Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Königs Wusterhausen

Zwangsversteigerungsabteilung

Schlossplatz 4

15711 Königs Wusterhausen

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 22.03.2024
AZ: 2024 - 014

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15732 Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2.

Aktenzeichen: 8 K 15/23

Gemarkung: Schulzendorf

Flur: 8

Flurstück: 565



Der **Verkehrswert des unbelasteten[1] Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.03.2024 ermittelt mit rd.

272.000,00 €

Ausfertigung Nr. 5
Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

[1] Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

8 K 15/23

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schulzendorf, Blatt 2802, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schulzendorf, Flur 8, Flurstück 565 (820 m²)
Objektadresse:	Am Zeuthener Winkel 2, 15732 Schulzendorf
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 32 m; Tiefe bis ca. 40 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1926 (gemäß Angabe Antragstellerin)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in einfache Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	Es wird hierzu auf die Grundrissskizze in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Wohnfläche beträgt rd. 135 m².
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten; Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ungenügend.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag leerstehend und ausgehend vom vorgefundenen baulichen Zustand nicht nutzbar.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schulzendorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Verkehrswert:	272.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)


Straßenansicht


Rückansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Bau- und Unterhaltungszustand	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Ertragswertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	21
4.4.5	Verkehrswert	23
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**24**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**25**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Am Zeuthener Winkel 2, 15732 Schulzendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schulzendorf, Blatt 2802, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schulzendorf, Flur 8, Flurstück 565 (820 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 01.03.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 05.03.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	21.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerin, Rechtspflegerin, der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 01.03.2024
von der Antragstellerin wurden zur Verfügung gestellt:	• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 17.03.2024;
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts wird durch den Sachverständigen mit der Zustandsstufe 6 (ungenügend, sofortige umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind notwendig) eingeschätzt und lässt eine weitere wirtschaftliche Nutzung ohne durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. Gemäß Auskunft der Antragstellerin im Ortstermin wurde eine Vollmodernisierung begonnen, jedoch bereits nach dem tlw. begonnenen Rückbau unterbrochen. Im Obergeschoss wurden das Bad und die Heizung partiell erneuert. Die Nutzung des Gebäudes wurde im Jahr 2023 aufgegeben. Die Heizungsanlage soll nicht ordnungsgemäß außer Betrieb genommen wurden sein, sodass es zu Frostschäden an dem Heizungssystem kam. Zum bestehenden Bau- und Unterhaltungszustand wird zudem auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

Unabhängig davon entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard nicht den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten 2010 zugrunde liegen. Für eine Bewertung eines schadhaften und nicht dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechenden Objekts stehen keine Bewertungsdaten zur Verfügung, so dass in dieser Wertermittlung fiktiv ein schadensfreies, dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechendes Bewertungsobjekt unterstellt wird und die zur Herstellung entstehenden Aufwendungen, basierend auf dem Ausstattungsstandard der in der Wertermittlung angehaltenen Normalherstellungskosten 2010, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den herangezogenen Verfahren in Abzug gebracht werden.

Die mit der Instandsetzung, Herstellung des Standards entstehenden Aufwendungen wurden überschläglich auf der Grundlage von Erfahrungswerten auf der Basis des Gebäudeherstellungswerts inkl. BNK bzw. m² Wohn-/Nutzfläche geschätzt. In dieser Kostenschätzung sind jedoch Risiken, Unwägbarkeiten, wie verschiedene Einflussfaktoren bei den Vergleichswerten, welche einen Durchschnittswert darstellen, die das Ergebnis der Kostenschätzung beeinflussen können, enthalten. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl: Brandenburg (ca. 2.570.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Landkreis und Einwohnerzahl: Dahme-Spreewald (ca. 179.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Gemeinde und Einwohnerzahl: Schulzendorf (ca. 9.600 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Königs Wusterhausen – Zentrum (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Potsdam – Zentrum (ca. 51 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 179 (ca. 7 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 113 / A 117, AS Waltersdorf (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Eichwalde (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 8 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schulzendorf. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 1 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Topografie:

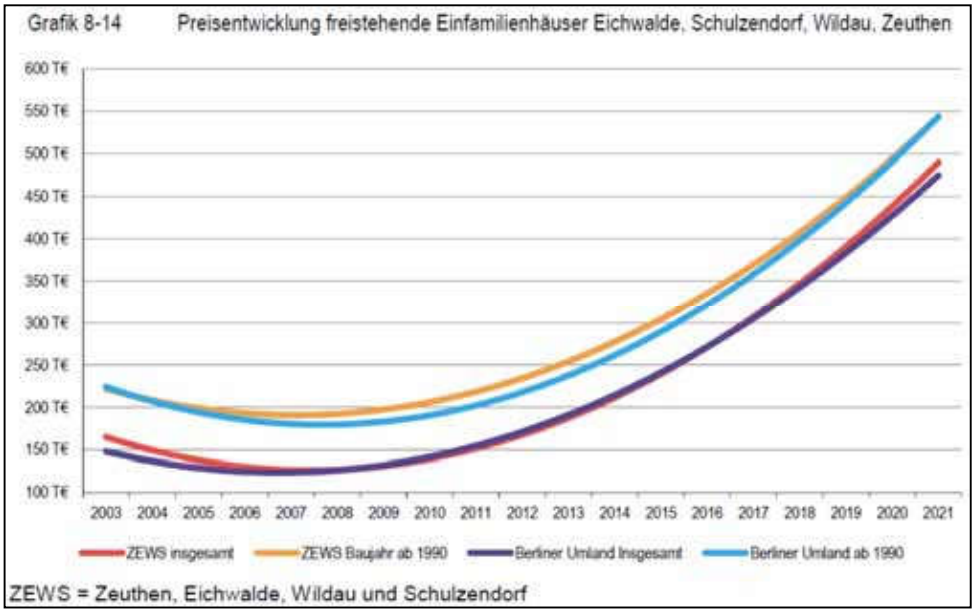
eben

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Einflussbereich des Flughafen BER. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald hat zum Thema Flughafen BER im Grundstücksmarktbericht 2022 folgendes veröffentlicht:

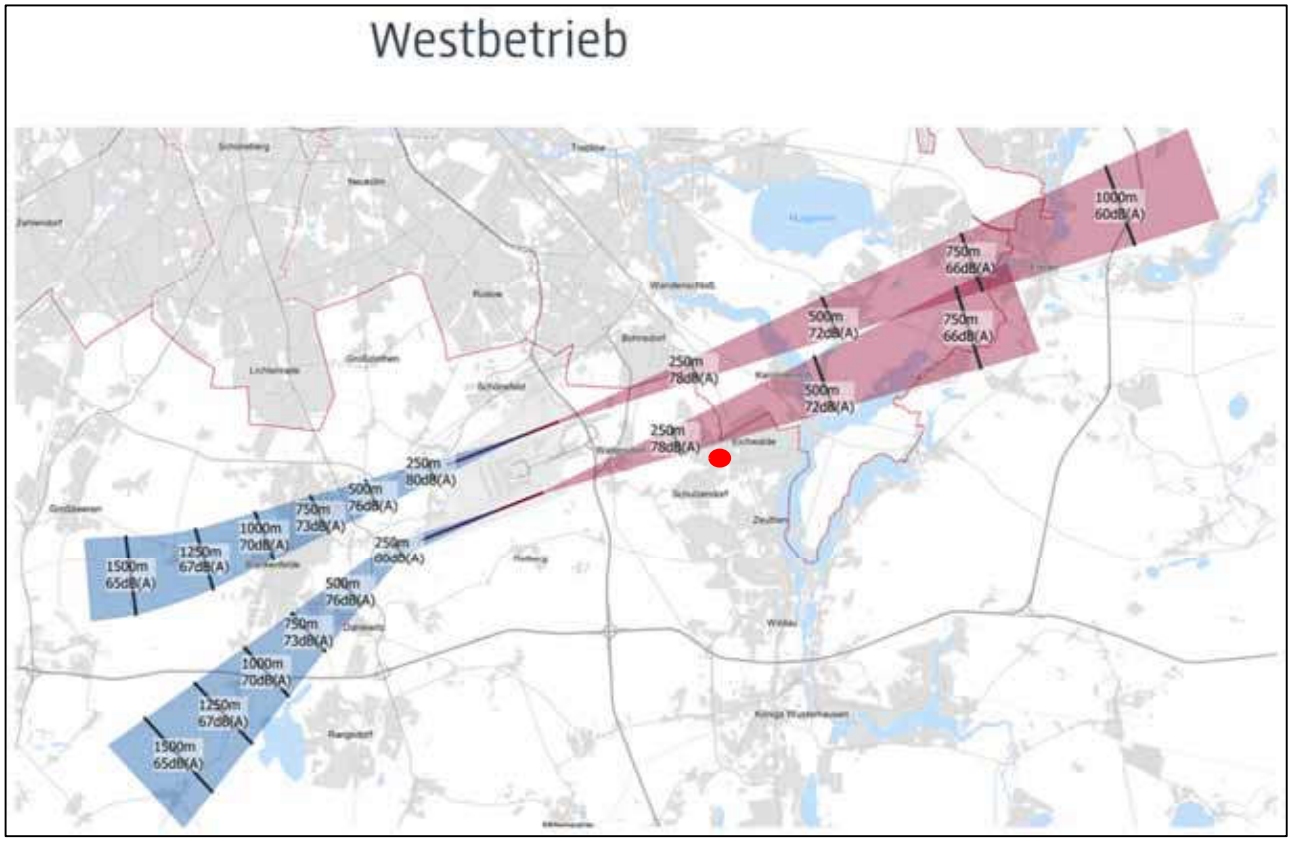
„Die Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER unter Restriktionen der Corona-Pandemie am 31. Oktober 2020 hat den Immobilienmarkt für gewerbliche Nutzungen im Flughafenumfeld nicht belebt. Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren abgeebbt. Sie wurde jedoch durch Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung sporadisch immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer thematisiert und kritisch kommentiert. Dies trifft jedoch nur für die Bereiche zu, denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entsprechende Lärmbetroffenheit zugestanden wurde (Schutzzonen). In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer latent bestehen. Der Gutachterausschuss beobachtet die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen konkreter Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen sind weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden in den Überfluggebieten deutlich gestiegen. Die rapide zurückgegangenen Flugbewegungen als Auswirkung der Corona-Pandemie haben im Berichtsjahr das Thema Fluglärm weitgehend verdrängt.“ […]

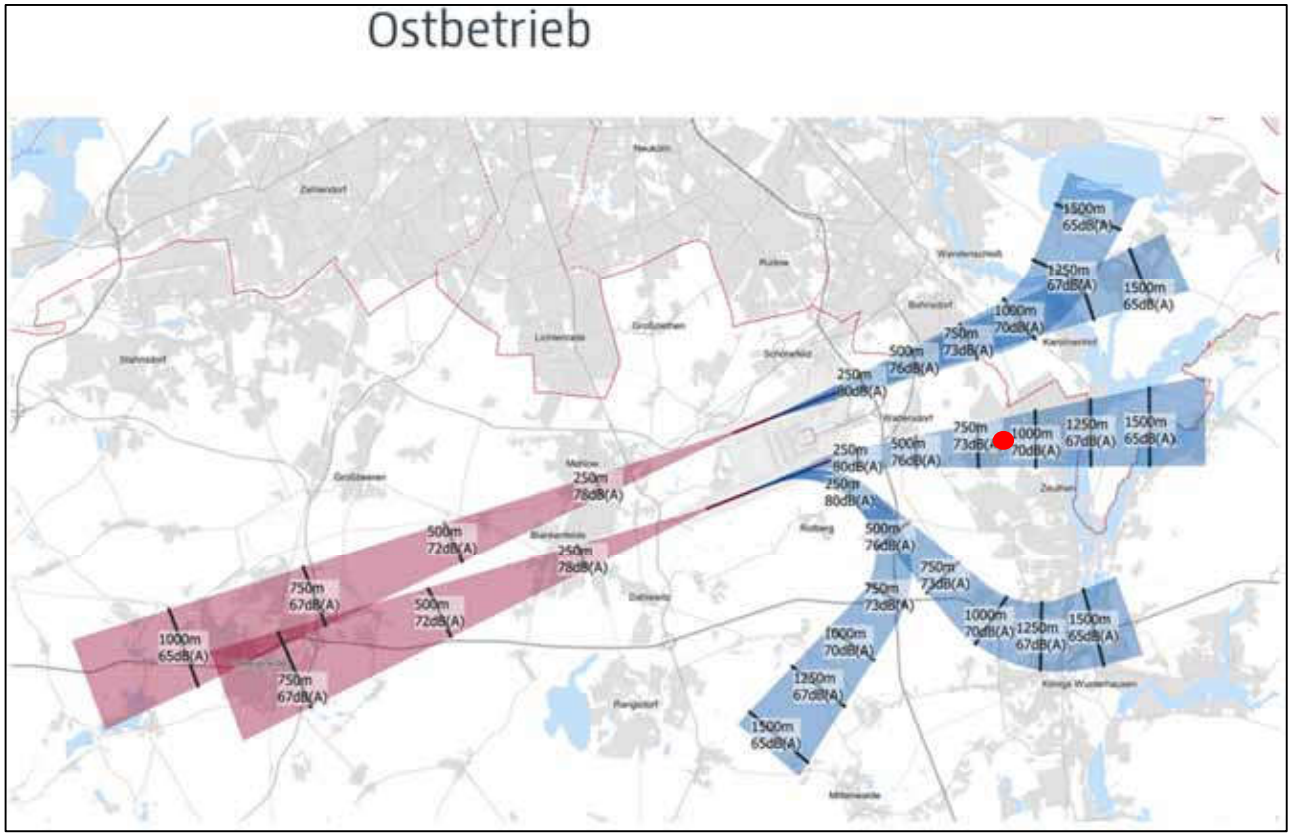
[…] „Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen keine abgekoppelte Tendenz von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verläuft in diesen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.“



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterauschuss-bb.de

Der Flughafen BER Berlin-Brandenburg veröffentlich eine Fluglärmprognose mit entsprechenden Grafiken zu Korridoren, in denen Überflüge bei der jeweiligen Betriebsrichtung zu erwarten sind. Landungen sind hierbei rot und Starts blau markiert. Zusätzlich sind Informationen zu den zu erwartenden mittleren Überflughöhen und Maximalpegeln einzelner Flugereignisse angegeben. Die Angaben beziehen sich auf die hauptsächlich am Flughafen verkehrenden Flugzeugmuster Airbus A320 und Boeing 737. Die veröffentlichten Grafiken sind nachfolgend abgebildet:





Quelle: https://corporate.berlin-airport.de/de/umwelt/fluglaerm/fluglaerm-prognose.html;
Lage des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen gekennzeichnet (roter Punkt).

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses sowie dem örtlichen Marktgeschehen ist eine Wertbeeinflussung infolge des Betriebs des Flughafen BER jedoch auf das Bewertungsgrundstück nicht nachweisbar. Ausgehend davon erfolgt diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand in der Bodenwertentwicklung bereits hinreichend berücksichtigt ist.

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form: Straßenfront ca. 32 m; Tiefe bis ca. 40 m;
Größe 820 m²; unregelmäßige Grundstücksform

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Verbindungsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.



Quelle: Boden-Grundkarte, www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schulzendorf, Blatt 2802, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren: Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

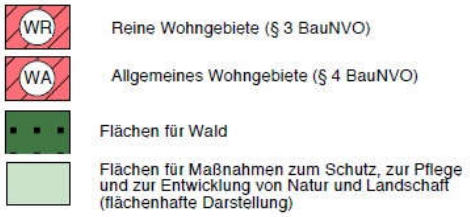
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

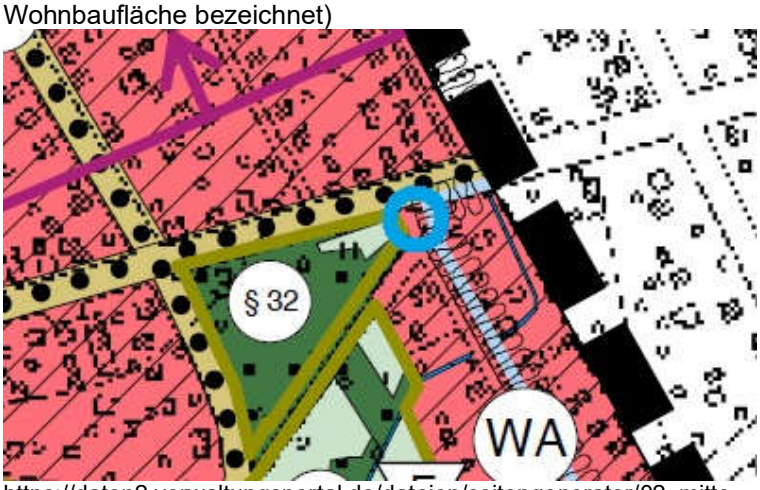
Denkmalschutz: Im Denkmalverzeichnis sind für das Bewertungsgrundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen nicht vor. Entsprechend Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege ist jedoch auch mit unentdeckten oder bislang nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen, insbesondere da sich die Liegenschaft nur rund 390 m östlich des Bodendenkmals Nr. 13024 befindet. Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Bronzezeit. Seitens der Behörde wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale eine Melde-/Erhaltungspflicht besteht. Vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (gemäß behördlicher Auskunft als Wohnbaufläche bezeichnet)



(Auszug Legende)



https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/02_mitte_alt_schulzendorf_a3.pdf; Lage Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wird hierzu insgesamt auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 verwiesen.
Satzungen:	Baumschutzsatzung, Stellplatz-/Stellplatzablösesatzung

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Der Antragstellerin liegen gemäß Auskunft keine Bauunterlagen vor. Das Bauaktenarchiv der Unteren Bauaufsichtsbehörde teilte auf die hiesige Anfrage mit, dass keine Unterlagen im Archiv vorhanden sind.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag leerstehend und ungenutzt. Die Nutzung des Gebäudes wurde gemäß Auskunft der Antragstellerin im Jahr 2023 aufgegeben.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus, mit Anbau, nicht ausgebauter Dachboden, freistehend

Baujahr: 1926 (gemäß Angabe Antragstellerin)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt gemäß Auskunft der Antragstellerin nicht vor.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/ Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: verputzt/gestrichen, tlw. Klinker

3.2.2 Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrissskizze in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Im Ortstermin wurde die Raumaufteilung zusammenfassend wie folgt von der Antragstellerin beschrieben und vorgefunden:

Erdgeschoss:	Flure, Abstellraum (Anbau), WC, Küche, Abstellkammer, 3 Zimmer
Obergeschoss:	Flur, Windfang, Terrasse, Duschbad, Küche, Abstellkammer, 3 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Gebäudekonstruktion ist überwiegend wirtschaftlich überaltert bzw. schadhaft.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalken (Annahme)
Treppen:	EG-OG: einfache Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz; PVC-Belag; Holzgeländer OG-Dachboden: einfache Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz; Holzhandlauf
Hauseingangsbereich:	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzwalmdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Die allgemeine technische Gebäudeausstattung ist überwiegend wirtschaftlich überaltert bzw. schadhaft.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen, Leitungen auf Putz (tlw. nur provisorisch verlegt) Glasfaseranschluss, Satellitenantenne
Heizung:	tlw. Gas-Zentralheizung, tlw. Radiatoren und tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; tlw. Handtuchheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Heizung, tlw. Boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind wirtschaftlich überaltert und weisen deutliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren (einen schadhaften Zustand) auf.

Bodenbeläge:	Laminat, Betonwerkstein, Fliesen, tlw. keine vorhanden
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten tlw. mit Anstrich; tlw. Holzpaneele; tlw. Fliesen in Sanitärbereichen; tlw. keine vorhanden
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, tlw. Holzpaneele; tlw. keine vorhanden
Fenster:	tlw. Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (aus 1996); Rollläden; Fensterbänke innen überwiegend aus Holzwerkstoff, außen aus Metall
Zimmertüren:	Holztüren, tlw. mit Lichtauslass; Holzzargen, tlw. Holzschiebetür

sanitäre Installation:	rudimentäre Wasser- und Abwasserinstallation; WC EG: Stand-WC mit Druckspülung, Waschbecken; Duschbad OG: Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	zurückgelassene Küchenmöbel ohne Zeit-/Nutzwert
Grundrissgestaltung:	individuell, entsprechend dem Baujahr

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ungenügenden Bau- und Unterhaltungszustand. In den zurückliegenden mindestens 15-20 Jahren erfolgten keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen Die Heizungsanlage soll defekt sein, im Übrigen ist das gesamte Bauwerk wirtschaftlich überaltert. Das Bewertungsobjekt ist ausgehend vom vorgefundenen Bauzustand nicht wirtschaftlich nachhaltig nutzbar. Es wird diesbezüglich auf Punkt 1.4.1 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird eine durchgreifende Modernisierung unterstellt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ungenügend.

3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung; Holzcarport; Stahlwandschwimmbecken (tlw. in Boden eingelassen); Kinderspielgerät, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen sind tlw. wirtschaftlich überaltert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15732 Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schulzendorf	2802	1	8	565	820 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Auf Grund der aktuell bestehenden Bebauung mit Modernisierungserfordernis erfolgt zunächst die Prüfung der Rentierlichkeit mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Sofern eine rentierliche Nutzung mit der vorhandenen Bebauung nicht erreicht werden kann, erfolgt keine Sachwertberechnung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	820 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**400,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2024	21.03.2024	×	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Fläche (m²)	800	820	×	1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig, Eckgrundstück	×	0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**380,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**380,00 €/m²**	
Fläche			×	820 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=**	311.600,00 € **rd. 312.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 insgesamt **rd. 312.000,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2 Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der mit dem Bodenrichtwert vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E3 Durch den Sachverständigen wird aufgrund erhöhter Unterhaltungsaufwendungen (Eckgrundstück) sowie des unregelmäßigen Zuschnitts (eingeschränkte Bebaubarkeit) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 5 % geschätzt.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)-Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnfläche	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
Mieteinheit	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	135,00	12,50	1.687,50	20.250,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**20.250,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	**2.769,00 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**17.481,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,50 %** von **312.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	**–**	**7.800,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**9.681,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **49** Jahren Restnutzungsdauer	×	**28,071**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**271.755,35 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**312.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**583.755,35 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**-116.751,07 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**467.004,28 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**281.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**186.004,28 €**

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

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		271.755,35 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	–	281.000,00 €
Differenz	**=**	**-9.244,65 €**

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21). Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

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

Bodenwert		**312.000,00 €**
Freilegungskosten/-erlöse insg.	**–**	**40.000,00 €**
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	**=**	**272.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren		**272.000,00 €**
Marktanpassungsfaktor	×	**1,00**
Ertragswert nach dem Liquidationswertverfahren	**rd.**	**272.000,00 €**

Freilegungskosten und Freilegungserlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegung Einfamilienhaus, pauschal rd.	-40.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage eines Aufmaßes im Ortstermin im tlw. vollgestellten Zustand ermittelt, sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Der vorhandenen Terrasse (auf Anbau) wurde ausgehend von dem vorhandenen Hausgarten kein gesonderter Wohnwert beigemessen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem örtlichen Grundstücksmarktbericht und angrenzenden regionalen Grundstücksmarktberichten, sowie aus weiteren Mietpreisveröffentlichungen unter Berücksichtigung eigener Ableitungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Nutzung des Carports ist bereits im gewählten Mietansatz berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV21 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	397,00
Instandhaltungskosten Einfamilienhaus	----	13,80	1.863,00
Instandhaltungskosten Carport	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	405,00
Summe			2.769,00

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (583.755,35 €)	-116.751,07 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1, mit 70 Jahren entnommen.

Restnutzungsdauer, differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das (gemäß Antragstellerin) 1926 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich

20 von 20 Modernisierungspunkte. Davon ausgehend ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1926 = 98 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 98 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:		
Ø relative Kosten für die bei den 20 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen		1.736,00 €/m²
Wohnfläche	×	135,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	234.360,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Modernisierung Außenanlagen, pauschal rd.)	+	20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	254.360,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	279.796,00 €
Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:		
eingesparte Schönheitsreparaturen		144,00 €/m²
Wohnfläche	×	135,00 m²
Kostenanteil	×	20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	19.440,00 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	279.796,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	19.440,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	20.250,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–280.606,00 €
	rd.	**–281.000,00 €**

4.4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15732 Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schulzendorf	2802	1	8	565	820 m²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 mit rd.

272.000,00 €

in Worten: zweihundertzweiundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 22.03.2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006

[8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023

[9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

[10] Grundstücksmarktbericht 2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2023, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand März 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Anlage 4: Grundrissskizze

Anlage 5: Fotodokumentation

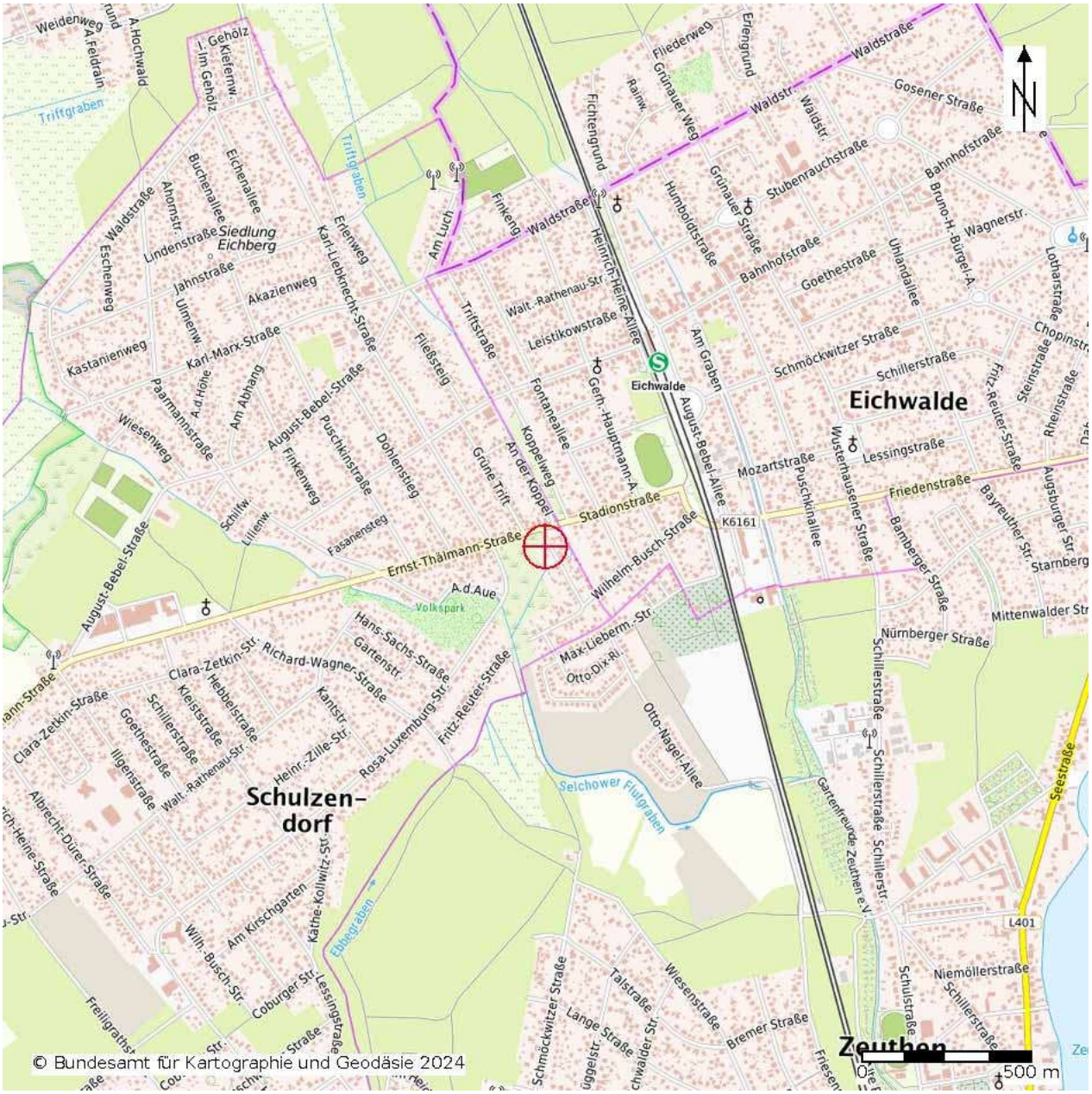
Anlage 6: behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund. de; Aktualität: 06.03.24

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1

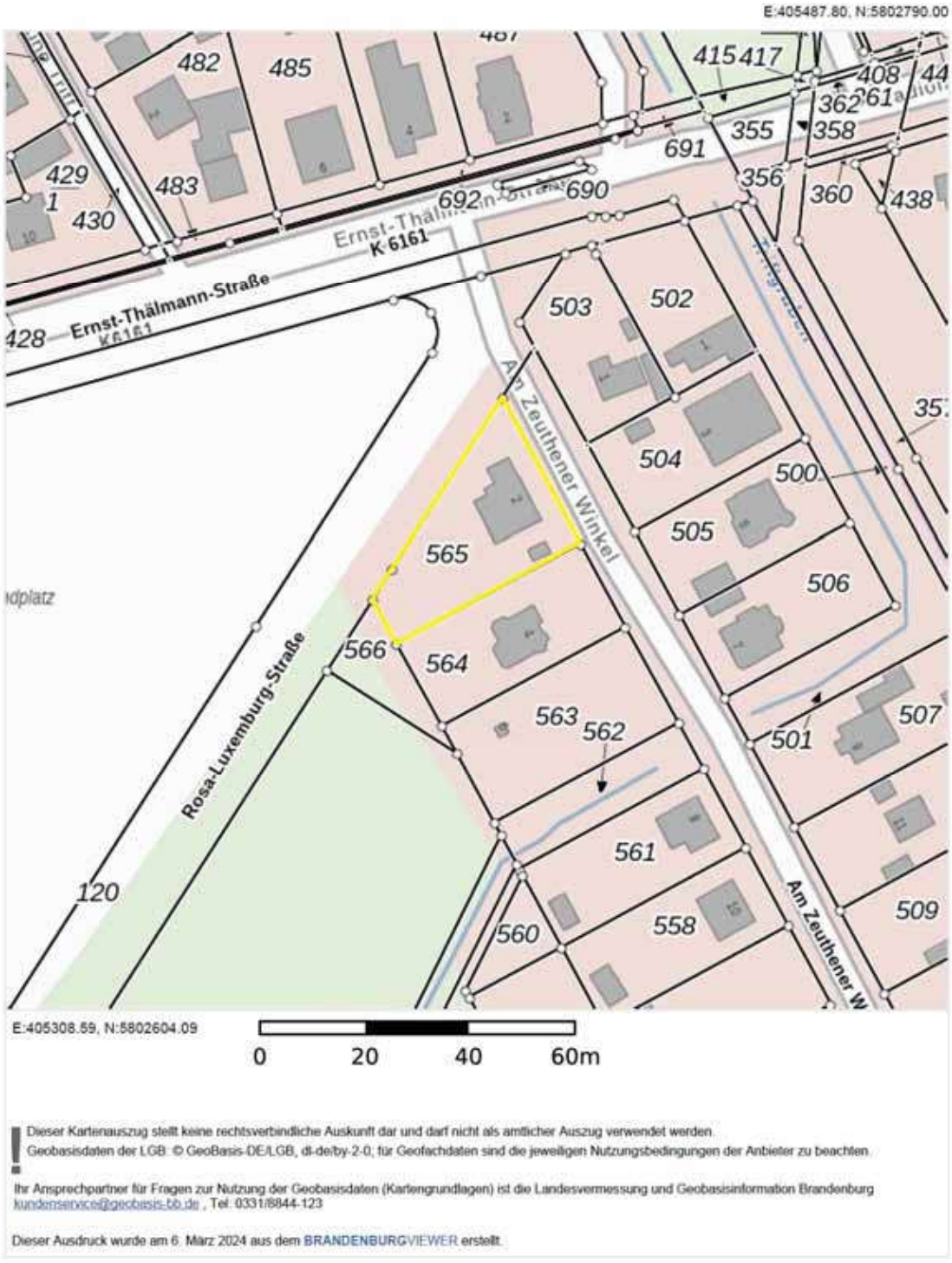


Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund. de; Aktualität: 06.03.24

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
Seite 1 von 2

LAND BRANDENBURG

LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg



Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
Seite 2 von 2

LAND BRANDENBURG

LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg



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.

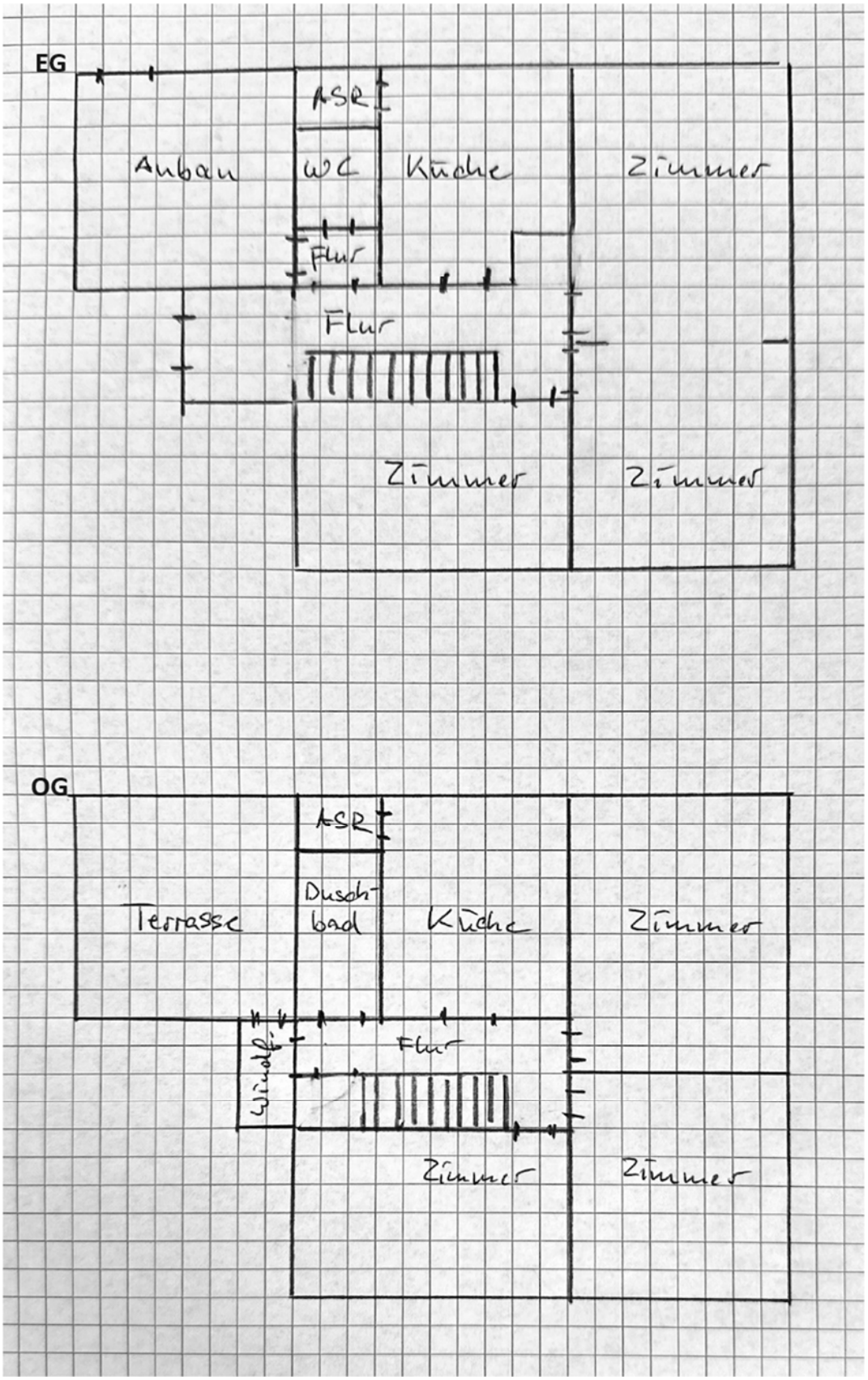
Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
kundenservice@geobasis-bb.de , Tel. 0331/8844-123

Dieser Ausdruck wurde am 6. März 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 4: Grundrissskizze

Seite 1 von 1



Grundrissskizzen; nicht maßstäblich

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 14



Bild 1: Straßen-/Seitenansicht



Bild 2: Straßen-/Seitenansicht

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 2 von 14



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Zufahrt

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 3 von 14



Bild 5: Hauseingang



Bild 6: Flur, EG

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 4 von 14



Bild 7: Zimmer, EG



Bild 8: Küche, EG

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 5 von 14



Bild 9: WC, EG



Bild 10: Zimmer, EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 14



Bild 11: Zimmer, EG



Bild 12: Zimmer, EG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 14



Bild 13: Treppe zum OG



Bild 14: Flur, OG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 8 von 14



Bild 15: Zimmer, OG



Bild 16: Zimmer, OG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 9 von 14



Bild 17: Küche, OG



Bild 18: Küche, OG

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 10 von 14



Bild 19: Duschad, OG



Bild 20: Zimmer, OG

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 11 von 14



Bild 21: Abstellraum, OG



Bild 22: Windfang, OG

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 12 von 14



Bild 23: Heizung im Duschbad, OG



Bild 24: Terrasse, OG

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 13 von 14



Bild 25: Treppe zum Dachboden



Bild 26: Dachboden

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 14 von 14



Bild 27: Carport, Außenanlagen



Bild 28: Außenanlagen

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 1 von 8

LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf | Wünsdorfer Platz 4–5 | D-15806 Zossen

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Per E-Mail

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf
Wünsdorfer Platz 4–5
D-15806 Zossen
Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Referat AIDZ
Bearbeiterin: Dr. Silke Schwarzländer
Telefon: 033702211 1406
Durchwahl: 033702211 1630
Telefax: 033702211 1501

silke.schwarzlaender@bldam.brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Zossen, den 6. März 2024

Ihr Zeichen Unser Zeichen

Am Zeuthener Winkel 2 in 15732 Schulzendorf, Lkr. Dahme-Spreewald; Gemarkung Schulzendorf Flur 8, Flurstück 565
Ihre Anfrage vom 6.3.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass vom Flurstück 565 der Flur 8 in der Gemarkung Schulzendorf nach derzeitigem Kenntnisstand kein Hinweis auf ein Bodendenkmal vorliegt.
Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist, insbesondere da sich die Liegenschaft lediglich rund 390 m östlich des Bodendenkmals Nr. 13024 (i.S.d. BbgD SchG § 2, Abs. 1.2 Nr. 4) befindet. Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Bronzezeit.
Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Diese Auskunft betrifft ausschließlich den Bodendenkmalstatus. Zu eventuell vorhandenen Baudenkmälern erhalten Sie bei Nachfrage Auskunft durch das BLDAM, Abteilung Denkmalpflege, Dezernat Inventarisation.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
S. Schwarzländer
Dr. Silke Schwarzländer
Referatsleiterin

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente.
Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/.

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 2 von 8

Immobilienbewertung Jänicke

Von: Rimpel, Barbara <Barbara.Rimpel@bldam.brandenburg.de>
Gesendet: Freitag, 15. März 2024 17:39
An: Immobilienbewertung Jänicke
Betreff: AW: Auskunft Denkmal für das Grundstück Am Zeuthener Winkel 2 in 15732 Schulzendorf

Sehr geehrter Herr Jänicke,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 06.03.2024 mit Anfrage zum Denkmalschutz möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück

Am Zeuthener Winkel 2 in 15732 Schulzendorf
bisher keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und das Grundstück in keinem Denkmalbereich liegt.

Eine systematische Erfassung des Ortes ist bisher nicht erfolgt. Da die Denkmalliste des Landes Brandenburg im gesetzlichen Auftrag stetig fortgeschrieben wird, ist mit der Eintragung weiterer Denkmale zu rechnen.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Schwarzländer,
Tel. 033702/ 211 1630.
E-Mail: silke.schwarzlaender@bldam-brandenburg.de

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
Barbara Rimpel

Fachreferentin Inventarisation
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)
Fon: 033702211 1338
Fax: 033702211 1401
EMail: barbara.rimpel@bldam.brandenburg.de

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente.

Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/

1

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 3 von 8

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Umweltamt untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift:	Weinbergstraße 1 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Dalheiser
Zimmer:	8
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2445
Fax:	03546 20-2317
E-Mail*:	umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	67.4-70734-24-715
Datum:	18.03.2024
Ihr Schreiben vom:	06.03.2024
Ihr Zeichen:	

Grundstück:	Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2 Gemarkung Schulzendorf, Flur 8, Flurstück 565
Vorhaben:	Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG[1] gebe ich Ihnen gem. BbgUIG[2] folgende Auskunft:

Das Grundstück

Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2
Gemarkung Schulzendorf, Flur 8, Flurstück 565

ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand **nicht** als altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald registriert.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

R. Dalheiser

Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten
Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Landkreis Dahme-Spreewald als untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde für abfall- und bodenschutzrechtliche Angelegenheiten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) können Sie unter https://www.dahme-spreewald.info/sixcms/detail.php/526 einsehen.

[1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung
[2] Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S.74) in der zurzeit geltenden Fassung

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in 16907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
16928 Luckau
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de*
* Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 4 von 8

Gemeinde Schulzendorf

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Schulzendorf, Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Geschäftsbereich : 5	Bau und Öffentliche Ordnung
Fachbereich: 5.2	Tiefbau
BearbeiterIn:	Frau Brauer
Zimmer:	2.09
Durchwahl:	033762 / 43116
E-Mail:	r.brauer@schulzendorf.de
Mein Zeichen:	6697 / Am Zeuthener Winkel 2
Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	Fax vom 06.03.2024
Datum	11.03.2024

Erschließungs- und Anliegerbeiträge
für das Grundstück: Am Zeuthener Winkel 2,
Gemarkung-Flur-Flurstücke: 2941-008-565
Ihr Auskunftsersuchen vom 06.03.2024 per Fax

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück Am Zeuthener Winkel 2, Flurstück 2941-008-565, wurden keine Beiträge nach BauGB bzw. KAG erhoben.

Beitragsbegründende Maßnahmen wurden im Bereich der vorstehenden Grundstücke nicht durchgeführt.
Beiträge nach BauGB bzw. KAG stehen nicht aus.

Hinsichtlich des Anschlusses an das zentrale Abwassersystem ist die Auskunft bitte beim zuständigen Versorgungsunternehmen einzuholen:

MAWV Märkischer Abwasser und Wasserzweckverband
Köpenicker Straße 25
15711 Königs Wusterhausen
Tel.: 03375 / 25 68 0

Verwaltungsgebührenfestsetzung:
Gemäß der Verwaltungsgebührensatzung der Gemeinde Schulzendorf mit Gebührentarif vom 05.11.2014 wird:

- für die Bescheinigung von Erschließungs- und Anliegerbeiträgen
  gemäß Gebührentarif Nr. 1.6 der Satzung
  folgende **Gebühr** festgesetzt: **11,00 €**

Die Verwaltungsgebühr ist **bis zum 12.04.2024** unter Angabe des Verwendungszweckes **VG00000011** auf eines der vorgenannten Konten der Gemeindekasse zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Er ist bei der Gemeinde Schulzendorf, Richard-Israel-Straße 1, 15732 Schulzendorf, einzulegen. Durch die Einlegung des Widerspruchs entfällt nicht die Verpflichtung zur Zahlung der festgesetzten Gebühr.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Brauer
Sachbearbeiterin Bau

Tel.: 033762 / 431 0
Fax: 033762 / 431 - 66
Internet: www.schulzendorf.de
E-Mail: gemeinde@schulzendorf.de

Konten der Gemeindekasse:
Deutsche Kreditbank IBAN: DE 51 120 300 0000 0151 1542 – BIC: BYLADEM1001
Mittelbrandenburgische Sparkasse IBAN: DE77 160 500 0036 6502 0106 - BIC: WELADED1PMB
Gläubigeridentifikationsnummer: DE 19 ZZZ 00000147164

Öffnungszeiten:
Dienstag: 9 – 12 Uhr u. 13 – 18 Uhr
Donnerstag: 9 – 12 Uhr u. 13 – 15 Uhr
Termine außerhalb dieser Zeiten über Online Terminbuchung vereinbar

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 5 von 8

Gemeinde Schulzendorf

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Schulzendorf, Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Geschäftsbereich:	Bau und Öffentliche Ordnung
Fachbereich:	Hochbau
BearbeiterIn:	Frau Biber
Zimmer:	0.04
Durchwahl:	033762 / 431-15
E-Mail:	hochbau@schulzendorf.de
Mein Zeichen:	51101.01/5.1-AMZEU-002
Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom:	**KS00006850**
Datum	20.03.2024

Gemarkung Schulzendorf, Flur 8 Flurstück 565
E-Mail Anfrage vom 06.03.2024 / Auskunft Gutachtenauftrag
Am Zeuthener Winkel 2 in 15732 Schulzendorf

Sehr geehrter Herr Jänicke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 06.03.2024

I.Bebaubarkeit

Im Flächennutzungsplan ist das angefragte Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das vorbezeichnete Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; es gelten die Planersatzvorschriften des § 34 BauGB.

Die genehmigungsfähige Bebaubarkeit richtet sich nach Art und Maß der Bebauung mit prägender Wirkung in der näheren Umgebung. Sie muss in einem Bebauungszusammenhang stehen und Bestandteil einer organischen Siedlungsstruktur sein.

Dieser Bezugsrahmen ist anhand der optischen Wahrnehmung der baulichen Anlagen und der topographischen Verhältnisse zu bestimmen. Dies bedeutet, dass die tatsächlich aufeinander folgende zusammenhängende Bebauung heranzuziehen ist, die das zu bebauende Grundstück umgibt. Dabei führt das Vorhandensein einer Baulücke noch nicht dazu, dass der Bebauungszusammenhang unterbrochen wird. Die erforderliche Zahl der vorhandenen Bauten lässt sich nicht abstrakt, sondern immer nur im Einzelfall bestimmen.

Tel.: 033762 / 431 0
Fax: 033762 / 431 - 66
Internet: www.schulzendorf.de
E-Mail: gemeinde@schulzendorf.de

Konten der Gemeindekasse:
Deutsche Kreditbank IBAN: DE 51 120 300 0000 0151 1542 – BIC: BYLADEM1001
Mittelbrandenburgische Sparkasse IBAN: DE77 160 500 0036 6502 0106 - BIC: WELADED1PMB

Gläubigeridentifikationsnummer: DE 19 ZZZ 00000147164

Öffnungszeiten:
Dienstag: 9 – 12 Uhr u. 13 – 18 Uhr
Donnerstag: 9 – 12 Uhr u. 13 – 15 Uhr

Termine außerhalb dieser Zeiten über Online Terminbuchung vereinbar

E-Rechnungen können in Form einer PDF-Datei oder als X-Rechnung mit PDF-Datei über die Mail-Adresse: rechnung@schulzendorf.de empfangen werden

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 6 von 8

Art und Maß der genehmigungsfähigen Bebaubarkeit richtet sich nach der Bebauung in der näheren Umgebung.

Das Bauvorhaben muss sich in diesen abstrakt skizzierten städtebaulichen Bezugsrahmen harmonisch einfügen. Dabei ist in der Regel auf das Zusammenspiel zwischen Grundfläche, Firsthöhe, Geschossigkeit, räumliche Anordnung der Baukörper, Kubatur und Dachform abzustellen.

Im Kern geht es um die Frage, ob am Ende dem Einfügegebot entsprochen wird. Wichtig hierbei ist, dass man nicht alle maximalen Parameter (Grundfläche, Geschossigkeit, Höhe etc.) von verschiedenen Häusern in der Umgebung sinngemäß auf das geplante Bauvorhaben vereint überträgt.

In puncto Einfügegebot: In der Regel ist in 34er-Gebieten die GRZ nicht heranziehen, da sonst kleine Grundstücke nur mit sehr kleinen Häusern bebaubar wären bzw. große Grundstücke mit riesigen Häusern. Dies würde ja zu einer Auflösung des Ortsbildes führen und damit zur städtebaulichen Unordnung.

Allerdings endet in diesem Fall der Innenbereich nach §34 an der Gebäudekante vom Wohnhaus. Der hintere Teil des Grundstücks ist im Außenbereich nach §35 BauGB.

II.Bäume

Der Grundstückseigentümer / Bauherr ist immer in der Pflicht die Bäume auf Verkehrssicherheit zu prüfen. Wenn Bäume nicht mehr standsicher sind bzw. ein hoher Vitalitätsverlust zu verzeichnen ist, kann gemäß geltender Baumschutzsatzung ein Baumfällantrag gestellt werden. In der Baumschutzsatzung ist auch geregelt, welche Baumart und ab welchem Stammumfang ein Antrag bei der Gemeinde gestellt werden muss. Grundsätzlich ist bei Bäumen mit einem Stammumfang von > 100 cm, gemessen bei 1,30 Höhe ein Baumfäll-antrag bei der Gemeinde zu stellen.
Verweis auf die Baumschutzsatzung:
https://www.schulzendorf.de/rechtsgrundlagen/1/18960/bau-baumschutzsatzung.html
Innerhalb der Brut- und Nistzeit (ab 01.03-30.09.) darf nach aktueller Rechtsprechung kein Baum mehr gefällt werden, außer es besteht eine Gefahr.

Das Formular für die Baumfällungen finden Sie auf folgender Seite:
(https://www.schulzendorf.de/dienstleistung/formulare). Der Antrag ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu stellen.

III.Hinweise

Das Regenwasser soll auf dem eigenen Grundstück versickern.

Bitte beachten Sie auch:
-die Örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Gemeinde (11.05.2005)
-Örtliche Bauvorschrift über die Ablösung von Stellplätzen in der Gemeinde (11.05.2005)

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 7 von 8

3

-Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen -Baumschutzssatzung- (15.12.2004)
-1. Satzung zur Änderung der Satzung der Gemeinde Schulzendorf zum Schutz von Bäumen (11.05.2005)

Der Inhalt dieser Nachricht ist verwaltungsrechtlich als ad hoc Auskunft zu verstehen. Es handelt sich nicht um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 S. 1 VwVfG. In der Rechtsfolge ist keine Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme getroffen worden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Biber
Sachbearbeiterin

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 8 von 8

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

Immobilienbewertung Jänicke
Herrn Tankred Jänicke
Fregestraße 7 a
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Löffler
Zimmer:	310
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2416
Fax:	03546 20-1694
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	**63-01128-24-86**
Datum:	11.03.2024
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück:	Schulzendorf, Am Zeuthener Winkel 2 Gemarkung Schulzendorf, Flur 8, Flurstück 565
Vorhaben:	Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 06.03.2024 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Schulzendorf
Flur	8
Flurstück	565

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Löffler

Anlage
Kostenbescheid

Hauptsitz	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) **Postanschrift** Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	**15907 Lübben (Spreewald)** Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 **15926 Luckau** Nonnengasse 3	**15711 Königs Wusterhausen** Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	www.dahme-spreewald.de **E-Mail** post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.