunkte

- Lagepunkt

Anschlusspunkt an Hauptleitung

- Hausanschlussabzweig

Trinkwasserleitungen

- Trinkwasserleitung
- Trinkwasserleitung, Lage unsicher
- Trinkwasserleitung, keine BF
- Trinkwasserleitung, a. Betrieb

Trinkwasseranschlussleitung

- TW-Hausanschlussleitung

Trinkwasseranschluss

- TW-Hausanschlussschacht
- TW Rohrende Vorstreckung

Abwasserkanal und -leitungen

- Kanal SW, MW, Spüleleitung
- Abwasserkanal, Lage unsicher
- Abwasserkanal, keine BF
- Abwasserdruckleitung
- Abwasserdruckleitung, Lage unsicher
- Abwasserdruckleitung, keine BF
- Vakuümleitung
- Vakuümleitung, Lage unsicher
- Vakuümleitung, keine BF
- Druckluftleitung
- Abwasserleitung, a. Betrieb

Abwasseranschlussleitung

- Gefällehausanschlussleitung
- ADL Hausanschlussleitung
- Vakuümhausanschlussleitung

Abwasseranschluss

- Gefällehausanschlussschacht
- Hauspumpwerk
- Vakuümhausanschlussschacht
- Gefälle Rohrende Vorstreckung
- ADL Rohrende Vorstreckung
- Vakuüm Rohrende Vorstreckung

Anlagen Wassergewinnung / -förderung

- Wasserwerk
- Wasserwerk, keine BF
- Wasserwerk, a. Betrieb
- Hochbehälter
- Hochbehälter, a. Betrieb
- Druckerhöhungsstation
- Druckerhöhungsstation, keine BF
- Druckerhöhungsstation, a. Betrieb
- Brunnen
- Grundwassermessstelle
- Brunnen, a. Betrieb
- Grundwassermessstelle, a. Betrieb
- Brunnen, stillgelegt

Abwasserschacht

- Schacht
- Absturzscht
- Anlagenschacht

AW-Pumpwerke / Vakuumstationen

- Hauptpumpwerk
- Abwasserpumpwerk
- Abwasserpumpwerk, keine BF
- Hauptpumpwerk, a. Betrieb
- Abwasserpumpwerk, a. Betrieb
- Druckluftspülstation
- Druckluftspülstation, a. Betrieb
- Vakuumstation

Kläranlagen

- Kläranlage
- Kläranlage, keine BF
- Kläranlage, a. Betrieb
- Fäkalannahmestation
- Fäkalannahmestelle a. Betrieb

Steuer- / Stromkabel

- Steuerkabel
- Steuerkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Stromkabel
- Stromkabel, keine BF
- Steuerkabel, Lage unsicher
- Kabel, a. Betrieb

Kabeleinbauten

- Kabelverteiler
- Schaltschrank
- Kabelmuffe
- loses Kabelende

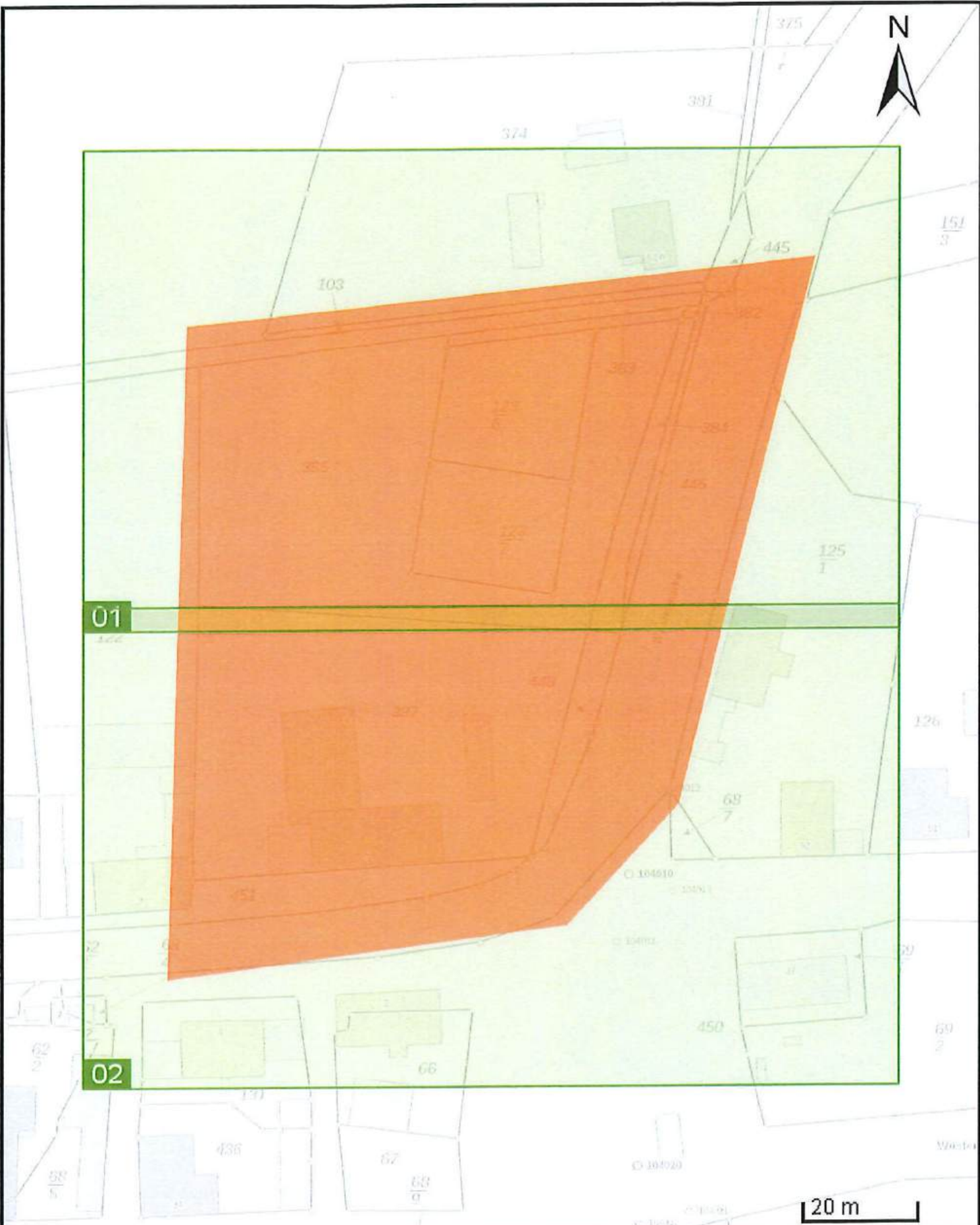
Schutzrohre / Kabelschutzrohre

- Schutzrohre / Kabelschutzrohre



DNWAB®

Dahme- Nulthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
Köpenicker Straße 25,
15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 / 2568 - 0
E-Mail: info@dnwab.de



Ort: Heideblick		Straße: Wüstermarke 1		Maßstab: 1: 866 (A4)	
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0 Rechtlicher Hinweis: Die Kartendarstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters. Kein aktueller amtlicher Nachweis. Dieser ist erhältlich beim zuständigen Katasteramt. Lagesystem: ETRS 89 Höhensystem: DHHN2016				Alle angegebenen Maße sind nur unverbindliche Richtmaße. Bei allen Erdarbeiten ist die genaue Lage der Rohrleitungen stets durch Stichgräben festzustellen.	
Auskunftsfall: 0021048 Erstellt am: 09.10.2025 Erstellt von: DNWAB Zustimmung Gültig bis: 07.01.2026 Sparte: Index		Farblegende ■ Trinkwasserleitung ■ Kanal - AW ■ Druckleitung - AW ■ Vakuumleitung - AW		■ Steuerkabel ■ Stromkabel ■ Leitung außer Betrieb	
			 Dahme- Nütche Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Köpenicker Straße 25 15711 Königs Wusterhausen Telefon: 03375/2568-0 E-Mail: info@dnwab.de		

Bedingungen zum Schutz der Rohrnetzanlagen für die Wasserversorgung und Abwasserableitung der Zweckverbände und Kommunen im Betriebsführungsgebiet der DNWAB

1. Allgemeine Grundsätze

Die Rohrnetzanlagen der Gesellschafter und Mandanten der Dahme – Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB), bestehend aus Haupt-, Versorgungs- und Anschlussleitungen, dienen der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Ferner bestehen für die Abwasserableitung Kanalnetze (Gefälleleitungen für Schmutz-, Regen- und Mischwasser), Abwasserdruckleitungen (ADL) einschließlich vorhandener Grundstücksanschlüsse sowie Pumpwerke.

Trinkwasserleitungen stehen unter einem Druck bis 10 bar und Abwasserdruckleitungen bis 6 bar, so dass jede Beschädigung schwerwiegende Folgen hat.

Betriebseigene Fernmeldeanlagen (Steuerkabel) dienen der Übermittlung von Messwerten und Steuerimpulsen für Betriebsorgane (z.B. Pumpwerke).

2. Lage und Materialart

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Regel unter der Fahrbahn oder unter dem Gehweg im öffentlichen Straßenland, Hausanschlussleitungen sowohl unter der Fahrbahn, dem Gehweg als auch in privatem Gelände. Die Rohrleitungsanlagen sind auch in öffentlichen Plätzen, Grünanlagen, Brücken, Gewässern usw. sowie in Ausnahmefällen in privatem Gelände anzutreffen.

Die hauptsächlich verwendeten Materialien der Rohrleitungen sind: Grauguss, duktiles Gusseisen, Stahl, Faserzement, Polyethylen (PE-HD) oder Steinzeug.

Im Regelfall beträgt die Rohrdeckung bei Trinkwasserleitungen zwischen 1,20 m und 1,50 m; bei Abwasserdruckleitungen zwischen 1,00 m und 1,20 m. Mehr- und Minderdeckungen sind aber möglich.

An den Rohrleitungen befindliche Zubehörteile können bis zu 0,50 m über den Rohraußendurchmesser hervorstehen. Abwassergefälleleitungen befinden sich in der Regel im Straßenbereich in Tiefenlagen zwischen 0,80 m und 3,50 m; Mehrdeckungen sind möglich.

Betriebseigene Fernmeldeanlagen befinden sich in etwa 0,70 m Tiefe, wobei auch hier Mehr- oder Minderdeckungen möglich sind.

Die Kabel der betriebseigenen Fernmeldeanlagen können in Kabelschutzrohre eingezogen, mit Schutzhauben oder ähnlichem abgedeckt, durch ein Trassenband gekennzeichnet oder lose im Erreich verlegt sein.

3. Unterrichtung der DNWAB

Für jedes geplante Bauvorhaben im öffentlichen Straßenland und in der Nähe von Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen sind der DNWAB zehn Arbeitstage vor Baubeginn Lagepläne des Vorhabens durch das bauausführende Unternehmen einzureichen (Leitungsauskunft / Schachtgenehmigung), aus denen zur Durchführung kommende Bauvorhaben sowie ggf. Sondermaßnahmen wie Pressungen, Rammungen und Verankerungen, Bodenverfestigungen, Grundwasserabsenkungen, Sprengungen u. a. erkennbar sind.

Aus den zurück gereichten Bestands- bzw. Lageplänen sind die Wasserversorgungs- und Abwasserableitungsanlagen, einschl. Nebenanlagen ersichtlich.

Die abgehenden Hausanschlussleitungen sind nicht in jedem Fall eingezeichnet.

Die Angaben sind hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit der Trassen- und Tiefenanlage der Wasserversorgungs- und Abwasserableitungsanlagen ohne Gewähr. Bei Abweichungen der tatsächlichen Rohrlage von den Bestandsplanangaben ist ein Mitverschulden der DNWAB ausgeschlossen.

Unabhängig von der aufgeführten Einreichung von Planunterlagen ist jede Aufgrabung / Pressung / Bohrung im öffentlichen Straßenland und in der Nähe von Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen mindestens fünf Arbeitstage vor Arbeitsbeginn unter den unten genannten Anschriften mitzuteilen und eine örtliche Einweisung durch das Personal der DNWAB zu vereinbaren.

Wenn wider Erwarten im Bereich von Aufgrabungen Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen liegen, so ist dies der DNWAB sofort telefonisch und anschließend schriftlich mitzuteilen. Die Arbeiten sind an diesen Stellen bis zum Eintreffen der Beauftragten der DNWAB einzustellen, damit vor Weiterführung der Arbeiten entschieden werden kann, ob Sicherheitsmaßnahmen zu treffen oder Rohrauswechselungen vorzunehmen sind.

4. Vorsichts- und Schutzmaßnahmen

In der Nähe von Wasserversorgungsanlagen muss besonders sorgfältig gearbeitet werden. Bei Baggerarbeiten trägt der Bauherr bzw. die beauftragte Firma das Risiko allein. Suchschlitze zur Erkundung der tatsächlichen Rohrlage sind insbesondere beim Einsatz von Baggern unentbehrlich sowie bei unklarem Leitungsverlauf grundsätzlich vorzunehmen. Der Abstand des Suchschlitzes ist in Abhängigkeit von der Örtlichkeit festzulegen.

Vor dem Ansetzen eines Rammträgers oder Rammpfahles muss in jedem Fall ein Probeloch von mindestens 1,50 m Tiefe hergestellt werden. Darüber hinaus ist der Untergrund unter der Probesohle mit einer Sondiernadel zu prüfen.

Weisen zur Verfügung stehende Bestandspläne in der Nähe der Ramm- oder Bohrstelle Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen aus, so sind diese vor dem Ansetzen der Ramme oder des Bohrers freizulegen. Dem Bauherrn ist darüber Meldung zu erstatten, der im Einvernehmen mit der DNWAB über die erforderlichen Schutzmaßnahmen entscheidet.

Meißel, Spitzhacken und Pressluftschlämmer dürfen nur mit besonderer Vorsicht verwendet werden.

Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen dürfen ohne Genehmigung der DNWAB nicht mit Baubuden, Containern oder anderen schwer entfernbar einrichtungen überstellt und nicht mit schwer transportablen Materialien überdeckt werden.

Straßenkappen für Hydranten, Schieber und Ventile sowie Schachtdeckungen müssen jederzeit auffindbar und zugänglich sein. Die entsprechenden Hinweisschilder an Hauswänden, Pfeilern, Zäunen usw. dürfen während der Bauarbeiten gleichfalls nicht verdeckt oder beseitigt werden. In Sonderfällen sind im Einvernehmen mit der DNWAB provisorische Hinweisschilder aufzustellen.

Die jeweiligen Armaturen müssen stets ihren Verwendungszweck erfüllen können, d. h. das Aufsetzen und Drehen von Schieberschlüsseln bzw. Aufsetzen von Standrohren muss jederzeit gewährleistet sein.

Während der kalten Jahreszeit müssen alle freiliegenden Wasserrohre bis einschließlich Nennweite DN 400 gegen Frost geschützt werden. Diese Maßnahmen müssen, ggf. auch für größere Nennweiten, rechtzeitig mit der DNWAB vereinbart werden. Der besonders in dieser Jahreszeit gefährdete Rohraußenschutz darf nicht beschädigt werden.

Wasserversorgungsanlagen dürfen zur Erdung elektrischer Anlagen (z. B. Baumaschinen) nicht benutzt werden.

Bei Errichtung von stromführenden Anlagen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass ein Auftreten von Fremd- oder Streuströmen in Rohrleitungsanlagen verhindert wird.

Wasserrohre und Armaturen dürfen nicht als Widerlager verwendet und nicht anderweitig während der Bauarbeiten belastet werden.

Rohrleitungen und ihre Zubehörteile sind ggf. erschütterungsfrei und unter schonender Behandlung des Rohraußenschutzes abzuhängen.

Die Aufhängungen dürfen erst nach sachgemäßem Unterstopfen der Anlagen wieder entfernt werden.

Der Verbau (z. B. Bohlenwand) der Baugruben muss entsprechend dem Durchmesser der die Baugrube kreuzenden Rohre mit geringem Sicherheitsabstand ausgeschnitten werden.

Rohrleitungsanlagen aus Grauguss oder Faserzement sind durch Bodensetzungen und Laständerungen besonders gefährdet. Die DNWAB behält sich die Entscheidung über Sicherheitsmaßnahmen vor, ggf. auch darüber, ob vorhandene Rohre gegen Rohre aus Stahl oder duktilem Gusseisen ausgewechselt werden müssen. Die Kosten für solche Arbeiten gehen zu Lasten des Verursachers, wenn keine andere Vereinbarung vorliegt.

Für die betriebseigenen Fernmeldeanlagen gelten gleichermaßen die entsprechenden Anweisungen und Hinweise.

Für das Herstellen und Zufüllen der Baugruben und Gräben gelten die einschlägigen Vorschriften und Anleitungen. Hierzu zählen u. a. die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen“ (ZTV A-StB 89) die „Zusätzlichen Technischen Vorschriften ZTV T-StB 94 und 95, DIN 4124, DIN 18300, DIN EN 805, DIN 18301, 18303, 18304, 18305 sowie die DIN EN 1610.

5. Sicherheitsabstand zu betriebsfremden Anlagen

Rohrleitungen der DNWAB dürfen in Längsrichtung nicht überbaut werden. Sie müssen jederzeit in der notwendigen Breite freigelegt werden können.

Bei Näherungen bzw. Parallelführungen mit anderen Rohrleitungen und Kabeln darf ein Abstand von vertikal 0,30 m, ab DN 400 0,50 m und horizontal 0,5 m (jeweils gemessen zur Außenkante) nicht unterschritten werden.

Wird dieses Maß in Ausnahmefällen mit Zustimmung der DNWAB beim Legen von Starkstromkabeln unterschritten, so muss ein Näherungsschutz aus unbrennbarem Isoliermaterial eingebaut werden.

Anlagen anderer Leitungsbetriebe, die Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen kreuzen, müssen mindestens 0,30m lichten Abstand haben. Im Bereich von Rohrverbindungen sind mindestens 0,50 m Abstand erforderlich.

Ist das Errichten eines Fundamentes über Wasserrohren nicht zu umgehen, so sind diese durch seitliche Wangen unter Einhaltung der genannten Mindestabstände zu überbrücken. Selbst bei Fundamenten mit nur geringer Tiefenlage muss bis zur Oberkante der Wasserrohre gegraben werden, um einwandfrei prüfen zu können, dass Rohrverbindungen nicht überbaut werden.

Für Baumpflanzungen gelten die einschlägigen Ausführungsvorschriften zum Brandenburgischen Straßengesetz.

Baumpflanzungen dürfen nicht auf der Trasse der Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen vorgenommen werden.

Zu Hydranten und Absperrarmaturen soll ein Abstand zum Baum von mindestens 4,00 m eingehalten werden.

6. Bauliche Veränderungen an Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen

Sämtliche an den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen notwendig werdende bauliche Veränderungen werden durch die DNWAB oder von den Zweckverbände oder der DNWAB ausgewählten Vertragspartner auf Kosten des Veranlassers durchgeführt.

Eigenmächtige Veränderungen an den wasserwirtschaftlichen Anlagen durch Dritte sind unzulässig. Für alle Schäden und Nachteile, die sich durch eigenmächtig ausgeführte Arbeiten an Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen ergeben, ist der Veranlasser haftbar.

7. Maßnahmen bei Beschädigungen

Alle Beschädigungen an den Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen, auch vermeintlich geringfügige Schäden am Rohraußenschutz, an Rohren und Einbauteilen und alle Undichtigkeiten müssen der DNWAB sofort telefonisch gemeldet werden.

Für solche Meldungen und in Fällen drohender Gefahr steht der **Havarie- und Bereitschaftsdienst der DNWAB** unter **Tel. 0800 88 070 88** jederzeit zur Verfügung.

Vor Behebung eines Schadens darf das Verfüllen nicht fortgesetzt werden.

Die DNWAB behält sich das Recht vor, alle Beschädigungen von Anlagen der Gesellschafter und Mandanten auf Kosten des Schadensverursachers zu beseitigen und ggf. Schadensersatzansprüche auch Dritter geltend zu machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch fahrlässige Beschädigungen nach § 318 bzw. § 320 StGB strafbar sind.

8. Besondere Hinweise

Der jeweilige Bauherr und die von ihm beauftragten Firmen sind verpflichtet, alle zum Schutz des Eigentums der Zweckverbände und Mandanten der DNWAB erforderlichen Arbeiten auszuführen. Unsachgemäße Schutzeinrichtungen können auf Kosten des Bauherrn von der DNWAB beseitigt bzw. ersetzt werden.

Die Beauftragten der DNWAB haben das Recht, angezeigte und nicht angezeigte Aufgrabestellen jederzeit zur Kontrolle der Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen zu betreten.

Den Anweisungen der Beauftragten der DNWAB zur Verhinderung von Gefahren und zum Schutz der Wasserversorgungs- bzw. Abwasserableitungsanlagen ist Folge zu leisten.

Eine Aufsichtspflicht der DNWAB besteht nicht.

9. Anschriften und Rufnummern der Bereiche und Abteilungen der Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

Haupt- u. Verwaltungssitz: Tel. 03375 / 25 68 -0
15711 Königs Wusterhausen
Köpenicker Straße 25

Bereich Technik Tel. 03375 / 25 68 234

Zustimmungen/Leitungsauskünfte Tel. 03375 / 25 68 409
Tel. 03375 / 25 68 617

Produktionsbereich 1 Tel. 03375 / 25 68 514
15749 Mittenwalde OT Schenkendorf
Straße am Klärwerk

Abteilung Trinkwasser Tel. 03375 / 25 68 546
Abteilung Abwasser Tel. 03375 / 25 68 570

Luckau / Crinitz – Trinkwasser Tel. 0170 / 8636275
Luckau / Crinitz – Abwasser Tel. 0160 / 8010830

Produktionsbereich 2 Tel. 03375 / 25 68 341
15827 Blankenfelde
Glasower Damm 92

Abteilung Trinkwasser Tel. 03375 / 25 68 302
Abteilung Abwasser Tel. 03375 / 25 68 360

Produktionsbereich 3 Tel. 03375 / 25 68 334
15859 Storkow (Mark)
Fürstenwalder Straße 66

Abteilung Trinkwasser Tel. 0151 / 25813962
Abteilung Abwasser Tel. 0162 / 2641332

Havarie- und Bereitschaftsdienst Tel. 0800 88 070 88