STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)



Abbildung 1: Stadt Lübben, B. Möbes

EXPOSÉ

für das bebaute Grundstück „Majoransheide“ in 15907 Lübben

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Inhaltsverzeichnis

Information zum Grundstück 3
Lagebeschreibung 3
Grundstücksdaten & Kataster 4
Besonderheiten / Belastungen 4
Objektbeschreibung 5
Nutzungsgeschichte 6
Zustand / Aktuelle Nutzung 7
Baulasten / Altlasten / Umweltinformation 7
Defizitanalyse 8
Erschließung 8
Bau- und Planungsrecht 9
Informationen zum Vertragsinhalt 9
Art der Ausschreibung 9
Das Verfahren, Angebot 10
Inhalt des Angebotes 10
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung 11
Besichtigungen / Ansprechpartner 11
Hinweise 11
Anlagen 11

Die Stadt Lübben (Spreewald) beabsichtigt zur Stärkung des Gesundheitsstandortes und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur das an der öffentlichen Verkehrsanlage „Majoransheide“ gelegene und mit dem Gebäude des ehemaligen „Güterbahnhofs/Güterbodens“ bebaute Grundstück in 15907 Lübben (Spreewald) zu veräußern.

Die Stadt Lübben (Spreewald) als ausgewiesenes Mittelzentrum sowie Kreisstadt im ländlich geprägten Raum ist Zentrum medizinischer Dienstleistungen und übernimmt damit eine wichtige Funktion in der Daseinsvorsorge in der Region.
Neben der Gesundheitswirtschaft wird aber auch der Tourismus und die Ernährungswirtschaft als starke und zukunftsfähige Branche für Lübben gesehen.

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. 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.

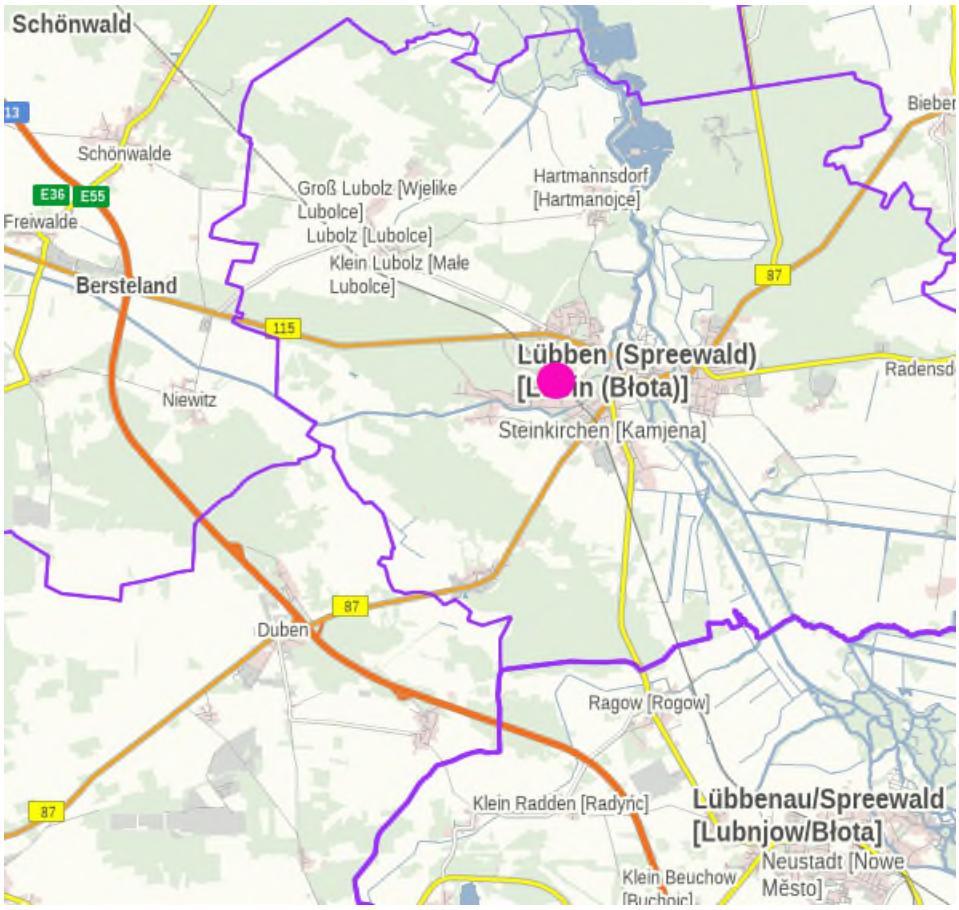


Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

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.

Das Grundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsanlage „Majoransheide“ in Lübben Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien – und Mehrfamilienhäusern sowie örtlichem klein- und mittelständigen Gewerbe. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befindet sich der Sportpark Lübben.

Grundstücksdaten & Kataster

Bezeichnung:	**mit ehemaligem Güterboden bebautes Grundstück**
Gemarkung:	Lübben
Flur:	17
Flurstücke:	314, 311 tlw.
Größe:	ca. 1.300 m²
Wirtschaftsart:	Gewerbliche Baufläche
Amtsgericht	Lübben
Grundbuch von	Lübben
GBBL:	3493; 4363

Besonderheiten / Belastungen

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldung/-Duldung der Einwirkungen aller Art) für die DB Netz AG in Frankfurt am Main
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagen, Unterhaltungs- und Wartungsrecht) für die DB Energie GmbH in Frankfurt am Main und die DB Netz AG in Frankfurt am Main - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Einfriedung) für die DB Netz AG in Frankfurt am Main



Abbildung 3: LGB Brandenburg Viewer

Objektbeschreibung

Bei dem Kaufobjekt handelt sich um den ehemaligen „Güterboden/Güterbahnhof“ auf einem noch zu vermessenen ca. 1.000 m² großen Grundstück. Das nördlich dem Güterboden vorgelagerte Flurstück 314 der Flur 17 mit 293 m² komplettiert den Kaufgegenstand.
Die Möglichkeit des zusätzlichen Erwerbs von benötigten Teilflächen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 79, 84 und 80 tlw. werden in Abhängigkeit des jeweiligen Konzeptes geprüft.

Eigentümer:	**Stadt Lübben (Spreewald)**
Gebäude:	**ehemaliger Güterboden**
Lage:	Majoransheide / Am Güterbahnhof
Grundfläche:	ca. 370 m² innen - freitragende ca. 350 m² große Halle (33 m x 10,5 m) mit jeweils drei großen Toren je Seite vorderer Gebäudebereich über zwei Etagen
Gesamtnutzfläche:	**912,24 m²**
Baujahr:	ca. 1924
Keller:	teilunterkellert
Heizung:	keine Angabe
Denkmalschutz:	Ja, innen und außen
Altlastverdachtsfläche:	teilweise

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Nutzungsgeschichte

Das Gebäude des Güterbodens ist 1924 erstmalig bei einer Kartenaktualisierung dargestellt worden und wurde folglich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Es diente dem Be- und Entladen von Wirtschaftsgütern, wozu gleisseitig und straßenseitig Laderampen installiert wurden. Im Güterboden selbst erfolgte die temporäre Einlagerung der Umschlagsgüter. Im Südostbereich befanden sich die Geschäftsräume der Güterkasse. Des Weiteren wurden vorrangig die Kellerräume als Lagerräume durch die Bahnmeisterei der Deutschen Reichsbahn genutzt. Der Güterumschlag erfolgte bis ca. 2006.

Im ehemaligen Güterboden erfolgte vorrangig der Umschlag von Trockenwaren.

Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Schadstoffeintragsbereiche

- im Lade- und Schiebegleis (Bremsen- und Radabrieb, Fette, Herbizide)
- im ehemaligen Giftlager auf dem Boden (Unkrautvernichtungsmittel, Herbizide) und
- im ehemaligen Farbenlager im Keller (welche Farben eingelagert wurden, ist unbekannt)

befinden.

In der ehemaligen Schmiedewerkstatt erfolgten alle metallgebundenen Reparaturarbeiten (Schweißen, Schmieden, Entfetten…). Der Gebäudeabriss erfolgte im Juni 2012. Ein Verbleib schadstoffbelasteter Bodenmaterialien kann nicht ausgeschlossen werden.

Die ehemalige Tankstelle gilt als saniert.



Abbildung 4: Archikart



Abbildung 5: Stadt Lübben, B. Möbes



Abbildung 6: Stadt Lübben, B. Möbes

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Zustand / Aktuelle Nutzung

Das Gebäude steht seit 2006 leer. Das Grundstück ist lediglich bahnseitig durch einen Zaun abgegrenzt. Straßenseitig besteht keine Einfriedung.



Abbildung 7: Stadt Lübben, B. Möbes



Abbildung 8: Stadt Lübben, B. Möbes



Abbildung 9: Stadt Lübben, B. Möbes

Baulasten / Altlasten / Umweltinformation

Baulasten: Laut Auskunft des Bauordnungsamtes vom 28.11.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald vorhanden.

Altlasten: Laut Auskunft der unteren Abfallwirtschafts- / unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 27.09.2023 ist das Flurstück 31 teilweise als altlastverdächtige Fläche registriert.

Denkmalschutz: Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vom 28.06.2024 erfüllt das Objekt als Denkmal die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BbgDSchG.

Wasserschutz: Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes.



Abbildung 7: Geoportal.de

Defizitanalyse

Am 09.01.2024 wurde das Lausitz-Märkische Ingenieurbüro (LMI) seitens der Stadt Lübben (Spreewald) mit der Erarbeitung einer Kenntnisstands-/Defizitanalyse beauftragt. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Lübben (Spreewald) SG Liegenschaften eingesehen werden.

Erschließung

Das Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsanlage „Majoransheide“ erschlossen. Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telekomunikation liegen straßenseitig an. Sämtliche Anschlüsse sind momentan stillgelegt.

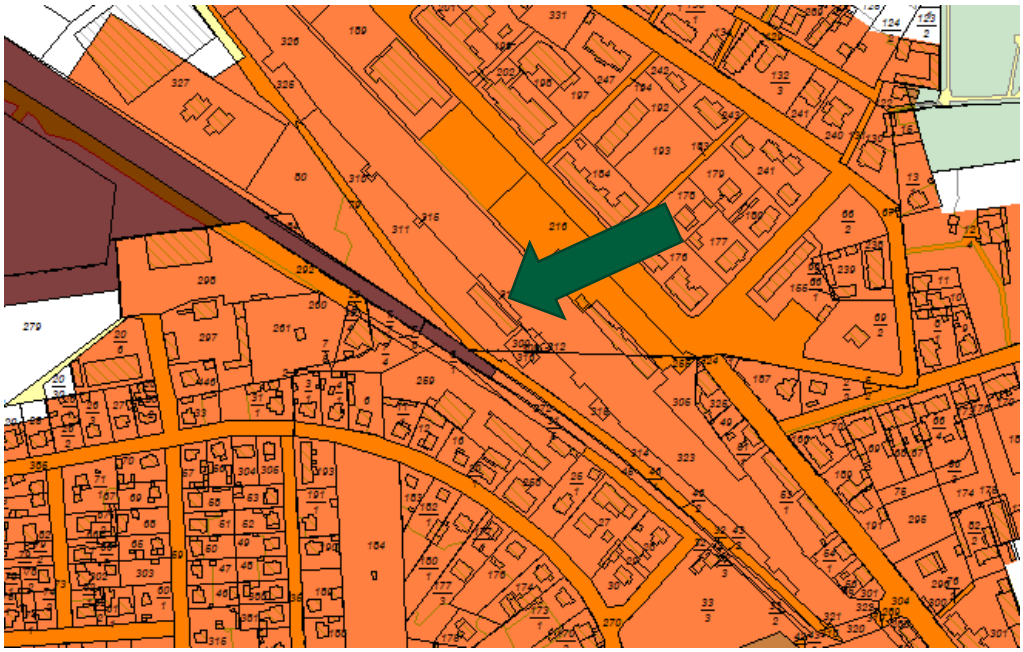
Durch die unmittelbare Anbindung an den Lübbener Bahnhof unter der Berücksichtigung der geplanten Fortführung des Personentunnels zwischen Bahnhof und Lübben-West weist das Grundstück eine vielversprechende Lagegunst auf. Mit dem Bahnhof als mittelstädtischer Mobility Hub sowie „Tor zum Spreewald“ für den touristischen Verkehr eröffnen sich für den Bestandsbau mit Industriecharakter städtebauliche Entwicklungschancen mit potenziell überregionaler Zugkraft.



Abbildung 8: Archikart

Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Flurstück 311 befindet sich gemäß der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben (Spreewald) in Gänze im Innenbereich. Der Charakter der Umgebung entspricht dem eines Gewerbegebietes.



Somit sind Maßnahmen/Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügegebot) unter Berücksichtigung des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig.

Abbildung 9: Caigos

Informationen zum Vertragsinhalt

- Sämtliche mit dem Erwerb des bebauten Grundstückes anfallenden Kosten (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.
- Das Konzept ist als Anlage Bestandteil des Notarvertrages.

Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung des vorbezeichneten Grundstücks 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

Der Verkehrswert beträgt **8.250,00 Euro**
und ergibt sich aus dem Wertgutachten vom 19.03.2025 sowie der Anpassung vom 02.12.2025. Eine erforderliche Überprüfung erfolgt zeitnah. Berücksichtigt wurden hierin die geschätzten Sanierungskosten sowie die Kosten bezüglich der Altlasten auf dem Flurstück 311.

Ihr Kaufpreisangebot sowie die nachfolgend bezeichneten Unterlagen reichen Sie bitte, vorzugsweise digital,

unter liegenschaften@luebben.de

oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)
Sachgebiet Liegenschaften
Vermerk „Güterboden“
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

ein.

Inhalt des Angebotes

Dem Angebot sind nachfolgende Erklärungen, Unterlagen und Nachweise beizufügen:

- Vorstellung des Interessenten (z.B. kurze Unternehmensdarstellung, max. 2 DIN A4 Seiten)
- Angebot des Kaufpreises unter Beachtung des gutachterlich festgestellten Verkehrswertes als Mindestgebot
- Konzept/Projektvorstellung
- Angaben zum Jahresumsatz der letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahre
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nicht älter als drei Monate im Zeitpunkt der Angebotsabgabe). Kopie ist ausreichend.
- Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Insolvenzgründen

Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Neben dem anzubietenden Kaufpreis wird das mit dem Angebot einzureichende Konzept/Projekt und der damit bei Umsetzung entstehende Mehrwert für die Stadt Lübben (Spreewald) bewertet.

Besichtigungen / Ansprechpartner

Das Grundstück/die Immobilie kann nach vorheriger Terminabstimmung besichtigt werden.

Ansprechpartner*in:	Frau Pötschick, Herr Kruspe
Telefon:	03546/792308 oder 03546/792307
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 der Grundstücke aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht. Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend.
Eingereichte Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

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 Grundstücke kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

Anlagen

Auszug Verkehrswertgutachten
Information zum Datenschutz

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

INGENIEURBÜRO WEDLER

GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
BERATUNG IN IMMOBILIENFRAGEN

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

VOM 19. MÄRZ 2025

für das mit einem unsanierten Lagergebäude (ehemaliger Güterboden Bahnhof Lübben) bebaute Grundstück

in Lübben (Spreewald), Majoransheide

(Gemarkung Lübben, Flur 17, Flurstücke 79, 80, 84, 311 und 314)

Aktenzeichen: PR 18-1/2025



Auszug aus einem Luftbild der Gemarkung Lübben mit Kennzeichnung der zu bewertenden Flurstücke

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten mit neun Anlagen und ist in vier Ausfertigungen erstellt worden, wobei ein Exemplar in digitaler Form vorliegt und ein Exemplar beim Verfasser verbleibt.

Ausfertigung 1 von 4

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

4.2.1 Bodenwertermittlung

Auf der Grundlage des Bodenrichtwertes, der aus der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landes Brandenburg vom 01.01.2024 entnommen wird, soll im folgenden Abschnitt der Bodenwert der zu bewertenden Flurstücke geschätzt werden.

Nutzungsart	**Bauland**
Art des Wertes	Bodenrichtwert
Kreis/kreisfreie Stadt; Gemeinde	Dahme-Spreewald; Lübben (Spreewald)
BRW-Name	Lübben, Gewerbe Nord-West #6007
Zonennummer	0206007
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche
Grundstücksfläche/-tiefe	keine Angaben
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Bodenrichtwert in €/m²	15,00
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des zu bewertenden Bereichs	

Bodenwertermittlung für die Flurstücke 79, 80, 84, 311 und 314 mit einer Gesamtgröße von 16.734 m²:

Teilfläche 1 - bebaute Fläche:

Die zu bewertenden Flurstücke an der Straße "Majoransheide" gegenüber dem Bahnhof Lübben sind zusammen 16.734 m² groß. Die Flurstücke 79, 80, 84 und 314 sind unbebaut, teils begrünt und liegen zum Teil als asphaltierte Straßenfläche vor.

Das Flurstück 311 ist mit einem Lagergebäude bebaut, das früher als Güterschuppen der Bahn genutzt wurde. Das Gebäude liegt in einem unsanierten Zustand vor und wird seit vielen Jahren nicht genutzt. Der unbebaute Bereich vor dem Gebäude ist befestigt und dient als Zuwegung sowie als befestigter Vorplatz. Die bebaute Fläche des Flurstücks 311 wird mit ca. 2.000 m² als Teilfläche 1 berücksichtigt.

Die Erschließung des Grundstücks (Flurstücke 311 und 314) ist mit Trinkwasser, Abwasser und Strom gesichert. Die Zufahrt zum Grundstück ist über die Straße "Majoransheide" möglich. Ein Teil der Straße befindet sich auch auf den zu bewertenden Flurstücken 311 und 79.

Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt am Bahngelände und grenzt auf der nordöstlichen Seite an die Bahnanlagen. Die Umgebungsbebauung besteht meist aus gewerblich genutzten Gebäuden sowie aus den Gebäuden des Bahnhofs. Weiter südlich gibt es Wohngebiete, die meist mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Das Zentrum sowie die Altstadt im Bereich des Marktplatzes liegen etwa 2 km entfernt.

Der Zugang zum Bahnhof ist auf dieser Seite des Grundstücks nicht möglich, so dass der Bahnhof nach etwa 800 m erreichbar ist. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind 500 bis 650 m entfernt. Somit ist auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Auch durch die Anbindung an die bereits ausgebaute und asphaltierte Straße "Majoransheide" sind hier gute Bedingungen für die Erreichbarkeit gegeben.

Für den Bereich, in dem die zu bewertenden Flurstücke liegen, wurde ein Bodenrichtwert von 15,00 €/m² für eine gewerbliche Baufläche veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich dieser Bodenrichtwertzone. Die Zone umfasst zumeist die gesamte gewerbliche Baufläche im Bereich der Bahnanlagen und erstreckt sich im Süden von der Straße "Am Güterbahnhof" sowie der Brunnenstraße bis zur Berliner Chaussee (B 115) im Norden.

Nach Einschätzung des Unterzeichners sind die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks größtenteils mit denen der Bodenrichtwertzone vergleichbar.
Der Bodenwert wird auf Grund dieser Überlegungen und auf der Grundlage des Bodenrichtwertes auf

15,00 €/m² geschätzt.

Teilfläche 2 - unbebaute Fläche:
Hier handelt es sich um die bisher noch unbebauten Flächen, die entlang der Straße "Majoransheide" liegen. Für eine zukünftige Bebauung müssten die Flächen noch parzelliert und erschlossen werden. Um diese Besonderheit berücksichtigen zu können, wird hier die folgende Ableitung dargestellt.

In GERADY, MÖCKEL, "Praxis der Grundstücksbewertung" ist die folgende Tabelle mit den Preisspannen in den Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung dargestellt.

Stufe	Merkmal	v. H. des Wertes vom baureifen Land
	Bauerwartungsland	
1	Bebauung nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 - 40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen	50 - 70
5	Bebauungsplan aufgestellt. je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50 - 70
	Rohbauland	
6	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig. Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung gesichert	85 - 95
	Baureifes Land	
9	Bebauungsplan rechtskräftig. Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden	100

Hiernach würde man die Flächen in die Stufe 6, "Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich", einordnen. Es wird ein Bodenwertanteil von 60 bis 80 % des Wertes vom baureifen Land empfohlen. Wenn hier das baureife Land mit 15,00 €/m² berücksichtige und etwa 2/3 bzw. 66,66 % des Wertes vom baureifen Land als angemessenen Bodenwert geschätzt wird, ergibt sich ein Bodenwert von

10,00 €/m².

Zusammenfassung des Bodenwerts:

Flurstücke und Teilfläche		Größe in m²		Bodenwert in			Bodenwert in €	Bodenwert gerundet in €
79	**Teilfläche 2**	1.816	x	10,00	€/m²	=	18.160,00	**18.000,00**
80	**Teilfläche 2**	7.741	x	10,00	€/m²	=	77.410,00	**77.000,00**
84	**Teilfläche 2**	232	x	10,00	€/m²	=	2.320,00	**2.000,00**
311	**Teilfläche 1**	2.000	x	15,00	€/m²	=	30.000,00	**30.000,00**
311	**Teilfläche 2**	4.652	x	10,00	€/m²	=	46.520,00	**47.000,00**
314	**Teilfläche 2**	293	x	10,00	€/m²	=	2.930,00	**3.000,00**
Gesamt		16.734					177.340,00	**177.000,00**

Der Bodenwert des zu bewertenden **Gesamtgrundstücks an der Straße "Majoransheide"** wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

177.000 € geschätzt.

Der Bodenwert der zu bewertenden **bebauten Teilfläche 1** wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

30.000 € geschätzt.

Der Bodenwert der zu bewertenden **unbebauten Teilfläche 2** wird vom Unterzeichner unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Besonderheiten auf

147.000 € geschätzt.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Gebäudebewertung

Nach § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) der ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Laut ImmoWertA können anstelle der ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern diese zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens stellt eine Ausnahme dar und ist daher besonders zu begründen.
Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In der ImmoWertA, Zu § 6 (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts) heißt es ergänzend:

"6.(1).1 Anstelle der in § 6 Absatz 1 Satz 1 ausdrücklich genannten Wertermittlungsverfahren (normierte Verfahren) können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten

Art des Wertes	Wert in €		Wichtungsfaktor		gewichteter Wert in €
Ertragswert	29.000,00	x	1,00	=	29.000,00
orientierender Vergleichswert	32.000,00	x	1,00	=	32.000,00
gewichteter Wert für das Flurstück 311 Teilfläche 1				=	**30.500,00**
abzüglich der Kosten bezüglich Altlasten auf dem Flurstück 311				=	**-10.000,00**
zuzüglich des Bodenwertes vom Flurstück 79				=	**18.000,00**
zuzüglich des Bodenwertes vom Flurstück 311 (Teilfläche 2)				=	**47.000,00**
zuzüglich des Bodenwertes vom Flurstück 80				=	**77.000,00**
zuzüglich des Bodenwertes vom Flurstück 84				=	**2.000,00**
zuzüglich des Bodenwertes vom Flurstück 314				=	**3.000,00**
Wert für das Gesamtgrundstück zuzüglich der Bodenwerte				=	**167.500,00**
gerundeter Wert für das Gesamtgrundstück				=	**170.000,00**

Es handelt sich bei dem Gesamtgrundstück an der Straße "Majoransheide" in Lübben um ein gewerblich nutzbares Grundstück am Bahnhof der Stadt Lübben (Spreewald). Das Grundstück bzw. das Flurstück 311 ist mit einem Lagergebäude bebaut, das früher als Güterboden genutzt wurde. Das Gesamtgrundstück setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen und ist etwa 16.734 m² groß. Ein Teil der Fläche auf dem Flurstück 311 ist bebaut, ansonsten sind die Flächen unbebaut. Es handelt sich um Flächen des Bahnhofsgeländes, die früher ebenfalls mit Gebäuden des Bahnhofs o.ä. bebaut waren. Die unbebaute Fläche ist meist begrünt und mit Bäumen bewachsen. Ein Teil liegt als asphaltierte Zufahrtsstraße vor.

Das aufstehende Lagergebäude weist eine Gesamtnutzfläche von ca. 912,24 m² auf. Nach einer umfangreichen Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sind gute Bedingungen für eine Vermietung gegeben. Dennoch steht das Gebäude seit vielen Jahren leer und wird nicht mehr genutzt. Das Kellergeschoss diente neben den Lagerflächen auch als Lager für Chemikalien und ist im Altlastenregister aufgenommen worden. Diese Besonderheit wurde in der Wertermittlung pauschal berücksicht.

Nach Einschätzung des Unterzeichners wird diesen Ausführungen entsprechend der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks an der Straße **"Majoransheide" in Lübben (Spreewald) (Gemarkung Lübben, Flur 17, Flurstücke 79, 80, 84, 311 und 314)** zum **Wertermittlungsstichtag 12. November 2024** auf der Grundlage der oben angegebenen Anteile von Ertrags- und Vergleichswert sowie der Bodenwerte gerundet auf

170.000 € geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurden am 12. November 2024 vom Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Cottbus, den 19. März 2025

Bernd Wedler
(Dipl.-Ing. sc. agr.)
von der IHK Dresden öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Diplom-Sachverständiger (DIA))

Von der Industrie- und Handelskammer Dresden
Dipl.-Ing. sc. agr. Bernd Wedler
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

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.