

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: 23.05.2024

AZ: 2024 - 019

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5.

Aktenzeichen: 8 K 3/24

Gemarkung: Wernsdorf

Flur: 1

Flurstück: 62



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 15.05.2024 ermittelt mit rd.

**246.000,00 €**

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.**

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> 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 3/24**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wernsdorf, Blatt 282, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wernsdorf, Flur 1, Flurstück 62 (1.345 m <sup>2</sup> )
Objektadresse:	August-Bebel-Straße 5, 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 36 m; mittlere Tiefe ca. 47 m; unregelmäßiger Zuschnitt
Bebauung:	Einfamilienhaus, Nebengebäude
Baujahr:	vor 1950 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist augen- scheinlich eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wernsdorf, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Stadtverwaltung beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täg- lichen Bedarfs, Ärzte, öffentliche Ver- kehrsmittel, etc. befinden sich in fuß- läufiger bzw. bis zu ca. 7 km Entfer- nung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Verkehrswert:	246.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht



Straßenansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Einfamilienhaus .....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude .....	12
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bodenwertermittlung .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	16
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	16
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	16
4.4.3	Sachwertberechnung .....	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	19
4.5	Ertragswertermittlung .....	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	23
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	23
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	24
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	24
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	24
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	24
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	24
4.6.5	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	August-Bebel-Straße 5, 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wernsdorf, Blatt 282, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Wernsdorf, Flur 1, Flurstück 62 (1.345 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen  Auftrag vom 19.03.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 20.03.2024
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Rechtspflegerin und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug v. 19.03.2024</li></ul>
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li><li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA, erstellt am 21.03.2024 zum Stichtag 01.01.2024;</li><li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li><li>• Auskunft Denkmalschutz;</li><li>• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li><li>• Auskunft Altlasten;</li><li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li><li>• örtliche Recherchen</li></ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.</p>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

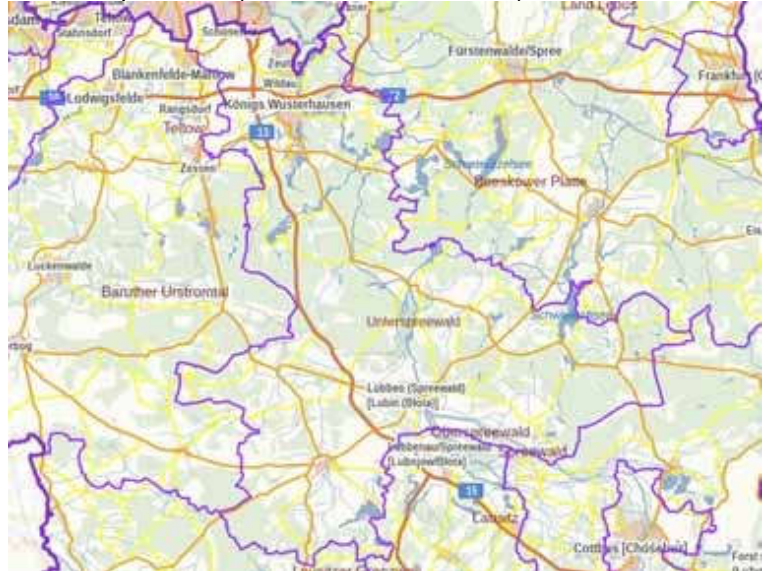
Brandenburg (ca. 2.570.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Landkreis und Einwohnerzahl:

Dahme-Spreewald (ca. 179.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Ort und Einwohnerzahl:

Königs Wusterhausen (ca. 38.900 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 32 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Potsdam (ca. 56 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 96a (ca. 11 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 10, AS Niederlehme (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:  
Eichwalde (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 17 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Wernsdorf, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Stadtverwaltung beträgt ca. 12 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger bzw. bis zu ca. 7 km Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

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

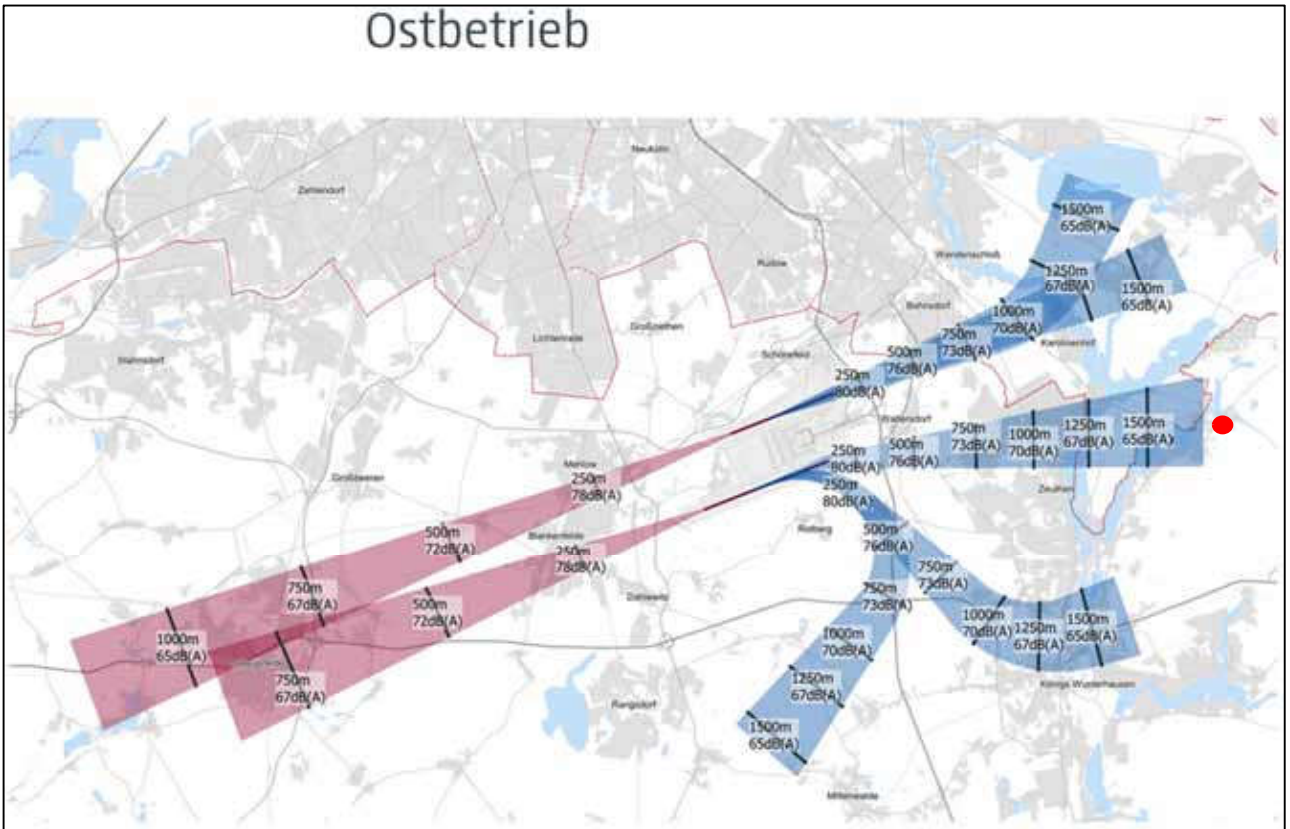
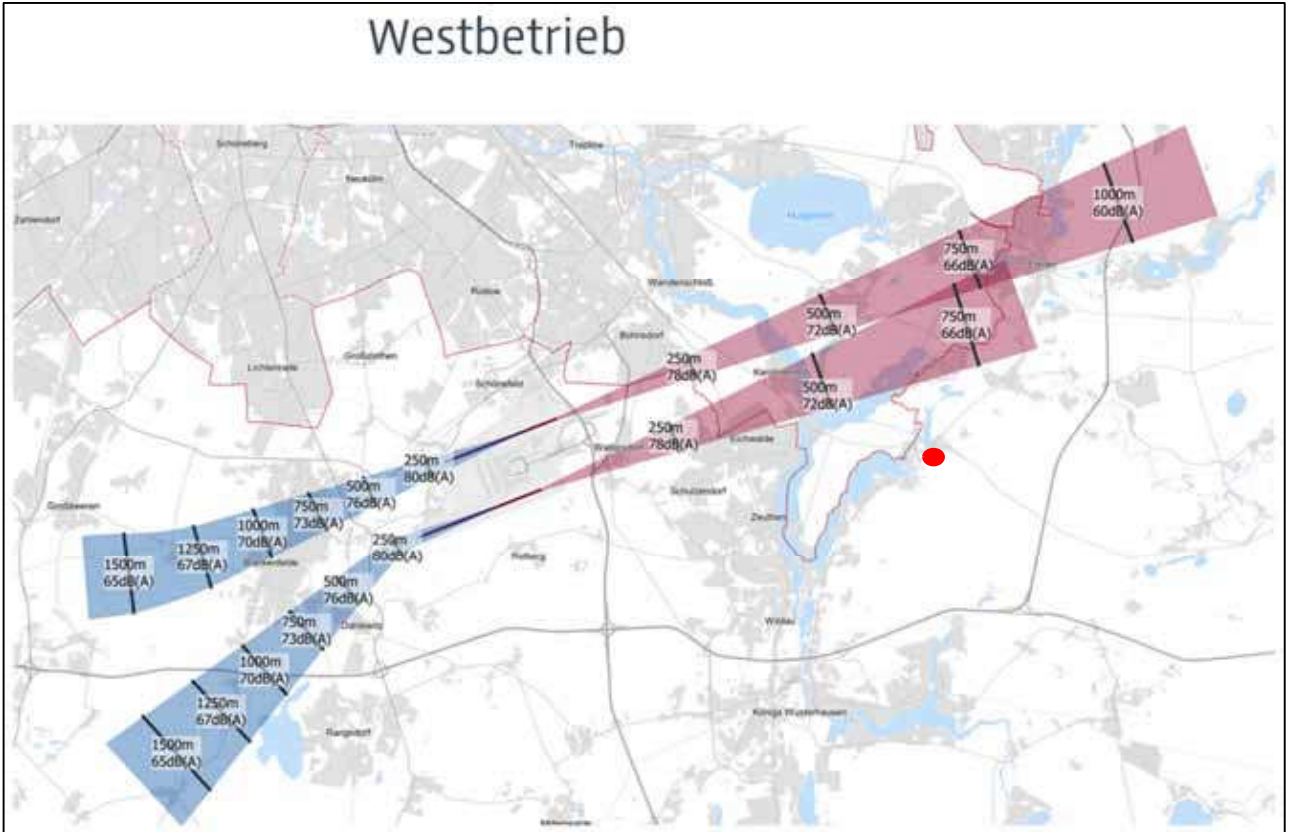
überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Topografie:

eben

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Einflussbereich des Flughafen BER. Der Flughafen BER Berlin-Brandenburg veröffentlicht 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:

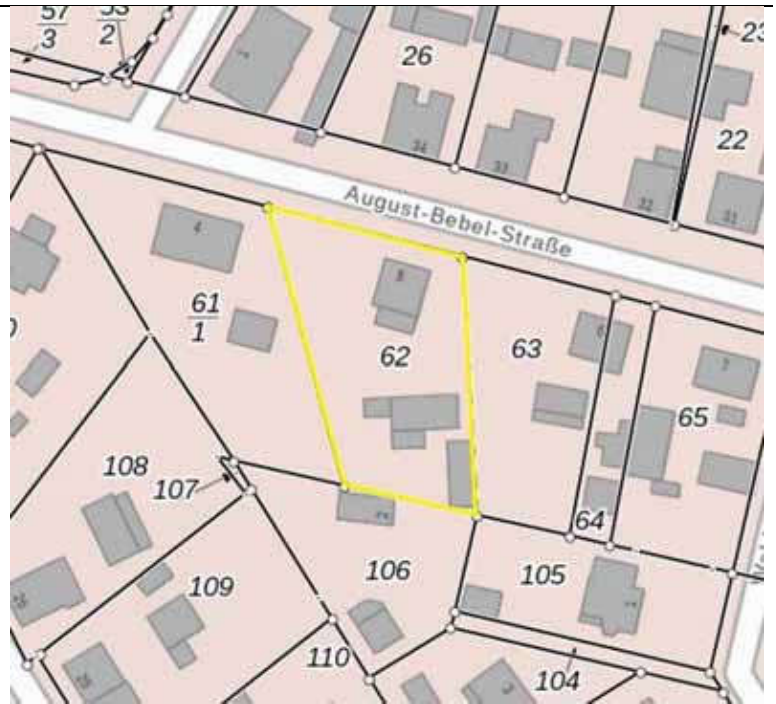


Quelle: <https://corporate.berlin-airport.de/de/umwelt/fluglaerm/fluglaerm-prognose.html>;  
Lage des Bewertungsobjekts durch den Sachverständigen gekennzeichnet (roter Punkt).

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

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 36 m; mittlere Tiefe ca. 47 m; Größe 1.345 m<sup>2</sup>; unregelmäßiger Zuschnitt

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

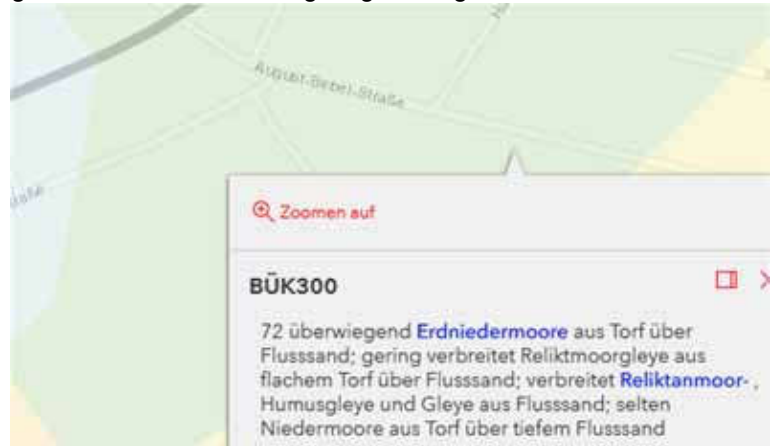
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser  
(soweit ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Quelle: Boden-Grundkarte, [www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau](http://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.

Alllasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Alllastenkataster 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 19.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Wernsdorf, Blatt 282, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk.

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 ist für das Bewertungsgrundstück kein Baudenkmal 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 lediglich rund 250 m östlich des Bodendenkmals Nr. 12468 befindet. Es handelt sich dabei um den deutsch-mittelalterlichen und neuzeitlichen Dorfkern mit Kirche und Friedhof der 1460 urkundlich ersterwähnten Ortschaft Wernsdorf und dem zusätzlichen Nachweis eines mittelsteinzeitlichen Rast- und Werkplatzes innerhalb des Bodendenkmalareals. Seitens der Behörde wird darauf hingewiesen, dass im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale eine Melde-/Erhaltungspflicht besteht. Vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 5.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Teilflächennutzungsplan: Wohnbaufläche

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.

Satzungen:

Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung

### **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. Die Recherche im Bauaktenarchiv des Landkreises ergab, dass keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt vorliegen.

## **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 5 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 und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag augenscheinlich durch die Schuldnerin eigengenutzt.

### 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Es handelt sich bei den nachfolgenden Ausführungen daher grundsätzlich um Annahmen. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss, freistehend, mit Anbau

Baujahr:

vor 1950 (gemäß sachverständiger Schätzung)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei. 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, Sockel tlw. Spaltklinker

### **3.2.2 Raumaufteilung**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es handelt sich tlw. nur um Annahmen auf der Grundlage der Außenbesichtigung und einer üblichen Ausführung für diese Gebäudeart.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall bzw. Kunststoff
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden; Fensterbänke außen Beton bzw. Spaltklinker

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

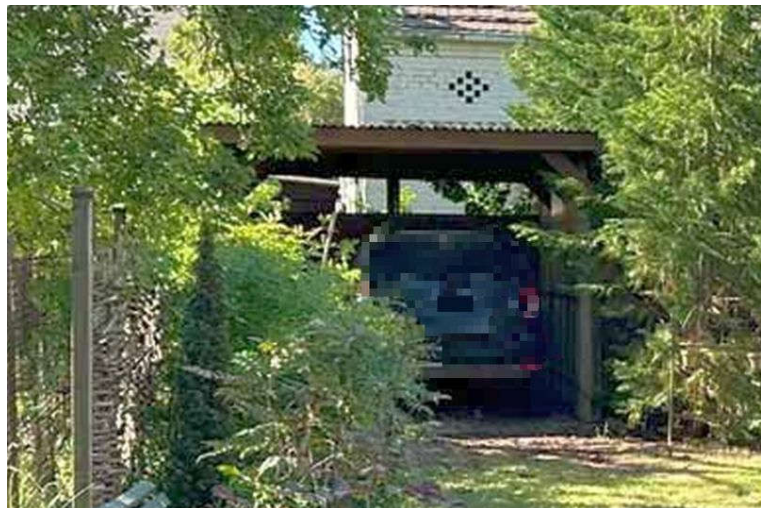
Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Anschein handelt es sich um ein dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.
---	---

### **3.3 Nebengebäude**

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Carport:



Holzkonstruktion, Flachdach mit Wellplatten- bzw. Trapezblech-eindeckung

Scheune:



massiv, Satteldach, Holztür, Holztor, einfache Fenster

### **3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; geringfügige Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun)

Auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus sind keine abschließenden Angaben möglich. Das Grundstück war nur eingeschränkt einsehbar.

## 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 und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5, zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Wernsdorf	282	1	1	62	1.345 m <sup>2</sup>

### 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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **220,00 €/m<sup>2</sup>** 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 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.345 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 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)		=	<b>220,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	15.05.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	220,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	1.345	× 0,89	E2
Zuschnitt	üblich	unregelmäßig	× 0,90	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>176,22 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>176,22 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	1.345 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	237.015,90 €	
			<b><u>rd. 237.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 insgesamt **rd. 237.000,00 €**.

#### 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 eingetreten bzw. zu erwarten sind.

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

**E3** Durch den Sachverständigen wird aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts (eingeschränkte Bebaubarkeit, etc.) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

#### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **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.

### **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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

### **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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.005,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	146,00 m²
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	146.730,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 15.05.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	262.793,43 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	262.793,43 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre
• prozentual		67,14 %
• Faktor	x	0,3286
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	86.353,92 €
<b>Zeitwert Anbau, pauschal</b>	+	10.000,00 €
<b>Zeitwert Nebengebäude, pauschal</b>	+	3.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	99.353,92 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>99.353,92 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.974,16 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>103.328,08 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>237.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>340.328,08 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,85</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>- 43.391,83 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>245.887,04 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>246.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbe-  
 sichtigung unter Verwendung der verfügbaren Unterlagen geschätzt. Sie sind deshalb nur als Grundlage  
 dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und  
 den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der  
 Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 für ein Ein-/Zweifamilienhaus  
 (nicht unterkellert, EG, ausgebaut DG) mit 1.005,00 €/m² BGF entnommen.

##### Baupreisindex

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten in-  
 terpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der  
 zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (99.353,92 €), mithin mit 3.974,16 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 70 Jahren. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das gemäß sachverständiger Schätzung vor 1950 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich tlw. modernisiert. Auf Grund der Außenbesichtigung von der Grundstücksgrenze aus, wird ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode) eingeordnet. Ausgehend von einem „mittleren Modernisierungsgrad“ ergeben sich 6 von max. 20 Modernisierungspunkten. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von 289.278,87 €	-43.391,83 €

## **4.5 Ertragswertermittlung**

### **4.5.1 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 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 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 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.

### **4.5.2 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), Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	100,00	10,00	1.000,00	12.000,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	- <b>2.271,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.729,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
<b>2,80 % von 237.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>6.636,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.093,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = <b>2,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>23</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,791</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 51.934,56 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 237.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 288.934,56 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ - 43.391,83 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 245.542,73 €</b>
	<b>rd. 246.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

#### 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 Mietspiegel der Gemeinde sowie aus anderen 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 der Nebengebäude ist im gewählten Mietansatz bereits hinreichend berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten 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 [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insg. [€]
Verwaltungskosten	----	----	443,00
Instandhaltungskosten EFH	----	13,80	1.380,00
Instandhaltungskosten zwei Nebengebäude	----	----	208,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	240,00
Summe			2.271,00

#### 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.

## **4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### **4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### **4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **246.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **246.000,00 €** ermittelt.

### **4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Der ermittelte Sachwert wird durch den stützend ermittelten Ertragswert bestätigt, so dass eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse nicht erforderlich ist.

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Wernsdorf	282	1	1	62	1.345 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2024 mit rd.

**246.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechsvierzigtausend 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 23.05.2024



#### 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 Wertermittlungstichtag 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

**WoFIV:**

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 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht 2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spree-wald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2024, 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 Mai 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: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte

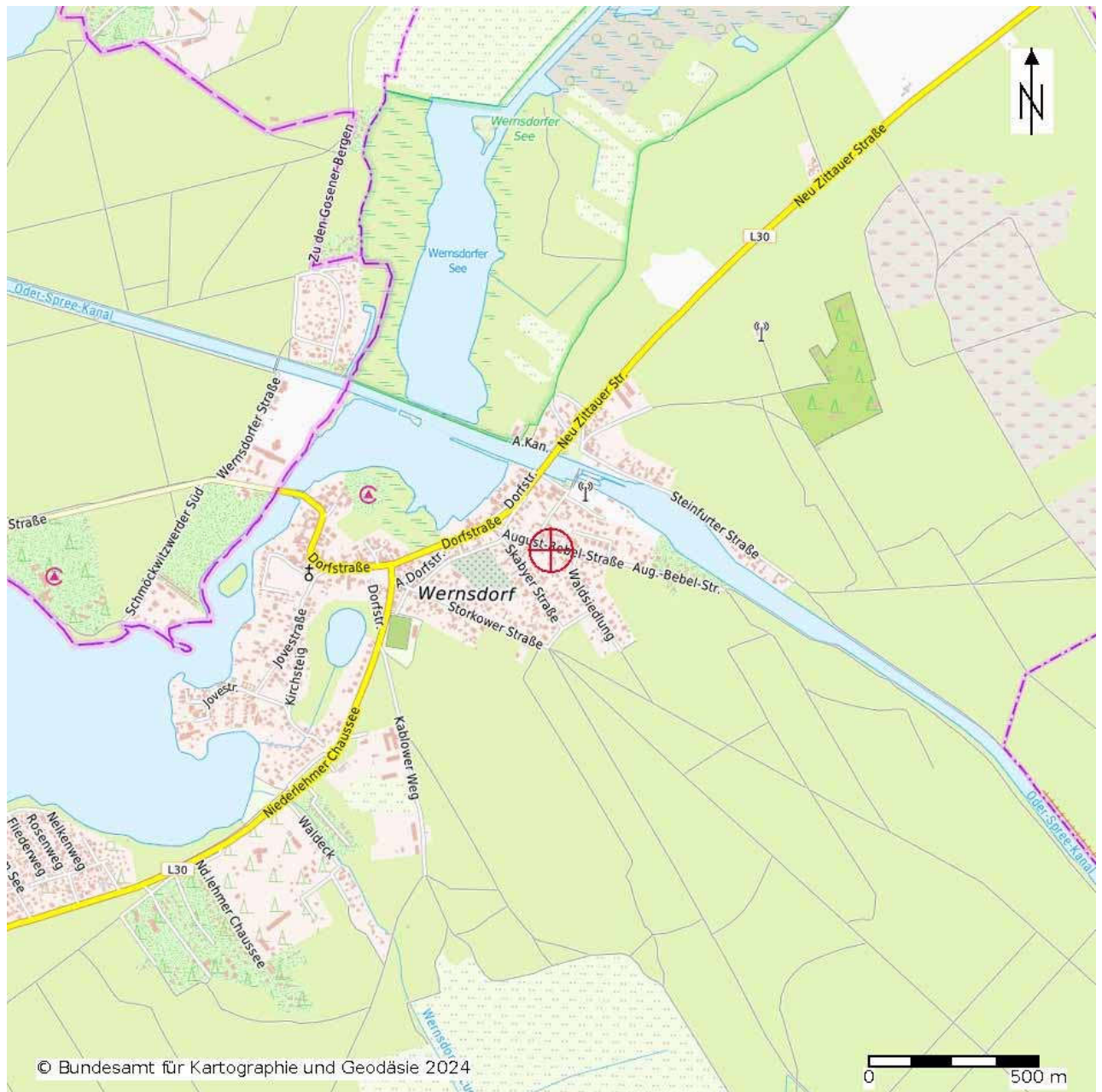
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**  
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf), [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de); Aktualität: 20.03.24

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



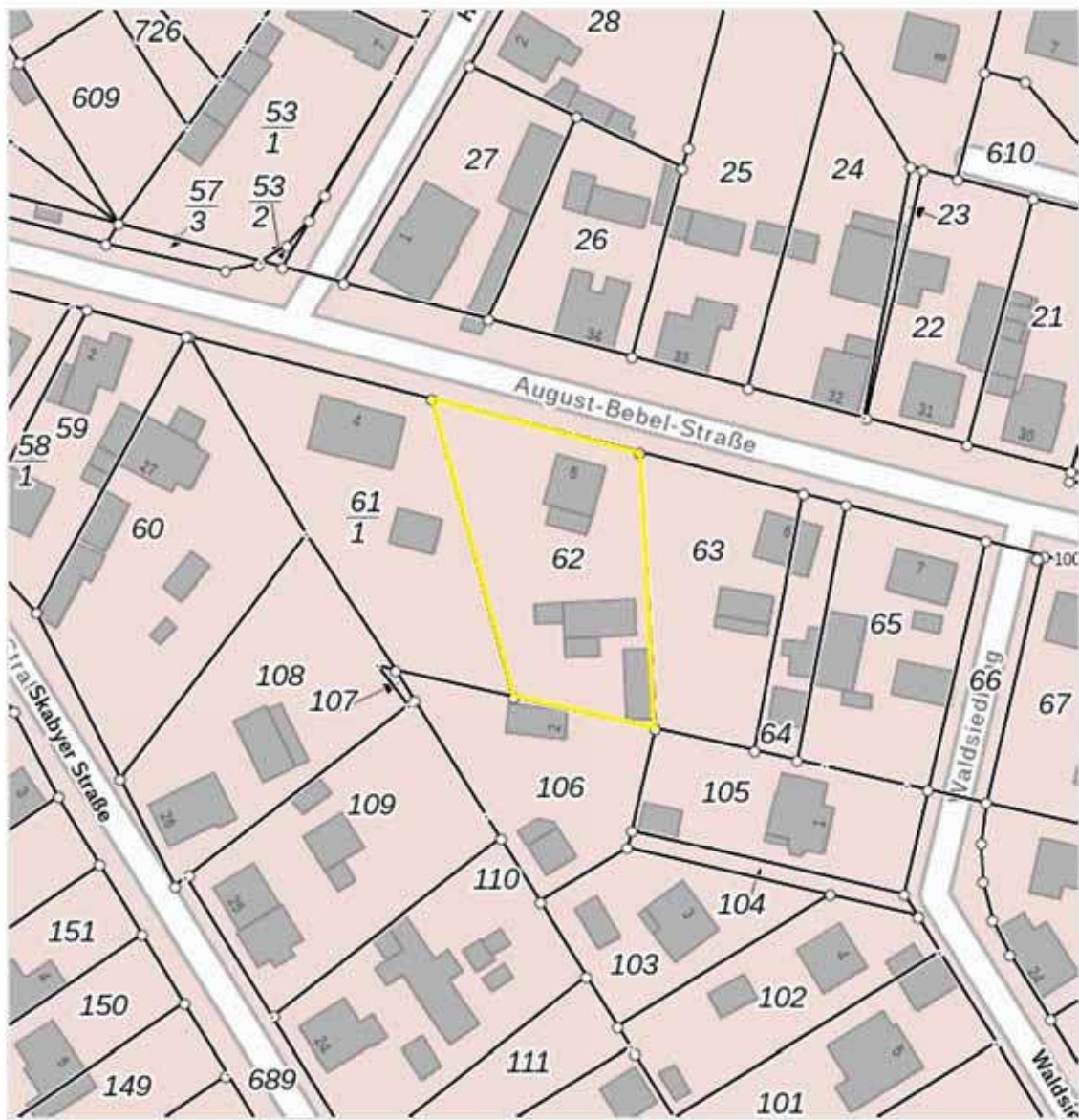
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf), [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de); Aktualität: 20.03.24

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild**

Seite 1 von 2



E:412103.56, N:5803060.03



E:411924.34, N:5802874.12



Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dti-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: 0331/6844-123

Dieser Ausdruck wurde am 21. März 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

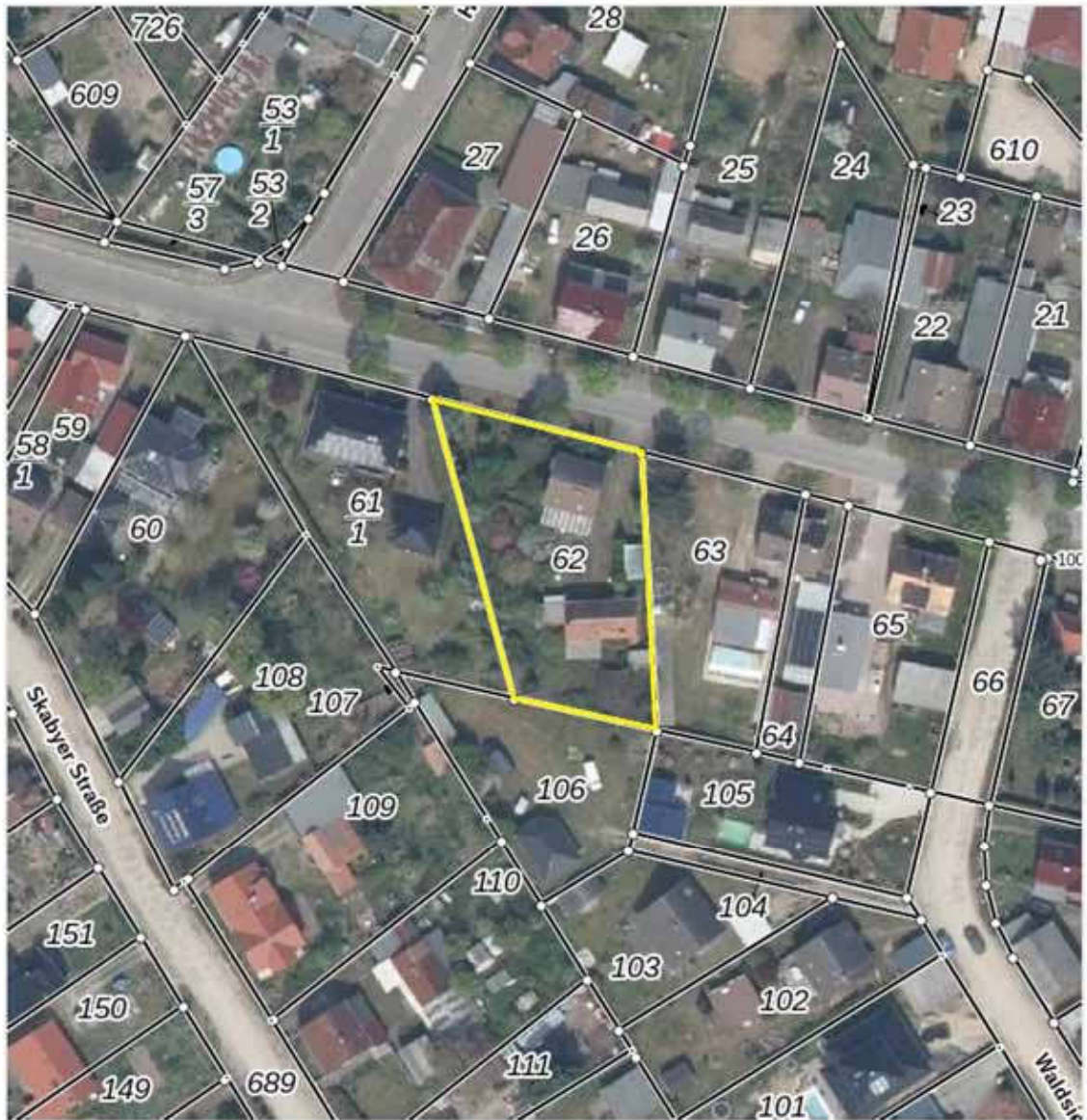
Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild**

Seite 2 von 2



E:412103.56, N:5803060.03



E:411924.34, N:5802874.12



Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dli-dal-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 21. März 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

**Anlage 4: Fotodokumentation**  
Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

**Anlage 4: Fotodokumentation**  
Seite 2 von 3



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Zufahrt

**Anlage 4: Fotodokumentation**  
Seite 3 von 3



Bild 5: Straßenansicht



Bild 6: Außenanlagen

## Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 7

### **Immobilienbewertung Jänicke**

---

**Von:** Rimpel, Barbara <Barbara.Rimpel@bldam.brandenburg.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 27. März 2024 16:50  
**An:** Immobilienbewertung Jänicke  
**Betreff:** AW: Auskunft Denkmal für das Grundstück August-Bebel-Straße 5 in 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf

Sehr geehrter Herr Jänicke,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 21.03.2024 mit Anfrage zum Denkmalschutz möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück

**August-Bebel-Straße 5, 15713 Königs Wusterhausen OT Wernsdorf**

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](mailto:silke.schwarzlaender@bldam-brandenburg.de)

---  
Mit freundlichen Grüßen  
i.A.  
Barbara Rimpel

Fachreferentin Inventarisierung  
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](mailto: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/>

Anlage 5: behördliche Auskünfte  
Seite 2 von 7

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke  
Herr Jänicke  
Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Umweltschutzamt  
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: 67.4-71051-24-715  
Datum: 22.04.2024  
Ihr Schreiben vom: 21.03.2024  
Ihr Zeichen:

Grundstück: Königs Wusterhausen, Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5  
Gemarkung Wernsdorf, Flur 1, Flurstück 62  
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

### Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Sehr geehrter Herr Jänicke,

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

Das Grundstück

Königs Wusterhausen, Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5  
Gemarkung Wernsdorf, Flur 1, Flurstück 62

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.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Umwelteinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S.74) in der zurzeit geltenden Fassung

Hauptitz	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reuterstraße 12 15907 Lübben (Spreewald)	16907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14	16711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	<a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a>
Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 16928 Luokau Nonnengasse 3	Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Zeßen Karl-Liebknecht-Str. 157	IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 BIC: WELADED1PMB	post@dahme-spreewald.de <small>* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung</small>

**Anlage 5: behördliche Auskünfte**  
Seite 3 von 7

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke  
Herr 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
Uurchwahl:	03546 20-2416
Fax:	03546 20-1694
E-Mail:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-01474-24-86
Datum:	25.03.2024
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Königs Wusterhausen, Wernsdorf, August-Bebel-Straße 5  
Gemarkung Wernsdorf, Flur 1, Flurstück 62

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 21.03.2024 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Wernsdorf
Flur	1
Flurstück	62

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

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

**Anlage 5: behördliche Auskünfte**

Seite 4 von 7



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

Zossen, den 3. April 2024

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

- **August-Bebel-Straße 5 in 15713 Königs Wusterhausen/OT Wernsdorf, Lkr. Dahme-Spreewald; Gemarkung Wernsdorf Flur 1, Flurstück 62**  
Ihre Anfrage vom 21.3.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass vom Flurstück 62 der Flur 1 in der Gemarkung Wernsdorf 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 250 m östlich des Bodendenkmals Nr. 12468 (i.S.d. BbgD SchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) befindet. Es handelt sich dabei um den deutsch-mittelalterlichen und neuzeitlichen Dorfkern mit Kirche und Friedhof der 1460 urkundlich ersterwähnten Ortschaft Wernsdorf und dem zusätzlichen Nachweis eines mittelsteinzeitlichen Rast- und Werkplatzes innerhalb des Bodendenkmalareals.  
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 Baudenkmalern erhalten Sie bei Nachfrage Auskunft durch das BLDAM, Abteilung Denkmalpflege, Dezernat Inventarisierung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

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/>.

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

## Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 7

### Immobilienbewertung Jänicke

---

**Von:** Krüger, Adrian <Adrian.Krueger@stadt-kw.de>  
**Gesendet:** Freitag, 12. April 2024 14:24  
**An:** Immobilienbewertung Jänicke  
**Betreff:** August-Bebel-Straße 5, 15713 Königs Wusterhausen

Sehr geehrter Herr Jänicke,

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass für das betreffende Grundstück in der August-Bebel-Straße 5 (Flurstück 62; Flur 1; Gemarkung Wernsdorf) keine Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge ausstehen.

Für eine Auskunft, ob das o. g. Grundstück an das zentrale Abwassersystem angeschlossen ist, bitte ich Sie sich an den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWW) zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Adrian Krüger  
Sachbearbeiter

Telefon: 03375 / 273 367  
E-Mail: Adrian.Krueger@stadt-kw.de

Stadt Königs Wusterhausen  
Sachgebiet Bauverwaltung  
Schlossstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen

Dieser elektronische Kommunikationsweg steht ausschließlich für Verwaltungsangelegenheiten zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass mit diesem Kommunikationsmittel Verfahrensanträge oder Schriftsätze nicht rechtswirksam eingereicht werden können. Sollte Ihre Nachricht einen entsprechenden Schriftsatz beinhalten, ist eine Wiederholung der Übermittlung mittels Telefax oder auf dem Postweg unbedingt erforderlich.

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtliche geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

**Anlage 5: behördliche Auskünfte**

Seite 6 von 7

**STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN**

Mit den Ortsteilen Diepenow, Koblitz, Königs Wusterhausen, Niederlehme, Senzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf



Die Bürgermeisterin

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN • Schlossstr. 3 • 15711 Königs Wusterhausen

Immobilienbewertung Jänicke  
z. Hd. Herrn Jänicke  
Fregestraße 7 a  
12159 Berlin

Schlossstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen  
Dezernat: Bauen und Stadtentwicklung  
Fachbereich: Stadtentwicklung/Gebäudemanagement  
Sachgebiet: Stadtentwicklung/Planen/Liegenschaften  
Name: Frau Ramona Ruselack  
Standort / Büro: Schlossstraße 3 / B 3.3.1  
Aktenzeichen:  
Telefon: 03375 273-322  
E-Mail: ramona.ruselack@stadt-kw.de\*)  
Datum: 26.03.2024

**Planungsrechtliche Auskunft zum Grundstück in der Gemarkung Wernsdorf,  
Flur 1, Flurstück 62, August-Bebel-Straße 5**

Sehr geehrter Herr Jänicke,

Ihre Anfrage per Fax vom 21.03.2024 kann ich wie folgt beantworten:  
Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan (seit 29.10.1993) der damaligen Gemeinde ist das  
o. g. Flurstück als Wohnbaufläche dargestellt.  
Für diesen Bereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung.

Die planungsrechtliche Beurteilung für das o. g. Grundstück erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch  
(BauGB). Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig,  
wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche,  
die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung  
gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben;  
das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Straße August-Bebel-Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße, die gemäß  
§ 48 (7) in Verbindung mit § 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes für den öffentlichen Fahr-  
zeugverkehr gewidmet ist.

Für die Stadt Königs Wusterhausen gibt es eine wirksame Baumschutzsatzung und Stellplatzsat-  
zung. Diese können auf der Internetseite der Stadt Königs Wusterhausen – [www.koenigs-wusterhausen.de](http://www.koenigs-wusterhausen.de) → Rathaus → Ortsrecht und Satzungen eingesehen werden.

...

\*) Dieser elektronische Kommunikationsweg steht ausschließlich für Verwaltungsangelegenheiten zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen,  
dass mit diesem Kommunikationsmittel Verfahrensanhträge oder Schriftsätze nicht rechtswirksam eingereicht werden können. Sollte Ihre Nach-  
richt einen entsprechenden Schriftsatz beinhalten, ist eine Wiederholung der Übermittlung mittels Telefax (03375/273-134) oder auf dem Post-  
weg unbedingt erforderlich

**Öffnungszeiten der Verwaltung**  
Montag 09:00 – 12:00 Uhr  
Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 18:00 Uhr  
Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr  
Freitag 07:30 – 12:00 Uhr

**Öffnungszeiten Bürgerservice**  
Montag 08:00 – 13:00 Uhr  
Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr  
14:00 – 19:00 Uhr  
Donnerstag 08:00 – 11:30 Uhr  
13:00 – 18:00 Uhr  
Freitag 07:00 – 12:00 Uhr

**Bankverbindung**  
Deutsche Bank  
BIC DEUTDE33110  
IBAN DE13 1207 0000 0332 8192 00  
Gläubiger ID der Stadt Königs Wusterhausen  
DE98ZZ000000026626

**Anlage 5: behördliche Auskünfte**

Seite 7 von 7

-2-

Die Stadt Königs Wusterhausen weist ausdrücklich darauf hin, dass dieses keine rechtsverbindliche Auskunft ist. Eine rechtsverbindliche Auskunft erhalten sie über einen Vorbescheid. Ein Antrag auf Vorbescheid ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald, Brückenstraße 41 in 15711 Königs Wusterhausen zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Ruselack  
Sachbearbeiterin