STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)



Abbildung 1: google earth

EXPOSÉ

für das unbebaute und noch zu vermessene Gewerbegrundstück im Bereich des Bebauungsplans 2 – Gewerbegebiet Lübben-West Ortsteil Neuendorf in 15907 Lübben (Spreewald) mit ca. 1.800 m²

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Inhaltsverzeichnis

Information zum Grundstück 3
Lagebeschreibung 3
Grundstücksdaten & Kataster 4
Erschließung 4
Aktuelle Nutzung 5
Baulasten / Belastungen / Besonderheiten 5
Art und Maß der baulichen Nutzung 6
Bau- und Planungsrecht 6
Informationen zum Vertragsinhalt 6
Art der Ausschreibung 7
Das Verfahren, Angebot 7
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung 7
Ansprechpartner 8
Hinweise 8
Anlagen 8

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) beabsichtigt, das an der öffentlichen Verkehrsanlage „Mühlbergweg“ in Lübben (Spreewald) OT Neuendorf gelegene und noch zu vermessene Gewerbegrundstück im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung auf der Grundlage der in der Bewertungsmatrix festgelegten Kriterien zu veräußern.

Gebote können bis zum 13. Dezember 2026 eingereicht werden.

Die Ressource Boden wird zunehmend wertvoller, da sie nicht unendlich vorhanden ist. Die Stadt Lübben (Spreewald) hat sich zum Ziel gesetzt, mit dieser endlichen Ressource so schonend und sparsam wie möglich umzugehen.

Information zum Grundstück

Lagebeschreibung

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) mit über 14.000 Einwohnern liegt rund 40 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 75 Kilometer südöstlich von Berlin mit dem Flughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“. Mitten im Biosphärenreservat Spreewald bildet sie das Scharnier zwischen Unter- und Oberspreewald, der sich in Richtung Nordwesten und Südosten ausbreitet. Als Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald ist Lübben seit 1999 staatlich anerkannter Erholungsort und Paul-Gerhardt-Stadt. Aufgrund ihrer Einbindung in unterschiedliche Infrastrukturnetze und ihrer unmittelbaren Nähe zu wirtschaftlich starken Standorten befindet sich die Stadt in einer sehr günstigen geographischen Lage und kann somit die vorhandenen Lagebeziehungen und -potentiale optimal nutzen. Die Nähe zu den Metropolregionen Berlin und Dresden sind prägnant für Lübben.

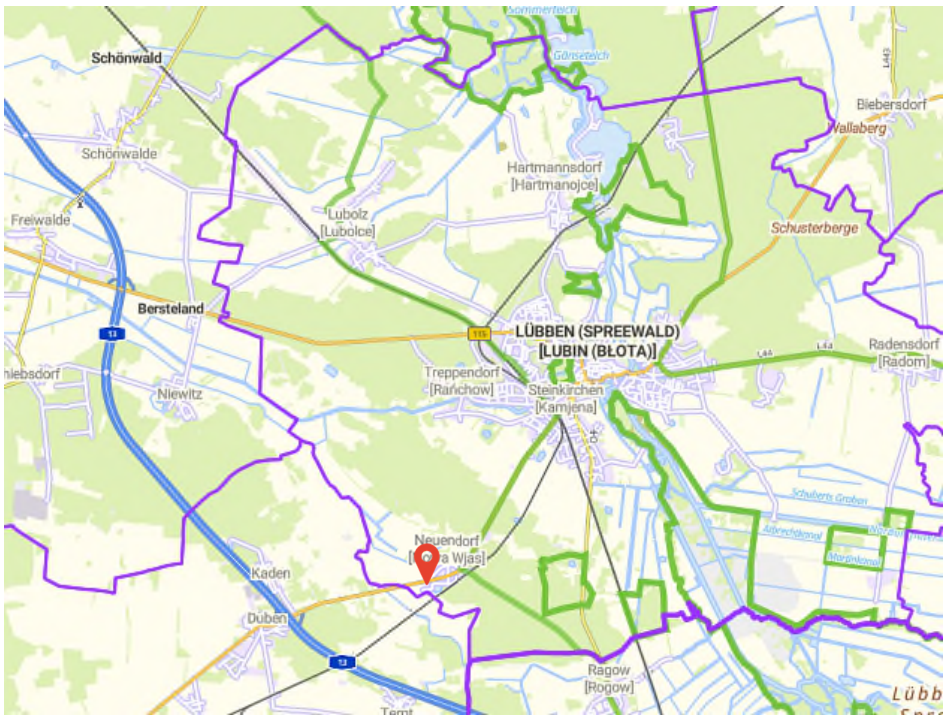


Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer

Für den Pendleralltag bietet die Stadt Lübben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnanschlüssen, der direkten Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus oder auch mit dem öffentlichen Busverkehr. Die Städte Berlin, Dresden und Cottbus sind somit innerhalb einer Fahrstunde erreichbar. Lübben befindet sich in der Lausitz, einer Region im Strukturwandel. Kleine und Mittelständische Unternehmen prägen unseren Wirtschaftsstandort.

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Das unbebaute Gewerbegrundstück liegt südwestlich der Innenstadt von Lübben im Ortsteil Neuendorf, inmitten des Bebauungsplangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Gewerbegebiet Lübben-West“.

Das seit dem Jahr 1991 bestehende Gewerbegebiet umfasste insgesamt 13,1 ha, davon ca. 20% Industriegebietsflächen im südwestlichen Teil. Das Baugebiet wird über die Stichstraße Mühlbergweg mit Wendeanlage erschlossen. Die ausdrücklich zu erhaltenen Wald- und Wasserflächen begrenzen das Gebiet im Süden und Osten. Das Plangebiet ist somit aufgrund der Lage und seiner günstigen Verkehrsanbindung besonders für die angestrebte gewerbliche Nutzung geeignet.

Grundstücksdaten & Kataster

Bezeichnung:	**unvermessenes Gewerbegrundstück**
Gemarkung:	Neuendorf
Flur:	1
Flurstücke:	610, 646, 647 je teilweise
Größe:	ca. 1.800 m²
Wirtschaftsart:	Gewerbefläche im B-Plangebiet
Amtsgericht	Lübben
Grundbuch von	Lübben
GBBL:	20289, 20285



Abbildung 3: Brandenburg Viewer

Erschließung

Das Gewerbegrundstück ist über die öffentliche Verkehrsanlage am „Mühlbergweg“ erschlossen. Die Vermessung von drei Grundstücken wird erforderlich.
Die notwendigen Medien verlaufen innerhalb der Verkehrsfläche. Grundstücksanschlüsse sowie ggf. erforderlich Hausanschlüsse müssen bei Erforderlichkeit eigenständig bei den Versorgungsträgern beantragt werden.



Abbildung 4: Archikart Orthofoto

Aktuelle Nutzung

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt. Es wurde in der Vergangenheit von einem landwirtschaftlichen Unternehmen bewirtschaftet.

Baulasten / Belastungen / Besonderheiten

Teilflächen der beiden zuvor benannten Plangebietes werden von einer 380 kV-Hochspannungsleitung überspannt und dinglich gesichert. Einschränkungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.



Abbildung 5: Google Street View

Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle detaillierten Informationen zur möglichen baulichen Nutzung, zu den zulässigen Betriebs- und Anlagearten sowie der vorhandenen Infrastruktur entnehmen Sie bitte den textlichen Festsetzungen und Begründungen zum Bebauungsplan.

Bau- und Planungsrecht

Das ca. 1.800 m² große Gewerbegrundstück befindet sich innerhalb der Ortslage des Lübbener Ortsteils Neuendorf. Gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) ist das Grundstück im Innenbereich gelegen.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Lübben-West“ (Ortsteil Neuendorf) der Stadt Lübben weisen dieses Grundstück als gewerbliche Baufläche aus.



Das vorliegende Wertgutachten kann diesbezüglich gern eingesehen werden.

Abbildung 6: Archikart FNP und Satzungen

Informationen zum Vertragsinhalt

- Sämtliche mit dem Erwerb der noch zu vermessenen Grundstücke anfallenden Kosten (Vermessung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, etc.) trägt der Erwerber.
- Der Grundstückskauf dient nicht zu Spekulationszwecken.
- Der Kaufvertrag wird folglich auch eine Mehrerlösabführklausel und eine Investitionsverpflichtung enthalten.

Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung der vorbezeichneten Grundstücksteilflächen handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Lübben (Spreewald) unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es handelt sich hierbei um keine Ausschreibung im Sinne des Vergaberechts, deshalb besteht keine Bindung an die Vergabebestimmungen der VgV, VOL, VOB o. ä. Zudem behält sich die Stadt Lübben (Spreewald) das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren jederzeit, ohne Angabe von Gründen abzubrechen oder ganz aufzuheben.

Das Verfahren, Angebot

Das Mindestgebot beträgt **31.199,520 Euro**
und ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert gemäß Wertgutachten vom 09.09.2026 zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2026.

Ihr Kaufpreisangebot, ein aussagekräftiges Nutzungskonzept sowie die geforderten Unterlagen reichen Sie bitte, vorzugsweise digital,

bis zum 13.12.2026

unter liegenschaften@luebben.de oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)
Sachgebiet Liegenschaften
Vermerk „Ausschreibung Gewerbegrundstück Neuendorf“
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

ein. Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Neben dem anzubietenden Kaufpreis wird das mit dem Angebot einzureichende Konzept/Projekt nach der beigefügten Bewertungsmatrix bewertet. Es können insgesamt 100 Punkte für den höchsten Kaufpreis erreicht werden, der mit einer Gewichtung von 30 % in die Bewertung eingeht. Für abgegebene Angebote zwischen dem Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert.
Für die Qualität und den Inhalt des Nutzungskonzeptes mit den einzelnen Themenfeldern können ebenfalls 100 Punkte erreicht werden. Diese gehen mit einer Gewichtung von 70 % in die Gesamtbewertung ein.

Ansprechpartner

Ansprechpartner*in: Frau Pötschick, Herr Kruspe
Telefon: 03546/792308 oder 03546/792309
E-Mail: liegenschaften@luebben.de
Weitere Informationen: luebben.de

Hinweise

Die Haftung der Stadt Lübben (Spreewald) in Bezug auf die zuvor gemachten Angaben ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe des Grundstücks aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht. Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend.

Gemäß EU-DSGVO in Verbindung mit dem BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote verwaltungsintern elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Mit der Abgabe eines Angebotes bestätigt der Bewerber die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald). Die Veräußerung der Grundstücksteilflächen kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

Anlagen

- Bewertungsmatrix
- Information zum Datenschutz
- Auszug aus dem Wertgutachten
- Orthofoto

Anlage 1a

Bewertungsmatrix zur Bewertung des Gewerbegrundstückes "Mühlbergweg" in Lübben (Spreewald) OT Neuendorf

Es können max. 100 Punkte für den Kaufpreis erreicht werden. Gewichtung 30 %

Es können max. 100 Punkte für die Themenfelder des Nutzungskonzeptes erreicht werden. Gewichtung 70 %

Vorabprüfkriterien: (Erfüllung ja/nein)	
1. Fristgerechte Einreichung der Unterlagen	**ja/nein**
2. Angebotsbestandteile	
2.1. Zulassungskriterien	**ja/nein**
Voraussetzung für die Zulassung zum weiteren Verfahren ist die sich durch die Umsetzung des vorgestellten Gesamtkonzeptes ergebene wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Lübben.	
2.2. Gesamtkonzept/Themenbereiche	**ja/nein**
Unternehmensbeschreibung, Darlegung der Motivation,	
Solide Vermögens- und Ertragslage, Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit,	
Die Finanzierbarkeit für den Erwerb des Grundstücks und die Realisierung des Bauvorhabens muss dargelegt und von der finanzierenden Bank bestätigt werden.	
Schriftliches Gesamtkonzept (inkl. Art der künftigen Bebauung und Nutzung, zeitliche Realisierung des Vorhabens, Lageplan, Flächenmanagement, Gebäudeplanung- und gestaltung, Personalentwicklungskonzept...)	

Konzeptinhalt	Bewerber 1	Bewerber 2	Bewerber 3	Bewerber 4
Firma/Person				
Projekt / Bauvorhaben				
Arbeits- oder Ausbilungsplätze am Standort				
KP-Angebot				

3. Kaufpreis unter der Beachtung des ermittelten Verkehrswertes, Mindestgebot 31.199,52 €	Punkte
Höchstgebot	100
Für abgegebene Angebote zwischen dem geprüften Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert und auf eine Nachkommastelle gerundet.	
Für abgegebene Angebote zwischen dem geprüften Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert und auf eine Nachkommastelle gerundet.	
Für abgegebene Angebote zwischen dem geprüften Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert und auf eine Nachkommastelle gerundet.	
Mindestgebot	50
Angebote unter dem angegeben Mindestgebot	vom weiteren Verfahren ausgeschlossen

erreichte Punkte nach Gewichtung	0	0	0	0

Themenfelder des Nutzungskonzeptes	
4. Arbeitsmarkt und Soziales	
	Punkte
langfr. Sicherung, Neuverlagerung, Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen am Standort, 1 Platz	10
langfr. Sicherung, Neuverlagerung, Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen am Standort, 2 Plätze	20
langfr. Sicherung, Neuverlagerung, Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen am Standort, 3 Plätze	30
langfr. Sicherung, Neuverlagerung, Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen am Standort, 4 Plätze	40
langfr. Sicherung, Neuverlagerung, Schaffung von Arbeits- oder Ausbildungsplätzen am Standort, 5 und mehr Plätze	50
2. Standortnähe	
	Punkte
Erweiterung/Verlagerung eines Lübbener Unternehmens in direkter Nähe im Gewerbegebiet	50
Erweiterung/Verlagerung eines Lübbener Unternehmens	30
Neuansiedlung überregionaler Unternehmen	10

erreichte Punkte nach Gewichtung	0	0	0	0
Gesamtpunktzahl	0	0	0	0
Platzierung				

INFORMATION ZUR VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN DURCH DIE STADT LÜBBEN (SPREEWALD)/LUBIN (BŁOTA) FÜR DAS VERFAHREN

Gebotsabgaben für Grundstückskäufe

gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Präambel

Die vorliegende allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten gibt Auskunft über die informationspflichtigen Angaben, die für die **Verarbeitungstätigkeiten im Rahmen der Bearbeitung von Gebotsabgaben für Grundstückskäufe**, welche an die Verantwortliche herangetragen werden, zutreffend sind.

1 Kontaktdaten
1.1 Verantwortliche

Verantwortliche für die Datenverarbeitung im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist die

Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)
Der Bürgermeister
Poststraße 5, 15907 Lübben
TELEFON +49 3546 79-0
MAIL info@luebben.de
WEB www.luebben.de

1.2 Bestimmte Stelle

Zweckmäßigerweise werden personenbezogene Daten durch eine bestimmte Stelle innerhalb der Behörde / des Unternehmens, der eine Aufgabe zugewiesen ist, verarbeitet. Verantwortlich für die o. g. Verarbeitungstätigkeit ist

Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)
FB III / SG Liegenschaften
Poststraße 5, 15907 Lübben
TELEFON +49 3546 79-2308
MAIL liegenschaften@luebben.de
WEB www.luebben.de

1.3 Datenschutzbeauftragte*r

Die Verantwortliche hat eine*n Datenschutzbeauftragte*n gemäß Art. 37 DSGVO benannt:

kpp group GmbH
Herr Jens Krügermann
Berliner Straße 112a, 13189 Berlin

TELEFON 030 206 7372-280
FAX 030 206 7372-299
MAIL jens.kruegermann@kpp-group.de

2 Zweckbestimmung und Rechtsgrundlagen

Der Zweck, einschließlich der jeweiligen Rechtsgrundlage, zu denen die personenbezogenen Daten verarbeitet werden, ergibt sich aus der ergänzenden Information oder dem Verzeichnis (Art. 30 DSGVO) zur Verarbeitungstätigkeit bei den Stellen nach Pkt. 1.2 bzw. 1.3. Sofern die Verantwortliche Daten zu einem anderen als dem ursprünglich angegebenen Zweck verarbeiten möchte, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 13 (4) DSGVO informiert.

3 Erhebung von Daten bei Dritten

Grundsätzlich erhebt die Verantwortliche personenbezogene Daten bei der betroffenen Person. Erhebt die Verantwortliche ausnahmsweise Daten bei Dritten, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 14 DSGVO einschließlich der Quellenangabe informiert.

4 Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten

Ob besondere Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten für die betroffene Person bestehen und die Folgen der Nichtbereitstellung sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

5 Datenübermittlungen

Die Verantwortliche übermittelt personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen oder mit Einwilligung der betroffenen Person. Übermittlungen personenbezogener Daten sowie die Empfänger*innen oder deren Kategorien einschließlich Angaben zu Übermittlungen an Drittländer sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

6 Automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling)

Sofern nicht in der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit anders ausgewiesen, erfolgt keine personenbezogene automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling) bei der Verantwortlichen.

7 Speicherfristen

Die / Der Verantwortliche wird personenbezogene Daten nur so lange speichern, wie dies für die Erreichung des unter Punkt 2 genannten Zwecks erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungsfristen eine Speicherung vorschreiben. Erläuterungen können der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit entnommen werden.

8 Betroffenenrechte

Sofern nicht besondere Vorschriften entgegenstehen, werden der betroffenen Person nachfolgende Betroffenenrechte eingeräumt, die (ausg. Punkt 8.5) zweckmäßigerweise bei der unter Punkt 1.2 oder, sofern diese nicht bekannt ist, bei der unter Punkt 1.3 benannten Stelle geltend zu machen sind.

8.1 Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung

Jede betroffene Person hat
a) neben dieser allgemeinen und der ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit nach Art. 15 DSGVO einen individuellen Auskunftsanspruch über ihre durch die Verantwortliche verarbeiteten personenbezogenen Daten, insb. über deren Inhalt sowie individuelle Angaben zu den Punkten 2 bis 8 dieser allg. Information,
b) nach Art. 16 DSGVO das Recht, von der Verantwortlichen die Berichtigung von unrichtigen oder die Ergänzung von unvollständigen personenbezogenen Daten zu verlangen,
c) den Anspruch, die Verantwortliche zur Löschung der betreffenden personenbezogenen Daten nach Art. 17 DSGVO aufzufordern und
d) unter den Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO das Recht, die Einschränkung der Datenverarbeitung zu fordern.

8.2 Widerspruch

Die betroffene Person kann aus Gründen einer besonderen Situation der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zur Aufgabenerfüllung nach Art. 6 (1) Buchstabe e DSGVO widersprechen, sofern die Verantwortliche keine schutzwürdigen Gründe für eine weitere Verarbeitung nachweisen kann.

8.3 Datenübertragbarkeit

Erfolgt die Verarbeitung mithilfe eines automatisierten Verfahrens auf Grundlage einer Einwilligung der betroffenen Person, so hat sie das Recht, die Bereitstellung ihrer Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

8.4 Widerrufsrecht

Sofern die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf der Einwilligung der betroffenen Person beruht, hat sie das Recht, diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die betroffene Person wird mit der Einwilligung über das Widerrufsrecht und die Art und Weise, wie dieser erfolgen kann, informiert.

8.5 Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht, sich über Verletzungen des Datenschutzrechts bei nachfolgender Behörde zu beschweren:

Landesbeauftragte für den Datenschutz Brandenburg
Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow
TELEFON 033203 - 356 0, Fax: 033203 - 356 49
MAIL poststelle@lda.brandenburg.de,
WEB lda.brandenburg.de

9 Benachrichtigung bei Verletzung des Datenschutzes

Bei Verletzung des Datenschutzes erfolgt durch die Verantwortliche eine Meldung an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde. Hat die Verletzung ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten einer natürlichen Person zur Folge, benachrichtigt die Verantwortliche die betroffene Person darüber.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

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

Stichtag: 09.September 2026

Angaben zum Wertungsobjekt

Ort : **15907 Lübben (Spreewald) OT Neuendorf**
Landkreis Dahme-Spreewald

Objekt : **unbebautes, gewerblich zu nutzendes und in guter Lage des Stadtgebietes gelegenes Grundstück;**
Mühlbergweg
Gemarkung : Neuendorf (L)
Flur : 1
Flurstücke: 86, 96, 97, 98, 99, 100, 610, 646, 647, 934 und 935



Gesamtsituation mit Blick Richtung B87 mit etwaiger Abgrenzung eines Grundstücksteiles

Ortsbesichtigung : am 09.September 2026

Aktenzeichen :

Zweck des Gutachtens

Empfehlung zum Zwecke des Verkaufes / Kaufes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

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

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

03205 CALAU, den 09.09.2026

Urnenstraße 17a - Telefon 03541/801122

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

Wertermittlungsstichtag: 09.September 2026

zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten, gewerblich zu nutzenden und in guter Lage des Stadtgebietes gelegenen Grund und Bodens

15907 Lübben(Spreewald), OT Neuendorf, Mühlbergweg

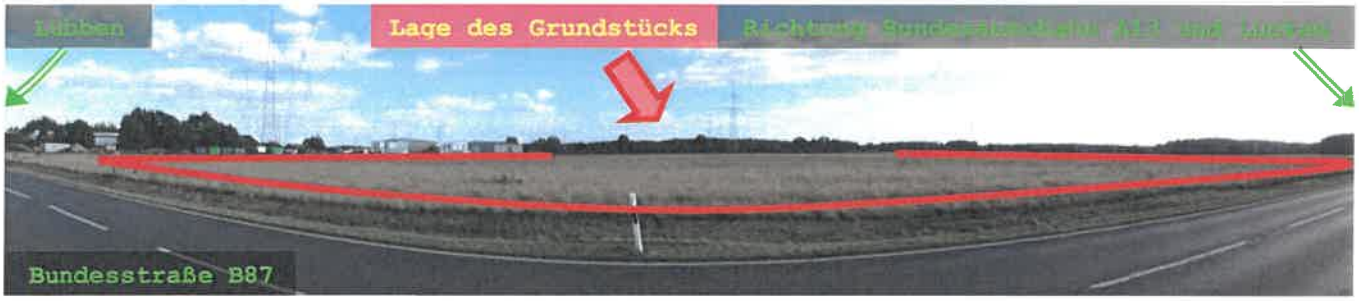
Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m²	Teilfläche in m²
Lübben 20285	74	Neuendorf (L)	1	86	15.554	ca. 10.050
	75	Neuendorf (L)	1	610	8.229	ca. 7.950
Lübben 20288	57	Neuendorf (L)	1	99	5.044	5.044
Lübben 20289	160	Neuendorf (L)	1	96	4.414	4.414
	161	Neuendorf (L)	1	97	7.746	7.746
	163	Neuendorf (L)	1	100	3.880	3.880
	176	Neuendorf (L)	1	98	9.139	9.139
	267	Neuendorf (L)	1	646	1.537	ca. 500
	268	Neuendorf (L)	1	647	24.938	ca. 1.200
	283	Neuendorf (L)	1	935	10.389	10.389
	285	Neuendorf (L)	1	934	12.940	12.940
					Summe	ca. **73.252**

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden den als Anlage beigefügten (unvollständigen) Abdrucken aus den Grundbüchern vom 07.09.2026 entnommen. Nach diesen Ausdrucken befinden sich die Grundstücke zum Zeitpunkt der Fertigung der Auszüge im Eigentum der

Stadt Lübben (Spreewald).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

1.10. Art und Maß der baulichen Nutzung

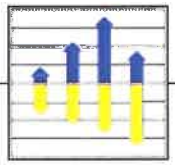


Gesamtsituation entlang der Bundesstraße B87 mit etwaiger Abgrenzung eines Grundstücksteiles

Das Wertungsobjekt ist unbebaut.

Größe des Flurstückes 96	=	4.414m²
Größe des Flurstückes 97	=	7.746m²
Größe des Flurstückes 98	=	9.139m²
Größe des Flurstückes 99	=	5.044m²
Größe des Flurstückes 100	=	3.880m²
Größe des Flurstückes 934	=	12.940m²
Größe des Flurstückes 935	=	10.389m²
Teilfläche an der Bundesstraße B87	**=**	**53.552m²**
Teilfläche des Flurstückes 86	≈	10.050m²
Teilfläche des Flurstückes 610	≈	7.950m²
Teilfläche des Flurstückes 646	≈	500m²
Teilfläche des Flurstückes 647	≈	1.200m²
Teilfläche an dem Mühlbergweg	**≈**	**19.700m²**
Teilfläche an der Bundesstraße B87	=	53.552m²
Teilfläche an dem Mühlbergweg	≈	19.700m²
Gesamtfläche	**≈**	**73.252m²**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Der Mittelwert der einzelnen Kaufpreise sind bei Vernachlässigung eines Preisanstieges 18,63€/m². Bezogen auf die Fläche (Σ der Kaufpreis : Σ der Flächen) sind es 21,25€/m². Unter Hinweis auf die guten Gegebenheiten des Standortes Neuendorf und auch des einzelnen Grundstückes, ist es naheliegend, dass der Bodenpreis des Grundstückes nicht geringer als 18,63€/m² sein kann. Berücksichtigt man einen Preisanstieg von 1% je Jahr dann nicht weniger als 19,47€/m². An dem Standort gibt es mit 24€/m² (Preisentwicklung = 0%) einen tatsächlichen Kaufpreis der deutlich höher ist.

Der Mindestpreis für das hier zu bewertende Grundstück wird bei 19€/m² gesehen. Unter Hinweis auf die an dem Standort begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, die guten Gegebenheiten des Standortes Neuendorf, als auch des zu bewertenden Grundstückes selbst, wird ein Zuschlag auf den Bodenpreis als erforderlich erachtet. Bei diesem Zuschlag wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe des Zuschlages ist eine freie Schätzung.

3.3. Bewertung des Grund und Bodens

Wie bereits ausgeführt wird bei der Bewertung entsprechender gewerblicher Bauflächen von einem Bodenpreis in Höhe von 19€/m² ausgegangen. Dieser Bodenpreis orientiert sich an den tatsächlichen Kaufpreisen. Für das an dem Standort nur begrenzt zur Verfügung stehende Angebot, die guten Gegebenheiten des Standortes Neuendorf oder auch die Gegebenheiten des zu bewertenden Grundstückes selbst, wird ein Zuschlag auf den Bodenpreis als erforderlich und unverzichtbar erachtet. Bei diesem Zuschlag wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe des Zuschlages ist eine freie Schätzung.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

$1,10^{2}$ * $1,00^{3}$ * $1,00^{4}$ * 19,0€/m^{25} * 73.252m^{2}	=	1.530.967€
	=	1.530.967€
Bodenwert des Grundstückes	≈	1.531.000€
	Ø	**20,90€/m^{2}**

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstückes wird ohne Berücksichtigung der Freileitung auf 1.531.000€ (Ø20,90€/m^{2}) geschätzt.

4. Berücksichtigung der Freileitung

Das Grundstück wird von einer Freileitung überquert. Diese Freileitung und/oder die dingliche Sicherung mindern den Wert des Grundstückes. Unter dem Gliederungspunkt 1.4.1.2 *Berücksichtigung der Rechte* auf Seite 13 wurde der Ansatz der Wertminderung geschildert.

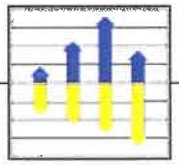
So man das Grundstück in seiner Gesamtgröße von etwa 73.252m^{2} betrachtet kann die Wertminderung des Gesamtobjektes durch den etwa 9.000m^{2} großen Schutzstreifen nicht wesentlich sein. Die Nutzung des Grundstückes wird zwar beeinträchtigt, aber übliche Nutzungen des Gesamtobjektes werden weder ausgeschlossen noch wesentlich eingeschränkt. Die Wertminderung beschränkt sich so auf den Schutzstreifen. Bei der Wertminderung des Schutzstreifens wird von 20v.H. ausgegangen. Die Höhe der Wertminderung ist eine Freie Schätzung. So nun aber nicht das Gesamtgrundstück verkauft wird, sondern nur eine Teilfläche, kann die Wertminderung auch über 20% der Trasse hinausgehen. Es ist auch denkbar, dass bei dem Verkauf einer Teilfläche die gesamte Teilfläche von der Wertminderung betroffen ist. Hier wird aber die gesamte Fläche als ein Grundstück betrachtet, so dass nur der Schutzstreifen im Wert gemindert wird.

---

2 Anpassung an die Gegebenheiten des Standortes und des Grundstückes; Hier wird ein Zuschlag in Höhe von 10v.H. berücksichtigt.
3 Anpassung an die sonstigen Eigenschaften; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen.
4 Anpassung an die Preisentwicklung; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen. Der Bodenpreis ist für den Stichtag ermittelt worden.
5 geschätzter Bodenwert

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Wertminderung wird nach den einzelnen Flurstücken vorgenommen.

Flurstück	Fläche gesamt	Fläche Wertungs-objekt	anteiliger Bodenwert ohne Leitung	Schutz-streifen	20% Wert-minderung	anteiliger Bodenwert mit Leitung
86	15.554m²	≈ 10.050m²	210.050 €	≈ 2.650m²	-11.077 €	198.972 €
610	8.229m²	≈ 7.950m²	166.159 €	≈ 2.750m²	-11.495 €	154.663 €
99	5.044m²	5.044m²	105.422 €		0 €	105.422 €
96	4.414m²	4.414m²	92.255 €	≈ 100m²	-418 €	91.837 €
97	7.746m²	7.746m²	161.895 €		0 €	161.895 €
100	3.880m²	3.880m²	81.094 €		0 €	81.094 €
98	9.139m²	9.139m²	191.009 €		0 €	191.009 €
646	1.537m²	≈ 500m²	10.450 €	≈ 100m²	-418 €	10.032 €
647	24.938m²	≈ 1.200m²	25.081 €	≈ 400m²	-1.672 €	23.409 €
935	10.389m²	10.389m²	217.135 €		0 €	217.135 €
934	12.940m²	12.940m²	270.452 €	≈ 3.000m²	-12.540 €	257.912 €
Summe		**≈ 73.252m²**	**1.531.000 €**	**≈ 9.000m²**	**-37.621 €**	**1.493.379 €**
Summe gerundet					**-37.600 €**	**1.493.400 €**
durchschnittlicher Preis			**ø 20,90€/m²**			**ø 20,39€/m²**

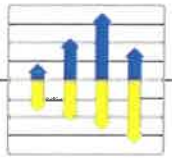
Der Wert des Grund und Bodens des Grundstückes wird mit Berücksichtigung der Freileitung auf 1.493.400€ (Ø20,39€/m²) geschätzt.

5. Empfehlung des Verkehrswertes

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

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

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

In dem Gutachten erfolgte die Ableitung des Bodenpreises über vergleichende Bodenpreisermittlungen. Angesichts der nach Möglichkeit marktgerechten Ermittlung des Bodenwertes ist eine weitere Anpassung des Bodenwertes an den Verkehrswert nicht erforderlich.

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Bodenwert	=	1.493.400	€
Anpassung an den Verkehrswert	±	0	€
Verkehrswert	=	1.493.400	€
Verkehrswert	≈	1.493.400	€

(Einemillionvierhundertdreiundneunzig-tausendvierhundert Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des Grundstückes
15907 Lübben (Spreewald) OT Neuendorf
Mühlbergweg
Gemarkung Neuendorf (L)
Flur 1
Flurstücke (auch Teilflächen) 86, 96, 97, 98, 99, 100, 610, 646, 647, 934 und 935
ist zum Stichtag 09.09.2026

1.493.400€ oder 20,39€/m².


Flurstück 647 mit ca. 239 m²
Flurstück 646 mit ca. 108 m²
Flurstück 610 (TF1) mit ca. 1.189 m²
Flurstück 610 Teilfläche 2 mit ca. 264 m²