

Amtsgericht Bad Liebenwerda
- Vollstreckungsgericht -
Burgplatz 4
04924 Bad Liebenwerda

GUTACHTEN

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a
Abs. 5 ZVG für das nachfolgende **ungenutzte Grundstück** in
03253 Doberlug-Kirchhain OT Hennersdorf, Finsterwalder Chaussee



Grundbuch von Hennersdorf

Blatt: 233

lfd. Nr.: 3

Gemarkung: Hennersdorf, Flur 3

Flurstück: 206

Fläche: 16.325 m²

Der unbelastete Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag **16.10.2025**
mit rd. **4.900,- €** ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
2.1.2	Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung	9
2.1.3	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	11
2.2	Gestalt und Form (vgl. Anlage 5).....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation.....	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	15
2.5.2	Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 9)	16
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3	Beschreibung der Außenanlagen und der Gebäude	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Beschreibung und Bewertungsansätze	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes	23
4.5	Verkehrswert (unbelastet)	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen.....	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ungenutztes Grundstück (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 a) mit Belastung durch ein Trinkwasserleitungsrecht (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 f)
Objektadresse:	Finsterwalder Chaussee 03253 Doberlug-Kirchhain OT Hennersdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hennersdorf, Blatt 233, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Hennersdorf, Flur 3, Flurstück 206 (16.325 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Vollstreckungsgericht - Burgplatz 4 04924 Bad Liebenwerda	Aktenzeichen: 15 K 41/25
Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Liebenwerda vom 25.08.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert zum Zwecke der Zwangsversteigerung ermittelt werden (§ 74a Abs. 5 ZVG).	
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) <i>Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.</i>	
Qualitätsstichtag:	16.10.2025 <i>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.</i>	
Tag der Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 16.10.2025 wurden die Beteiligten durch ein Schreiben (tlw. mit Rückschein) vom 19.09.2025 fristgerecht eingeladen.	
Dauer der Ortsbesichtigung:	ca. 0,75 h (Beginn: ca. 12:30 Uhr; Ende: ca. 13:15 Uhr)	
Umfang der Besichtigung etc.:	Zum Tag der örtlichen Aufnahme wurde die Lage des zu bewertenden Flurstücks in Augenschein genommen.	

Teilnehmer am Ortstermin: Die Information zur Anwesenheit der Beteiligten am Ortstermin wird dem Gericht (aus Datenschutzgründen) in einem separaten Schreiben übermittelt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

bereit gestellt durch:	Datum:	
Amtsgericht Bad Liebenwerda	18.07.2025	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2025
Amtsgericht Bad Liebenwerda - Grundbuchamt	09.09.2025	Eintragungsbewilligung bezüglich des Trinkwasserleitungsrechts vom 13.01.2010
Landkreis Elbe-Elster - Katasterbehörde	11.09.2025	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1 : 1000, Flurstücksnachweis
Landkreis Elbe-Elster - Umweltamt	17.09.2025	schriftliche Auskunft bezüglich Altlasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	09.09.2025	schriftliche Auskunft bezüglich der Baulasten
Landkreis Elbe-Elster - Bauaufsichtsbehörde	09.09.2025	schriftliche Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes
Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain	11.09.2025	schriftliche Auskunft bezüglich des Planungsrechts, der Erschließung und der beitrags- und abgabenrechtlichen Situation; Information zur Gewerbeanmeldung; Information zum Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“
infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH	13.01.2026	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (kein Gasanschluss, kein Stromanschluss)
Stadtwerke Finsterwalde GmbH	09.09.2025	schriftliche Auskunft bezüglich der Erschließung (keine Leitungen der Stadtwerke Finsterwalde GmbH vorhanden)
Gutachterausschuss des Landkreises Elbe-Elster on-geo GmbH	31.12.2014-01.01.2025	Bodenrichtwertkarten
	14.01.2026	Kartenmaterial: Einordnung Deutschland Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen Länderkarte, detailliert; Übersichtskarte, detailliert, Stadtplan, detailliert; Luftbild; Standortanalyse Wohnen
Teilnehmer am Ortstermin:	16.10.2025	mündliche Informationen zum Bewertungsobjekt (frühere Nutzung tlw. als Sportplatz, tlw. ehemalige Kiesgrube mit Hausmüllablagerungen; erhaltenswürdiger Feuerlöschteich; einfacher und beschädigter Baumbestand; abbruchreife, nicht begehbbare Doppelgarage)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter der Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Ortsbesichtigung
- Einholung der Auskünfte und Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers¹

a) Gegenstand der Bewertung:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein ungenutztes Grundstück mit einer Fläche von **16.325 m²**, das derzeit durch **starke Verwilderung** geprägt ist. Planungsrechtlich befindet sich die Liegenschaft im **Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB)**. Nach Angaben, die im Rahmen des Ortstermins gewonnen wurden, wurde das Grundstück in der Vergangenheit teilweise als Sportplatz genutzt. Diese frühere Nutzung ist gegenwärtig nur noch in geringem Umfang erkennbar und befindet sich etwa im mittleren Bereich des Grundstücks, wobei der betreffende Bereich stark verwildert ist.

Im **südwestlichen Grundstücksbereich** befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die nach Angaben Dritter derzeit nicht mehr genutzt wird. Zudem wurde mitgeteilt, dass dieser Bereich teilweise verfüllt worden sein soll, unter anderem mit Hausmüll. Eine Überprüfung dieser Angaben sowie eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Das Gelände in diesem Bereich ist uneben und stark bewachsen.

Im **nordwestlichen, straßenseitigen Bereich** des Grundstücks befindet sich ein Feuerlöschteich, der laut Auskunft der Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain Bestandteil der örtlichen Löschwasserversorgung ist. Der Feuerlöschteich wird als instandsetzungsbedürftig beschrieben; eine **technische, wasserrechtliche oder bauliche Prüfung** erfolgte nicht.

Darüber hinaus befindet sich im nordwestlichen Bereich eine **auffällige, massive Doppelgarage**, deren Innenbesichtigung nicht durchgeführt wurde. Nach Angaben, die im Rahmen des Ortstermins ermittelt wurden, befinden sich in der Garage zwei Autowracks sowie weiterer Unrat. Die übrigen Grundstücksflächen sind überwiegend mit **Mischwald sowie Strauchbewuchs** bestanden. Der Bewuchs befindet sich teilweise in einem **maroden Zustand**.

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag **erkennbaren tatsächlichen und rechtlichen Grundstücksmerkmale** gemäß ImmoWertV. **Untersuchungen zum Baugrund, zur Tragfähigkeit des Bodens, zu Altlasten, Kampfmitteln, Grundwasserverhältnissen oder sonstigen umweltrelevanten Risiken** waren nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Entsprechende wertbeeinflussende Auswirkungen aus derartigen Umständen bleiben daher unberücksichtigt.

b) Mieter/Pächter:

Einen Hinweis auf bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse gibt es nicht.

c) grundstücksbezogene Versicherungen:

Einen Hinweis auf bestehende grundstücksbezogene Versicherungen gibt es nicht.

d) Gewerbebetrieb:

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb geführt.

e) Zubehör:

Am Tage der Objektbesichtigung befand sich kein mögliches Zubehör i. S. d. § 97 BGB auf dem zu bewertenden Grundstück.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die von der Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

f) Wertminderung durch das Trinkwasserleitungsrecht:

Auftragsgemäß sind die dinglichen Rechte in Abteilung II des Grundbuchs nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Es ist jedoch anzugeben, in welchem Umfang diese ausgeübt werden. Bei tatsächlicher Berücksichtigung der Belastungen ist der Betrag, um den sich der Verkehrswert mindern würde, anzugeben.

Lfd.- Nr. 2, BV 3: Trinkwasserleitungsrecht (von 2010)²:

Im Grundbuch in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht verbunden mit einem Wegerecht) eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) verbunden mit einem Wegerecht und Schutzstreifen für den Wasser- und Abwasserverband Westniederlausitz in Doberlug-Kirchhain. Die Ausübung der Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 13.01.2010 (Az.: 63-90024-10-114, Landkreis Elbe-Elster in Herzberg) eingetragen am 19.03.2010.

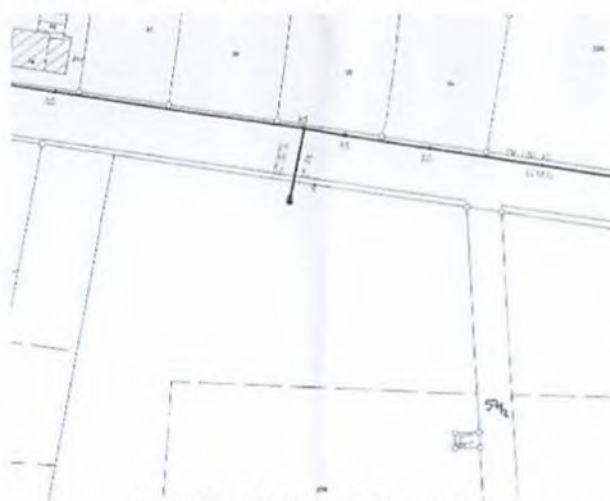
Quelle: Grundbuch von Hennersdorf, Blatt 233, Abteilung 2, Lfd.- Nr. 2, BV 3

Das 16.325 m² große Grundstück wird durch das bestehende Trinkwasserleitungsrecht in seiner gegenwärtigen Nutzung nicht eingeschränkt. Die in der Leitungs- und Anlagenbescheinigung vom 13.01.2010 ausgewiesene Leitung weist eine Länge von 5,05 m auf. Der hierzu gehörende Schutzstreifen erstreckt sich über eine Breite von 4,00 m. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Leitung sowie der Lage des Schutzstreifens sind keine Beeinträchtigungen der Nutzung des Grundstücks festzustellen.

Vgl. hierzu Lage der Trinkwasserleitung in der Abbildung rechts.

Die Wertminderung durch die o. g. Dienstbarkeit wird pauschal mit **rd. 100,00 €** geschätzt.

Auf die Existenz der Leitung wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.



Verlauf des Trinkwasserleitungsrechts
Quelle: Leitungs- und Anlagenbescheinigung vom 13.01.2010

² „Für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück kann ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit aber auch einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bestellt werden. Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zudem kann das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung betreten werden. Für die Eintragung eines Leitungsrechts wird zum Zeitpunkt der Einräumung des Leitungsrechts eine Entschädigung gewährt, die sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung bemisst. Wesentliche Parameter für die Bewertung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks sind:

- Leitungsart
- Nutzung des belasteten Grundstücks
- Größe der belasteten Fläche
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Es können sich insbesondere folgende Beeinträchtigungen ergeben:

- eine über die bereits im durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) berücksichtigte weitere Minderung des Lagewerts, z.B. durch eine direkte Überspannung des Grundstücks
- eine Einschränkung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit.

Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen, wobei z.B. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerte zurückgegriffen werden kann (vgl. Beispielrechnung Nr. 20). Wenn Leitungsrechte das gesamte Grundstück beeinträchtigen, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen (vgl. Beispielrechnung Nr. 21).“ Quelle: WertR 2006

g) Sonstiges:

Bodenschätze:

In diesem Gutachten werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. bergeigenen Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück berücksichtigt. Sollten sich dennoch Bodenschätze unter dem zu bewertenden Grundstück befinden, so ist dies gesondert zu betrachten.

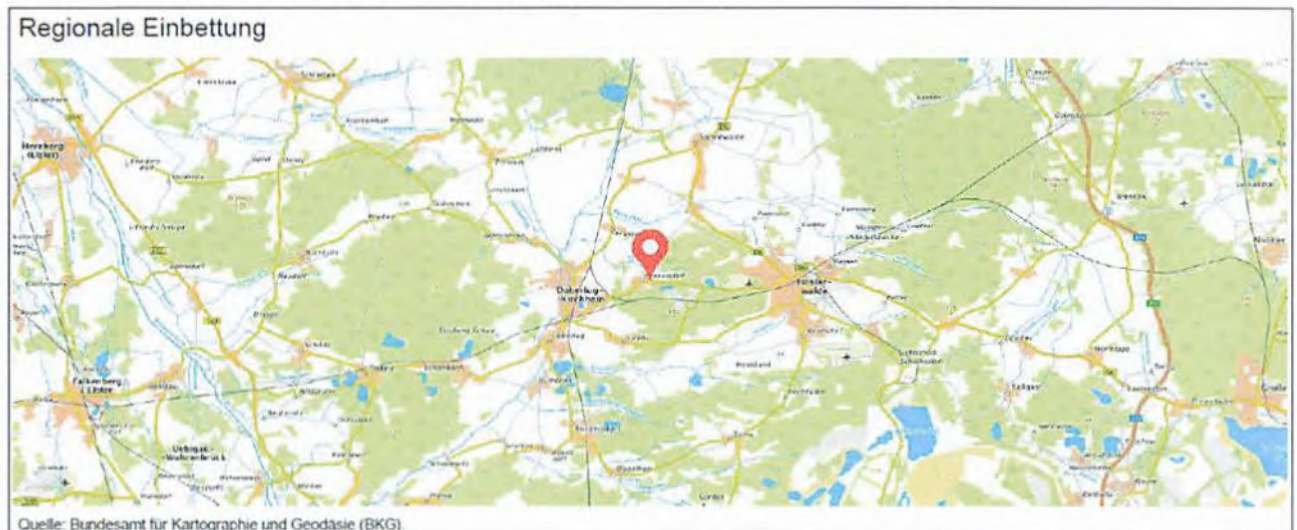
Nachvollziehbarkeit der Berechnungen:

Die Berechnungen in diesem Gutachten weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

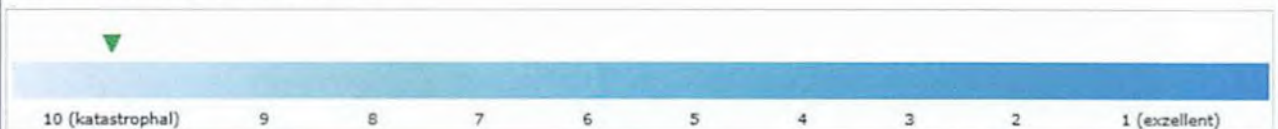
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 10 - (SEHR EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2025

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Landkreis Elbe-Elster

Ort und Einwohnerzahl:
(vgl. Anlage 1, 2, 3, 4)³

Doberlug-Kirchhain (8.438 Einwohner zum Stand 31.12.2024)
OT Hennersdorf

„Doberlug-Kirchhain (niedersorbisch Dobrjolug-Góstkow) ist eine Doppelstadt im Süden von Brandenburg im Landkreis Elbe-Elster. Sie entstand 1950 durch die Zusammenlegung der benachbarten Kleinstädte Doberlug (bis 1937 Dobrilugk) und Kirchhain. Das Zisterzienserkloster Dobrilugk und die Weißgerberei brachten Wohlstand und Bedeutung. Das heutige Schloss Doberlug an der Kleinen Elster ist das Kultur- und Ausstellungszentrum der Stadt.

Durch die Existenz zweier Ortskerne ergeben sich typische Merkmale einer Zwillingstadt: So gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren, zwei Schützengilden, zwei Kantoreien und Vereine für jeden Stadtkern. Die Entfernung zwischen ihnen beträgt etwa 2,5 km.

Hennersdorf liegt an der L60 etwa 4 km östlich von Doberlug-Kirchhain in Richtung der Stadt Finsterwalde.“

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 2, 3, 4)

nächstgelegene größere Städte:

Doberlug-Kirchhain – ca. 4 km

Finsterwalde – ca. 7 km

Bad Liebenwerda – ca. 25 km

Herzberg (Elster) – ca. 35 km

Cottbus - ca. 60 km

Dresden - ca. 75 km

Leipzig – ca. 100 km

Berlin – ca. 115 km

Landeshauptstadt:

Potsdam – ca. 105 km

Bundesstraßen:

B 96 (östlich) in Finsterwalde

B 101 und B 183 (westlich/südwestlich) in Bad Liebenwerda

Autobahnzufahrt:

A 13 (Großräschen, ca. 25 km entfernt)

A 4 und A 14 (Nossen, ca. 80 km entfernt)

Bahnhof:

Doberlug-Kirchhain - ca. 5 km

Flughafen:

Berlin-Brandenburg - ca. 95 km

Dresden-Klotzsche - ca. 70 km

Leipzig/Halle - ca. 110 km

³ Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Doberlug-Kirchhain>

2.1.2 Beschreibung Makrolage inkl. wirtschaftliche und demographische Entwicklung

„Die Stadt Doberlug-Kirchhain gehört zum Landkreis Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Doberlug-Kirchhain zählt 8.438 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.241 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,99 Personen beträgt. Doberlug-Kirchhain ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Doberlug-Kirchhain räumlich der Wohnungsmarktregion Herzberg (Elster) zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Doberlug-Kirchhain auf 23 Personen. Damit weist Doberlug-Kirchhain im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 196 bzw. 66 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -176 bzw. -4 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 23,4% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 47,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 29,3% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,4% (Deutschland: 16,8%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2024 wählten in Doberlug-Kirchhain rund 37,8% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Bundesland Brandenburg: 34,8%), 29% SPD (Bundesland Brandenburg: 30,4%) und 19,7% «Sonstige» (Bundesland Brandenburg: 17,7%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Doberlug-Kirchhain rund 36,7% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 17,7% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 8,6% DIE LINKE (Deutschland: 8,8%).

Bei den Europawahlen 2024 erzielten AfD mit 30,8% (Deutschland: 15,9%), «Sonstige» mit 29,5% (Deutschland: 20,3%) und CDU/CSU mit 19,8% (Deutschland: 30%) die meisten Stimmen.

Doberlug-Kirchhain weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 5.023 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.043 Einfamilienhäuser und 2.980 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 40,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 27,3% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,9%) und 3 Räumen (18,6%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,07% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 22 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um -15,1% oder -15.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -7,2% bzw. einer Abnahme von 3.747 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 4. Quartal 2025

Haushaltsstruktur

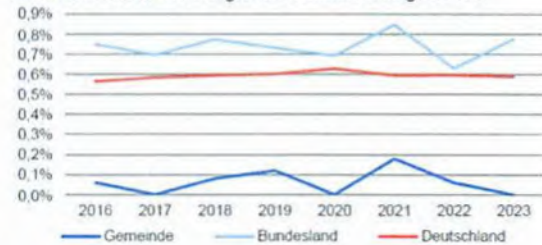
Nachfragersegmente 2024	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	11,2%	9,2%	2,1
2 Moderne Arbeiter	9,6%	8,7%	0,9
3 Improvisierte Alternative	8,5%	12,0%	-3,5
4 Klassischer Mittelstand	18,1%	11,3%	6,8
5 Aufgeschlossene Mitte	15,5%	10,6%	4,9
6 Etablierte Alternative	13,7%	14,1%	-0,4
7 Bürgerliche Oberschicht	9,0%	10,7%	-1,7
8 Bildungsorientierte Oberschicht	7,7%	10,1%	-2,4
9 Urbane Avantgarde	6,8%	13,4%	-6,7

Lebensphasen 2024	Gemeinde	DE	Δ (in %p.)
Junger Single	5,0%	8,7%	-3,7
Mittlerer Single	9,8%	11,9%	-2,1
Älterer Single	25,0%	22,6%	2,4
Junges Paar	4,8%	3,9%	0,8
Mittleres Paar	5,3%	4,4%	0,9
Älteres Paar	20,4%	16,8%	3,5
Familie mit Kindern	19,0%	21,4%	-2,4
Einelterfamilie	9,2%	7,4%	1,9
Wohngemeinschaft	1,5%	2,8%	-1,3

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2018	2023	Δ
Wohnungsbestand	5.002	5.023	0,4%
davon Einfamilienhäuser	2.028	2.043	0,7%
EFH-Quote	40,5%	40,7%	0,1%p.
Wohnungen mit 1 Raum	301	301	0,0%
Wohnungen mit 2 Räumen	329	329	0,0%
Wohnungen mit 3 Räumen	933	932	-0,1%
Wohnungen mit 4 Räumen	1.369	1.369	0,0%
Wohnungen mit 5+ Räumen	2.070	2.092	1,1%
Leerstandsquote		11,1%	
Mittlere Bautätigkeit (2018 - 2023)		0,1%	

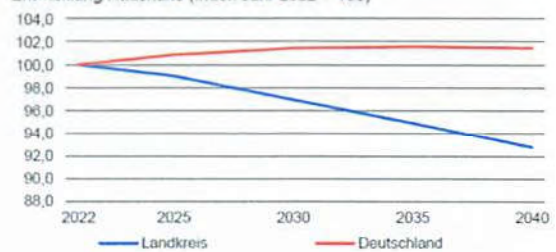
Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Perspektiven

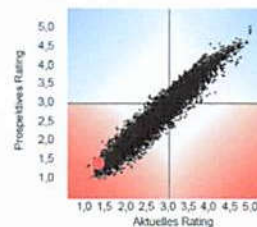
Perspektiven 2040: Landkreis	2022 - 2040	p.a.	
Bevölkerungswachstum	-15.000	-15,1%	-833
Veränderung Anzahl Haushalte	-3.747	-7,2%	-208
Zusatznachfrage MWG	0	0,0%	0
Zusatznachfrage Wohneigentum	0	0,0%	0

Entwicklung Haushalte (Index Jahr 2022 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

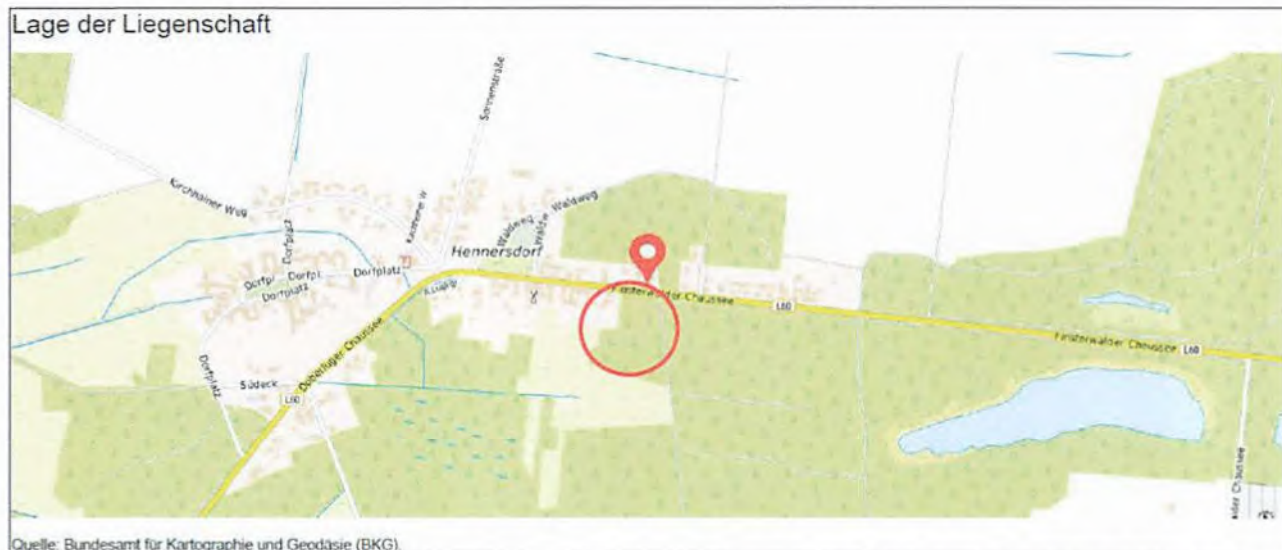
Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	1,0	1,0
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	1,0	1,5
Soziale Schichtung	2,0	2,0
Kaufkraft	1,5	1,5
Legen / Erreichbarkeit	2,0	2,0
Gesamtrating Wohnen	1,34	1,38
Einschätzung	Schlechter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, BBSR, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Fahrländer Partner (Datenstand: 30. September 2025).

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung wurde bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.1.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)



innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1, 2, 3, 4)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Bereich des kleinen Ortsteils Hennersdorf und liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es grenzt westlich an eine bestehende Wohnsiedlung, östlich an Waldflächen und südlich an eine landwirtschaftliche Fläche (Pferdekoppel).

Das Grundstück liegt direkt an der durch den Ort führenden Hauptstraße, der Finsterwalder Chaussee (L 60). Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m. Im Ortsteil Hennersdorf selbst sind keine wesentlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In Doberlug-Kirchhain, etwa 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt, finden sich die für eine kleine Stadt typischen Infrastruktureinrichtungen. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in Finsterwalde erreichbar.

öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
Bahnhof in Doberlug-Kirchhain (ca. 5 km entfernt)

Verwaltung:

Die Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain ist ca. 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Weitere Ämter und Behörden sind in Finsterwalde, Herzberg (Elster) bzw. Bad Liebenwerda angesiedelt.

Wohn- bzw. Geschäftslage: nicht relevant

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Der Ortsteil Hennersdorf ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zahlreiche Mehrseithöfe. Die Gebäude sind in einer inhomogenen ein- bis zweigeschossigen Bauweise errichtet.

Beeinträchtigungen: keine (für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes)

Versorgung/ Dienstleistung lt. on-geo GmbH (Luftlinie)



- Allgemein Arzt (6,8 km)
- Zahnarzt (3,6 km)
- Krankenhaus (5,8 km)
- Apotheke (3,6 km)
- LEH Discounter (3,5 km)
- EKZ (20,4 km)
- Kindergarten (3,5 km)
- Grundschule (6,6 km)
- Realschule (11,7 km)
- Hauptschule (38,5 km)
- Gesamtschule (26,0 km)
- Gymnasium (3,8 km)
- Hochschule (53,9 km)
- DB Bahnhof (4,0 km)
- DB Bahnhof ICE (42,9 km)

Quelle: Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03946524 vom 14.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

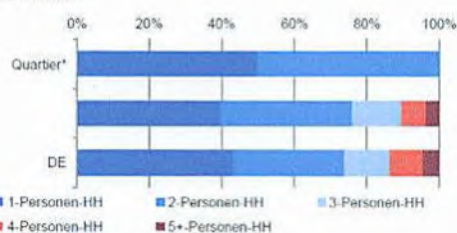
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte*	5
Dominante Lebensform**	Ehepaare
Dominante Altersklasse*	65 und älter
Anteil der dominanten Altersklasse*	100,0%
Anteil ober-schichtliche Haushalte*	25,3%

Median Wohnfläche (in m2)**	70 - 79
Dominanter Gebäudetyp**	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps**	80,0%
Dominante Bauperiode**	1919 - 1948
Anteil der dominanten Bauperiode**	100,0%

Haushaltsstruktur



Freizeit/Erholung

Distanz zur nächsten Sport- und Freizeitanlage (in m)	3.000
Distanz zur nächsten Grünfläche (in m)	750
Distanz zum nächsten Wald (in m)	0
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	550
Typ des nächsten Gewässers	See

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: BDLM (2025), Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025), FPPE (2025), OSM (2025)

Quelle: Standortanalyse Wohnen; Fahrländer Partner AG – Raumentwicklung, Stand: 4. Quartal 2025

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 5)

Flurstück 206:

Größe:
16.325 m²

Straßenfront:
ca. 77 m

mittlere Breite:
ca. 100 m

mittlere Tiefe:
ca. 165 m

Topografie:
unterschiedlich (Feuerlöschteich;
ehemalige Kiesgrube; tlw. ehemaliges
Sportplatzgelände)

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform mit
Aussparung (Flurstück 205)



Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.09.2025; Quelle:
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen, Landkreis Elbe-Elster

Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau: voll ausgebaute, öffentliche Straße mit dorftypischen Durchgangsverkehr; Fahrbahn aus Bitumen; ein provisorischer Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden; Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: vermutlich nicht vorhanden

Stand der „Kommunalen Wärmeplanung“ gemäß GEG: Gemäß der schriftlichen Auskunft **Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain** vom **11.09.2025** wird die „Kommunale Wärmeplanung“ derzeit erarbeitet.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung durch die Nebengebäude auf benachbarten Grundstück (Flurstück 30); Trafostation auf Flurstück 205
Einfriedigung: Einfriedigungsanlagen zum Flurstück 30 gehörend (Mauer und Maschendrahtzaun) sonst keine Einfriedigungsanlagen vorhanden

Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Auf die im Abschnitt 1.3 a) beschriebenen Besonderheiten – insbesondere die ehemalige Kiesgrube, den ehemaligen Sportplatz sowie den Feuerlöschteich – wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Es wird von einem gewachsenen Boden ausgegangen. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Detaillierte Aussagen zur Bodenbeschaffenheit sind einem hydrogeologischen Gutachten vorbehalten und nicht Gegenstand des vorliegenden Auftrags. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen⁴:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom **18.07.2025** vor. Hiernach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuchs von **Hennersdorf**, Blatt **233** folgende Eintragungen:

- lfd.-Nr. 2, BV 3: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht); vgl. hierzu Abschnitt 1.3 f)
- lfd.-Nr. 3, BV 3: Zwangsversteigerungsvermerk (hier nicht wertrelevant).

Im Bestandsverzeichnis bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte
und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

⁴ Anmerkung: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein, so ist das Gericht darüber vom Grundbuchamt informiert worden [ZVG §19 (3)]. In einem solchen Fall ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

Es liegen keine Hinweise/Informationen auf das Vorhandensein von Leitungs- und Anlagenrechten⁵ nach Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) oder Leitungsrechten nach besonderen Versorgungsbedingungen⁶ vor.

Das Gutachten wird unter der Annahme erstellt, dass keine wesentlichen Grundstücksbelastungen bestehen. Sollte dies nichtzutreffend sein, ist das Gutachten entsprechend zu ändern.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis
(vgl. Anlage 8):

Nach schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster (Bauaufsichtsamt)** vom **09.09.2025** sind für das zu bewertende Flurstück **keine** Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz
(vgl. Anlage 11):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster (Denkmalschutzbehörde)** vom **09.09.2025** besteht für das Bewertungsobjekt **kein** Denkmalschutz.

Altlasten
(vgl. Anlage 10):

Gemäß schriftlicher Auskunft des **Landratsamtes Elbe-Elster (Umweltamt)** vom **17.09.2025** ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster **nicht** als Verdachtsfläche aufgeführt.

Es wird somit in dieser Bewertung von ungestörten, kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Auf die im Abschnitt 1.3 a) beschriebenen Besonderheiten – insbesondere die ehemalige Kiesgrube, den ehemaligen Sportplatz sowie den Feuerlöschteich – wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

⁵ Für Grundstücke in den neuen Bundesländern besteht ggf. die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs (für den Leitungs- und Anlagenbestand aus der ehemaligen DDR) nach dem Eignungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte am Grundstück bzw. Rechte an selbstständigem Gebäudeeigentum fortbestehen können, **welche den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen können**. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs war bezüglich dieser Leitungs- und Anlagenrechte bis zum 31.12.2010 ausgesetzt. Diese Grunddienstbarkeiten entstanden von Gesetzes wegen mit Inkrafttreten des GBBerG am 25. Dezember 1993.

Hierbei handelt es sich insbesondere um Rechte für Elektro-, Gas- und Fernwärmeleitungen, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsanlagen, die aufgrund von § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i. V. m. § 1 Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden sind (vgl. auch BGH vom 24.11.2005 - V ZB 94/05; vgl. auch Kommentierung von Böhringer in ZfIR 4/2006 Seiten 142 ff.).

⁶ Als Kunde eines Versorgungsunternehmens kann der Grundstückseigentümer nach der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung NAV) vom 01.11.2006 (BGBl. I S. 2477), der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung NDAV) vom 01.01.2006 (BGBl. S. 2485) oder der Verordnung über die Fernwärme vom 20.06.1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) zur **unentgeltlichen Duldung einer Energieanlage** verpflichtet sein. Grundlage ist hier der Leistungsvertrag, der keiner dinglichen Sicherung bedarf. Solche Rechte können trotzdem den Verkehrswert eines Grundstücks beeinflussen.

2.5.2 Bauplanungsrecht (vgl. Anlage 9)

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

„Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain vom 11.09.2025 liegt für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Flächennutzungsplan vor.“

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain** vom **11.09.2025** liegt das zu bewertende Objekt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß schriftlicher Auskunft der **Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain** vom **11.09.2025** liegt das zu bewertende Grundstück im **Außenbereich** gem. § 35 BauGB.

Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ausdrücklich **nicht** auf die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von (speziellen) Bauvorhaben auf dem zu bewertenden Grundstück eingegangen. Diese kann nicht durch die Sachverständige, sondern ausschließlich durch eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Die vorab vorgenommene Einschätzung beruht auf den entsprechenden Auskünften der Stadt-/Gemeindeverwaltung und der vor Ort getroffenen Feststellungen und dient ausschließlich der hier gegenständlichen Wertermittlung.

Sonstige Satzungen und
Baugebote:

Im **nordwestlichen, straßenseitigen Bereich** des Grundstücks befindet sich ein Feuerlöschteich, der laut Auskunft der Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain Bestandteil der örtlichen Löschwasserversorgung ist.

Die **Stadt Doberlug-Kirchhain** hat sonst keine weiteren Satzungen nach dem BauGB mitgeteilt, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass das zu bewertende Objekt nicht im Geltungsbereich sonstiger wertbeeinflussender Satzungen, die den Wert des zu bewertenden Grundstücks, über den Rahmen der - von der Wertermittlung ohnehin berücksichtigten Umstände hinaus beeinflussen, liegt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage vorhandener Gegebenheiten durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht geprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Die Entwicklungszustände des Grund und Bodens sind in § 3 ImmoWertV 21 definiert. Sie werden dort in fünf Stufen eingeteilt: <ul style="list-style-type: none">• Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV2021)• Bauerwartungsland (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV 21)• Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21)• Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)• Sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksqualität):	Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV2021) / sonstige Flächen (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) – Annahme
abgabenrechtlicher Zustand (zum Wertermittlungs- stichtag):	Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich von Erschließungsbeiträgen und Ausbaubeiträgen nach KAG als beitrags- und abgabenfrei bewertet. Sollten Beiträge noch zu entrichten sein, so wäre dieser Umstand zusätzlich zum Wertgutachten zu berücksichtigen. Weiterführende Nachforschungen wurden nicht angestellt. Ggf. auf dem zu bewertenden Grundstück ruhende "öffentliche Lasten" (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezügliche unbelastete Verkehrswert ermittelt. Ggf. wird davon ausgegangen, dass diese noch valutierenden "öffentlichen Lasten" bei der Aufteilung des Kaufpreises für das diesbezüglich unbelastete Grundstück an den Beitragsgläubiger (Gemeinde o. ä.) ausgeglichen werden.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche (aktuelle) Bestätigungen einzuholen.

3 Beschreibung der Außenanlagen und der Gebäude

Grundlage für die Grundstücksbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen/Auskünfte und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Außenanlagen:

- verwilderte Freifläche (Bäume, Sträucher etc.)
- stark verwilderter Bereich des ehemaligen Sportplatzes (ehemaliger Sportplatzbelag nicht mehr erkennbar)
- ehemalige Kiesgrube (vermutlich tlw. mit Hausmüll verfüllt – lt. Aussage zum Ortstermin)
- mit einem (beschädigten) Maschendrahtzaun abgegrenzter Feuerlöschteich mit dazu gehörigen Leitungen

Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Durch die am Tag der Ortsbesichtigung herrschenden Witterungsbedingungen (**starke Verwilderung**) konnten die Außenanlagen, nur soweit es möglich war, in Augenschein genommen werden. Daraus ggf. resultierende Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Gebäude:



Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich eine baufällige Doppelgarage. Nach Angaben beim Ortstermin befinden sich in der Garage zwei Autowracks sowie sonstiger Unrat. Dem Gebäude wird kein gesonderter Wert beigemessen. Aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und der unterstellten Bodenqualität (Unland) wird im Gutachten kein Abbruch des Gebäudes angenommen, da nach einem Abbruch keine wirtschaftlich nutzbare Verwendung des Bodens erkennbar ist.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB:

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

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das nachfolgende **ungenutzte Grundstück** in **03253 Doberlug-Kirchhain OT Hennersdorf, Finsterwalder Chaussee**, ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennersdorf	233	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hennersdorf, Flur 3	206	16.325 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für **unbebaute Grundstücke**.

Der Bodenwert ist deshalb i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** zu ermitteln. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage
- des Entwicklungszustandes
- der Art und Maß der baulichen Nutzung
- der Erschließungssituation
- des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

4.3 Beschreibung und Bewertungsansätze

Das Bewertungsgrundstück ist als Fläche der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Unland) zu qualifizieren, da es im Außenbereich liegt und keine Anzeichen einer höherwertigeren Nutzungsmöglichkeit vorhanden sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind solche genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach:

- ihren Eigenschaften
- der sonstigen Beschaffenheit
- ihrer Lage
- ihrer Verwertungsmöglichkeiten
- den sonstigen Umständen

in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Generell wird bei der Verkehrswertermittlung land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen nach folgenden Nutzungsarten unterschieden:

- landwirtschaftliche Nutzflächen
- forstwirtschaftliche Nutzflächen
- bewirtschaftete und nicht bewirtschaftete Gewässerflächen
- **Ödlandflächen**
- **Unlandflächen**
- **sonstige Flächen wie Wege, Hofraum, Gebäude, Gräben, Hecken und dgl. einschließlich Abbauland.**

Die allgemeinen wertbestimmenden Merkmale bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind:

- die allgemeine Lage des Grundstücks, insbesondere auch zum Ort
- die planerische Ausweisung in der Regional- und Landesplanung, der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) und dgl.
- Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz-, Naturschutzgebiete)
- langfristige Pachtverträge
- Nutzungsart (wobei im Wesentlichen zwischen Acker- und Grünland sowie Sonderkulturen unterschieden wird)
- Größe und Form des Grundstücks (Einsetzbarkeit von Maschinen)
- Erschließung des Grundstücks (Zuwege)
- Oberflächengestalt (z.B. Hängigkeit)
- Bodenwert und Bodenqualität (Bonität)
- Bodenverbesserungsmaßnahmen (z.B. Drainage)
- Klima
- Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse
- besondere Nutzungsmöglichkeiten für Intensivkulturen
- die allgemeine Nachfrage im sog. „innerland- oder forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr“ sowie für außerland- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen (Zahl der Vollerwerbsbetriebe, vergleichbares Pachtpreisniveau)
- Verbund mit Produktionsquoten (z.B. für Milch und Zuckerrüben)
- Aussicht auf eine Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren)
- Schadstoffbelastungen.

4.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall liegen **keine geeigneten Vergleichswerte** in ausreichender Anzahl vor.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes bildet daher die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im **Landkreis Elbe-Elster** zum Stichtag **01.01.2025** sowie die im aktuellen Grundstücksmarktbericht des **Landkreises Elbe-Elster** veröffentlichten Kaufpreisspannen für verschiedene Grundstücksarten.

Bodenrichtwert für die Ortslage Hennersdorf (nur informativ)	
Bodenrichtwert	= 16,00 €/m ²
Stichtag	= 01.01.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD - Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	= 1.600 m ²
Grundstückstiefe	= 50 m

Der veröffentlichte Bodenrichtwert gilt für durchschnittliche Flächen des **Ortsteils Hennersdorf**. Es wurden keine weiteren Merkmale durch den Gutachterausschuss des **Landkreises Elbe-Elster** zum Bodenrichtwert veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für Land- und Forstwirtschaftsflächen	
Stichtag	= 01.01.2025
Grünland	= 0,47 €/m ² (Grünlandzahl: 30-40)
Ackerland	= 0,55 €/m ² (Ackerzahl: 30-40)
Wald	= 0,19 €/m ² (ohne Berücksichtigung des Aufwuchses)

Der veröffentlichte Bodenwert gilt für durchschnittliche land- und forstwirtschaftliche Flächen im Bereich des **Kreisgebiets Elbe-Elster**. Es wurden keine weiteren Merkmale durch den Gutachterausschuss des **Landkreises Elbe-Elster** zum Bodenrichtwert veröffentlicht.

Bezüglich abweichenden Grundstücksqualitäten liegen der Sachverständigen keine auswertbaren Vergleichskaufpreise zum Wertermittlungsstichtag vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster hat jedoch in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht die nachfolgenden Vergleichsdaten für verschiedene Grundstücksarten veröffentlicht:

Unland/Ödland (Landkreis Elbe-Elster)				
Zeitraum	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreise in €/m ²	Grundstücksgröße m ²	Verhältnis Kaufpreis zum jeweiligen Bodenrichtwert der Land- und Forstwirtschaft
2019-24	15	<u>0,37</u> (0,08 – 1,12)	Ø 5.680 (769 - 18.660)	Ø 74 % (17 % - 131 %)

Kaufpreisspanne für " Unland/Ödland " (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2024, Seite 46)

Wasserflächen (Landkreis Elbe-Elster) – nur informativ			
Nutzungsart	Anzahl Kauffälle (Beobachtungszeitraum)	Kaufpreise [€/m ²] (Spanne)	Grundstücksgröße [m ²] (Spanne)
private Gräben	27 (2018 - 2024)	Ø 0,40 (0,03 – 1,65)	Ø 2.070 (105 – 18.600)
Teiche für Freizeitnutzung	9 (2016 – 2024)	Ø 0,50 (0,04 – 1,00)	Ø 190.700 (353 – 1.420.000)
Teiche für Fischerei	< 3 (2010 - 2024)	k. A	k. A

Kaufpreisspanne für " Unland/Ödland " (Quelle: Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster 2024, Seite 44)

Nach sorgfältiger Prüfung der vorliegenden Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bewertungsmaßstäbe entspricht die Qualität des zu bewertenden Grundstücks nach Auffassung der Sachverständigen weitestgehend derjenigen von **Unland- und Geringstlandflächen**. Solche Flächen werden üblicherweise nicht geordnet genutzt, verfügen aufgrund fehlender Ertragsfähigkeit über eine eingeschränkte Nutzbarkeit und sind daher für sich genommen nicht eigenständig verwertbar.

Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sowie der vorgefundenen Boden- und Flächenbeschaffenheit – insbesondere der ehemaligen Nutzung als Sportplatz, der ehemaligen Kiesgrube, des überwiegend maroden Baumbestands sowie des vorhandenen Feuerlöschteichs – ist nach Auffassung der Sachverständigen davon auszugehen, dass der genannte Bereich auch künftig ungenutzt verbleiben wird. Sollte sich diese Annahme als nicht zutreffend erweisen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Für die Ableitung des Bodenwertes wird auf den im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster veröffentlichten Kaufpreisspiegel für **Unland- bzw. Ödlandflächen** Bezug genommen. Der Wert von rund **0,30 €/m²** wird als sachgerecht, nachvollziehbar und weitestgehend zutreffend erachtet und der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Dieser Wert entspricht etwa **74 %** des durchschnittlichen Bodenrichtwertes für Acker-, Grünland und Waldflächen (**0,40 €/m²**):

Nutzungsart	Wert €/m ²
Grünland	0,47 €
Ackerland	0,55 €
Wald	0,19 €
Durchschnitt	0,40 €
Berechnung:	$(0,47 + 0,55 + 0,19) \div 3 = 0,4033 \approx 0,40 \text{ €/m}^2$

und erscheint unter Abwägung aller örtlichen Gegebenheiten – insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Flächengröße sowie des überwiegend mangelhaften Bestockungsanteils – als plausibel und nachvollziehbar.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass sowohl die konjunkturelle Entwicklung als auch der Einfluss der Grundstücksgröße im hier zugrunde gelegten Bodenwert angemessen Berücksichtigung gefunden haben.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer, angepasster Bodenwert	=	0,30 €/m ²	s.o.
Fläche	×	16.325 m ²	
Bodenwert	=	4.897,50 € rd. 4.900,00 €	

Untersuchungen hinsichtlich der eventuellen Ertragsfähigkeit der Grundstücke (Bodenbonität) wurden nicht vorgenommen. Analysen hinsichtlich der nachfolgenden Faktoren wie Pachtverträge, Geländeneigung, Lage im Wasserschutzgebiet, Lage im Naturschutzgebiet, Aufwuchs, vorhandene Bodenverbesserung (wie z. B. Drainage), Anschluss an Bewässerungssysteme, ggf. vorhandene Einfriedungen, besondere Eignung für Intensivkulturen, Verbund mit Absatzquoten usw. wurden nicht durchgeführt.

Daraus resultierende mögliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Sonstiges: Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind aus Sicht der Sachverständigen im vorliegenden Fall nicht notwendig. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Auftragsgemäß wird deshalb die Bodenbewertung nach Bodenrichtwerten vorgenommen und der unbelastete Bodenwert zugrunde gelegt. Gegebenenfalls ist bei Verdacht auf Kontaminationen ein gesondertes Bodenqualitätsgutachten zu veranlassen. Diese Leistung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

4.4.1 Ableitung des unbelasteten Verkehrswertes

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

Ableitung des Verkehrswertes		
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung; Außenanlagen pauschal enthalten)	=	4.897,50 €
vorläufiger Verkehrswert	=	4.897,50 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Verkehrswert	=	4.897,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €
Verkehrswert	=	4.897,50 € rd. 4.900,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Nach Einschätzung der Sachverständigen sind im vorliegenden Fall keine „marktübliche Zu- oder Abschläge“ zu berücksichtigen.

4.5 Verkehrswert (unbelastet)

Definition des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB:

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

Der unbelastete **Verkehrswert** i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a Abs. 5 ZVG für das nachfolgende **ungenutzte Grundstück** in
03253 Doberlug-Kirchhain OT Hennersdorf, Finsterwalder Chaussee

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hennersdorf	233	3
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Hennersdorf, Flur 3	206	16.325 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **16.10.2025** mit

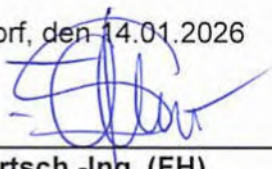
rd. 4.900, - €

in Worten: viertausendneunhundert Euro
geschätzt.

Die Belastung durch das Recht in der II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter marktüblichen Marktbedingungen wie folgt geschätzt (vgl. hierzu Erläuterungen im Abschnitt 1.3 f):

BV 3, Lfd.- Nr. 2 *Trinkwasserleitungsrecht (pauschal)* **rd. 100,00 €**

Olbersdorf, den 14.01.2026



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Joanna Schulzensohn



Gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Geprüfte Sachverständige für Immobilienbewertung
(EIPOS/IHK-Bildungszentrum Dresden gGmbH)

Abschließende Erklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung meinerseits ausgeschlossen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Ich versichere, dass ich das vorliegende Verkehrswertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hinweise zum Urheberrechtsschutz und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarten, Stadtpläne, Lagepläne, Luftbilder u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I, Nr. 44, S. 2805)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA), Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

VV EW-SW

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg vom 03.05.2023

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2009; 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 294)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Fassung 2005-02

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280)

BbgBO

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), vom 16.07.2001, veröffentlicht in GVBl. I S. 210, geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. S. 273) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. August 2008, GVBl. I/08. [14], S. 226

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – „Kleiber-digital“ 2025 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [2] Kleiber, Wolfgang u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [3] Kleiber, Wolfgang u.a.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 7., vollständig neu bearbeitete Auflage 2012; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [4] Kleiber, Wolfgang: ImmoWertV2021 - "Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken"; 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2021
- [5] Sprengnetter/Kierig/Drießen: „Das 1x1 der Immobilienbewertung“ – Grundlagen marktkonformer Wertermittlung, 3. Auflage 2023; Verlag Sprengnetter Real Estate Services GmbH
- [6] Fischer, Lorenz u.a.: "Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien", 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2013; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH
- [7] Gabrielle Bobka (Hrsg.) – Spezialimmobilien von A – Z; 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln 2014
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG; Arbeitshilfen für die Praxis; 2009 Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln
- [9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21; 24. Auflage
- [10] Grundstücksmarktbericht des Landkreises Elbe-Elster; Stand 31.12.2024

6 Verzeichnis der Anlagen

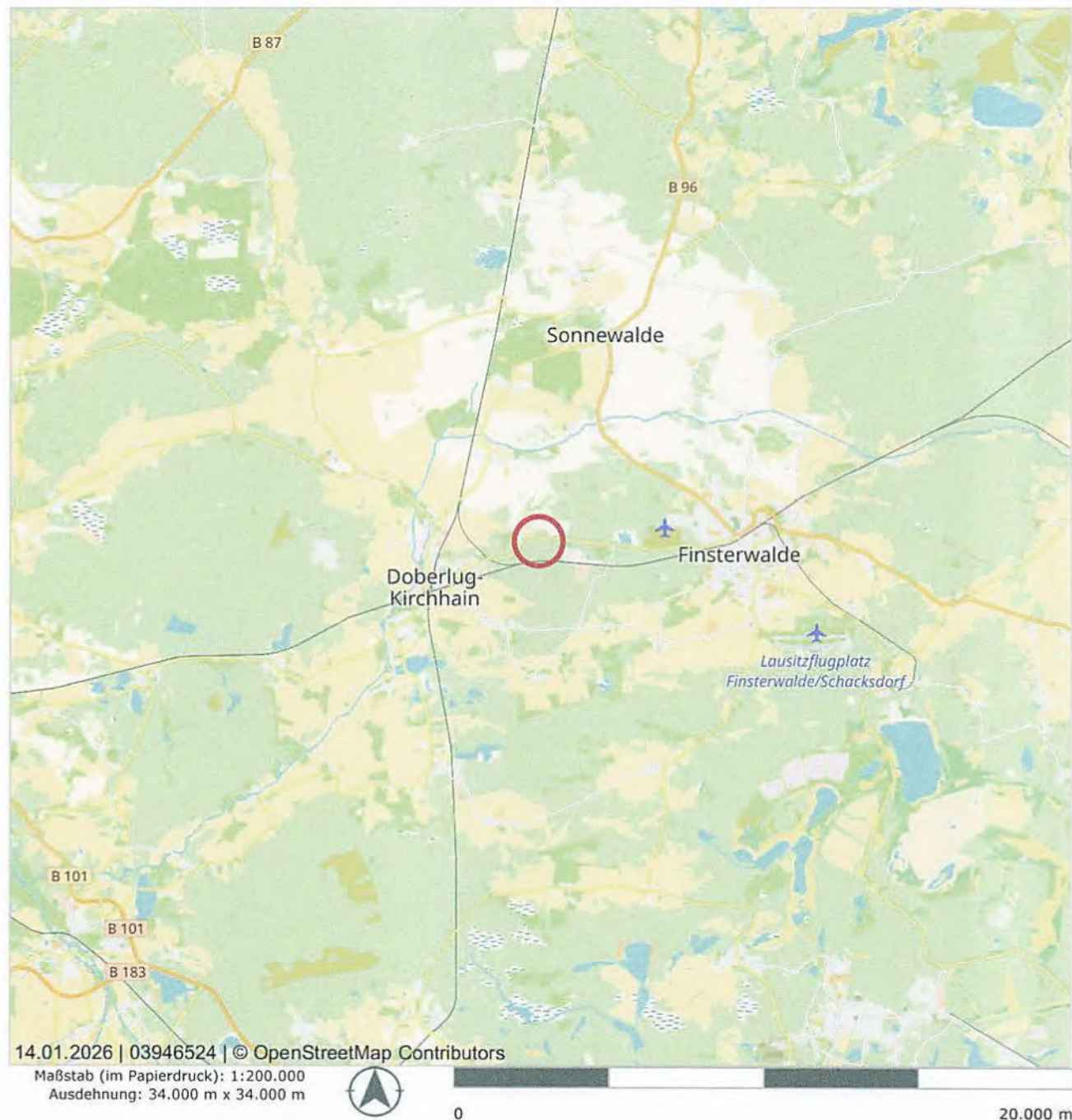
- Anlage 1: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der detaillierten Länderkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus dem detaillierten Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Luftbild mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen; Maßstab verändert
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Auskunft bezüglich der Baulasten
- Anlage 9: Auskunft der Stadt-/Gemeindeverwaltung bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation
- Anlage 10: Auskunft bezüglich der Altlasten
- Anlage 11: Auskunft bezüglich des Denkmalschutzes

1. Anlage: Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

2. Anlage: Auszug aus der Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u. a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03946524 vom 14.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

3. Anlage: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03946524 vom 14.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

4. Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



14.01.2026 / 03946524 - Geoport.de/DE/EN (2026), AllGeoLy-2-0

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



0

200 m

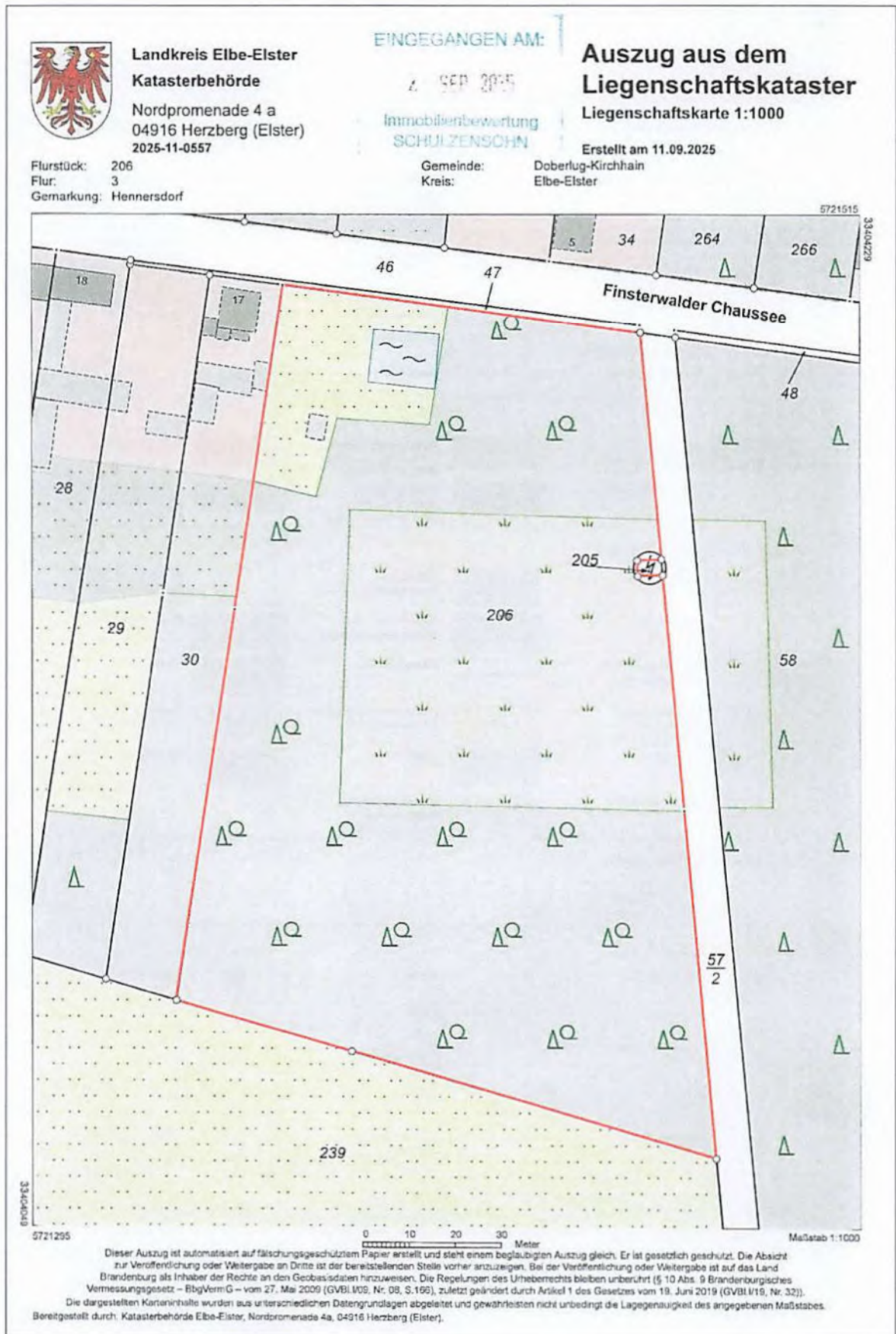
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03946524 vom 14.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

5. Anlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Maßstab verändert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



6. Anlage: Luftbild mit Standortkennzeichnung der Fotoaufnahmen



(Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>)

7. Anlage: Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick in östliche Richtung zum Bewertungsobjekt; links die Finsterwalder Chaussee



Abbildung 2: Feuerlöschteich im nordwestlichen Grundstücksbereich

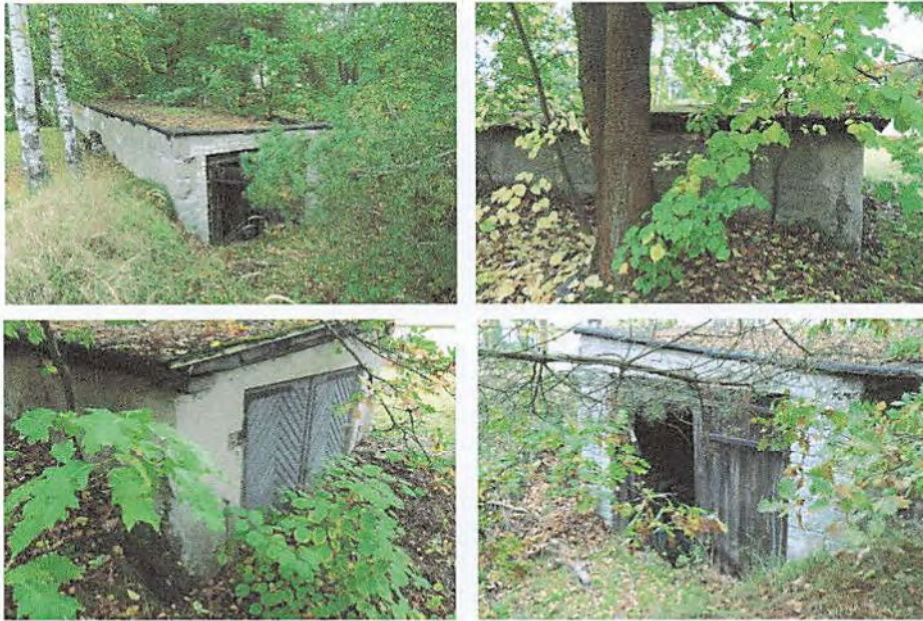


Abbildung 3: Eine ruinöse Doppelgarage im nordwestlichen Grundstücksbereich; verwilderte Außenanlagen



Abbildung 4: Blick in nördliche Richtung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Finsterwalder Chaussee; angrenzende Bebauung



**Abbildung 5: Eine ehemalige Kiesgrube im südwestlichen Grundstücksbereich (tlw. stark uneben);
verwilderte Außenanlagen**



Abbildung 6: Verwilderte Außenanlagen im südlichen Grundstücksbereich



Abbildung 7: Blick in westliche Richtung entlang der südlichen Grundstücksgrenze; umliegende Nutzung (Pferdekoppel)



Abbildung 8: Blick in nördliche Richtung entlang der östlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 9: Ein ehemaliger Sportplatz im mittleren Grundstücksbereich; verwilderte Außenanlagen



Abbildung 10: Blick in nördliche Richtung entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Finsterwalder Chaussee; eine Trafostation auf dem benachbarten Flurstück 205



Abbildung 11: Blick in südliche Richtung von der Finsterwalder Chaussee; rechts das Bewertungsobjekt



Abbildung 12: Blick in südliche Richtung von der Finsterwalder Chaussee; mittig der Feuerlöschteich



Abbildung 13: Blick in westliche Richtung in die Finsterwalder Chaussee; links das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung



Abbildung 14: Blick in östliche Richtung in die Finsterwalder Chaussee; rechts das Bewertungsobjekt; umliegende Bebauung

8. Anlage: Auskunft bezüglich Baulasten

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

SCHULZENSOHN
Immobilienbewertung
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

EINGEGANGEN AM:

13 SEP 2025

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

**Landkreis
Elbe-Elster** 

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Bauaufsichtsbehörde
Unsere Zeichen
AZ:63-01522-25-21
Ihre Zeichen
15 K 41/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Hauptvogel
Telefon, Fax
03535 46-2522/03535 46-2657
E-Mail
jasmin.hauptvogel@lkee.de

Datum
09.09.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Hennersdorf, Finsterwalder Chaussee**
Gemarkung: Hennersdorf
Flur: 3
Flurstück: 206
Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 08.09.2025 über Eintragungen von Baulasten teile ich Ihnen mit, dass zu oben genanntem Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes vorliegen.

Die Führung des Baulastenverzeichnisses bei der unteren Bauaufsichtsbehörde begann am 20. Juli 1990. Eventuell schon vorher bestehende Baulasten oder anderweitige Belastungen für oben genannte Grundstücke sind uns hier nicht bekannt.

Ab dem 1. Juli 1994 erfolgte statt der Eintragung von Baulasten beim Bauordnungsamt die notarielle Bestellung von Dienstbarkeiten.

Seit dem 01.Juli 2016 wird in Brandenburg wieder ein Baulastenverzeichnis geführt. Gemäß § 84 Abs. 6 BbgBO behalten jedoch die bestehenden rechtlichen Sicherungen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch Baulasten ersetzt und die Eintragung im Grundbuch gelöscht wurden.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung



AZ: 63-01522-25-21

- 2 -

09.09.2025

Hinweis:

Für diese Auskunft wird laut Brandenburgischer Baugebührenordnung (BbgBauGebO) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Anlage 1 (Gebührenverzeichnis), gemäß Tarifstelle 9.4, eine Gebühr von **50,00 €** erhoben. Die Gebührenentscheidung ist als Anlage beigefügt.

Auskünfte aus dem Altlastenkatasterverzeichnis erteilt die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Elbe-Elster. Bitte nutzen Sie ab sofort unseren Online-Antrag unter Antrag auf Auskunft Bau-, Altlastenkataster und Bau- und Bodendenkmalpflege (brandenburg.de) sowohl für Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, dem Altlastenkataster sowie für denkmalrechtliche Bindungen.

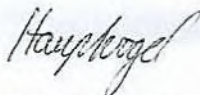
Für eine Auskunft bezüglich Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen ist eine separate Akteneinsicht nach dem Akteneinsichts- und Informationsgesetz bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Demnach werden weitere Kosten erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Landkreises Elbe-Elster, Ludwig-Jahn-Str. 2, 04916 Herzberg (Elster), schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) zu versehen. Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die im Internet unter <http://www.lkee.de/Quickmenu/Impressum> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jasmin Hauptvogel
SB Rechtliche Aufsicht

Anlagen

Gebührenbescheid/Rechnung
Information DSGVO

9. Anlage: Auskunft der Stadt Doberlug-Kirchhain bezüglich des Planungsrechts und der Erschließungssituation



Stadt Doberlug-Kirchhain

Der Bürgermeister

Landkreis Elbe-Elster



Historischer Stadtkern
im Land Brandenburg

Ortsteile: Arenzhain, Buchhain, Dübrichen,
Frankena, Hennersdorf, Lichtena, Lugau, Nexdorf,
Prießen, Trebbus, Werenzhain

Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain, Am Markt 8, 03253 Doberlug-Kirchhain

Immobilienverwaltung Schulzensohn
z.H. Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

EINGEGANGEN AM:

1. SEP 2025

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Amt: Fachbereich 3
Name: Frau Palau
Gebäude: Rathaus
Zimmer: 111
Telefon: +49 (35322) 39-175
Fax: +49 (35322) 2271
E-Mail: amelie.palau@doberlug-
kirchhain.de

Internet: www.doberlug-kirchhain.de

Aktenzeichen:
Datum: 11. September 2025

Planungsauskunft Für Gutachtenauftrag (Aktenzeichen: 15 K 41/25)

Grundstück: Gemarkung Hennersdorf, Flur 3, Flurstück 206,
Finsterwalder Chaussee, 03253 Dob. – Kirchhain OT Hennersdorf

Sehr geehrte Frau Schulzensohn,

in Ihrem Schreiben vom 03.09.2025 baten Sie um Informationen bezüglich einer Gutachtenerstellung.

- Zu 1) Gem. KAG fallen für das oben genannte Grundstück Kosten für die Gewässerunterhaltung an.
- Zu 2) Für das betroffene Grundstück gibt es keinen rechtsgültigen B-Plan, Flächennutzungsplan und auch keine sonstigen Satzungen.
- Zu 3) Das Grundstück befindet sich gem. §35 BauGB im Außenbereich.
- Zu 4) Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, sind auch keine Medienanschlüsse vorhanden.
- Zu 5) Die Straßenerschließung ist gesichert. Das Grundstück ist befindet sich direkt an der öffentlichen Straße „Finsterwalder Chaussee“ und ist von dieser aus frei zugänglich.
- Zu 6) Da das Grundstück unbebaut ist, liegen hier auch keine Bauunterlagen vor.
- Zu 7) Da es sich beim oben genannten Grundstück um eine Forstfläche handelt, ist dort kein Gewerbe angemeldet.
- Zu 8) Die Kommunale Wärmeplanung wird derzeit für die Gesamtstadt mit Ortsteilen erarbeitet.
- Zu 9) Auf dem Grundstück befindet sich ein, für die Löschwasserversorgung nötiger, Löschwasserteich.

Bei weiteren Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.


Amelie Palau
SB FB 3

Postanschrift:

Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain
Am Markt 8
03253 Doberlug-Kirchhain
Germany

Kontakt:

Tel. +49 35322 39-0
Fax +49 35322 39-2271
E-Mail info@doberlug-kirchhain.de
Web: www.doberlug-kirchhain.de

Sprechzeiten:


Mo, Di, Do, Fr 9:00 – 12:00 Uhr
Di 14:00 – 18:00 Uhr
Do 14:00 – 16:00 Uhr
1. Sa / Mon 9:00 – 11:00 Uhr
(nur Bürgerservice)

Bankverbindung:

Sparkasse Elbe-Elster
BLZ. 180 510 00 Kto. 323 020 0038
IBAN. DE 16 180 510 00 323 020 0038
BIC. WELADED1EES

10. Anlage: Auskunft bezüglich Altlasten

EINGEGANGEN AM:
08 SEP 2025
Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Landkreis Elbe-Elster 

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

SCHULZENSOHN
Immobilienbewertung
Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Johanna Schulzensohn
Oberer Vierbig 2b
02785 Olbersdorf

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Abfallwirtschafts- und
Bodenschutzbehörde
Unsere Zeichen
AZ: 63-41296-25-147
Ihre Zeichen
AZ 15 K 41/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Herr Abel
Telefon, Fax
03535 46 9324/03535 46 9372
E-Mail
torsten.abel@lkee.de

Datum
17.09.2025

Grundstück:

Gemarkung: Hennersdorf
Flur: 3
Flurstück: 206
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster - Schulzensohn Immobilienbewertung –
AZ 15 K 41/25 - Gem. Hennersdorf, FL 3, FS 206

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Ihr Schreiben vom 03.09.2025, bei mir eingegangen am 08.09.2025

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Schulzensohn,



nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und der Einsichtnahme in das Altlastenkataster des
Landkreises Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts-/ Bodenschutzbehörde, sind für das Grundstück der

Gemarkung Hennersdorf, Flur 3, Flurstück 206

keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im
Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz erfasst.

Die Eintragungen im Kataster entsprechen dem gegenwärtigen Erkenntnisstand.

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt T. 03535 460 F. 03535 3133 www.lkee.de	Bankverbindung Sparkasse Elbe-Elster IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14 BIC WELADED1EES	Sprechzeiten Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr oder nach Vereinbarung		
--	---	---	---	---

AZ: 63-41296-25-147

- 2 -

17.09.2025

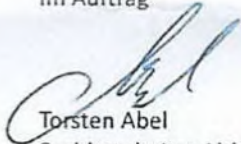
Hinweise:

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis sowie Mitteilungen aus dem Bereich Denkmalschutz/Bodendenkmale erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Elbe-Elster.

Auskünfte bezüglich der von Kampfmitteln belasteten Gebiete erteilt der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Verwaltungszentrum B, Hauptallee 116/8 in 15806 Zossen, OT Wünsdorf.

Für die Auskunft wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von **61,00 €** mit gesondertem Bescheid erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Torsten Abel
Sachbearbeiter Altlasten und Bodenschutz

11. Anlage: Auskunft bezüglich Denkmalschutz

DER LANDRAT

Landkreis Elbe-Elster | Postfach 17 | 04912 Herzberg (Elster)

Immobilienbewertung Schulzensohn
Frau Dipl.-Wirtsch.Ing (FH) Joanna Schulzensohn
Oberer Viebig 2b
02785 Olbersdorf

EINGEGANGEN AM:

08 SEP 2025

Immobilienbewertung
SCHULZENSOHN

Landkreis
Elbe-Elster 

Bereich
Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz
untere Denkmalschutzbehörde
Unsere Zeichen
Az.: 63-80751-25-30
Ihre Zeichen
15 K 41/25
Straße, Haus-Nr., Ort
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Ansprechpartner/in
Frau Fürstenberg
Telefon, Fax
03535 46-2521/03535 46-2657
E-Mail
simone.fuerstenberg@lkee.de

Datum
09.09.2025

Anfrage vom: 03.09.2025

eingegangen: 08.09.2025

Grundstück: **Doberlug-Kirchhain, Hennersdorf, Finsterwalder Chaussee**
Gemarkung: **Hennersdorf** Flur: **3** Flurstück: **206**


Betreff: **Ihre Anfrage zu denkmalrechtlichen Bindungen**

Sehr geehrte Frau Dipl.-Wirtsch.Ing (FH) Schulzensohn,

das in Rede stehende Flurstück berührt nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Simone Fürstenberg
SB Rechtliche Aufsicht

Anlage
Information DSGVO

Für die (rechtssichere) E-Mail-Kommunikation beachten Sie bitte die Hinweise im Impressum auf unserer Webseite.

Kontakt
T. 03535 460
F. 03535 3133
www.lkee.de

Bankverbindung
Sparkasse Elbe-Elster
IBAN DE61 1805 1000 3300 1011 14
BIC WELADED1EES

Sprechzeiten
Di 8:30-12 Uhr und 13-17 Uhr
Do 8:30-12 Uhr und 13-16 Uhr
oder nach Vereinbarung

