

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

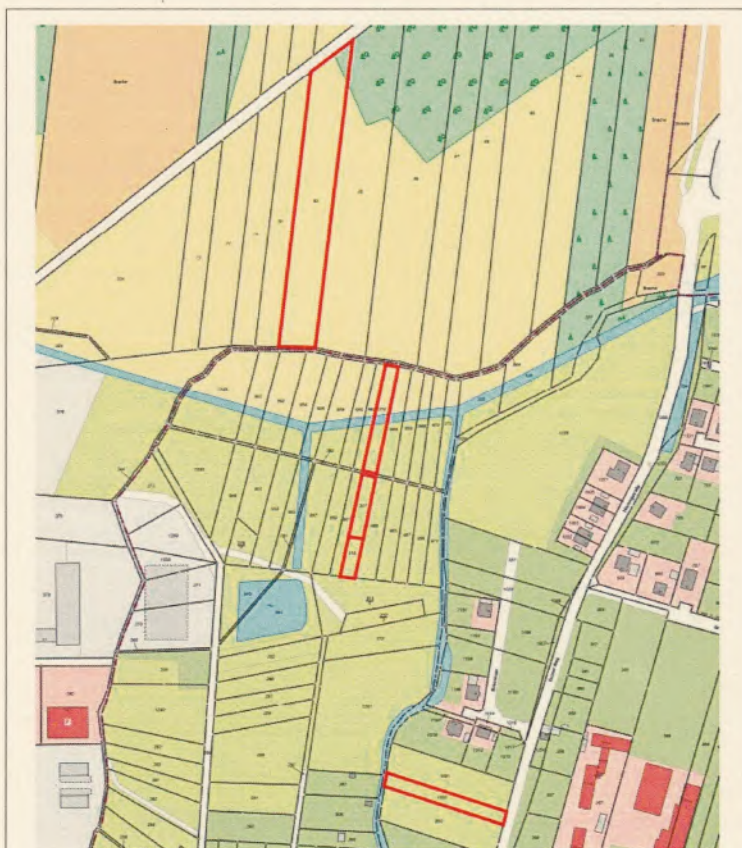
vom 16. Juni 2026

für fünfzehn meist landwirtschaftlich genutzte Flurstücke

in Schönewalde, Kreis Elbe-Elster

*(Gemarkung Schönewalde (S), Flur 1, Flst. 88, 89, 90, 119/1, 157, 158, 159;
Flur 2, Flst. 82, 83, 167; Flur 3, Flst. 53, 316, 317, 318, 1020)*

Aktenzeichen vom Amtsgericht Bad Liebenwerda: 15 K 63/25



Ausschnitt aus der Flurkarte der Gemarkung Schönewalde (S)
mit Kennzeichnung einer Vielzahl der zu bewertenden Flurstücke

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten mit acht Anlagen und ist in sieben Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Ausfertigung 4 von 7

Bernd Ralf Wedler
(Dipl.-Ing. sc. agr.)

von der IHK Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der IHK Dresden
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
(Landwirtschaft)

Diplomsachverständiger
(DIA)
für die Bewertung von
bebauten
und unbebauten
Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Mitglied in den
Gutachterausschüssen der
Landkreise SPN/OSL, Görlitz
sowie der Stadt Cottbus

Mitglied im Oberen
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im
Freistaat Sachsen

Steuernummer Finanzamt
Görlitz: 207 286 04353

SteuerID: 64 608 259 313

UmsatzsteuerID:
DE190 025 809



Inhaltsverzeichnis:

1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	3
2.	Allgemeines.....	4
3.	Zustandsmerkmale	9
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.2	Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	11
4.	Wertermittlung	16
4.1	Grundsätze der Wertermittlung.....	16
4.2	Bodenwert	17
4.2.1	Bodenwertermittlung.....	18
4.2.2	Berücksichtigung der Dienstbarkeit	32
4.2.2.1	Allgemeines	32
4.2.2.2	Trinkwasserleitungsrecht.....	33
5.	Verkehrswertermittlung	35
6.	Literaturangaben	37
7.	Anlagen.....	37

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen	15 K 63/25				
Anschrift	04916 Schönewalde				
Flur, Flurstück, Grundfläche, Bodenwert und Verkehrswert	Flur	Flurstück	Grundfläche in m²	Bodenwert in €	Verkehrswert in €
	1	88	14.935	12.820	12.820
	1	89	11.938	10.740	10.740
	1	90	177	210	210
	1	157	45	50	50
	1	158	6.098	5.490	5.490
	1	159	2.447	2.200	2.200
	1	119/1	650	9.750	9.750
	2	82	6.420	5.780	5.780
	2	83	16.560	14.430	14.430
	2	167	1.510	1.060	1.060
	3	53	460	1.380	1.380
	3	316	330	300	300
	3	317	480	430	430
	3	318	740	670	670
	3	1.020	1.048	1.570	1.570
Bemerkung	Die Flurstücke liegen als land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, als Gartenlandflächen sowie als Randstreifen von Verkehrsflächen vor. Das Flurstück 119/1 dient ebenfalls als Gartenland, liegt aber in einem allgemeinen Wohngebiet und liegt somit als Bauland vor.				
Vermietung/Verpachtung	zum Wertermittlungsstichtag vermutlich nicht verpachtet, meist aber bewirtschaftet und teils als Gartenflächen genutzt				
Wertermittlungsstichtag	5. Mai 2026				
Erschließung	nicht erschlossen				
Zustands- und Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Baureifes Land und Sonstige Flächen				
Bodenwert in € gesamt	66.880				
Belastung durch das Leitungsrecht in € - Flurstück 89	160				
Belastung durch das Leitungsrecht in € - Flurstück 1020	60				
Verkehrswert in € gesamt	66.880				

2. Allgemeines

Einführung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um fünfzehn unbebaute Flurstücke, die teils im Stadtgebiet aber zumeist im Umfeld der Ortslage von Schönewalde liegen. Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Schönewalde (S), Flur 1, Flurstücke 88, 89, 90, 119/1, 157, 158 und 159; Flur 2, Flurstücke 82, 83 und 167; Flur 3, Flurstücke 53, 316, 317, 318 und 1020. Hier sind zwei Bereiche zu unterscheiden. Einmal handelt es sich um die drei Flurstücke 53 und 1020 der Flur 3 sowie um das Flurstück 119/1 der Flur 1, die als Gartenflächen in der Nähe der Bebauung genutzt werden. Alle anderen Flurstücke liegen außerhalb der Ortslage und werden überwiegend landwirtschaftlich oder als Waldfläche genutzt. Gemäß Auskunft der Stadt Schönewalde befindet sich das Flurstück 119/1, Flur 1 im Innenbereich. Die weiteren zu bewertenden Flurstücke liegen im Außenbereich der Gemeinde Schönewalde. Es liegen keine Informationen zu bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte dennoch festgestellt werden, dass die in Flur 1, Flurstück 119/1 und Flur 3, Flurstück 53 gelegenen Grundstücke augenscheinlich als Gartenland genutzt werden. Die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden seit vielen Jahren von einem ansässigen Agrarbetrieb landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegenen Städte sind Schlieben und Herzberg (Elster), die etwa 15 km und 19 km entfernt sind. Als Besonderheit ist hier auf den nahen Militärstandort hinzuweisen. Die Lage kann somit als ländlich abgeschieden beschrieben werden.																																																																
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Liebenwerda - Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen -, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda																																																																
Aktenzeichen	15 K 63/25																																																																
Auftragsdatum	10. März 2026 mit Beschluss vom 10. März 2026																																																																
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für die im Beschluss der Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen am Amtsgericht Bad Liebenwerda ausgewiesenen Flurstücke.																																																																
Nähere Bezeichnung des Objektes	<table> <tr> <td>Grundbuch von</td><td colspan="5">Schönewalde (S)</td></tr> <tr> <td>Blatt Nr.</td><td colspan="5">1057</td></tr> <tr> <td>Bestandsverzeichnis Nr.</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr> <td>Gemarkung - Flur</td><td colspan="5">Schönewalde (S)</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td colspan="5">1</td></tr> <tr> <td>Flurstücke</td><td>88</td><td>89</td><td>90</td><td>157</td><td>158</td></tr> <tr> <td>Lage</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>Luch</td></tr> <tr> <td>Größe in m²</td><td>14.935</td><td>11.938</td><td>177</td><td>45</td><td>6.098</td></tr> <tr> <td>Wirtschaftsart</td><td>LW</td><td>LW</td><td></td><td></td><td>LW, UL, VF</td></tr> <tr> <td>Bebauung</td><td colspan="5">nicht bebaut</td></tr> </table>					Grundbuch von	Schönewalde (S)					Blatt Nr.	1057					Bestandsverzeichnis Nr.	1	2	3	4	5	Gemarkung - Flur	Schönewalde (S)					Flur	1					Flurstücke	88	89	90	157	158	Lage	-	-	-	-	Luch	Größe in m ²	14.935	11.938	177	45	6.098	Wirtschaftsart	LW	LW			LW, UL, VF	Bebauung	nicht bebaut				
Grundbuch von	Schönewalde (S)																																																																
Blatt Nr.	1057																																																																
Bestandsverzeichnis Nr.	1	2	3	4	5																																																												
Gemarkung - Flur	Schönewalde (S)																																																																
Flur	1																																																																
Flurstücke	88	89	90	157	158																																																												
Lage	-	-	-	-	Luch																																																												
Größe in m ²	14.935	11.938	177	45	6.098																																																												
Wirtschaftsart	LW	LW			LW, UL, VF																																																												
Bebauung	nicht bebaut																																																																

Bestandsverzeichnis Nr.	6	7	8	9	10
Gemarkung - Flur	Schönewalde (S)				
Flur	1	2	2	2	3
Flurstücke	159	82	83	167	53
Lage	Luch	Am Wege nach Weißen	-	Neumaten	Pestalozzi- straße
Größe in m ²	2.447	6.420	16.560	1.510	460
Wirtschaftsart	LW, UL, WA	LW, W	LW	LW, VF	EF
Bebauung	nicht bebaut				bebaut
Bestandsverzeichnis Nr.	11	12	14	15	16
Gemarkung - Flur	Schönewalde (S)				
Flur	3	3	3	1	3
Flurstücke	316	317	318	119/1	1020
Lage	-	-	-	An den Mühlen	Grüner Weg
Größe in m ²	330	480	740	650	1.048
Wirtschaftsart	LW	LW	LW	EF	UL
Bebauung	nicht bebaut				
Abkürzungen	Landwirtschaftsfläche = LW; Unland = UL; Verkehrsfläche = VF; Wasserfläche = WA; Waldfläche = W; Erholungsfläche = EF				

Unterlagen + Informationen	Datum	Art der Unterlagen/Informationen
Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde	24.03.2026	Liegenschaftskarten im Maßstab 1 : 1.000 und 1: 2000 mit Flurstücksnachweisen mit Bodenschätzung
Stadt Schönewalde, Bauamt	20.03.2026	planungsrechtliche Auskunft und Erschließungshinweise
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Brandenb.	01.01.2026	Bodenrichtwertkarte
Landkreis Elbe-Elster, Gutachterausschuss	31.12.2024	Grundstücksmarktbericht 2024 (veröffentlicht 05/2025)
Fließgrund Agrarproduktion GmbH	13.05.2026	Auskunft bezüglich der Nutzung bzw. der Verpachtungssituation
Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband	28.05.2026	Leitungspläne zum Verlauf der Wasser- und Schmutzwasserleitungen auf den Flurstücken 89, 90 und 1020
Amtsgericht Bad Liebenwerda, Grundbuchamt	19.03.2026 09.03.2026	Grundbuchabschrift Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

Ortsbesichtigung	am 5. Mai 2026, 11:00 Uhr bis ca. 12:10 Uhr
-------------------------	---

Wertermittlungstichtag	5. Mai 2026
Definition laut § 2 Abs. 4 ImmoWertV21	Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
Qualitätsstichtag	5. Mai 2026
Definition laut § 2 Abs. 5 ImmoWertV21	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

**Beschreibung Makrolage
und Allgemeines**

Schönewalde ist eine Kleinstadt im Nordwesten des Landkreises Elbe-Elster im Bundesland Brandenburg. Schönewalde und seine Orts- und Gemeindeteile Ahlsdorf mit Hohenkuhnsdorf, Bernsdorf, Brandis mit Horst, Dubro, Grassau, Jeßnigk, Knippelsdorf, Schönewalde mit Grauwinkel, Freywalde und Schmielsdorf, Stolzenhain mit Hartmannsdorf, Wiepersdorf und Wildenau zählen zusammen ca. 2.899 Einwohner (31.12.2024). In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl der Stadt wie folgt verändert:

Stichtag	Gemeinde Schönewalde (https://www.regionalstatistik.de)	Veränderung in % (Basis 2014)
31.12.2014	3.136	0,00
31.12.2016	3.085	-1,63
31.12.2018	3.040	-3,06
31.12.2020	3.056	-2,55
31.12.2022	2.959	-5,64
31.12.2024	2.899	-7,56

An dieser Zahlenreihe ist gut erkennbar, dass die Bevölkerung in der Gemeinde innerhalb von zehn Jahren einen Bevölkerungsverlust um etwa 7,5 % zu verzeichnen hatte.

Infrastrukturell ist die Gemeinde gut erschlossen. So sind in der Stadt Schönewalde ein Supermarkt (Multimarkt), Bäcker, Blumenläden, Friseur, Gaststätte, Kindertagesstätte, Grundschule, Allgemeinarzt, Zahnarzt und weitere kleine Dienstleistungsunternehmen vorhanden. Der Bundeswehrstandort Schönewalde/Flugplatz Holzdorf, mit seinen etwa 2.000 Soldaten und zivilen Mitarbeitern, ist nicht nur einer der größten Arbeitgeber der Region, sondern eine wichtige regionale Ausbildungsstätte, die jungen Menschen unterschiedlichste berufliche Ausbildungen und Qualifikationen in verschiedenen Berufen anbietet. Daneben ist der Standort auch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Region Elbe-Elsteraue.

Oberschulen und ein Gymnasium sind im ca. 20 km südlich gelegenen Herzberg zu finden. Ca. 4 km westlich von Schönewalde verläuft die Bundesstraße 101 durch den Ortsteil Brandis von Süden kommend über Bad Liebenwerda, Herzberg und weiter in nördliche Richtung nach Jüterbog. Um und in Schönewalde laden beispielsweise weitläufige Wälder, Badeseen, ortstypische Gehöfte mit Vorgärten, alte Dorfkirchen, der Park Ahlsdorf und der denkmalgeschützte Markt in Schönewalde mit den restaurierten Bürgerhäusern zum Verweilen ein. Insgesamt handelt es sich um eine kleine Stadt mit relativ guter Infrastruktur in einer abgeschiedenen Lage.

Mikrolage

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich in der Gemeinde Schönewalde und liegen teilweise im Stadtgebiet von Schönewalde und zum Teil nördlich der Stadt im Außenbereich.

Durch die Stadt führen die Straßen L 71, L 72 und L 713. Die L 71 durchquert von westlicher Richtung kommend in östliche Richtung den gesamten Ort als Hauptstraße. Die Ernst-Thälmann-Straße bildet einen Teil der Hauptstraße. In westliche Richtung mündet die Ernst-Thälmann-Straße in die Wilhelm-Pieck-Straße ein, von der man weiter in den Ortsteil Brandis gelangt. In östliche Richtung erreicht man von der Ernst-Thälmann-Straße den Markt von Schönewalde, von dem man weiter auf die Karl-Marx-Straße gelangt. Die Karl-Marx-Straße führt weiter in den Ortsteil Wiepersdorf. Das Zentrum von Schönewalde befindet sich in etwa im Bereich des Marktes. Am Markt von Schönewalde gibt unter anderem einen Friseurladen, ein Restaurant, einen Bäcker sowie einen Imbiss. In Schönewalde sind die wichtigsten

	Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden. Die nächste größere Stadt mit einem größeren Angebot an Versorgern und Dienstleistern ist Herzberg, in einer Entfernung von ca. 20 km. Im Ortsteil Schönewalde selbst sind zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Holzdorf, Land Sachsen-Anhalt, und ist etwa 10 km entfernt. Von dort verkehren Züge in nördliche Richtung nach Jüterbog und in südliche Richtung über Herzberg nach Falkenberg.
Lage der Flurstücke	Das Flurstück 119/1, Flur 1 weist eine Fläche von 650 m² auf, liegt im Innenbereich der Gemeinde an der Straße „An den Mühlen“ und wird als Gartenland zur Erweiterung des benachbarten Wohngrundstücks genutzt. Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Westlich des Flurstücks grenzt ein ortsansässiger Agrarbetrieb an das Flurstück. Alle weiteren Flurstücke sind im Außenbereich der Gemeinde Schönewalde gelegen. Das Flurstück 88, Flur 1 ist 14.935 m² groß, wird forstwirtschaftlich genutzt und befindet sich nördlich der Brandiser Straße neben weiteren Forst- und Grünflächen. Östlich des Flurstücks grenzt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage an. Die Flurstücke 89, Flur 1 mit 11.938 m² und 90, Flur 1 mit 177 m² befinden sich nordwestlich der Gemeinde, verlaufen entlang der L72 und liegen als Acker- und Grünland vor. Die Flurstücke sind umgeben von weiteren Ackerflächen. Im Außenbereich gelegen, befinden sich nordwestlich der Gemeinde Schönewalde in der Flur 1, die Flurstücke 157 mit 45 m², 158 mit 6.098 m² und 159 mit 2.447 m² am „Luch“ und dienen als Acker. Das Flurstück 157 wird südlich durch die L72 begrenzt, östlich der Flurstücke 158 und 159 befindet sich ein kleiner Teich. Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Ackerflächen. Das Flurstück 82, Flur 2 liegt mit einer Fläche von 6.420 m² südwestlich des Gewerbeparks Schönewalde, „Am Wege nach Weißen“ und liegt als unbewirtschaftetes Grünland vor. Die anliegenden Flurstücke werden ebenfalls als Grünland genutzt. Nordwestlich des Gewerbeparks Schönewalde und westlich von „Hörning“ befindet sich das Flurstück 83, Flur 2 mit einer Fläche von 16.560 m². Der südliche Teil des Flurstücks liegt als unbewirtschaftetes Grünland und der nördliche Teil des Flurstücks als Waldfläche vor. Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Wald- und Grünlandflächen. Westlich des Flurstücks befindet sich ein Kiesberg. Das Flurstück 167, Flur 2 befindet sich im Bereich „Neumaten“ nördlich des Gewerbeparks Schönewalde und wird südlich durch einen Fahrradweg begrenzt. Das Flurstück weist eine Fläche von 1.510 m² auf und liegt als Grünland vor. Die umliegenden Flurstücke werden als Wald- und Grünlandflächen genutzt. Das Flurstück 53, Flur 3 befindet sich südlich der Pestalozzistraße und der Grundschule „Otto Nagel“ mit einer Fläche von 460 m². Der Zugang zu der als Gartenland genutzten Fläche erfolgt über die Schulgasse. Das Flurstück 1020, Flur 3 befindet sich mit einer Fläche von 1.048 m² in der Straße „Grüner Weg“ und liegt als Grünland vor. Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilienhaus- und Gartengrundstücke geprägt. Die Flurstücke 316 mit 330 m², 317 mit 480 m² und 318 mit 740 m², Flur 3 befinden sich nordwestlich der Straße „Birkenhain“ und liegen inmitten von Grünflächen. Das Flurstück 318 wird von einem Graben durchzogen. Zusammenfassend handelt es sich um ländlich gelegene Flurstücke, die teils nur schwer zugänglich sind.

Beispielfotos für die Umgebung



Blick in nördliche Richtung über die benachbarte Bebauung und entlang der Straße „An den Mühlen“, welche als Zufahrt für das zu bewertende Flurstück 119/1 nutzbar ist.



Blick entlang der südlichen Grenze des zu bewertenden Flurstücks 53 in Richtung benachbarter Gartengrundstücke. Der Weg zum Flurstück ist nicht befestigt und nicht befahrbar.



Blick in südliche Richtung über die benachbarten Flurstück 191 und 191, auf denen sich teils die Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet. Das Bewertungsflurstück 88 schließt sich rechts an.



Blick in südwestliche Richtung entlang eines befestigten Fahrradweges, der die südliche Grenze des zu bewertenden Flurstücks 167 bildet. Das Flurstück 167 liegt inmitten landwirtschaftlicher Grünflächen.

Demographische Situation	Landkreis Elbe-Elster (LK EE)	Gemeinde Schönewalde
Bevölkerungszahl	Zum Stand 31.12.2024 zählte der LK eine Bevölkerungszahl von 97.967 und zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE eine Bevölkerungszahl von 98.750.	Zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 2.899 und zum Stand 31.12.2023 zählte die Stadt eine Bevölkerungszahl von 2.926.
Fläche	Zum Stand 31.12.2024 zählte der LK eine Gebietsfläche von 1.899,18 km².	Zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt eine Gebietsfläche von 156,16 km².
Bevölkerungsdichte	Die Bevölkerungsdichte beträgt im LK EE zum 31.12.2024 insgesamt 52 Einwohner/km².	Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Stadt zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt ca. 19 Einwohner/km².
Ausländeranteil *	Zum Stand 31.12.2023 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 98.750 insgesamt 4.329 Ausländer. Dies entspr. einem Anteil v. ca. 4,4 %.	Keine Angaben
Arbeitslosigkeit	Im Jahresdurchschnitt 2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.967 (Stand: 31.12.2024) eine Arbeitslosenzahl von 3.346. Dies entspr. einem Anteil von ca. 3,4 %.	Im Jahresdurchschnitt 2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 2.899 (Stand: 31.12.2024) eine Arbeitslosenzahl von 60. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2,1 %.
Sozialversicherungs-pflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	Zum Stand 30.06.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.967 (Stand: 31.12.2024) insgesamt 32.537 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspr. einem Anteil von ca. 33,2 %.	Zum Stand 30.06.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 2.899 (Stand 31.12.2024) insgesamt 879 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30,3 %.

Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte am Wohnort	Zum Stand 30.06.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.967 (Stand: 31.12.2024) insgesamt 38.662 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 39,5 %.	Zum Stand 30.06.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 2.899 (Stand 31.12.2024) insgesamt 1.167 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort. Dies entspricht einem Anteil von ca. 40,3 %.
Kinder und Jugendliche	Zum Stand 31.12.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.967 insgesamt 14.432 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspr. einem Anteil von ca. 14,7 %.	Zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 2.899 insgesamt 410 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 14,1 %.
Bevölkerung über 65 Jahre	Zum Stand 31.12.2024 zählte der LK EE bei einer Bevölkerungszahl von 97.967 insgesamt 30.223 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 30,9 %.	Zum Stand 31.12.2024 zählte die Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 2.899 insgesamt 1.841 Personen über 65 Jahren. Dies entspricht einem Anteil von ca. 29,7 %.
Wanderungssaldo der Bevölkerung	457 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 4.829, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 4.372)	16 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 106, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 90)
Wanderungsvolumen der Bevölkerung	9.201 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 4.829, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 4.372)	196 (Jahr 2024: Zuzüge über die Gemeindegrenzen 106, Fortzüge über die Gemeindegrenzen: 90)
Quellen	https://www.regionalstatistik.de ; https://www.wegweiser-kommune.de *	

3. Zustandsmerkmale

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

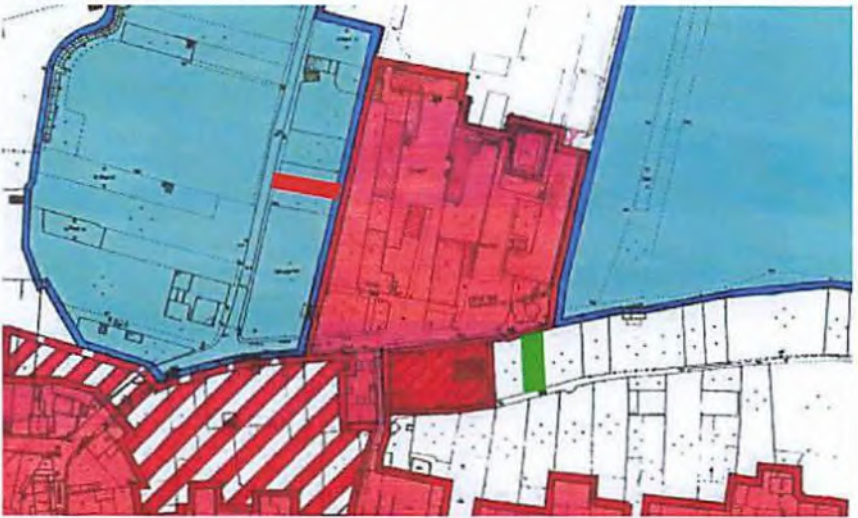
Grundbucheintragungen	
Grundbuch	Grundbuch von Schönewalde, Blatt 1057
Zweite Abteilung	1 <i>betrifft die Flurstücke 89 und 1020</i> Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht einschließlich Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband - HWAZ -, Herzberg. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landkreises Elbe-Elster, Herzberg vom 06.01.2003 und die hiermit verbundenen Antragsunterlagen AZ: 34-66-64 Reg.-Nr.: 16-17-01-1208 eingetragen am 11.02.2003. 2 <i>betrifft alle 15 zu bewertenden Flurstücke</i> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Liebenwerda, 15 K 63/25), eingetragen am 27.01.2026.
Dritte Abteilung	Liegt zur Bearbeitung dieses Gutachtens nicht vor.
Bemerkungen	Sollten weitere Rechte und Belastungen auf den zu bewertenden Flurstücken vorhanden sein, so ist dies gesondert zu betrachten. Gemäß Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes befinden sich auf Flur 1, Flurstück 90 und Flur 3, Flurstück 1020 Schmutzwasserleitungen. Für diese beiden Leitungen sind keine Leitungsrechte im Grundbuch gesichert. In der vorliegenden Wertermittlung finden diese daher keine Berücksichtigung. Die hierzu übermittelten Lagepläne sind dem Gutachten in der Anlage beigelegt.
Berücksichtigung	Das Trinkwasserleitungsrecht mit der lfd. Nr. 1 wird in vorliegender Wertermittlung berücksichtigt .

Rechtliche Gegebenheiten	
Miet- und Pachtverträge	Dem Unterzeichner liegen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- oder Pachtverträge vor. Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass weder Pacht- noch Mietverhältnisse bestehen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von ansässigen Agrarbetrieben landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich einer eventuellen Verpachtung der Flurstücke wurde an den Agrarbetrieb " " per E-Mail eine Anfrage gestellt. In der Antwort wurde folgendes mitgeteilt: <i>"Einige dieser Flurstücke bewirtschaften wir seit jeher. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kam es jedoch nach mehreren Versuchen nie zu einem gültigen Pachtvertrag. Wegen ihrer Lage mitten in größeren Schlägen wurden diese Flächen einfach immer durch uns mitgenutzt. Andernfalls wären diese Flächen mittlerweile längst der Sukzession zum Opfer gefallen. Die aufgeführten Flächen sind ein klassischer Fall von vagabundierendem Land."</i> Vom genannten Agrarbetrieb werden nach den vorliegenden Informationen die Flurstücke Flur 1 Flst. 89, Flur 1 Flst. 158 und 159, Flur 2 Flst. 83 (teilweise Wald), Flur 2 Flst. 82 und Flur 3 Flst. 318 teilweise bewirtschaftet. Das Flurstück 167 der Flur 2 soll die Agrargenossenschaft Stolzenhain bewirtschaften.
Gewerbebetrieb	Es wird nach den vorliegenden Informationen kein Gewerbebetrieb auf den zu bewertenden Grundstücken geführt. Einen Teil der Fläche wird von einem Agrarbetrieb bewirtschaftet.
Zubehör	Nach Einschätzung des Unterzeichners befindet sich kein Zubehör auf dem zu bewertenden Grundstück.
Baulasten	In Absprache mit dem Auftraggeber wurde hier auf eine Baulastenauskunft aus Kostengründen verzichtet.
Altlasten	In Absprache mit dem Auftraggeber wurde hier auf eine Altlastenauskunft aus Kostengründen verzichtet.
Denkmalschutz	Die zu bewertenden Flurstücke berühren laut Angaben in der Denkmalliste Brandenburg keine bau- und bodendenkmalpflegerischen Belange. Nach den Angaben im Geoportal des Landes Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/) befindet sich das in Flur 3, gelegene Flurstück 53 im Bereich eines Bodendenkmals (20360). Alle anderen Flurstücke liegen nicht im Bereich eines Bodendenkmals.
Ausschnitt aus der Themenkarte Bodendenkmale des Geoportals Brandenburg und Kennzeichnung des Flurstücks 53, Flur 3	
Bodenschätze	Es werden keine eventuell vorhandenen bergfreien bzw. berg eigenen Bodenschätze berücksichtigt.
Bemerkungen	Abweichungen von den obigen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

3.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt	
Flur 1	
Flurstück 88	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 370,0 m : 42,0 m (ca. 8,81 : 1). Es besteht keine direkte Zufahrtsmöglichkeit. Das Flurstück ist ausschließlich über unbefestigte Wege über Nachbargrundstücke zu erreichen.
Flurstück 89	Das Flurstück besitzt nahezu rechteckigen Zuschnitt, wobei die nördliche Seite abgeschrägt ist. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 296,5 m : 59,2 m (ca. 5,01 : 1). Das Flurstück ist über das angrenzende Flurstück 90, welches als Randfläche der Straße dient, zu erreichen. Eine direkte Zufahrt ausgehend von der L 72 ist nicht gegeben.
Flurstück 90	Das Flurstück besitzt die Form eines Parallelogramms und liegt als schmaler Streifen vor. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 59,2 m : 3,1 m (ca. 19,10 : 1). Das Flurstück 90 liegt als Straßenrandfläche vor. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Flurstück bietet die L 72.
Flurstück 157	Das Flurstück besitzt die Form eines Parallelogramms und liegt als schmaler Streifen vor. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 38,9 m : 1,9 m (ca. 20,47 : 1). Die nördliche Seite des Flurstücks grenzt an das Nachbarflurstück 158. Das Flurstück 157 liegt als Straßenrandfläche vor. Eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Flurstück bietet die L 72.
Flurstück 158	Das Flurstück besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 279,3 m : 38,9 m (ca. 7,18 : 1). Südlich des Flurstücks grenzt das Nachbarflurstück 157 an, östlich grenzt das Nachbargrundstück 159 an. Das Flurstück ist über das Nachbarflurstück 157 über einen unbefestigten Weg zu erreichen.
Flurstück 159	Das Flurstück besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 172,9 m : 22,2 m (ca. 7,79 : 1). Die nördliche und westliche Seite des Flurstücks grenzen an das Nachbarflurstück 158. Die östliche Seite des Flurstücks grenzt zum Teil an einen Teich. Das Flurstück 159 ist über das Nachbarflurstück 158 zu erreichen. Eine direkte Zufahrt ist nicht vorhanden.
Flurstück 119/1	Das Flurstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 30,5 m : 25,6 m (ca. 1,19 : 1). Das Flurstück besitzt eine direkte Zufahrt über die Straße „An den Mühlen“.
Flur 2	
Flurstück 82	Das Flurstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 246,7 m : 40,3 m (ca. 6,12 : 1). Das Flurstück ist über einen unbefestigten Weg zu erreichen.
Flurstück 83	Das Flurstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 602,4 m : 40,2 m (ca. 14,99 : 1). Das Flurstück ist über einen unbefestigten Weg zu erreichen.
Flurstück 167	Das Flurstück besitzt einen trapezförmigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 93,1 m : 30,5 m (ca. 3,05 : 1). Das Flurstück 167 hat keine Zufahrtsmöglichkeit und ist nur über den angrenzenden Fahrradweg zu erreichen.

Flur 3	
Flurstück 53	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 30,9 m : 11,9 m (ca. 2,60 : 1). Das Flurstück ist über einen nicht befestigten Gehweg zu erreichen. Es besteht keine Zufahrtsmöglichkeit.
Flurstück 316	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 32,8 m : 11,9 m (ca. 2,76 : 1). Die nördliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an das Flurstück 317. Das Flurstück 316 befindet sich inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Zufahrt nicht möglich.
Flurstück 317	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 51,6 m : 11,6 m (ca. 4,45 : 1). Die südliche Seite des Flurstücks grenzt dabei an das Nachbarflurstück 316. Flurstück 317 befindet sich inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Zufahrt nicht möglich.
Flurstück 318	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 88,4 m : 10,5 m (ca. 8,42 : 1). Flurstück 318 befindet sich inmitten weiterer Landwirtschaftsflächen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Zufahrt nicht möglich.
Flurstück 1020	Das Flurstück besitzt einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das maximale Längen- : Breitenverhältnis des Flurstücks beträgt ca. 98,3 m : 11,1 m (ca. 8,85 : 1). Das Flurstück 1020 hat eine direkte Zufahrt über die Straße „Grüner Weg“.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen	
Auskunft von	Stadt Schönewalde, Bauamt, Auskunft vom 20.03.2026
Art des FNP	Es liegt kein Flächennutzungsplan und keine FNP-Entwurf vor.
Weitere Satzungen/ besondere Gebiete	Es gibt die Klarstellungssatzung „Satzung Innenbereich Schönewalde“ mit dem Stand Oktober 1992.
Zulässigk. von Bauvorhaben	Entsprechend § 35 BauGB liegen die Flurstücke 88, 89, 90, 157, 158, 159 (Flur 1); Flurstücke 82, 83, 167 (Flur 2), Flst. 53, 316, 317, 318, 1020 (Flur 3) im Außenbereich der Gemeinde. Obwohl die Flurstücke 53 und 1020 nahe der Bebauung liegen, befinden sie sich im Außenbereich.
Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung „Satzung Innenbereich Schönewalde“ mit Kennzeichnung des Flurstücks 53 und des Flurstücks 1020	 Entsprechend § 34 BauGB liegt das Flurstück 119/1(Flur 1) im Innenbereich der Gemeinde.

Ausschnitt aus der
Klarstellungssatzung
„Satzung Innenbereich
Schönewalde“ mit
Kennzeichnung des
Flurstücks 119/1

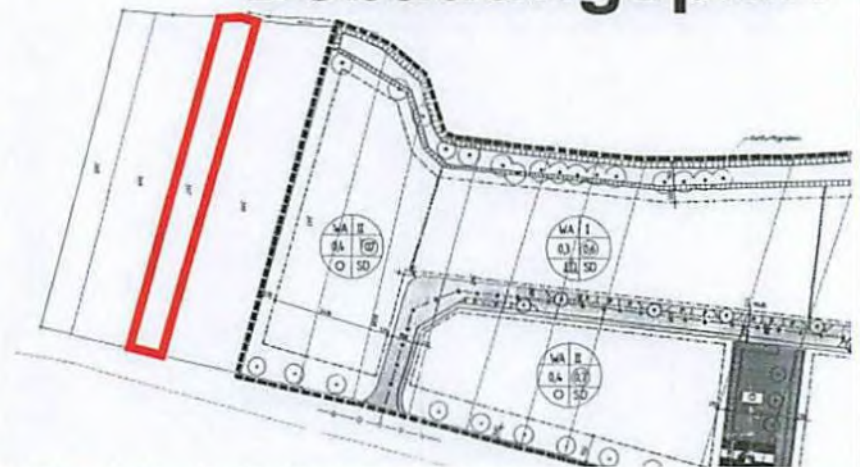


Bebauungsplan

Es gibt keinen Bebauungsplan und keinen Bebauungsplanentwurf. Das Flurstück 1020 (Flur 3) befindet sich in einem Bereich direkt neben einem beplanten Gebiet. Östlich grenzt der Bereich an in dem, der B-Plan Anwendung findet.

Auszug aus dem
Bebauungsplan „Am
Kuhfurth“ mit
Kennzeichnung des
Flurstücks 1020

Bebauungsplan



Art der Nutzung

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (Acker, Grünland, Wald),
Verkehrsflächen (Randstreifen), allgemeines Wohngebiet (WA),
sonstige Flächen (Gartenland)

Ableitung der Zustands- und Entwicklungsstufe

Flurstücke	88	89	90	157	158
Größe in m ²	14.935	11.938	177	45	6.098
Teilflächen	1	2	-	-	-
Größe der Teilfläche in m ²	2.683	12.252	-	-	-
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Flurstücke 88, 89, 90, 157 und 158 liegen im Außenbereich der Gemeinde und sind unbebaut.				
	Ackerland u. Waldfläche	Ackerland	Verkehrsfläche als begrünter Randstreifen	Ackerland	
Zustands-/ Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		Sonstige Flächen	Flächen der Land- oder Forstwirts.	
Nutzungsartenkatalog nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) ImmoWertV 21	Acker (A - Nr. 6.1) u. forstwirt. Fl. (F - Nr. 7)	Acker (A - Nr. 6.1)	sonstige private Fläche (SG - Nr. 8.6)	Acker (A - Nr. 6.1)	

Flurstücke	159	82	83	167	53
Größe in m ²	2.447	6.420	16.560	1.510	460
Teilflächen			1	2	
Größe der Teilfläche in m ²			7.083	9.477	
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Flurstücke 159, 82, 83, 167 und 53 liegen im Außenbereich der Gemeinde und sind unbebaut.				
	Grünland	Ackerland	Ackerland u. Waldfläche	Ackerland	Gartenland
Zustands-/ Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft				Sonstige Fläche
Nutzungsartenkatalog nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) ImmoWertV 21	Grünland (GR - Nr. 6.2)	Acker (A - Nr. 6.1)	Acker (A - Nr. 6.1) u. forstwirt. Fl. (F - Nr. 7)	Acker (A - Nr. 6.1)	private Grünfläche (PG - Nr. 8.1)
Flurstücke	316	317	318	119/1	1020
Größe in m ²	330	480	740	650	1.048
Beschreibung der allgemeinen Situation	Die Flurstücke 316, 317 und 318 liegen im Außenbereich der Gemeinde und sind unbebaut. Die Flächen liegen als Grünland vor.			Das Flst. liegt im Innenbereich und wird als Garten genutzt	Das Flst. liegt im Außenbereich und liegt als Gartenland vor.
Zustands-/ Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft			Baureifes Land	Sonstige Fläche
Nutzungsartenkatalog nach Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3) ImmoWertV 21	Grünland (GR - Nr. 6.2)			Allgemeines Wohngebiet (WA - Nr. 1.3)	private Grünfläche (PG - Nr. 8.1)
Definition laut § 3 Abs. 1 - 5 ImmoWertV21	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach Absatz 1 bis 4 zuordnen lassen.				
Erläuterung nach ImmoWertA	Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch - ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage, - durch ihre Funktion oder - durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „begünstigtes Agrarland“, „beeinträchtigtes Agrarland“ oder auch „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche				

Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen.

Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften **baulich nutzbar**, wenn

- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i.V.m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und

- sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.

Wenn Rechtsvorschriften die bauliche Nutzung nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, steht das der Einstufung als baureifes Land nicht entgegen; die zeitlich eingeschränkte Bebaubarkeit ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Entsprechendes gilt, wenn Rechtsvorschriften nur eine befristete bauliche Nutzung ermöglichen (z. B. befristete oder auflösend bedingte Festsetzungen nach § 9 Absatz 2

BauGB). Die Erschließung ist im Sinne des § 30 Absatz 1, 2 und § 34 Absatz 1 BauGB gesichert, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind. Maßgeblich ist insbesondere, ob für das Grundstück im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Anlage bzw. der Aufnahme der Nutzung

- die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (vgl. § 4 der Musterbauordnung) sowie

- die (nicht zwangsläufig externe) Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Nicht zur Erschließung im Sinne des Städtebaurechts gehört dagegen das Vorhandensein von weiteren Einrichtungen, deren Vorhandensein oder Ausbauzustand für die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nicht erforderlich ist, gleichwohl aber von Wert einfluss sein kann, wie z. B. Leitungen für digitale Infrastruktur, Gas und Fernwärme (Erschließung im weiteren Sinne). Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).

Flächen sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften **baulich nutzbar**, wenn

- städtebaurechtliche Vorschriften (§ 30 Absatz 1, 2, § 33 oder § 34 [ggf. i. V. m. § 30 Absatz 3] BauGB; siehe hierzu auch Nummer 3.(4).2) oder fachplanungsrechtliche Vorschriften (vgl. § 38 BauGB) eine bauliche Nutzung zulassen und

- sich aus anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Bauhindernisse ergeben; hierzu können z. B. Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzrechts (z. B. Bauverbote in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes) gehören.

Nicht alle Flächen lassen sich einem Entwicklungszustand im Sinne von § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen. Die entsprechenden Flächen werden als **sonstige Flächen** bezeichnet (vgl. Anlage 5 Nummer I, Ordnungsnummern 8.1 bis 8.14). Somit lässt sich jedes Grundstück einem definierten Entwicklungszustand oder den sonstigen Flächen nach § 3 Absatz 5 zuordnen.

Erschließung und abgabenrechtliche Verhältnisse

Ver- und
Entsorgungsanschlüsse
Erschließungsbeiträge

Nach Auskunft der Stadt Schönewalde, Bau- und Ordnungsamt und nach Einschätzung des Unterzeichners sind die zu bewertenden Flurstücke nicht erschlossen.

Eine Ausnahme hiervon bildet das Flurstück 119/1 der Flur 1. Auch die Erschließung des Flurstücks 53 könnte vermutlich ermöglicht werden aufgrund der Umgebungsbebauung mit Einfamilienhäusern.

Straßenausbaubeitrag	Nach Auskunft der Stadt Schönewalde, Bau- und Ordnungsamt gibt es keine Straßenbaubeitragssatzung. Entsprechend geht der Unterzeichner davon aus, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Kosten aus Straßenausbaubeiträgen zu erwarten sind.
Berücksichtigung	Die zuvor beschriebenen Besonderheiten werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Abweichungen von diesen Annahmen sind gesondert zu betrachten.

Zufahrt	Die Zufahrt zu den Flurstücken 119/1 (Flur 1) und 1020 (Flur 3) erfolgt über befestigte Straßen. Die Zufahrt zum Flurstück 119/1 ist über die öffentlich gewidmete Straße "möglich. Über die öffentlich gewidmete Straße "Grüner Weg" ist das Flurstück 1020 erreichbar. Bezüglich des Flurstücks 53 (Flur 3) ist festzustellen, dass eine Zufahrt nicht möglich ist. Das Flurstück ist nur zu Fuß zugänglich. Die in der Flur 3 gelegenen Flurstücke 316, 317 und 318 waren nicht zugänglich, da keine direkte Zufahrt vorhanden ist. Zu den in der Flur 1 gelegenen Flurstücken 88, 89, 90, 157, 158 und 159 sowie den in der Flur 2 gelegenen Flurstücken 82, 83, und 167 war die Zufahrt über unbefestigte Wege möglich.
----------------	--

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21 vom 14.07.2021) ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

1.) Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs
2.) grundstücksgleichen Rechten, Rechten an diesen und Rechten an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen
anzuwenden, auch wenn dieses zuvor genannten Gegenstände nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung). Die ImmoWertV21 ist ebenfalls bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (allgemeine Wertverhältnisse) zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:

1. der Entwicklungszustand,
2. die Art und das Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung,
3. die tatsächliche Nutzung,
4. der beitragsrechtliche Zustand,
5. die Lagemerkmale,

6. die Ertragsverhältnisse,
7. die Grundstücksgröße,
8. der Grundstückszuschnitt,
9. die Bodenbeschaffenheit,
10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a) die Art der baulichen Anlagen,
 - b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2 Bodenwert

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
- 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.”*

In der ImmoWertA zu § 40 (Allgemeines zur Bodenwertermittlung) heißt es ergänzend:

“40.(1).3 Der Bodenwert enthält – ebenso wie der Bodenrichtwert (§ 14 Absatz 4) – keinen Wertanteil für (wertbeeinflussenden) Aufwuchs. Soweit der Aufwuchs einen Werteeinfluss hat, ist dieser zusätzlich – z. B. nach § 37 oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal – zum Bodenwert zu berücksichtigen. Gebietstypische Gartenbepflanzungen haben in der Regel keinen eigenständigen Werteeinfluss.”

4.2.1 Bodenwertermittlung

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich in der Gemeinde Schönewalde, welche sich aus 17 Orts- und Gemeindeteilen zusammensetzt. Die amtsfreie Stadt befindet sich zwischen den Mittelzentren Herzberg (Elster), Jüterbog und Luckau mit Entfernungen von 20 bis 40 km. Die Lage kann somit als ländlich beschrieben werden.

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte, welche aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg mit dem Stand **01.01.2026** für Schönewalde entnommen werden, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke (Flur 1, Flurstücke 88, 89, 90, 119/1, 157, 158, 159; Flur 2, Flurstücke 82, 83, 167; Flur 3, Flurstücke 53, 316, 317, 318, 1020) geschätzt werden.

Einteilung der Flurstücke:

Das zu bewertende **Flurstück 119/1** in der Flur 1 befindet sich mit einer Fläche von 650 m² im Innenbereich der Gemeinde und wird als baureifes Land ausgewiesen.

Das **Flurstück 53** in der Flur 3 weist eine Fläche von 460 m² und **Flurstück 1020** in der Flur 3 weist eine Fläche von 1.048 m² auf. Gemäß planungsrechtlicher Auskunft befinden sich beide Flurstücke im Außenbereich der Gemeinde. Das Flurstück 53 wird aktuell als Gartenland genutzt und bewirtschaftet. Das Flurstück 1020 ist hingegen derzeit ungenutzt und stark verwildert.

Die **Flurstücke 82 und 167** der Flur 2 sowie die **Flurstücke 89 und 158** der Flur 1 liegen als Ackerlandflächen vor. Die beiden **Flurstücke 83 und 88** dienen als Acker- und als Waldflächen.

Das **Flurstück 90** in Flur 1 weist eine Fläche von 177 m² und **Flurstück 157** in Flur 1 weist eine Fläche von 1.048 m² auf. Die beiden Flurstücke liegen als begrünter Randstreifen der Landstraße L 72 vor.

Bei den **Flurstücken 159, 316, 317 und 318** in der Flur 1 handelt es sich um Grünlandflächen.

Baureifes Land:

Nutzungsart	Bauland
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Gemeinde	Schönewalde
BRW-Name	Schönewalde (S) WA
Zonenummer	02100001
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	keine Angaben
Größe des Bodenrichtwertgrundstücks	keine Angaben
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Bodenrichtwert in €/m²	15,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 119/1	

Bodenwertableitung für das Flurstück 119/1 - baureifes Land:

Das zu bewertende Flurstück 119/1 liegt in der Gemeinde Schönewalde in der Ortslage von Schönewalde selbst. Es befindet sich im Innenbereich der Gemeinde und ist als baureifes Land ausgewiesen. Das Flurstück liegt im westlichen Teil vom Stadtgebiet.

Das zu bewertende Flurstück 119/1 liegt als unbebautes Mittelgrundstück vor und wird vermutlich von den Eigentümern des Nachbargrundstücks 119/2 als Gartenland zur Ergänzung des Wohngrundstücks genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag gibt es keine vorliegenden Informationen über eine Verpachtung der Fläche und dem Unterzeichner liegt kein Pachtvertrag für diese Fläche vor. Die umliegende Nachbarbebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit Gartennutzung. Das Flurstück 119/1 befindet sich in einer guten Lage innerhalb der Gemeinde und hat einen direkten Straßenanschluss.

Laut der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg liegt der Bodenrichtwert im Bereich des zu bewertenden Flurstücks bei 15,00 €/m². Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Schönewalde. Innerhalb der Bodenrichtwertzone ist das Flurstück 119/1 am westlichen Rand gelegen und weist eine durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone auf. Anpassungen des Bodenrichtwertes an konjunkturelle Entwicklungen sind nicht erforderlich, da der Bodenrichtwert für das Stichtagsjahr 2026 vorliegt. Der Bodenrichtwert ist nicht auf die Größe eines Richtwertgrundstückes bezogen, so dass keine Anpassung bezüglich der Grundstücksgröße erfolgt.

Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu Bauland für individuellen Wohnungsbau / EFH- u. ZFH- Grundstücken ausgesagt:

„Im Jahr 2024 wurden 32 Kaufverträge über selbständige Wohnbaugrundstücke (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne Zukäufe) abgeschlossen. Dies ist ein abermaliger Rückgang um 17 Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, nachdem bereits in 2023 eine Reduzierung um 25 Kauffälle zu verzeichnen war. Das Preisniveau bewegt sich in den Stadtlagen zwischen 15,50 €/m² und 76,00 €/m², in den ländlichen Gebieten zwischen 8,00 €/m² und 33,00 €/m². In den nach 1990 erschlossenen Wohngebieten wurden im Jahr 2024 9 Kauffälle registriert. Das Preisniveau liegt hier zwischen 27,00 €/m² und 90,00 €/m².

Die Stadtlagen für den individuellen Wohnungsbau bestimmen sich durch die Gemarkungen der 6 größten Städte des Landkreises (Finsterwalde, Herzberg, Elsterwerda, Bad Liebenwerda, Falkenberg und Doberlug-Kirchhain) und umfassen die Arten der baulichen Nutzung: WR, WA und MI, auch in besonders gekennzeichneten Sanierungsgebieten.

Die Wohnlagen der ländlichen Gebiete erstrecken sich über alle Dörfer und die 5 übrigen Kleinstädte des Landkreises (Mühlberg, Uebigau-Wahrenbrück, Schlieben, Schönewalde, Sonnewalde) mit den Arten der baulichen Nutzung WA, MI und MD, auch über San-Gebiete hinweg sofern vorhanden. Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über das Preisniveau und die Preisentwicklung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, separiert nach städtischer Lage, ländlichem Gebiet und nach 1990 erschlossenen Baugebieten.

[...]

Die Gesamtkaufpreise haben sich im Berichtsjahr in den Stadtlagen und den jüngeren Baugebieten kaum verändert, wogegen in den ländlichen Gebieten ein leichter Anstieg um etwa 6 % zu verzeichnen ist. Während die durchschnittlichen Grundstücksgrößen in den ländlichen Gebieten um etwa 20 % gewachsen sind, sind die veräußerten Wohnbaugrundstücke in den Stadtlagen um ca. 20 % geschrumpft.

Der durchschnittliche m²-Preis für selbständige Wohnbaugrundstücke ist in den Stadtlagen stark gestiegen und den ländlichen Gebieten in den letzten 3 Jahren konstant geblieben. In den Baugebieten wurden einige Flächen zu neuen Höchstpreisen zu 90 €/m² veräußert, dennoch ist der Mittelwert gegenüber dem Vorjahr mit 54 €/m² fast unverändert.

Aktuell ist zu sehen, dass die Nachfrage nach baureifen, erschlossenen Grundstücken in den Baugebieten in den letzten beiden Jahren einen Tiefpunkt erreicht hat und mit den Kaufzahlen des Jahres 2017 (11 Käufe) vergleichbar ist.

Ländliche Gebiete (ohne Baugebiete mit Erschließung nach 1990):

Jahr	Anzahl Kauffälle	Kaufpreis [€/m ²]	Gesamtkaufpreis [€]	Grundstücks- größe [m ²]
2020	56	Ø 13,00 (5,00 - 36,00)	Ø 16.000 (4.000 - 46.500)	Ø 1.297 (294 - 3.758)
2021	78	Ø 19,00 (5,00 - 55,00)	Ø 23.400 (2.700 - 95.100)	Ø 1.236 (274 - 3.523)
2022	29	Ø 20,00 (7,00 - 59,00)	Ø 18.300 (2.500 - 33.100)	Ø 1.066 (210 - 3.156)
2023	19	Ø 20,00 (6,50 - 42,00)	Ø 22.300 (3.400 - 50.000)	Ø 1.078 (480 - 1.945)
2024	14	Ø 20,00 (8,00 - 33,00)	Ø 23.800 (7.600 - 40.000)	Ø 1.332 (450 - 2.033)

„

Die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes über ländliche Gebiete zeigen auf, dass im Jahr 2024 durchschnittlich 20,00 €/m² bei einer Veräußerung erzielt wurden. Die ländlichen Gebiete umfassen neben allen Dörfern ebenso die fünf Kleinstädte des Landkreises, u.a. Schönewalde. Die Kaufpreisspanne von 8,00 - 33,00 €/m² stellt die erheblichen Unterschiede innerhalb des Teilmarktes dar. Unter Berücksichtigung der guten Ortslage innerhalb der Gemeinde und dem direkten Straßenanschluss wird der ausgewiesene Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von 15,00 €/m² zum 01.01.2026 in Ansatz gebracht. Die Auswertungen zeigen auf, dass sich der für das Bewertungsgrundstück angesetzte Wert innerhalb der veröffentlichten Marktspannen im unteren bis mittleren Bereich bewegt. Für das zu bewertende Flurstück 119/1 ist im vorliegenden Flurstücksnachweis eine Fläche von 650 m² ausgewiesen. Der Unterzeichner orientiert sich an diesem Wert und schätzt einen Bodenwert in Höhe von

15,00 €/m².

Gartenland und land-/forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Grünland	Acker	Forstwirtschaft	gemischte Baufläche*
Art der Werte	Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft			Bauland
Kreis/kreisfreie Stadt	Elbe-Elster			Elbe-Elster
Gemeinde	Kremitzau und weitere			Schönewalde
BRW-Name	Schönewalde/ Schlieben Grünland	Schönewalde/ Schlieben Acker	Schönewalde/ Schlieben Forst	Schönewalde (S) Stadt ASB
Zonenummer	02109001	02108001	02107501	02104318
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (LF)			Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Grünland (GR)	Acker (A)	forst- wirtschaftliche Fläche (F)	gemischte Baufläche (M); Bebaute Flächen im Außen- bereich (ASB)
beitragsrechtlicher Zustand	-	-	-	erschließungs- beitrags- bzw. kostenerstattungs- beitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunal- abgabenrecht (ebf)
Acker bzw. Grünlandzahl	30 bis 40	20 bis 40	-	-
Bodenrichtwert in €/m ²	0,60	0,77	0,30	5,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 53				
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Flurstücks 1020				

* Bei den zu bewertenden Flurstücken 53 und 1020 handelt es sich um Gartenland. Der Bodenrichtwert für gemischte Baufläche wird hier nur informativ dargestellt und wird in nachfolgender Bewertung nicht berücksichtigt.

Bodenwertableitung für die Flurstücke 53 und 1020 - Gartenland:

Die Flurstücke liegen im östlichen Teil der Gemeinde. Sie befinden sich nach planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Schönewalde (Bau- und Ordnungsamt) im Außenbereich der Gemeinde.

Das Flurstück 53 ist in der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg vollständig als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, während das Flurstück 1020 zu mehr als der Hälfte der Fläche als land- und forstwirtschaftliche Fläche und teilweise als baureifes Land ausgewiesen ist. Bei einer Grundstücksbreite von ca. 10 Metern und unter Beachtung der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO beidseitig einzuhaltenden Mindestabstandsflächen von jeweils 3 Metern zur Grundstücksgrenze erweist sich eine sinnvolle Bebauung des Flurstücks als nicht realisierbar. Aus diesem Grund erfolgt die Bewertung der Flurstücke 53 und 1020 als Gartenland.

In der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg werden keine Bodenrichtwerte für die Nutzung als Gartenfläche veröffentlicht. Das zu bewertende Flurstück 53 liegt als Mittelgrundstück vor, das mit einer Gartenlaube bebaut ist und wird als Gartenland bewirtschaftet. Dem Unterzeichner liegt kein Pachtvertrag vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Bebauung dem Pächter gehört.

Im vorliegenden Flurstücksnachweis ist eine Fläche von 460 m² ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wies das Flurstück einen sehr gepflegten Zustand auf.

Das Flurstück 1020 ist ebenfalls ein Mittelgrundstück, wird derzeit nicht genutzt und ist durch starke Verwilderung gekennzeichnet. Gemäß dem vorliegenden Flurstücksnachweis weist das Grundstück eine Fläche von 1.048 m² auf. Zum Wertermittlungsstichtag gibt es keine vorliegenden Informationen über eine Verpachtung der Fläche. Dem Unterzeichner liegen keine Pachtverträge für diese Fläche vor.

Planungsrechtlich befinden sich beide Flurstücke im Außenbereich der Gemeinde. Bezogen auf die Lage der Flurstücke innerhalb der Gemeinde lässt sich feststellen, dass sich die Flurstücke dennoch am Rand der bebauten Ortslage befinden. Zur Herleitung des Bodenwertes wird daher die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes über „Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen“ herangezogen.

Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu Gartenland und Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen ausgesagt:

„Für Gartenland wurden 2024 im Landkreis Elbe-Elster 45 Kauffälle registriert, die zur Auswertung geeignet waren. Hier wurden Kaufpreise ausgewertet, bei denen Gärten in Gartenanlagen oder an Einzelstandorten und auch Gartenflächen, die als Zukauf zu Hausgrundstücken erworben wurden. Zudem wurde die Flächengröße auf 2.000 m² begrenzt. Unterschiede zwischen Gärten in Gartenanlagen im Außenbereich und Gärten an Einzelstandorten im Außenbereich konnten bei den Stadtlagen und auch bei den ländlichen Gebieten nicht nachgewiesen werden.“

Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen:

„Für die aktuelle Auswertung wurden insgesamt 28 auswertbare Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde gelegt, bei denen rückwärtige Gärten oder Teilflächen zu rückwärtigen Gärten zu Wohngrundstücken, aber auch Gärten in Gartenanlagen und Einzelstandorten in Stadtlagen (Bad Liebenwerda, Herzberg, Doberlug-Kirchhain, Elsterwerda, Falkenberg, Finsterwalde) sowie ländlichen Gebieten erworben wurden.“

Im Jahr 2024 lässt sich ein wechselhaftes Verhalten der Kaufpreise beobachten. Während in den Stadtlagen das relative Verhältnis zum anliegenden Bodenrichtwert (BRW) gegenüber dem Vorjahr fast unverändert ist, sind die absoluten Zahlen für die m²-Preise gesunken.

In den ländlichen Gebieten sind sowohl relativer als auch absoluter Kaufpreis gestiegen, wobei die Steigerung um ca. 1,80 € bei den Kaufpreisen durch 2 überdurchschnittlich hohe Kaufverträge begründet werden kann.

Auch die Änderungen der durchschnittlichen Grundstücksgrößen beider Teilmärkte verhalten sich nicht identisch. Während die Flächen in den Stadtlagen um etwa 60 m² kleiner wurden, sind die Flächen auf dem Land um etwa den gleichen Betrag angewachsen.

Lage	Beobachtungs- zeitraum	Anzahl Kauffälle	Kaufpreise [€/m ²]	Grund- stücks- größe [m ²]	Verhältnis der Kaufpreise zum jeweils anliegenden BRW für baureifes Land
Stadtlage	2022 - 2023	9	ø 5,11 (1,01 - 8,41)	ø 543 (36 - 1.452)	ø 20 % (3 - 33 %)
	2023 - 2024	4	ø 4,68 (2,00 - 7,81)	ø 484 (305 - 640)	ø 23 % (8 - 41 %)
ländliche Gebiete	2022 - 2023	24	ø 3,59 (1,00 - 9,93)	ø 542 (13 - 1.529)	ø 35 % (10 - 76 %)
	2023 - 2024	24	ø 5,41 (0,58 - 17,18)	ø 608 (13 - 2.015)	ø 44 % (3 - 100 %)

Für das zu bewertende Flurstück 53 sind innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte für Grünland, Acker und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Diese spiegeln jedoch die tatsächliche Art und das Maß der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks nicht hinreichend wider und sind daher für die Wertermittlung nur eingeschränkt geeignet. Aus diesem Grund wird hilfsweise auf den Bodenrichtwert der unmittelbar benachbarten Bodenrichtwertzone zurückgegriffen. Als Ausgangswert wird hier der Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone für baureifes Land in Höhe von 15,00 €/m² zum 01.01.2026 berücksichtigt.

Gemäß der Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes über „Hausgärten und Kleingärten innerhalb und am Rand der bebauten Ortslagen“, lag das Verhältnis des Kaufpreises zum jeweils anliegenden Bodenrichtwert für baureifes Land in Stadtlagen im Beobachtungszeitraum 2023 - 2024 im Durchschnitt bei 23 % mit einer Spanne von 8 - 41 %.

Da das zu bewertende Flurstück 53 gepflegt und bewirtschaftet ist, jedoch über keine eigene Zufahrt verfügt und lediglich über einen schmalen Gehweg erreichbar ist, erscheint für die vorliegende Wertermittlung ein Ansatz von durchschnittlich 20 % des jeweils anliegenden Bodenrichtwertes für baureifes Land (15,00 €/m²) sachgerecht.

Der Unterzeichner orientiert sich an diesem Wert sowie an der Auswertung des Grundstücksmarktberichtes und schätzt einen Bodenwert in Höhe von

3,00 €/m².

Für das zu bewertende Flurstück 1020 werden sowohl Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen als auch für baureifes Land ausgewiesen. Das Flurstück befindet sich im Außenbereich und weist aufgrund seiner geringen Grundstücksbreite und der Lage im Außenbereich eine eingeschränkte Bebaubarkeit auf. Das Flurstück ist nach seiner tatsächlichen Nutzung sowie seiner Lageeinordnung eher mit Garten- bzw. Freizeitgrundstücken vergleichbar als mit klassischen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Flurstück 1020 weist einen stark verwilderten Zustand auf. Zudem hat das Grundstück eine geringe Grundstücksbreite bei gleichzeitig erheblicher Grundstückstiefe, was einen ungünstigen Grundstückszuschnitt bedingt. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Grundstücksgröße das für typische Garten- bzw. Freizeitgrundstücke übliche Maß überschreitet. Die vorgenannten Merkmale haben eine insgesamt wertmindernde Wirkung auf die Nutzbarkeit und Marktgängigkeit des Flurstücks, so dass ein Ansatz von 10 - 15 % des anliegenden Bodenrichtwertes von 15,00 € als sachgerecht erscheint. In Anbetracht der vorliegenden Daten lässt sich ein Korridor von 1,50 - 2,25 €/m² ableiten. Ausgehend von dem ausgewiesenen Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von 0,60 €/m² sowie der im Vergleich hierzu qualitativ höheren Einstufung von Gartenland ist es marktüblich, für Gartenland einen Wertansatz in Höhe des zwei- bis dreifachen Grünlandwertes zugrunde zu legen. Hieraus ergibt sich ein Korridor von 1,20 - 1,80 €/m².

Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Werten sowie an der Auswertung des Grundstückmarktberichtes und schätzt einen Bodenwert in Höhe von

1,50 €/m².

Bodenwertableitung für die Flurstücke 159, 316, 317 und 318 - Grünland:

Gemäß Bodenschätzung, die dem Flurstücksnachweis zu entnehmen ist, sind die Flurstücke 159, 316, 317 und 318 als Landwirtschaftsflächen wie folgt unterteilt:

Nutzung	Größe in m ²	Bodenart	Klimastufe	Wasser- stufe	Grünland- grundzahl	Grün- land- zahl	Ertrags- messzahl
Flur 1, Flurstück 159							
Grünland (Gr)	2.447	Lehmiger Sand (l/S)	8° C und darüber (a)	3	42	42	1.028
Summe	2.447						1.028
Flur 3, Flurstück 316							
Grünland (Gr)	330	Lehmiger Sand (l/S)	8° C und darüber (a)	3	43	43	142
Summe	330						142
Flur 3, Flurstück 317							
Grünland- Acker (GrA)	265	Lehmiger Sand (l/S)	8° C und darüber (a)	3	43	43	114
Grünland (Gr)	215	Lehm mit Moor (Lmo)	8° C und darüber (a)	3	45	45	97
Summe	480						211
Flur 3, Flurstück 318							
Grünland- Acker (GrA)	443	Lehmiger Sand (l/S)	8° C und darüber (a)	3	43	43	190
Grünland (Gr)	297	Lehm mit Moor (Lmo)	8° C und darüber (a)	3	45	45	134
Summe	740						324

Das zu bewertende Flurstück 159 befindet sich nordwestlich der Gemeinde Schönewalde in der Lage „Luch“. Die zu bewertenden Flurstücke 316, 317 und 318, welche als Grünlandflächen vorliegen, liegen ebenfalls in der Gemeinde Schönewalde. Die Flurstücke befinden sich nördlich der Stadt. Sie befinden sich nach planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Schönewalde (Bau- und Ordnungsamt) im Außenbereich der Gemeinde. Die zu bewertenden Flurstücke sind unbebaut und werden als Grünland genutzt. Nach den vorliegenden Informationen gibt es keine Pachtverhältnisse. Das Flurstück 159 ist von der L72 über einen unbefestigten Weg über benachbarte Flurstücke zu erreichen. Die Flächen der Flurstücke 316, 317 und 318 liegen inmitten anderer Landwirtschaftsflächen und können auch nur über diese benachbarten Flächen erreicht werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war eine Zufahrt zu den Flurstücken nicht möglich. Die Nutzung des Flurstücks 318 ist durch ein Fließgewässer mit einer Fläche von 61 m² beschränkt.

Auswertung der Bodenrichtwertkarte

Laut der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg liegt der Bodenrichtwert im Bereich der Gemarkung Schönewalde für **Grünland** bei **0,60 €/m²** (Grünlandzahl 30 bis 40).

Auswertung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen ausgesagt:

„In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1.000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Zudem wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ebenso wenig berücksichtigt, wie die als zusammengesetzt eingestuften Erwerbsvorgänge oder Flächen mit einem Abstand von mehr als 500 Metern zur Ortslage.“

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in 2024, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Somit wurden anhand von 57 Kauffällen für Ackerland und 9 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2022 bis 2024 folgende Effekte bei den Kaufpreisen festgestellt.

		Flächengröße [m ²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m ²]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2021 - 2023	Ackerland	1.000 bis 10.000 m ²	34	0,90 (0,38 - 1,90)	1,6 -fach
		> 10.000 m ²	9	1,17 (0,65 - 1,74)	1,9 -fach
	Grünland	1.000 bis 10.000 m ²	9	0,82 (0,49 - 1,49)	2,0 -fach
		> 10.000 m ²	3	0,58 (0,46 - 0,66)	1,3 -fach
2022 - 2024	Ackerland	1.000 bis 10.000 m ²	56	0,77 (0,38 - 1,74)	1,2 -fach
		> 10.000 m ²	1	k.A.	k. A.
	Grünland	1.000 bis 10.000 m ²	9	0,62 (0,42 - 1,04)	1,4 -fach
		> 10.000 m ²	0	k.A.	k. A.

Die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes zeigen auf, dass kleinere ortsnahe Grünlandflächen regelmäßig zu höheren Preisen veräußert werden als großflächige Grünlandareale mit Flächen von über 10.000 m². Aus der Analyse der im Beobachtungszeitraum 2022 - 2024 registrierten Kaufpreise für Grünlandflächen mit Größen von 1.000 und 10.000 m² geht hervor, dass im Durchschnitt Kaufpreise in Höhe des 1,4-fachen Bodenrichtwertes erzielt wurden.

Die hier zu bewertenden Flurstücke 316, 317 und 318 weisen mit ca. 330 m² bis 740 m² deutlich kleinere Flächengrößen auf und liegen damit unterhalb der vorgenannten Vergleichsspanne. Das Flurstück 159 ist ca. 2.447 m² groß und liegt somit innerhalb der Vergleichsspanne.

Darüber hinaus wird für den Betrachtungszeitraum 2022 bis 2024 für Grünland ein durchschnittlicher Kaufpreis von 0,62 €/m² bei einer Preisspanne von 0,42 €/m² bis 1,04 €/m² ausgewiesen. Die zu bewertenden Flurstücke verfügen mit Grünlandzahlen von 42 bis 45 über eine geringfügig höhere Ertragsfähigkeit gegenüber der maßgeblichen Bodenrichtwertzone mit Grünlandzahlen von 30 bis 40. Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich inmitten weiterer Grünlandflächen und sind nur eingeschränkt zu erreichen. Unter Berücksichtigung der Lagequalität der Flächen erscheint der Ansatz des 1,5-fachen Bodenrichtwertes sachgerecht.

Als Ausgangswert wird hier der Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von 0,60 €/m² zum 01.01.2026 berücksichtigt. Der Unterzeichner orientiert sich an diesen Werten sowie an der Auswertung des Grundstücksmarktberichtes und schätzt einen Bodenwert in Höhe von

0,90 €/m².

Bodenwertableitung für die Waldflächen auf den Flurstücken 88 und 83 - Forstwirtschaftliche Flächen:

Teilflächen der zu bewertenden Flurstücke 88 und 83 werden als Waldflächen genutzt und sind unbebaut. Das Flurstück 88 weist eine gesamte Fläche von 14.935 m² auf, wovon 12.252 m² mit Kiefern bestanden sind. Der Kiefernbestand weist ein Alter von etwa 30 bis 60 Jahren auf. Die übrige Fläche wird als Ackerland genutzt. Die Fläche befindet sich westlich eines Solarfeldes, neben einem Agrarbetrieb im Bereich "Vorstücken" und somit direkt am Ortsrand.

Das Flurstück 83 ist insgesamt 16.560 m² groß und auf einer Fläche von 9.477 m² ebenfalls mit Kiefern bewachsen. Der Kiefernbestand weist ebenso ein Alter von etwa 30 bis 60 Jahren auf. Der Bewuchs der Waldfläche ist nicht sehr dicht. Die übrige Fläche wird als Ackerland genutzt. Das Flurstück befindet sich nördlich der Gemeinde im Bereich "Hörning", östlich einer Kiesgrube. Da das Flurstück direkt an einem Feldweg liegt, kann es gut bewirtschaftet werden.

Für die Bodenrichtwertzone 02107501 (forstwirtschaftliche Fläche) "Schönewalde/Schlieben Forst", in der die Flurstücke liegen, ist für die forstwirtschaftlichen Flächen ein Bodenrichtwert von 0,30 €/m² ausgewiesen worden. Bei diesem Wert ist aber der Bewuchs nicht berücksichtigt. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt bei 0,70 €/m².

Auswertung der Bodenrichtwertkarte:

Laut der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg liegt der Bodenrichtwert im Bereich der Gemarkung Schönewalde für **forstwirtschaftliche Flächen** bei 0,30 €/m² Stichtag 01.01.2026 ohne Aufwuchs.

Auswertung des Grundstücksmarktberichtes:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu ortsnahen forstwirtschaftlichen Flächen ausgesagt:

„Im Jahr 2023 konnten nur 11 Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen registriert werden, die sich in unmittelbarer Ortsnähe (Distanz zur Ortslage < 500 m) befinden. Somit wurde eine Auswertung über 2 Jahre vorgenommen. Der Stichprobenumfang basiert dabei nur auf Kauffällen ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und über 1.000 m², um sonstige Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Eine Abhängigkeit von der Flächengröße konnte nicht festgestellt werden.

Beobachtungszeitraum	Anzahl der Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m ²]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2018 - 2020	16	0,65 (0,25 - 1,79)	1,4-fach
2019 - 2021	13	0,74 (0,25 - 1,88)	1,5-fach
2020 - 2022	7	0,73 (0,11 - 1,88)	1,4-fach
2021 - 2023	22	0,73 (0,10 - 1,88)	1,3-fach
2023 - 2024	18	0,65 (0,18 - 1,59)	1,2-fach

„

Die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes über ortsnahe forstwirtschaftliche Flächen zeigen auf, dass im Beobachtungszeitraum zwischen 2023 und 2024 im Durchschnitt das 1,2-fache des Bodenrichtwertes als Kaufpreis erzielt wurde. Aus der Auswertung geht nicht direkt hervor, ob die angegebenen Kaufpreise Flächen mit oder ohne Aufwuchs betreffen. Durch das Wertniveau wird hier aber von Kaufpreisen inklusive Aufwuchs ausgegangen.

Es wird eingeschätzt, dass die Bedingungen der Flurstücke in Bezug auf den Zustand der Waldfläche im Zusammenhang mit der Erreichbarkeit günstig sind. Die Waldflächen wirken in den eingesehenen Bereichen gepflegt. Der Unterzeichner orientiert sich hier an dem Bodenrichtwert in Höhe von 0,70 €/m² mit Aufwuchs (Stand 01.01.2024), berücksichtigt auch die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes und setzt das 1,2-fache des Bodenrichtwertes mit Aufwuchs an. Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der recht guten Rahmenbedingungen geschätzt auf

0,85 €/m².

Bodenwertableitung für die Flurstück 90 und 157 - Verkehrsflächen:

Die zu bewertenden Flurstücke 90 und 157 befinden sich nördlich der Gemeinde Schönewalde, liegen außerorts entlang der Landesstraße (L) 72 von Schmielsdorf nach Schönewalde und liegen als Verkehrsflächen (Flächen des Straßenverkehrs) vor. Gemäß den vorliegenden Flurstücksnachweisen beläuft sich die Fläche des Flurstücks 90 auf 177 m², während Flurstück 157 mit 45 m² für die Nutzung des Straßenverkehrs zur Verfügung steht. Beide Flurstücke liegen als begrünter Randstreifen der Landstraße vor.

Auswertung des Grundstücksmarktberichtes:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu Gemeinbedarfsflächen - Flächen für Straßenverkehr ausgesagt:

„Unter Gemeinbedarfsflächen werden Grundstücke verstanden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind. Hierzu zählen Grundstücke

für Verkehrseinrichtungen, für öffentliche Grünanlagen, für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstige Grundstücke für den Gemeinbedarf. Da diese Flächen nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr unterliegen, werden nur allgemeine Aussagen zu Kaufpreisen und Preisspannen gegeben.

Straßen, Wege, Fuß- und Radwege		Anzahl Kauffälle	Fläche [m ²] (Spanne)	Kaufpreise [€/m ²] (Spanne)
innerorts	Städte	42	Ø 237 (2 - 2.680)	Ø 7,26 (1,50 - 31,90)
	Kleinstädte und Dorflagen	60	Ø 310 (2 - 2.680)	Ø 4,59 (0,50 - 16,00)
außerorts	Bundes- und Landesstraßen	24	Ø 665 (11 - 19.800)	Ø 1,17 (0,12 - 3,09)
	Kreis- und Gemeindestraßen	33	Ø 470 (2 - 2.480)	Ø 0,83 (0,17 - 2,40)

“

Aus den Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes geht hervor, dass für Bundes- und Landesstraßen außerhalb der Ortschaft im Durchschnitt Kaufpreise in Höhe von 1,17 €/m² erzielt wurden.

Die ermittelten Kaufpreise weisen dabei eine Spanne von 0,12 €/m² bis 3,09 €/m² auf. Zudem wurde ersichtlich, dass die den realisierten Kauffällen zugrunde liegenden Flächengrößen sich erheblich unterscheiden und zwischen 11 m² und 19.800 m² liegen.

Die Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg werden dieser Bodenwertermittlung nicht zugrunde gelegt, da die Flächen für den Straßenverkehr als sonstige unbebaute Flächen keiner ausgewiesenen Kategorie von Bodenrichtwerten entsprechen.

Der Unterzeichner orientiert sich an den Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes und schätzt den Bodenrichtwert aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche und der Lagemerkmale auf

1,20 €/m².

Bodenwertableitung für die Flurstücke 88, 89, 158, 82, 83 und 167 - Ackerland:

Die zu bewertenden Flurstücke 88 und 83 werden als Waldfläche und als Ackerland genutzt. Somit wird hier nur der als Ackerfläche genutzte Teil der Flurstücke berücksichtigt. Die Waldfläche wurde bereits abgeleitet.

Die Flurstücke 89, 158, 82 und 167 werden vollständig als Ackerland berücksichtigt.

Gemäß Bodenschätzung, die den Flurstücksnachweisen zu entnehmen ist, sind die Landwirtschaftsflächen wie folgt unterteilt:

Nutzung	Größe in m²	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertragsmesszahl
Flur 1, Flurstück 88							
Ackerland (A)	2.683	Sand (S)	5	Diluvium (D)	17	14	376
Ackerland (A)	1.885	Sand (S)	6	Diluvium (D)	13	9	170
Summe	4.568						546
Flur 1, Flurstück 89							
Ackerland (A)	9.862	Sand (S)	5	Diluvium (D)	17	15	1.479
Ackerland (A)	2.076	Sand (S)	4	Diluvium (D)	24	23	477
Summe	11.938						1.956
Flur 1, Flurstück 158							
Ackerland (A)	4.287	Sand (S)	4	Alluvium, Diluvium (AID)	29	29	1.243
Ackerland (A)	1.811	Sand (S)	4	Diluvium (D)	24	23	417
Summe	6.098						1.660
Flur 2, Flurstück 82							
Ackerland (A)	3.399	Sand (S)	5	Diluvium (D)	18	16	544
Ackerland (A)	2.576	Sand (S)	6	Diluvium (D)	14	12	309
Ackerland (A)	436	Sand (S)	4	Alluvium, Diluvium (AID)	27	26	113
Summe	6.411						966
Flur 2, Flurstück 83							
Ackerland (A)	7.083	Sand (S)	6	Diluvium (D)	14	12	860
Summe	7.083						860
Flur 2, Flurstück 167							
Ackerland (A)	1.377	Sand (S)	5	Diluvium (D)	18	16	220
Ackerland (A)	133	Sand (S)	4	Diluvium (D)	23	21	28
Summe	1.510						248

Auswertung der Bodenrichtwertkarte

Laut der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg liegt der Bodenrichtwert im Bereich der Gemarkung Schönewalde für **Ackerland** bei **0,77 €/m²** zum Stichtag 01.01.2026.

Auswertung des Grundstücksmarktberichtes

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu ortsfernen landwirtschaftlichen Flächen ausgesagt:

„Im Berichtsjahr wurden im Landkreis Elbe-Elster 70 Kauffälle von Ackerflächen und 34 Kauffälle von Grünlandflächen registriert, bei denen eine Auswertung nach Acker- bzw. Grünlandzahl erfolgen konnte. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vermutet werden, sind ebenso wie die als zusammengesetzt eingestuften Kauffälle oder ortsnahe Lagen, hierin nicht enthalten. Das marktübliche Geschehen von Erwerbsvorgängen landwirtschaftlicher Flächen bestimmt sich durch Käufe in ortsfernen Lagen, mit einer Distanz größer 500 Meter zur Ortslage. Somit werden an dieser Stelle ortsnahe Lagen und ihre preissteigernden Eigenschaften außer Betracht gelassen. Dieser spezielle Teilmarkt wird in 6.2.1.2 untersucht.

In folgender Tabelle können für die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen (AZ bzw. GZ) die erzielten Kaufpreise im Vergleich zu den Vorjahren entnommen werden.

	2022		2023		2024	
	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis [€/m²]
AZ ≤ 40	64	0,60	81	0,64	33	0,65
AZ 41 – 60	6	0,76	10	0,74	1	k.A.
AZ 61 – 80	-	-	-	-	1	k.A.
AZ ≥ 81	-	-	-	-	-	-
GZ ≤ 40	28	0,49	33	0,53	15	0,57
GZ 41 – 60	6	0,43	4	0,56	3	0,57
GZ ≥ 61	-	-	-	-	-	-

Die Kaufpreise weisen innerhalb des Landkreises erhebliche regionale Unterschiede auf, so dass die Lage teilweise einen stärkeren Einfluss hat, als die Bodengüte.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerland mit einer Ackerzahl kleiner 40 sind im Berichtsjahr sehr gering gestiegen. In den übrigen Abstufungen der Ackerzahl kann keine Angabe „k.A.“ getätigt werden, da zu wenige oder keine Kauffälle vorliegen. [...]

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Landkreises Elbe-Elster ist allgemein Folgendes zu ortsnahen landwirtschaftlichen Flächen ausgesagt:

„In den vergangenen Jahren wurden Kauffälle für Acker- und Grünland ausgewertet, die sich in unmittelbarer Ortsrandlage befinden. Hierbei wurden nur Kauffälle über 1.000 m² berücksichtigt, um eine Gartennutzung weitestgehend auszuschließen. Zudem wurden Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ebenso wenig berücksichtigt, wie die als zusammengesetzt eingestuftten Erwerbsvorgänge oder Flächen mit einem Abstand von mehr als 500 Metern zur Ortslage.

Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen in 2024, wird die Auswertung über 3 Jahre vorgenommen. Somit wurden anhand von 57 Kauffällen für Ackerland und 9 Kauffällen für Grünland aus den Jahren 2022 bis 2024 folgende Effekte bei den Kaufpreisen festgestellt.

		Flächengröße [m²]	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis (Kaufpreisspanne) [€/m²]	Ø Kaufpreis gegenüber BRW
2021 - 2023	Ackerland	1.000 bis 10.000 m²	34	0,90 (0,38 - 1,90)	1,6 -fach
		> 10.000 m²	9	1,17 (0,65 - 1,74)	1,9 -fach
	Grünland	1.000 bis 10.000 m²	9	0,82 (0,49 - 1,49)	2,0 -fach
		> 10.000 m²	3	0,58 (0,46 - 0,66)	1,3 -fach
2022 - 2024	Ackerland	1.000 bis 10.000 m²	56	0,77 (0,38 - 1,74)	1,2 -fach
		> 10.000 m²	1	k.A.	k. A.
	Grünland	1.000 bis 10.000 m²	9	0,62 (0,42 - 1,04)	1,4 -fach
		> 10.000 m²	0	k.A.	k. A. "

Die zu bewertenden Flurstücke 88 mit einer Teilfläche von 2.683 m² und 89 mit einer Fläche von 11.938 m² befinden sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde in der Lage "Vorstücken". Das Flurstück 158 befindet sich nordwestlich der Gemeinde Schönewalde in der Lage "Luch" mit einer Fläche von 6.098 m² und wird derzeit bewirtschaftet. Das Flurstück 82 befindet sich mit einer Fläche von 6.420 m² nördlich der Gemeinde entlang des Bereiches "Am Wege nach Weißen".

Ebenfalls nördlich der Gemeinde befindet sich das Flurstück 83 mit einer Teilfläche von 7.083 m² im Bereich "Hörning". Nordöstlich der Gemeinde befindet sich Flurstück 167 mit einer Fläche von 1.510 m² in der Lage "Neumaten".

In der Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg wird für Ackerland in der Bodenrichtwertzone der zu bewertenden Grundstücke ein Wert von 0,77 €/m² ausgewiesen.

Die Flurstücke 88, 89, 158, 82 und 83 werden aufgrund ihrer Entfernung von weniger als 500 m zur Ortsbebauung als ortsnahe landwirtschaftliche Flächen klassifiziert. Das Flurstück 167 weist hingegen eine Entfernung von mehr als 500 m zur Ortsbebauung auf und ist daher den ortsfernen landwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes für ortsferne landwirtschaftliche Flurstücke zeigt auf, dass die erzielten Kaufpreise im Betrachtungsjahr 2024 bei einer Ackerzahl ≤ 40 im Durchschnitt bei 0,65 €/m² lagen. Mit einer Ackerzahl von 16 ist das Flurstück diesem preislichen Bereich zuzuordnen. Der Unterzeichner schätzt den Bodenwert des ortsfernen Ackerlandes auf

0,70 €/m².

Für ortsnahe landwirtschaftliche Flächen ist festzustellen, dass Ackerland mit Flächen von 1.000 bis 10.000 m² im Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2024 durchschnittlich für Kaufpreise veräußert wurde, die dem 1,2-fachen des jeweils vorliegenden Bodenrichtwertes entsprechen. Bei einem Bodenrichtwert von 0,77 €/m² zum Stichtag 01.01.2026 schätzt der Unterzeichner den Bodenwert für ortsnahes Ackerland unter Berücksichtigung der Lagemerkmale in Höhe von

0,90 €/m².

Zusammenfassung der Bodenwerte:

Flur	Flur- stück	Nutzung	Größe in m ²	Bodenwert in	Bodenwert in	Bodenwert
				€	gerundet in €	
1	119/1	Baureifes Land	650 x	15,00 €/m ² =	9.750,00	9.750,00
3	53	Gartenland	460 x	3,00 €/m ² =	1.380,00	1.380,00
3	1020	Gartenland	1.048 x	1,50 €/m ² =	1.572,00	1.570,00
1	159	Grünland	2.447 x	0,90 €/m ² =	2.202,30	2.200,00
3	316	Grünland	330 x	0,90 €/m ² =	297,00	300,00
3	317	Grünland	480 x	0,90 €/m ² =	432,00	430,00
3	318	Grünland	740 x	0,90 €/m ² =	666,00	670,00
1	88	forstwirtschaftliche Fläche	12.252 x	0,85 €/m ² =	10.414,20	10.410,00
2	83	forstwirtschaftliche Fläche	9.477 x	0,85 €/m ² =	8.055,45	8.060,00
1	90	Fläche für Straßenverkehr	177 x	1,20 €/m ² =	212,40	210,00
1	157	Fläche für Straßenverkehr	45 x	1,20 €/m ² =	54,00	50,00
1	88	Ackerland	2.683 x	0,90 €/m ² =	2.414,70	2.410,00
1	89	Ackerland	11.938 x	0,90 €/m ² =	10.744,20	10.740,00
1	158	Ackerland	6.098 x	0,90 €/m ² =	5.488,20	5.490,00
2	82	Ackerland	6.420 x	0,90 €/m ² =	5.778,00	5.780,00
2	83	Ackerland	7.083 x	0,90 €/m ² =	6.374,70	6.370,00
2	167	Ackerland	1.510 x	0,70 €/m ² =	1.057,00	1.060,00
Summen			63.838		66.892,15	66.880,00

4.2.2 Berücksichtigung der Dienstbarkeit

4.2.2.1 Allgemeines

Hierzu heißt es in der ImmoWertV21 wie folgt:

“§ 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

(1) Der Wert des belasteten oder des begünstigten Grundstücks kann ermittelt werden

1. aus Vergleichspreisen oder

2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen

(2) In den Fällen nach Absatz 1 Nummer 2 kann der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder

2. durch Berücksichtigung des Werteeinflusses des Rechts oder der Belastung.

(3) Der Werteeinfluss im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 kann ermittelt werden

1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder

2. in anderer geeigneter Weise.

(4) Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann ermittelt werden

- 1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,*
- 2. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile,*
- 3. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks, oder*
- 4. in anderer geeigneter Weise.*

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

(5) Wird der Werteinfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren.

Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren; ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen."

In der ImmoWertA steht ergänzend dazu noch Folgendes:

"47.2 Die wirtschaftlichen Nachteile der Belastung (§ 47 Absatz 3 Nummer 1, Absatz 4 Nummer 2, Absatz 5) folgen aus der durch das Recht ermöglichten Beeinträchtigung des Grundstücks, die sich wiederum bestimmt aus der tatsächlich vorhandenen oder der absehbaren Inanspruchnahme des Grundstücks innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit. Sie können sich beispielsweise aus entgangenen Mieten oder Pachten und weiteren Aufwendungen ergeben.

47.3 Ist für die Einräumung eines Rechts künftig eine einmalige oder eine wiederkehrende Gegenleistung zu erbringen (z. B. Erbbauzins, Wegerechtsrente, Unterhaltungspflicht auf dem belasteten Grundstück), so ist diese bei der Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung bzw. bei der Ermittlung des Werts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu berücksichtigen. Ist sie z.B. bezogen auf die Belastung nachhaltig angemessen, so wirkt sich die Belastung in der Regel nicht wertmindernd aus.

47.4 Bei Rechten, deren Ausübung räumlich begrenzt ist, ist neben der Betrachtung des Ausübungsbereiches stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen. Dies betrifft insbesondere linienhafte Belastungen wie Leitungs- und Wegerechte.

47.5 Wird die Bebaubarkeit durch das Recht eingeschränkt (z. B. durch ein Aussichtsrecht) oder ermöglicht (z. B. durch ein Wegerecht), ist für die Ermittlung des Grundstückswertes der durch das Recht geänderte Grundstückszustand maßgebend.

47.6 Auch bei einer fehlenden faktischen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung (z. B. im Grundbuch) mit einer Wertminderung reagieren (z. B. Unterfahrung in großer Tiefe).

47.7 Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise nicht vom Inhaber des Rechts zu tragenden Kosten und Lasten ist wertmindernd zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden. [...]

47.(5) Der Ermittlung des Werteinflusses oder des Werts des Rechts oder der Belastung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen, der der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten entspricht."

4.2.2.2 Trinkwasserleitungsrecht

Im Grundbuchauszug Blatt 1057 von Schönewalde (S) Abt. II, lfd. Nr. 1 ist folgendes Recht eingetragen:

"Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht einschließlich Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für den Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband - HWAZ -, Herzberg. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landkreises Elbe-Elster, Herzberg vom 06.01.2003 und die hiermit verbundenen Antragsunterlagen AZ: 34-66-64 Reg.-Nr.: 16-17-01-1208 eingetragen am 11.02.2003. "

Gemäß der dazu vorliegenden Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung, die als Anlage dem Gutachten beigelegt wird, handelt es sich um ein Trinkwasserleitungsrecht für die Flurstücke 89 (Flur 1) und 1020 (Flur 3). Der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung ist kein Lageplan beigelegt. Hierzu wurde vom Wasser- und Abwasserzweckverband (HWAZ) ein Lagerplan angefordert in dem der Verlauf der Leitungen erkennbar ist. Die zugehörigen Lagepläne werden dem Gutachten ebenfalls als Anlage beigelegt.

Auf den Lageplänen ist auch der Verlauf von Schmutzwasserleitungen zu entnehmen. Die befinden sich auf dem Flurstück 90 (Flur 1) und auf dem Flurstück 1020 (Flur 3). Für diese beiden Leitungen sind keine Leitungsrechte im Grundbuch gesichert und somit werden diese in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

In der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung sind die betroffenen Flächen wie folgt ausgewiesen:

Flur / Flurstück	Fläche (m ²)	Art der Leitung	Leitungslänge (m)	Schutzstreifenbreite (m)	wertgeminderte Fläche (m ²)
1 / 89	11.938	AZ 200	56,00	4,00	224,00
3 / 1020	1.048	AZ 150	12,00	4,00	48,00

Gemäß Auskunft des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes verläuft die Trinkwasserleitung geradlinig am Rande des Flurstücks 89, nahe der nördlichen Flurstücksgrenze in Richtung L 72. Auf Flurstück 1020 verläuft die Trinkwasserleitung in etwa in L-Form im westlichen und hinteren Bereich des Flurstücks. Beide Flurstücke befinden sich im Außenbereich. Eine zukünftige Bebauung ist aufgrund der Lage im Außenbereich, des Entwicklungszustandes, der Nutzung und des Zuschnitts von Flurstück 1020 ausgeschlossen. Das Flurstück 89 wird als Ackerland und das Flurstück 1020 als Gartenland genutzt. Im Bereich des Schutzstreifens und der Leitungsfläche ist ebenfalls die Bepflanzung nicht zulässig. Insgesamt sind die aus den Leitungsrechten resultierende Einschränkungen für die zu bewertenden Flurstücke 89 und 1020 als gering einzuschätzen. Zur Berücksichtigung der Wertminderung wird ein Abschlag in Höhe von 20 % des anzusetzenden Bodenwertes in Ansatz gebracht.

Diese Einschätzung wird aus der folgenden Übersicht abgeleitet, die in KLEIBER, SIMON, WEYERS in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" dargestellt ist:

Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises		
	Wohngrundstücke	Gewerbegrundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung	10 - 30	10 - 20
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 - 70	20 - 55
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 - 80	55 - 80

Zusammenfassung der Wertminderung:

Flurstücke	belastete Fläche in m ²		Bodenwertminderung in €/m ²	Wertminderung in €	Wertminderung in € gerundet
89	224,00	x	0,72	= 161,28	160,00
1020	48,00		1,20	= 57,60	60,00
Summen	224,00			218,88	220,00

5. Verkehrswertermittlung

In diesem Gutachten werden die Verkehrswerte für 15 unbebaute Flurstücke geschätzt, die im und um das Stadtgebiet von Schönewalde herum verteilt sind.

Hier handelt es sich um ein Gartengrundstück, das an ein Wohnhaus angrenzt, einen genutzten und bewirtschafteten Garten sowie um einen verwilderten, lang gezogenen ehemaligen Garten, wenige Schritte von der Schule entfernt.

Weiterhin sind noch zwei schmale Verkehrsflächen mit zu bewerten, die bereits vermessen wurden, allerdings ist das Eigentum noch nicht auf den Straßenbaulastträger überschrieben worden.

Dann gibt es noch eine Vielzahl an Wiesen- und Ackerflächen, die auch sehr verstreut liegen und einige Waldflächen. Die Vielzahl der Flächen dürfte im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung weiter von Interesse sein - insbesondere durch den landwirtschaftlichen Betrieb, der die Fläche ohne Pachtvertrag bewirtschaftet.

Die Waldflächen sind sehr ortsnah und bei weiter steigenden Energiepreisen sind solche Flächengrößen im ländlichen Raum sehr gefragt.

Nach Einschätzung des Unterzeichners werden diesen Ausführungen entsprechend die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke in der Gemeinde Schönewalde (**Gemarkung Schönewalde (S), Flur 1, Flurstücke 88, 89, 90, 119/1, 157, 158, 159; Flur 2, Flurstücke 82, 83, 167; Flur 3, Flurstücke 53, 316, 317, 318, 1020**) zum Wertermittlungsstichtag 5. Mai 2026 auf der Grundlage der oben geschätzten Bodenwerte gerundet.

Zusammenfassung der Verkehrswerte

lfd. BV-Nr. GB-Blatt 1057	Flur	Flurstück	Verkehrswert
1	1	88	12.820 €
2	1	89	10.740 €
3	1	90	210 €
4	1	157	50 €
5	1	158	5.490 €
6	1	159	2.200 €
7	2	82	5.780 €
8	2	83	14.430 €
9	2	167	1.060 €
10	3	53	1.380 €
11	3	316	300 €
12	3	317	430 €
14	3	318	670 €
15	1	119/1	9.750 €
16	3	1020	1.570 €
Gesamtverkehrswert			66.880 €

Der Wert (Wertnachteil) für das auf dem Flurstück 89 eingetragene Leitungsrecht, lfd. Nr. 1 der Abteilung II des Grundbuchs von Schönewalde (S), Blatt 1057 wird vom Unterzeichner auf

160 € geschätzt.

Der Wert (Wertnachteil) für das auf dem Flurstück 89 eingetragene Leitungsrecht, lfd. Nr. 1 der Abteilung II des Grundbuchs von Schönewalde (S), Blatt 1057 wird vom Unterzeichner auf

60 € geschätzt.

Die Wertermittlungsobjekte wurden am 5. Mai 2026 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 16. Juni 2026

Bernd R. Wedler
(Dipl.-Ing. sc. agr.)

von der IHK Dresden öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Landwirtschaft)



6. Literaturangaben

BISCHOFF: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; die Praxis der Immobilienbewertung nach ImmoWertV OLZOG Verlag 2009

BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA); 20.09.2023

GABLENZ: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Werner Verlag Düsseldorf; 1. Auflage 1997

GOTTSCHALK: Immobilienwertermittlung, Wertermittlungsverfahren, Mathematische Formelsammlung; Verlag C.H. Beck München, 1999

KLEIBER, SIMON: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV; Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. Auflage 2007

KLEIBER: WertR 06, Wertermittlungs-Richtlinien 2006 und Normalherstellungskosten 2000; Bundesanzeiger Verlag Köln; 9. Auflage, 2006

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag Köln; 6. Auflage 2010

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag Köln; 8. vollständig neu bearbeitete Auflage, Dezember 2016

KNEES: Immobilienzwangsvollstreckung; Luchterhand Verlag Neuwied; 3. Auflage, 2000

KRÖLL: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Luchterhand Verlag Neuwied, 2000

PALANT: BGB Bürgerliches Gesetzbuch; Verlag C.H. Beck München, 60. Auflage, 2001

PETERSEN: Marktorientierte Immobilienbewertung; Richard Boorberg Verlag; 5. Auflage 2001

ROSS, BRACHMANN, HOLZNER: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Theodor Oppermann Verlag Hannover; 28. Auflage 1997

RUNKEL (Herausgeber): Baugesetzbuch 1998, Bundesanzeiger Verlag Köln; 5. bearbeitete Auflage, Rechtsstand 1. Januar 1998

SIMON/CORS/TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung, Verlag Vahlen München, 4. Auflage 1997

SIMON/KLEIBER: Schätzung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag Neuwied, Kriftel, Berlin, 7. bearbeitete Auflage 1996

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Amtliche Texte; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, laufend aktualisiert

SPRENGNETTER: Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar; WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH Sinzig, Laufend aktualisiert

STREICH: Praktische Immobilienbewertung; Theodor Oppermann Verlag, 1995

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswert von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV21) vom 14.07.2021 (in Kraft getreten am 01.01.2022) und Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA, 2. Entwurf, Stand: 22.12.2021)

ZELLER/STÖBER: Zwangsversteigerungsgesetz; Verlag C.H. Beck München; 16. Auflage 1999

7. Anlagen

1. Übersichtskarte im Maßstab von ca. 1 : 250.000
2. Lageplan von Schönewalde mit Kennzeichnung der Lage der Flurstücke im Maßstab von ca. 1 : 10.000
3. Luftbilder mit Kennzeichnung der Flurstücke im Maßstab von ca. 1 : 1.000 sowie im Maßstab von ca. 1 : 2.500
4. Flurkarten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Flurstücke im Maßstab von ca. 1 : 1.000 sowie im Maßstab von ca. 1 : 2.000
5. Flurstücksnachweise vom zuständigen Staatlichen Vermessungsamt
6. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 06.01.2003
7. Lagepläne des Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverbandes mit dem Verlauf der Trink- und Abwasserleitungen
8. Fotos des Objektes

Anlagen





E:376129.62, N:5740845.54

0 200 400 600m

Maßstab 1 : 10 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Topographie

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Anlage 3

**Luftbilder mit Kennzeichnung der Flurstücke
im Maßstab von ca. 1 : 1.000 sowie
im Maßstab von ca. 1 : 2.500**



BRANDENBURGVIEWER

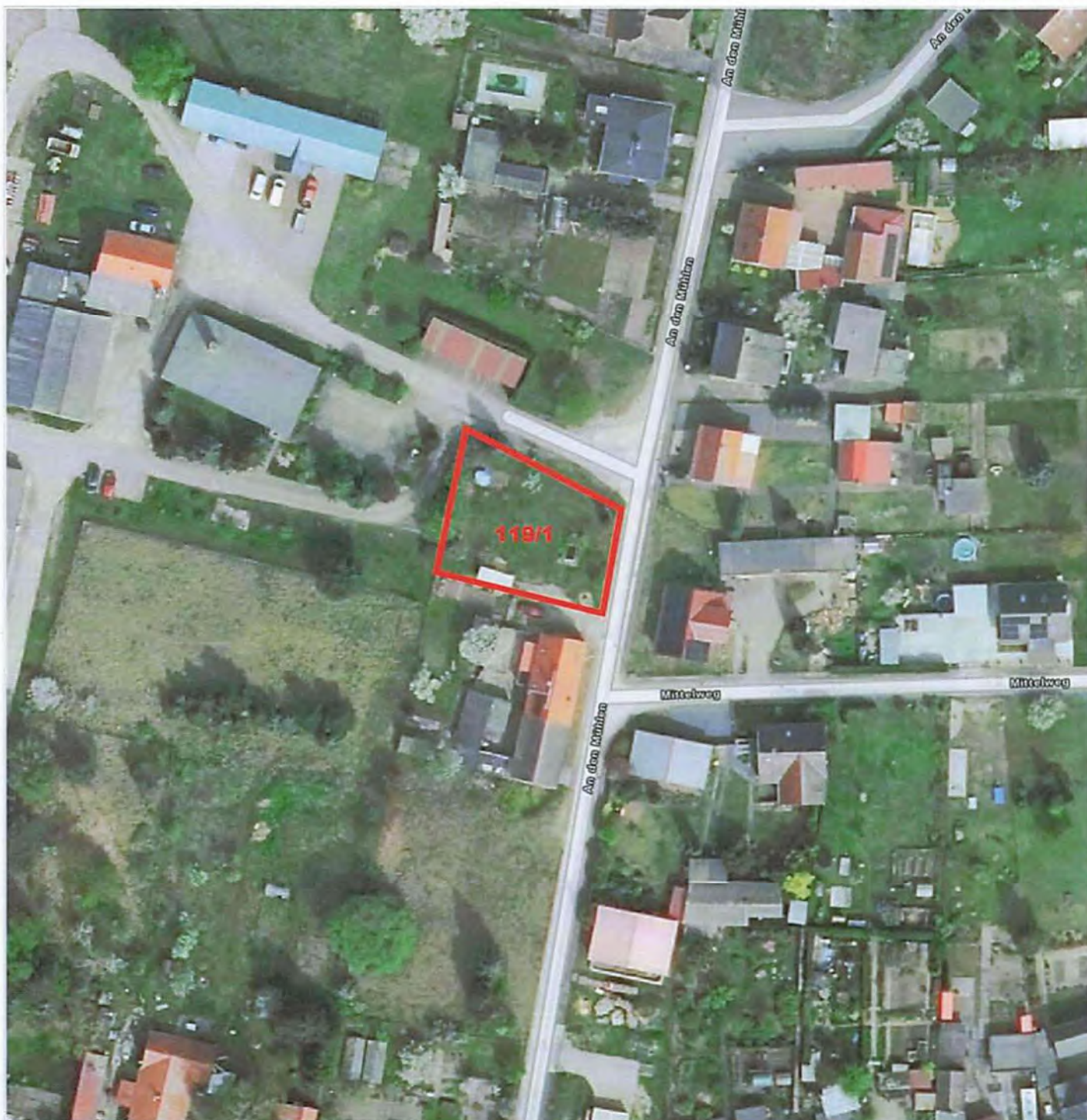


LGB
Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg



**LAND
BRANDENBURG**

E:376971.71, N:5742091.84



E:376800.78, N:5741915.13



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:377870.18, N:5742092.88



E:377699.25, N:5741916.17



Maßstab 1 : 1 000

 Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
 Luftbilder & Topogr.

 Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
 Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

 Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

 Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



E:377251.17, N:5742661.20



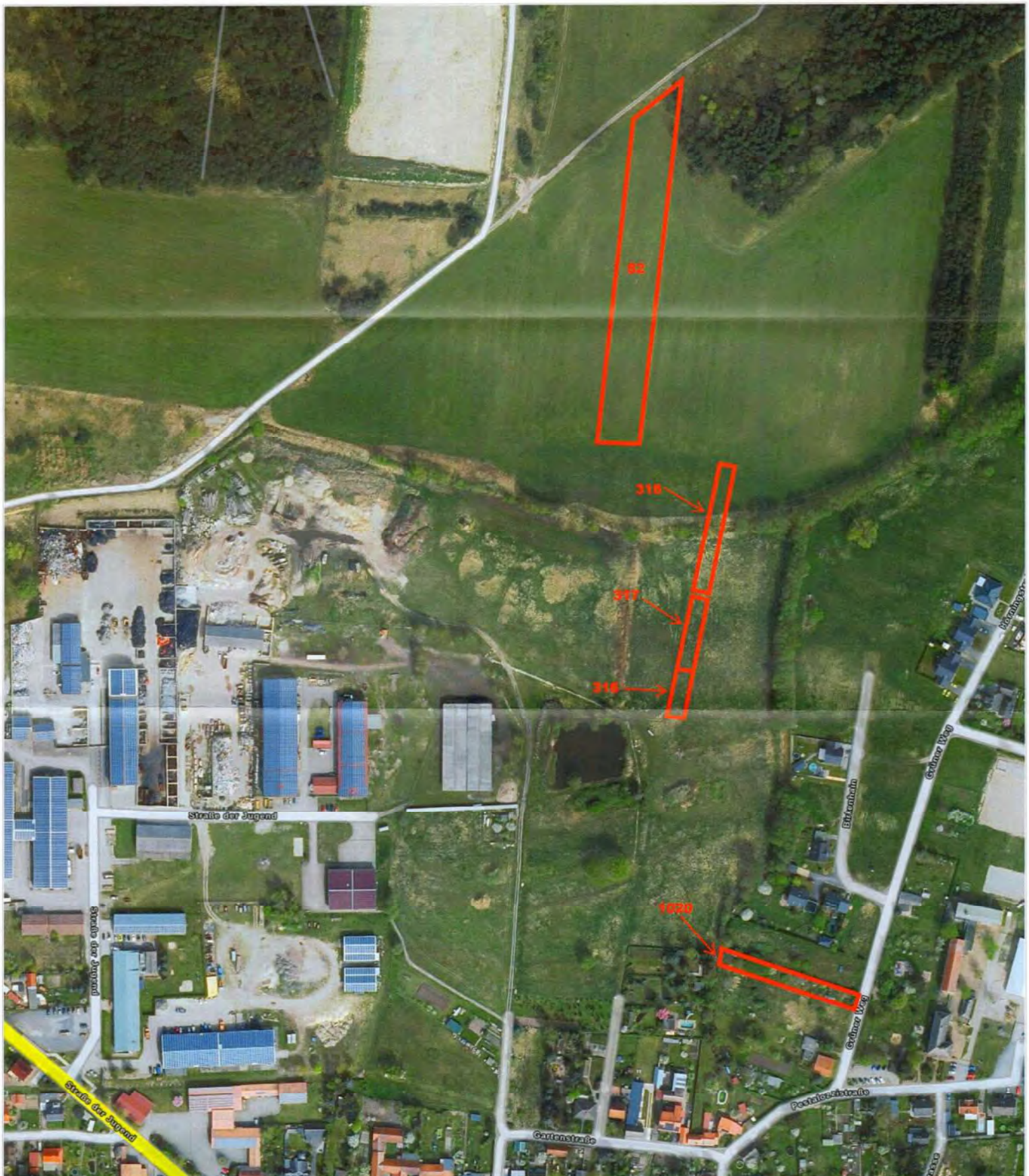
Maßstab 1 : 2 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB; © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



E:377115.35, N:5741994.16

0 50 100 150m

Maßstab 1 : 2 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:376879.06, N:5742596.19



E:376253.68, N:5741876.20

0 50 100 150m

Maßstab 1 : 2 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de, Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.



E:376527.04, N:5742532.69



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de , Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

E:378348.68, N:5743392.39



E:378177.75, N:5743215.68



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:
Luftbilder & Topogr.

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.

Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-bb.de , Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 10. Juni 2026 aus dem **BRANDENBURGVIEWER** erstellt.

Anlage 4

**Flurkarten mit Kennzeichnung der zu
bewertenden Flurstücke
im Maßstab von ca. 1 : 1.000 sowie
im Maßstab von ca. 1 : 2.000**



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

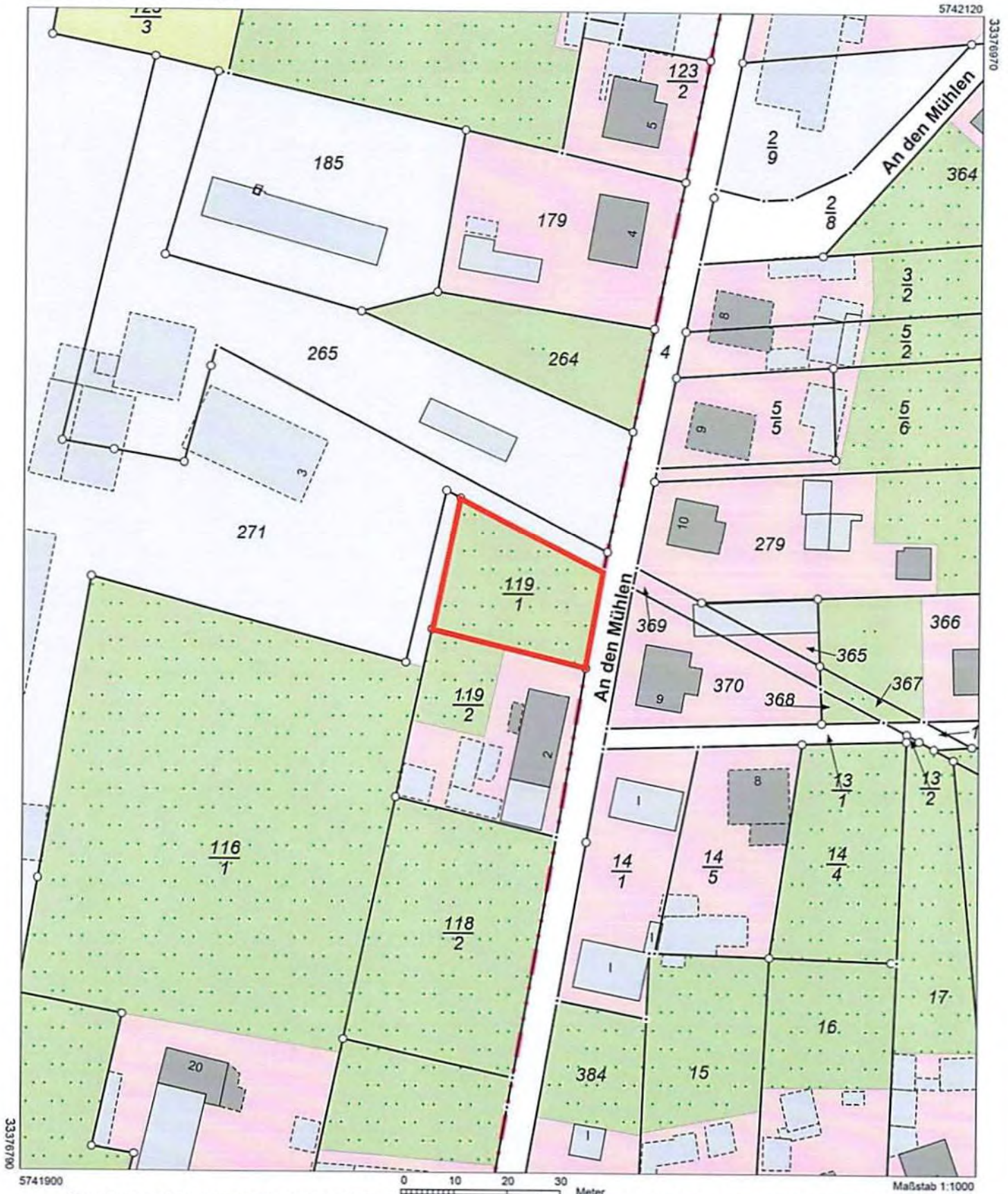
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 119/1
Flur: 1
Gemarkung: Schönewalde (S)

Gemeinde:
Kreis:

Erstellt am 24.03.2026
Schönewalde
Elbe-Elster

2026-11-0148



Dieser Auszug 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 Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

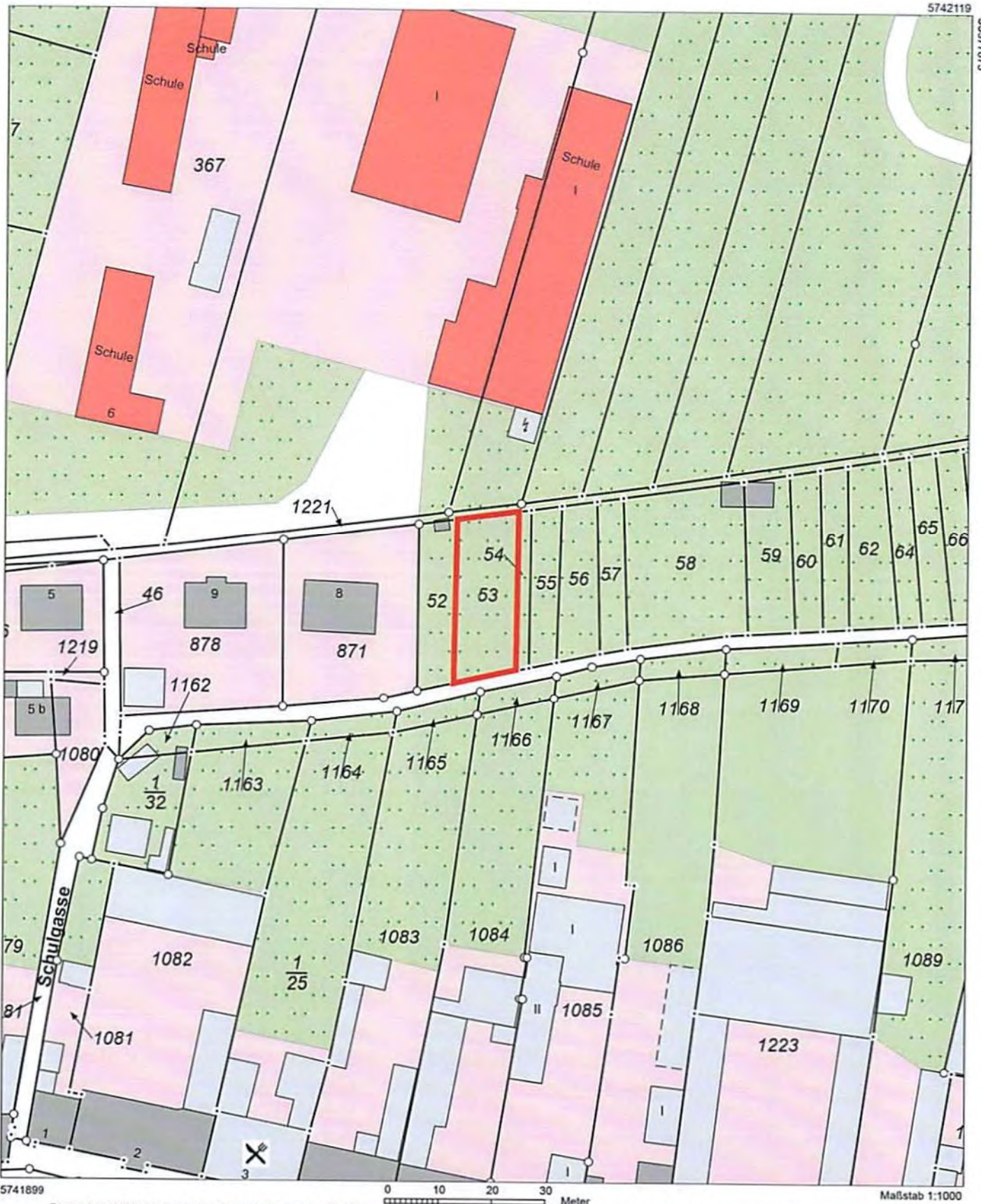
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.03.2026

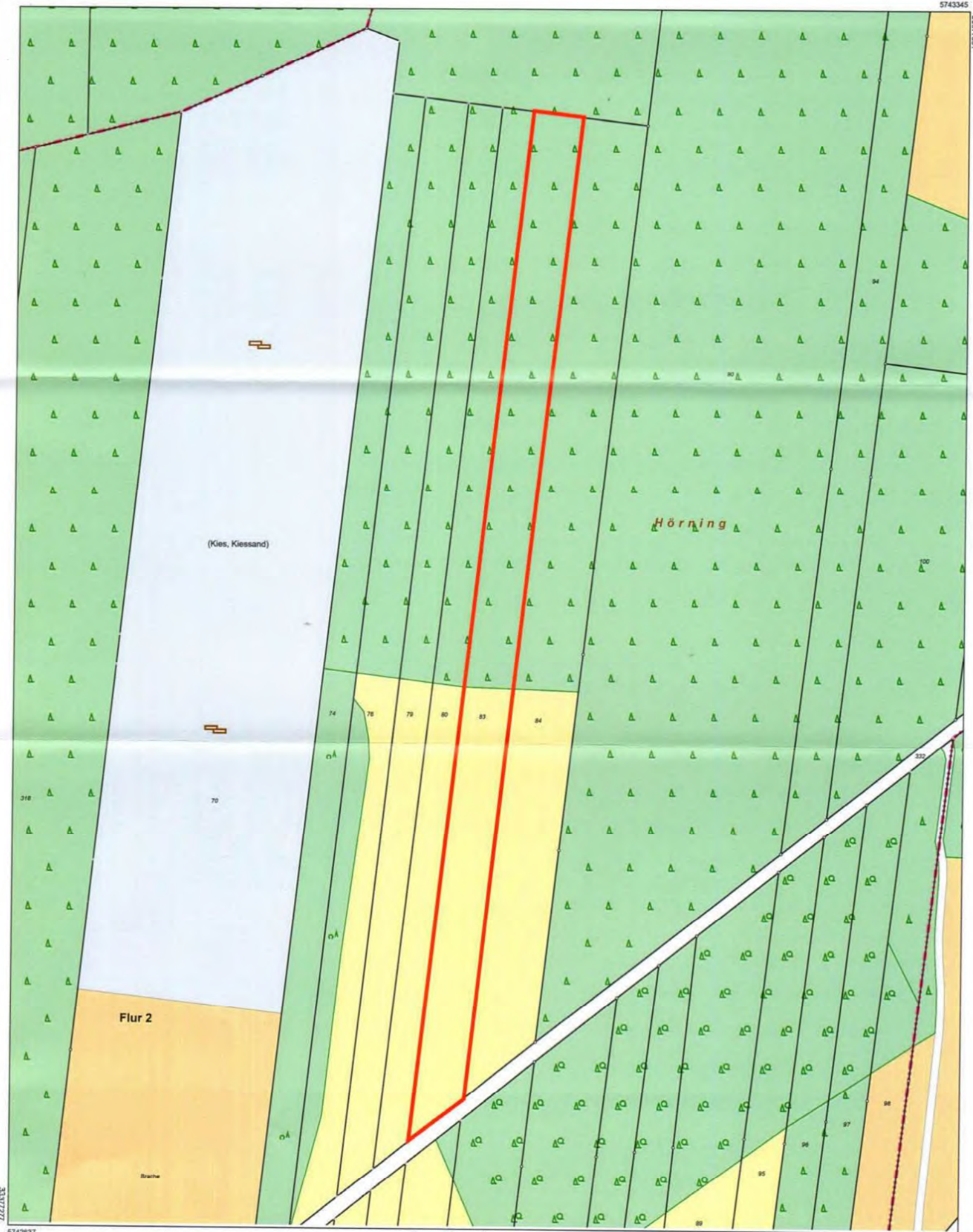
2026-11-0148

Flurstück: 53
Flur: 3
Gemarkung: Schönewalde (S)

Gemeinde: Schönewalde
Kreis: Elbe-Elster



Dieser Auszug 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 Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



5742637



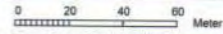
**Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde**

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Flurstück: 83
Flur: 2

Gemeinde: Schönewalde
Kreis: Elbe-Elster

Maßstab 1:2000



Dieser Auszug 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 Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 24.03.2026

2026-11-0148



5742047



Landkreis Elbe-Elster Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Flurstücke: 82, 316(Flur 3), 317(Flur 3), 318(Flur 3), 1020(Flur 3)
Flur: 2
Gemarkung: Schönnewalde (S)
Gemeinde: Schönnewalde
Kreis: Elbe-Elster

Maßstab 1:2000

0 20 40 60 Meter

Dieser Auszug 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)).

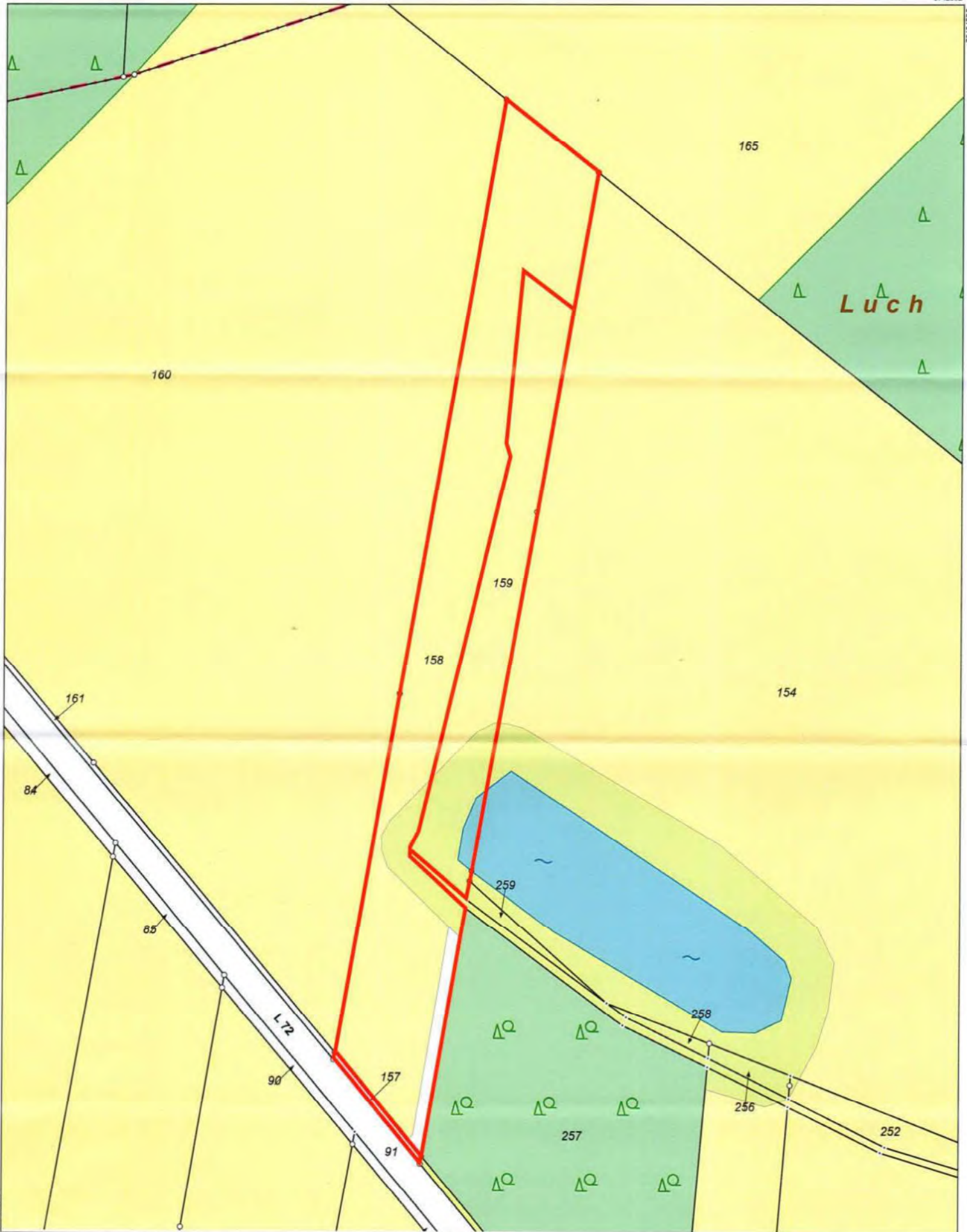
Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 24.03.2026

2026-11-0148



5742508



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Maßstab 1:1000

0 10 20 30
Meter

Dieser Auszug 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. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)).

Die dargestellten Karteneinhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.03.2026

2026-11-0148

Flurstücke: 157, 158, 159
Flur: 1

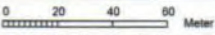
Gemeinde: Schönewalde



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde

Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Maßstab 1:2000



Dieser Auszug 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. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteneinhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes. Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 24.03.2026 2026-11-0148



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

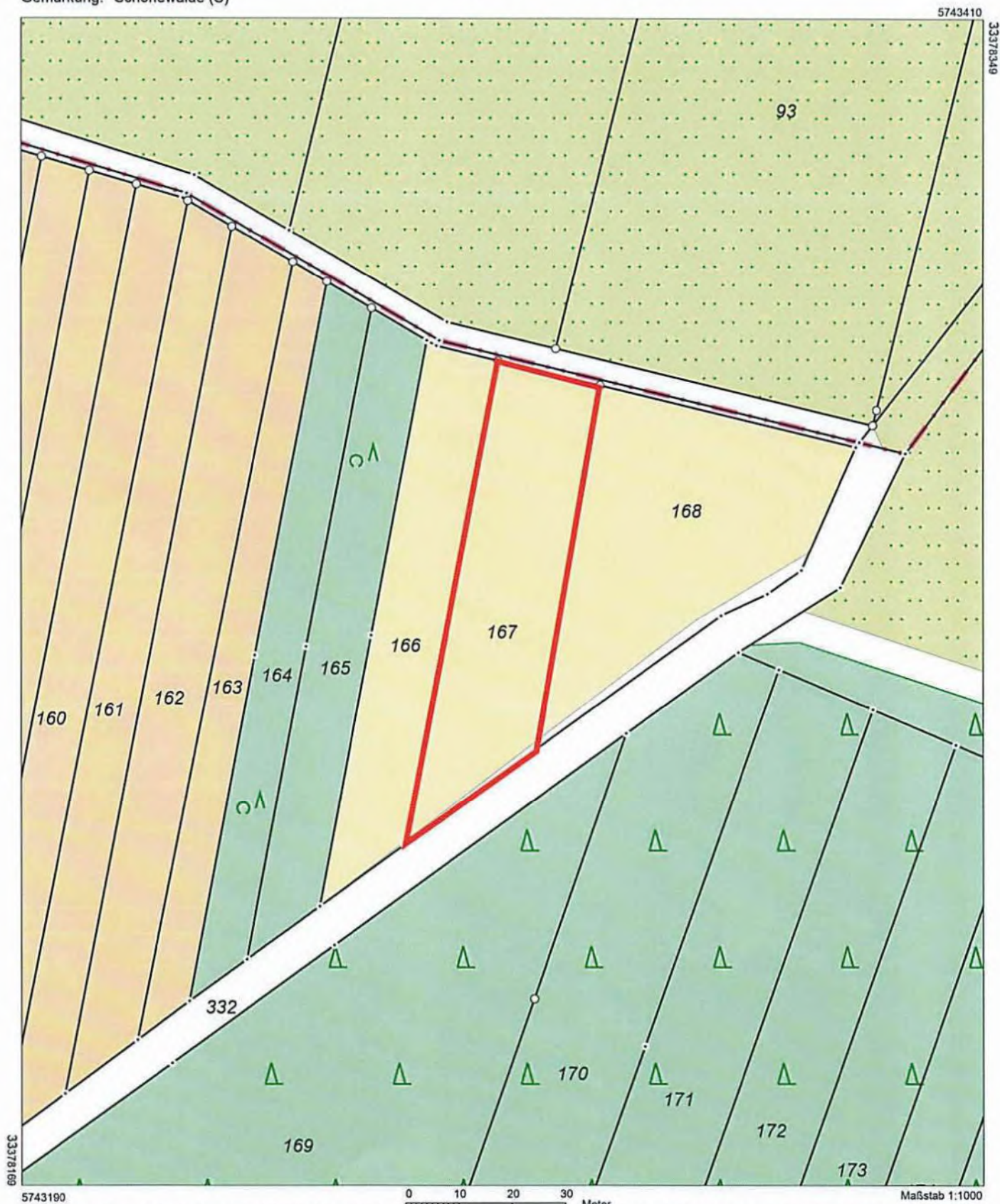
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 24.03.2026

2026-11-0148

Flurstück: 167
Flur: 2
Gemarkung: Schönewalde (S)

Gemeinde: Schönewalde
Kreis: Elbe-Elster



Dieser Auszug 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 Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Anlage 5

**Flurstücksnachweise vom zuständigen
Staatlichen Vermessungsamt**



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 88, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Vorstücken
Fläche:	14 935 m ²
Tatsächliche Nutzung:	12 252 m ² Wald (Nadelholz) 2 683 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	2 683 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 17, Ackerzahl 14 Ertragsmesszahl 376 1 885 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 13, Ackerzahl 9 Ertragsmesszahl 170 Gesamtertragsmesszahl 546

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 1

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 89, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Vorstücken
Fläche:	11 938 m ²
Tatsächliche Nutzung:	11 938 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	9 862 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 17, Ackerzahl 15 Ertragsmesszahl 1479 2 076 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 23 Ertragsmesszahl 477 Gesamtertragsmesszahl 1956

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 2

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 90, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Von Schmielsdorf nach Schönewalde
Fläche:	177 m ²
Tatsächliche Nutzung:	177 m ² Straßenverkehr

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 3

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 119/1, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	An den Mühlen
Fläche:	650 m ²
Tatsächliche Nutzung:	650 m ² Grünanlage

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 15

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 157, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Von Schmielsdorf nach Schönewalde
Fläche:	45 m ²
Tatsächliche Nutzung:	45 m ² Straßenverkehr

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 4

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 158, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Luch
Fläche:	6 098 m ²
Tatsächliche Nutzung:	5 530 m ² Ackerland 338 m ² Gewässerbegleitfläche 230 m ² Weg
Bodenschätzung:	4 287 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium, Diluvium (AID), Bodenzahl 29, Ackerzahl 29 Ertragsmesszahl 1243 1 811 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 24, Ackerzahl 23 Ertragsmesszahl 417 Gesamtertragsmesszahl 1660

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 5

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 159, Flur 1, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Luch
Fläche:	2 447 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 792 m ² Ackerland 572 m ² Gewässerbegleitfläche 83 m ² Stehendes Gewässer
Bodenschätzung:	2 447 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42 Ertragsmesszahl 1028 Gesamtertragsmesszahl 1028

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 6

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 82, Flur 2, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Am Wege nach Weißen
Fläche:	6 420 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 202 m ² Ackerland 218 m ² Wald (Laub- und Nadelholz)
Bodenschätzung:	3 399 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 18, Ackerzahl 16 Ertragsmesszahl 544 2 576 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 14, Ackerzahl 12 Ertragsmesszahl 309 436 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium, Diluvium (AID), Bodenzahl 27, Ackerzahl 26 Ertragsmesszahl 113 Gesamtertragsmesszahl 966

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 7

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 83, Flur 2, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Hörning
Fläche:	16 560 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9 477 m ² Wald (Nadelholz) 7 083 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	7 163 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 14, Ackerzahl 12 Ertragsmesszahl 860 Gesamtertragsmesszahl 860

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 8

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 167, Flur 2, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Neumaten
Fläche:	1 510 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 486 m ² Ackerland 24 m ² Weg
Bodenschätzung:	1 377 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 18, Ackerzahl 16 Ertragsmesszahl 220 133 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 23, Ackerzahl 21 Ertragsmesszahl 28 Gesamtertragsmesszahl 248

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 9

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 53, Flur 3, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Pestalozzistraße
Fläche:	460 m ²
Tatsächliche Nutzung:	460 m ² Grünanlage
Bodenschätzung:	460 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 26, Ackerzahl 25 Ertragsmesszahl 115 Gesamtertragsmesszahl 115

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 10

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 316, Flur 3, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Nördlich der Stadt
Fläche:	330 m ²
Tatsächliche Nutzung:	330 m ² Grünland
Bodenschätzung:	330 m ² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43 Ertragsmesszahl 142 Gesamtertragsmesszahl 142

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 11

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 317, Flur 3, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Nördlich der Stadt
Fläche:	480 m ²
Tatsächliche Nutzung:	480 m ² Grünland
Bodenschätzung:	265 m ² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43 Ertragsmesszahl 114 215 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm mit Moor (LMo), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 97 Gesamtertragsmesszahl 211

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 12

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 318, Flur 3, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Nördlich der Stadt
Fläche:	740 m ²
Tatsächliche Nutzung:	341 m ² Grünland 338 m ² Ackerland 61 m ² Fließgewässer
Bodenschätzung:	443 m ² Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43 Ertragsmesszahl 190 297 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm mit Moor (LMo), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 45, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 134 Gesamtertragsmesszahl 324

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 14

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).



Landkreis Elbe-Elster
Katasterbehörde
Nordpromenade 4 a
04916 Herzberg (Elster)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit
Bodenschätzung

Erstellt am 24.03.2026

Flurstück 1020, Flur 3, Gemarkung Schönewalde (S)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Schönewalde Kreis Elbe-Elster
Lage:	Grüner Weg
Fläche:	1 048 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 048 m ² Naturnahe Fläche
Bodenschätzung:	1 048 m ² Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 32, Ackerzahl 32 Ertragsmesszahl 335 Gesamtertragsmesszahl 335

Angaben zur Buchung

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Liebenwerda Grundbuchbezirk Schönewalde (S) Grundbuchblatt 1057 Laufende Nummer 16

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

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Elbe-Elster, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster).

Anlage 6

**Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung
vom 06.01.2003**

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband, Osterodaer Str. 4, 04916 Herzberg

Körperschaft öffentlichen Rechts
Osterodaer Straße 4
04916 Herzberg
Telefon: (03535) 4019-0
Telefax: (03535) 4019-33

Amtsgericht Bad Liebenwerda
Grundbuchamt Herzberg
Dresdner Str. 10

04924 Bad Liebenwerda

Bearbeiterin:
Telefon:
Herzberg, den 21.01.03

Antrag auf Grundbuchberichtigung Gemarkung Schönewalde, verschiedene Grundbücher

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage des beigelegten Originals der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 06.01.03 bitten wir um Grundbuchberichtigung hinsichtlich einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf der Grundlage des Bundesgesetzblattes Nr. 92 Teil I Abschnitt 1 § 8 vom 20.12.94. Der Gesamtwert der einmaligen Entschädigung für das Leitungsrecht beträgt lt. Anlage 5: 3.458,38 €.

Folgende Grundbücher von **Schönewalde** sind von der Eintragung der Dienstbarkeiten betroffen:

11	32	34	37	44	51	58	59	67	89
102	112	118	129	152	237	264	308	323	349
366	370	401	452	481	508	514	527	530	532
556	573	583	605	608	652	656	691	693	707
708	716	721	732	757	759	860	889	904	921
937	967	970	999	5003	5007	5011			

Mit freundlichen Grüßen

Verbandsvorsteher

Anlagen:

Original der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung mit den Anlagen 1 - 4
Berechnung der einmaligen Entschädigung lt. Anlage 5
Auflistung der Dienstbarkeiten nach Blattnummern sortiert
57fach Kopie der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

21.1.03

Orig. in Bl. 11

Landkreis Elbe-Elster

Der Landrat

Umweltamt, untere Wasserbehörde

Landkreis Elbe-Elster • Postfach 17 • 04912 Herzberg



Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Az.: 34-66-64 Reg.-Nr.: 16-17-01-1208

Ort, Straße, Haus-Nr.

04924 Bad Liebenwerda, Dresdener Str. 21

Ansprechpartner/in

Telefon/Telefax

E-Mail: Umweltamt@lkee.de

Datum

06.01.2003

Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband
Osterodaer Straße 4

04916 Herzberg

Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

1. Gemäß § 9 Abs.4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20.Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) in der jetzt gültigen Fassung, in Verbindung mit § 7 Abs.2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung - SachenR-DV) vom 20.Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird dem Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der Anlage 3 genannten Grundstücke in der **Gemarkung 04916 Schönewalde** begründet wurde. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.
Die belasteten Grundstücke, der Inhalt und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf den Grundstücken sind in den beigelegten Anlagen 1 - 4 angegeben.
2. Der Schutzstreifen nach § 4 Abs.3 SachenR-DV hat eine unterschiedliche Breite (siehe Anlage 2).
3. Gemäß § 7 Abs.1 SachenR-DV wurden in ortsüblicher Weise am 09. August 2001 im „Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster“, die Art der Anlage, die betroffene Kommune und der Ort, an dem der Antrag und die ihm beigelegten Unterlagen vom 10.08.2001 bis 07.09.2001 eingesehen werden konnten, öffentlich bekanntgemacht.
4. Die beigelegten gesiegelten und unterschriebenen Anlagen 1 - 4 sind Teil dieser Bescheinigung.

Im Auftrag



Telefonzentrale: (0 35 35) 46-0 • Telefax: (0 35 35) 31 33

Bankkonto der Kreiskasse des Landkreises Elbe-Elster: Sparkasse Elbe-Elster • Konto-Nr.: 33 00 10 11 14 • BLZ: 180 510 00

Fotokopie



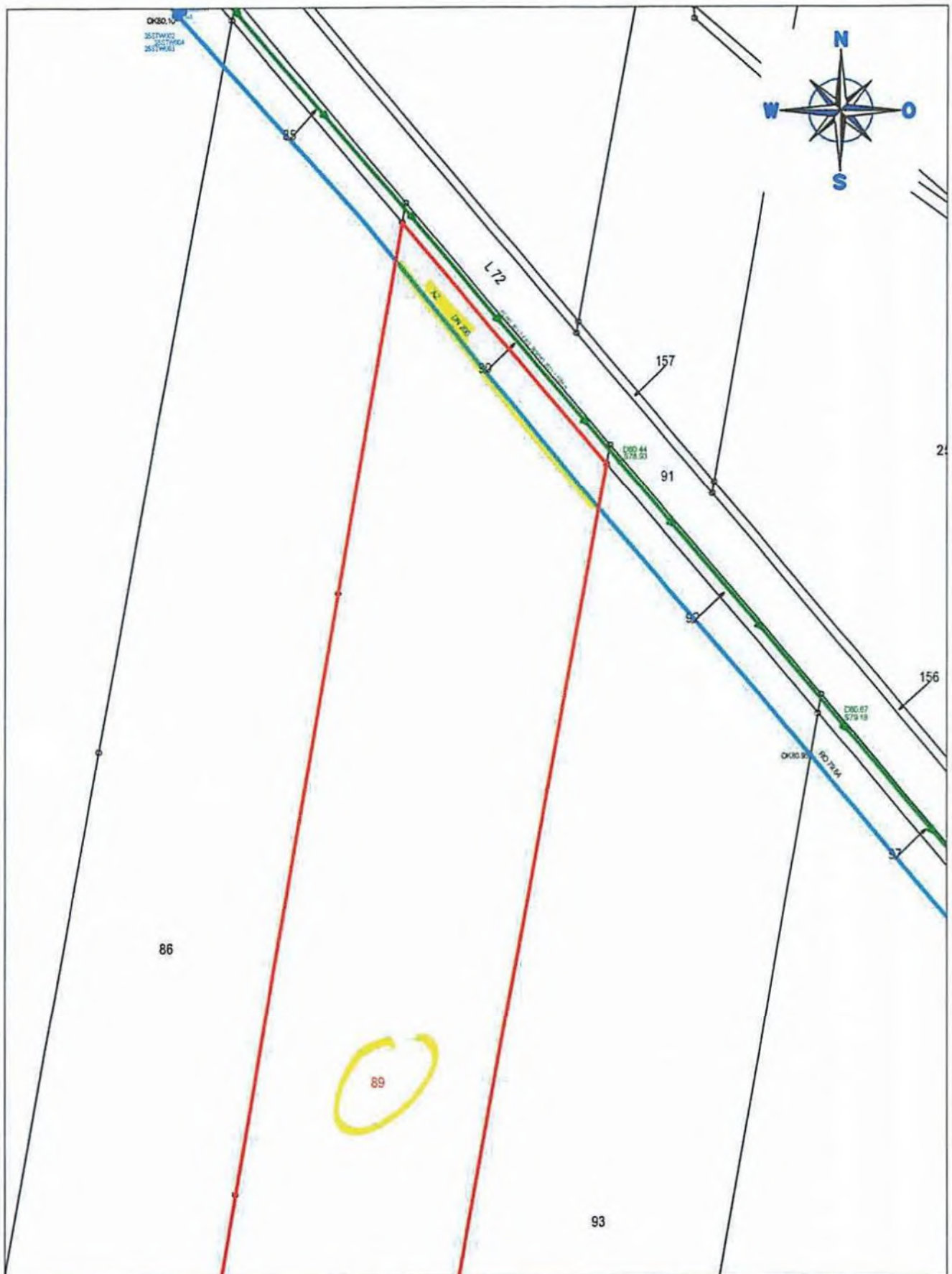
Antrag auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung für Trinkwasserversorgungsleitung								Seite 1
Kommune	Flur 1	GB-Nr.	Nutzung	Art der Leitung	Leitungs- länge (m)	Schutz- streifen- breite (m)	Nutzung vor 03.10.90	Betreiber am 11.01.95
Gemarkung	Flurstück		IB - Innenbereich AB - Außenbereich				Baujahr	
Schönnewalde	174	349	AB	AZ 200	15,00	4,00	1987-1990	HWAZ
Schönnewalde			Waldfläche Nadelwald					
	184	860	AB	AZ 200	8,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Verkehrsfläche Weg keine gesetzl. Klassifiz.					
	78	970	AB					
			Waldfläche Nadelwald	AZ 200	20,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Landwirtsch.-fl. Ackerl.	AZ 200	105,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	82	508	AB	AZ 200	58,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Landwirtschaftsfläche Ackerland					
	83	514	AB	AZ 200	62,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Landwirtschaftsfläche Ackerland					
	86	721	AB	AZ 200	48,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Landwirtschaftsfläche Ackerland					
	89	652	AB	AZ 200	56,00	4,00	1987-1990	HWAZ
			Landwirtschaftsfläche Ackerland					



Antrag auf Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung für Trinkwasserversorgungsleitung								Seite 5
Kommune Gemarkung	Flur 3 Flurstück	GB-Nr.	Nutzung IB - Innenbereich AB - Außenbereich	Art der Leitung	Leitungs- länge (m)	Schutz- streifen- breite (m)	Nutzung vor 03.10.90 Baujahr	Betreiber am 11.01.95
Schönnewalde	300/1	691	IB Landwirtschaftsfläche Gartenland	PE 32	18,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	301	716	IB Landwirtschaftsfläche Gartenland	PE 32	18,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	302	44	IB Landwirtschaftsfläche Ackerland	PE 32	55,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	303	556	IB Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie	PE 32	8,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	308	37	AB Landwirtschaftsfläche Grünland	AZ 150	53,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	347 347/3	652	IB Gebäude- und Freifläche ungenutzt	AZ 150	12,00	4,00	1987-1990	HWAZ
	348	937	IB Gebäude- und Freifläche ungenutzt	AZ 150	80,00	4,00	1987-1990	HWAZ

Anlage 7

**Lagepläne des Herzberger Wasser- und
Abwasserzweckverbandes mit dem Verlauf
der Trink- und Abwasserleitungen**



DHHN '92

Lageplanausschnitt - Schönewalde

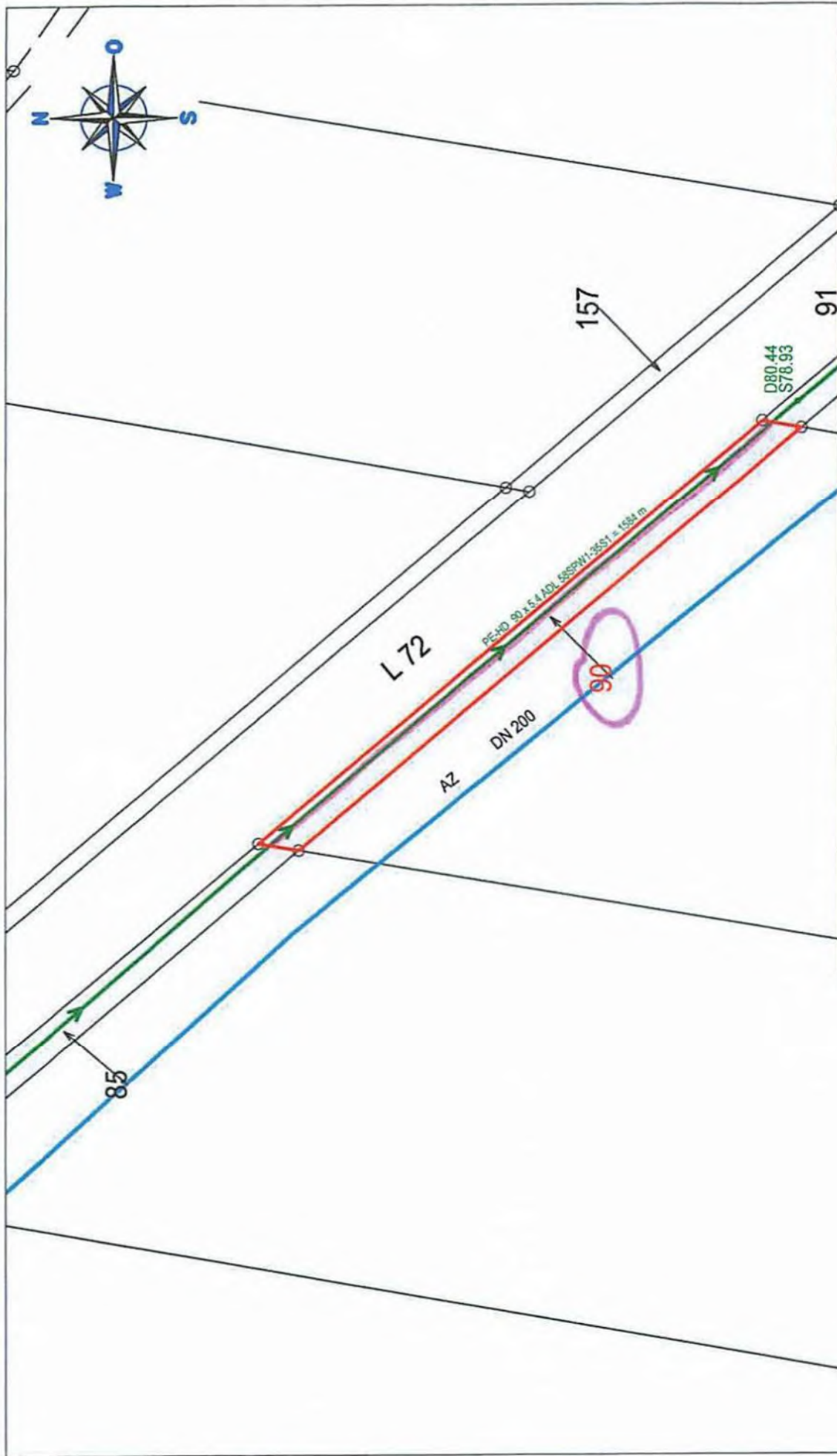
Flur 1



Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband
 Osterodaer Straße 04
 04916 Herzberg (Elster)
 Telefon: (03535) 4019-0
 Fax-Nr.: (03535) 4019-33

Internet: www.hwaz.de
 E-Mail: kontakt@hwaz.de

Bearbeiter	
Sparte	Tw und Abw
Datum	28.05. 2026
Maßstab	1:1000
Plangröße	0,062 m²
Unterschrift	



DHHN '92 Lageplanausschnitt - Schönewalde		Flur 1	
Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband Osterodaer Straße 04 04916 Herzberg (Elster) Telefon: (03535) 4019-0 Fax-Nr.: (03535) 4019-33 Internet: www.hwaz.de E-Mail: kontakt@hwaz.de	Bearbeiter		
	Sparte		Abwasser
	Datum		28.05.2026
	Maßstab		1:500
	Plangröße		0,062 m²
		Unterschrift	

Anlage 8

Fotos des Objektes



Bild 1

Blick in südliche Richtung von der nördlichen Seite des zu bewertenden Flurstücks 119/1 der Flur 1 in der Gemarkung Schönewalde. Dahinter schließt sich das bebaute Flurstück 119/2 an, von dem aus das Bewertungsflurstück mit bewirtschaftet wird. An der westlichen Seite des Flurstücks grenzt der Betriebshof eines Agrarbetriebes an das Flurstück.



Bild 2

Blick aus nordwestlicher Richtung über das zu bewertende Flurstück 119/1, welches eine Fläche von 650 m² aufweist. Die Fläche reicht bis zur Straße „An den Mühlen“ heran und hat somit eine direkte Zufahrt. Die Umgebungsbebauung wird hier von Einfamilienhäusern dominiert.



Bild 3

Blick von der Straße "An den Mühlen" über das zu bewertende Flurstück 119/1. Das Flurstück wird derzeit vom Nachbarn als Gartenland zur Erweiterung des Wohngrundstücks 119/2 genutzt.



Bild 4

Blick vom südlichen Teil des zu bewertenden Flurstücks 159 entlang der östlichen Grenze des Flurstücks. Das Gewässer liegt zum kleinen Teil auf dem zu bewertenden Flurstück.



Bild 5

Blick in nordöstliche Richtung über einen Teils des Flurstücks 159, das sich hier in etwa auf der linken Bildseite befindet. Das Flurstück wird derzeit als Ackerland genutzt und hat eine Fläche von 2.447 m². Westlich des Flurstücks 159 schließt sich das zu bewertende Flurstück 158 an, welches das Flurstück 159 teils umschließt.



Bild 6

Blick auf den südlichen Teil des zu bewertenden Flurstücks 158. Das Flurstück wird als Ackerland genutzt und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Der hier sichtbare südliche Teil ist etwas breiter.



Bild 7

Blick aus südlicher Richtung über das Flurstück 158 in nordwestliche Richtung. Das Flurstück hat eine Fläche von 6.098 m² und kann von der Landstraße 72 befahren werden.



Bild 8

Blick in nordwestliche Richtung auf das zu bewertende Flurstück 157 entlang der L 72. Das Flurstück dient mit einer Fläche von 45 m² für als Randstreifen der Landstraße.



Bild 9

Blick in nordwestliche Richtung auf das zu bewertende Flurstück 90 entlang der L 72. Das Flurstück dient als Fläche mit 177 m² für den Straßenverkehr bzw. liegt ebenfalls als Randstreifen vor. Der mit Wiese bewachsene Randstreifen ist hier gut erkennbar.



Bild 10

Blick aus nördlicher Richtung von der L 72 in südliche Richtung auf das zu bewertende Flurstück 89. Das Flurstück hat eine Fläche von 11.938 m² und wird als Ackerland genutzt.



Bild 11

Blick aus nördlicher Richtung über den südlichen Teil des Flurstücks 88. Das Flurstück wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und weist eine Fläche von 14.935 m² auf.



Bild 12

Blick auf einen Teil des zu bewertenden Flurstücks 88. Das Flurstück ist hauptsächlich mit Kiefern bewachsen, was hier gut erkennbar ist.



Bild 13

Blick in nördliche Richtung über das zu bewertende Flurstück 53, das eine Fläche von 460 m² aufweist. Hier ist rechts im Bild der Zaun erkennbar, welcher in etwa die östliche Flurstücksgrenze darstellt.



Bild 14

Blick in nördliche Richtung über den westlichen Teil des zu bewertenden Flurstücks 53. Das Flurstück ist mit einer Gartenlaube bebaut und wird als Gartenland bewirtschaftet. Dem Unterzeichner liegt kein Pachtvertrag vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Bebauung dem Pächter gehört.



Blick aus östlicher Richtung über den westlichen Teil des zu bewertenden Flurstücks 1020. Der erkennbare Zaun steht auf der östlichen Grenze des Flurstücks. Das Flurstück ist unbewirtschaftet und stark verwildert.



Blick auf den mittleren Teil des Flurstücks sowie auf eine alte Laube, die im Rohbauzustand vorliegt. Die Laube wird in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.



Bild 17

Blick aus östlicher Richtung zu den Flurstücken 316, 317 und 318. Die Flurstücke werden als Grünland genutzt. Sie besitzen keine direkte Zufahrtsmöglichkeit und sind nur über Nachbargrundstücke erreichbar. Ein Zugang zu den Flächen war nicht möglich.



Bild 18

Blick in südöstliche Richtung über den nördlichen Teil des zu bewertenden Flurstücks 82. Das Flurstück besitzt eine Fläche von 6.420 m².



Blick vom mittleren Teil des Flurstücks 82 in nordöstliche Richtung auf die umliegenden Flächen. Das Flurstück 82 liegt als Ackerland vor. Ein kleines Stück vom Wald im Hintergrund auf der linken Seite gehört noch zum Flurstück.



Blick aus südlicher Richtung über das zu bewertende Flurstück 83. Die Nutzung wird hier in Acker- und forstwirtschaftliche Fläche geteilt, was hier gut erkennbar ist. Das Flurstück hat eine Fläche von 16.560 m².



Bild 21

Blick auf die mit Kiefern bewachsene Waldfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 83. Der Bestand ist hier sehr licht.



Bild 22

Blick in nordwestliche Richtung über das Flurstück 167, das hier im Vordergrund erkennbar ist. Das Flurstück wird als Ackerland genutzt und hat eine Fläche von 1.510 m².