

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: 19.09.2025  
AZ: 2025 - 099

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Zernsdorf, Blatt 3078, eingetragenen 309/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Lilienthal-Straße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Alte Werftstraße 1, im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichnet, nebst Abstellraum Nr. 54 im EG und dem Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54.

Aktenzeichen: 8 K 38/24

Gemarkung: Zernsdorf

Flur: 1

Flurstücke: 1458, 1467, 1482



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 09.09.2025 ermittelt mit rd.

**732.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 6**

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben 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.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<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>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
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. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion.....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	15
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 54 .....	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung .....	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	16
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	18
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	22
4.6	Verkehrswert.....	24
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>25</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus 3 Gebäuden. Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 54 befindet sich im 2. OG links des Hauseingangs Alte Werftstraße 1 (in den Bauplänen als Haus H bezeichnet).
Objektadresse:	Lilienthal-Straße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1, 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zernsdorf, Blatt 3078, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458 (2.606 m <sup>2</sup> ), 1467 (433 m <sup>2</sup> ), 1482 (2.942 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 21.07.2025 (Datum des Auftrags Schreibens)
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Rechtspfleger, Zwangsverwaltung, der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug v. 15.07.2025;</li></ul>
vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inbesitznahmebericht v. 21.07.2025;</li><li>• Wirtschaftsplan 2024 v. 08.09.2023;</li></ul>
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Anschreiben v. 07.08.2025;</li><li>• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;</li><li>• Kontoblätter Buchhaltung seit 2023, Ausdruck v. 22.07.2025;</li><li>• Energieausweis Gebäude Alte Werftstraße 1 v. 25.01.2023;</li><li>• Energieausweis (Vorschau) Gebäude Karl-Marx-Str. 62 v. 07.09.2022 (ohne Unterschrift);</li><li>• Grundrisse;</li><li>• Protokoll ordentliche Eigentümerversammlung 2023 v. 18.10.2023;</li><li>• Protokoll außerordentliche Eigentümerversammlung 2024 v. 30.07.2024;</li><li>• Protokoll ordentliche Eigentümerversammlung 2024 v. 02.12.2024;</li><li>• Protokoll außerordentliche Eigentümerversammlung 2025 v. 27.05.2025;</li><li>• Wirtschaftspläne 2024 v. 08.09.2023;</li></ul>
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;</li><li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li><li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA;</li><li>• Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;</li><li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li><li>• Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv;</li></ul>

- Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;
- Auskunft/Recherche Denkmalschutz;
- Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft/Recherche Altlasten;
- Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

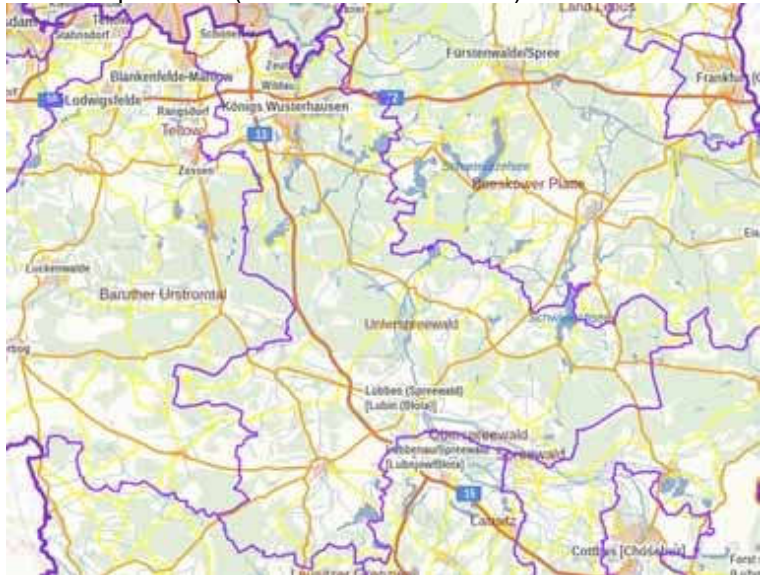
Brandenburg (ca. 2.557.000 Einwohner)



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. 39.400 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 40 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Potsdam-Zentrum (ca. 52 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 179 (ca. 6,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 10, AS Niederlehme (ca. 2,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Zernsdorf (ca. 500 m entfernt)

Flughafen:  
Berlin Brandenburg BER (ca. 18 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Zernsdorf, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich überwiegend in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung, im Übrigen im Stadtzentrum. 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:

keine

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 127 m; mittlere Tiefe ca. 47 m;  
Größe 5.981 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Karl-Marx-Str.: überörtliche Verbindungsstraße (K 6153);  
Lilienthal-Str.: örtliche Verbindungsstraße;  
Alte Werftstr.: örtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

Karl-Marx-Str.: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein  
Lilienthal-Str.: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein  
Alte Werftstr.: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster (Durchfahrtbeschränkung durch Poller)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Nah-/Fernwärme aus öffentlicher Versorgung (gemäß Angabe Zwangsverwaltung im Ortstermin);  
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage;  
geringfügig eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung und Umgebungsbebauung besteht ein 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.

Altlasten:

Die Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Teilfläche des ehemaligen Betonwerks Zernsdorf handelt, welche im Altlastenkataster als sanierter Altstandort unter der Reg.-Nr. 0329610539 erfasst ist. Es wird hierzu vollständig auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Gemäß Auskunft wurde vom Sanierungspflichtigen der Nachweis erbracht, dass die Sanierungsarbeiten ordnungsgemäß gemäß Sanierungsplan ausgeführt wurden und die Kriterien zur Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV für alle relevanten Wirkungspfade erfüllt sind, um dem Anspruch des BauGB nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden. Die Abschlussdokumentation der Bodensanierung erfolgte am 06.09.2019. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen für diese Gutachtenerstattung nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zernsdorf, Blatt 3078, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Betriebs und Errichtung von Wärmeverteilungsanlagen- und Anlagenrechten), nur lastend an Flurstück 1458;
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeverteilungsanlagen- und Anlagenrecht einschließlich Einwirkungsbeschränkung), nur lastend an Flurstück 1467 und 1482;
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen des Betriebs und Errichtung von Wärmeverteilungsanlagen- und Anlagenrechten), nur lastend an Flurstück 1467 und 1482;
- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht), nur lastend an Flurstück 1458
- lfd. Nr. 7: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es erfolgt hierzu auftragsgemäß eine gesonderte Mitteilung an das Gericht.

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.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß behördlicher Auskunft existiert für den Ortsteil Zernsdorf bisher kein Flächennutzungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan  
06/08 „Alte Wertstraße“:

Allgemeines Wohngebiet (WA-2); GRZ 0,4; 3 Vollgeschosse; offene Bauweise; Baugrenzen; u.a.



Quelle: <https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/docs/bp130/Plandokument.pdf>; Lage des Bewertungsgrundstücks blau gekennzeichnet

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. Es konnten Bauunterlagen aus dem Bauaktenarchiv zur Errichtung der 3 Mehrfamilienhäuser (Haus G, F und H) eingesehen werden.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

---

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 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 Bewertungsgrundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus 3 Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Sondereigentum WE Nr. 54 befindet sich im 2. OG links des Hauseingangs/Gebäudes Alte Wertstraße 1 (in den Bauplänen als Haus H bezeichnet). Der Abstellraum Nr. 54 befindet sich im EG des Gebäudes. Das dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54 befindet sich auf einer Freifläche (Außenanlage) angrenzend zum Gebäude. Vgl. hierzu die Lagepläne und Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag ungenutzt/leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. 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 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 soweit 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.

Die nachfolgende Beschreibung des Gemeinschaftseigentums bezieht sich im Wesentlichen auf den Hauseingang / das Gebäude Alte Werftstraße 1 (in der Bauakte als Haus H bezeichnet), in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



3-geschossiges, nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus, Flachdach, freistehend

Es handelt sich um das rechte von insgesamt drei Mehrfamilienhäusern, vgl. hierzu auch den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens. In der Bauakte wird das Gebäude als Haus H bezeichnet.

Baujahr:

um 2022 (gem. vorliegenden Unterlagen)

Energieeffizienz:

Es wurde durch die WEG-Verwaltung ein Energieausweis für das Gebäude Alte Werftstraße 1 v. 25.01.2023 zu Verfügung gestellt. Hierin wird der Endenergiebedarf mit 70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergiebedarf mit 29 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist grundsätzlich barrierefrei, jedoch besteht kein barrierefreier Zugang zum Sondereigentum im 2. OG. Zudem sind die Türöffnungen überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barriere-

freiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) 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

### **3.2.2 Nutzungseinheiten**

Entsprechend Teilungserklärung vom 01.09.2021, einschließlich Nachträgen, wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 57 Wohnungseigentumseinheiten (WE), 24 Teileigentumseinheiten (Tiefgaragenstellplätze) sowie Sondernutzungsrechten an KFZ-Stellplätzen, Terrassen- und Gartenflächen aufgeteilt.

Die Sondereigentume sind wie folgt auf die Gebäude verteilt:

Haus F (Lilienthal-Straße 2): 22 Wohnungen  
24 Tiefgaragenstellplätze

Haus G (Karl-Marx-Straße 62): 21 Wohnungen

Haus H (Alte Werftstraße 1): 14 Wohnungen

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte Stahlbeton
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Metalltür mit Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; elektrische Rollläden; Fensterbänke innen aus Werkstein, außen Metall
Dach:	Stahlbetondachkonstruktion (Flachdach) mit Bitumen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Klingel mit Videosprechanlage an der Haustür, jedoch ohne Videomodul in der Wohnung; Telefon-/Fernsehanschluss
Lüftung:	dezentrale Wohnungslüftungen für kontrollierte Be-/Entlüftung einzelner Wohnräume; Einzelraumlüfter in innenliegenden Bädern/WCs
Heizung:	Zentralheizung als Fußbodenheizung; Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: Balkone, Dachterrassen

Besonnung und Belichtung: gut

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausgehend vom Baujahr augenscheinlich gut. Es wird davon ausgegangen, dass Mängel/Restleistungen auf Grund des Neubaus im üblichen Umfang vorhanden sind. Auf Grund fehlender Informationen/Unterlagen können hierzu jedoch keine weiteren Ausführungen erfolgen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude Haus F bislang nicht fertig hergestellt und befand sich zunächst im Rohbauzustand. Die Fertigstellung soll ausgehend von den vorliegenden Versammlungsprotokollen der WEG aktuell überwiegend durch einen Investor bzw. die Erwerber der Sondereigentume des Haus F erfolgen. Die WEG berichtet diesbezüglich im Protokoll vom 27.05.2025, dass das Haus F sich nutzen-/lastentechnisch in der Hand der Erwerber befindet. In der nachfolgenden Wertermittlung wird diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung vorgenommen und sachverständig unterstellt, dass die derzeit durchgeführte Fertigstellung nicht den jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums belastet.

### **3.3 Außenanlagen**

#### **3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigungen mit befestigten Stellplatzflächen; tlw. Schotterweg; Gartenanlagen und Pflanzungen; Mülltonnenstellplätze; geringfügig Einfriedung (Zaun); privater Kinderspielplatz; Teich; Beleuchtung;

Die Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum sind bislang nicht fertig hergestellt. Insbesondere im Bereich des Haus F sind bisher keine wesentlichen Außenanlagen angelegt. Die WEG berichtet diesbezüglich im Protokoll vom 27.05.2025, wie folgt:

#### **TOP 4: Diskussion und Beschlussfassung über die Fertigstellung der Außenanlagen der Häuser F, G und H**

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, unverzüglich die notwendigen Schritte zur Fertigstellung der Außenanlagen der Häuser F, G und H im "Quartier Seeblick", Zernsdorf, einzuleiten und die entsprechenden Aufträge direkt zu vergeben, und hierbei die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. Die Fertigstellung der Außenanlagen orientiert sich inhaltlich an der Außenanlagenplanung des Projektentwicklers \*. Offen sind derzeit im Wesentlichen die folgenden Bereiche:

- Herstellung von Grundstückszufahrten und Gehwegen innerhalb des Areals
- Geländeabfangung zur Lilienthalstraße
- Fertigstellung und Abnahme der Spielplatzflächen im Innenbereich der Anlage
- Pflanzungen / Ersatzbepflanzungen
- Umzäunung Dauerrückstau / Teich

2. Die Fertigstellung der Außenanlagen soll bis zum Jahresende 2025 angestrebt werden.

3. Der Gesamtbudgetrahmen für die Fertigstellung der Außenanlagen beträgt 100.000 Euro inkl. Umsatzsteuer und basiert auf ersten vorliegenden Angeboten angefragter ausführender Unternehmen. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag / die Aufträge als Pauschalaufträge direkt zu vergeben, wenn die Summe der beauftragten Leistungen diesen Budgetrahmen insgesamt nicht übersteigt. Der Verwalter wird ermächtigt, darüber hinaus gehende Rechnungsbeträge, welche durch Eventualpositionen ggf. notwendig werden, aus dem laufenden Haushalt zu finanzieren.

4. Die Finanzierung aller Baumaßnahmen zur Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt mittels Erhebung einer Sonderumlage. Die Verteilung dieser Sonderumlage auf die einzelnen Miteigentümer erfolgt nach dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen.

Die auf die einzelnen Sondereigentumseinheiten entfallenden Beträge ergeben sich aus der mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandten Liste. Die Sonderumlage ist sofort fällig und spätestens zum 16.06.2025 auf das Konto der WEG zu entrichten. Die Auftragsvergaben erfolgen insgesamt erst, sobald die Finanzierung gesichert ist.

5. Die Hausverwaltung wird ermächtigt, für die weitere Ausschreibung, Begleitung der Vergabe und Bauleitung, die \_\_\_\_\_, vertreten durch die Geschäftsführer, \_\_\_\_\_, und \_\_\_\_\_, zu beauftragen. Die Vergütung der Firma \_\_\_\_\_ beträgt 5% des Gesamtauftragsvolumens zzgl. Umsatzsteuer. Die Finanzierung der Vergütung der \_\_\_\_\_ erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

#### **Protokollnotiz:**

Die anwesenden Wohnungseigentümer stimmen dem Vorschlag der \_\_\_\_\_ zu, die folgenden Außenanlagen für die WEG kostenfrei herzustellen

1. Begrünung Rampendach der Tiefgarage
2. Herstellung der Terrassen (Ringentwässerung)
3. Herstellung der Traufstreifen

Weitere Unterlagen/Informationen liegen hierzu nicht vor. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung nicht.

#### **3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

zwei KFZ-Stellplätze Nr. SP54 (vgl. hierzu den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens)

#### **3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

KFZ-Stellplätze, Garten-/Terrassenflächen

### **3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 54**

#### **3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

---

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 54 befindet sich im 2. OG links des Hauseingangs Alte Werftstraße 1 (in den Bauplänen als Haus H bezeichnet).
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der vorliegenden Bauunterlagen 147,33 m <sup>2</sup> und wird für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	3 Zimmer mit offener Küche und offenem Flur/Eingangsbereich, Bad, WC, Loggia, Dachterrasse; zudem befindet sich ein Abstellraum im EG; vgl. hierzu die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

#### **3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

---

Bodenbeläge:	Vinylboden, in Bad und WC Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich; in Bad und WC Fliesen in den Nassbereichen
Deckenbekleidungen:	Anstrich
Wohnungseingangstür: Zimmertüren:	Holztür Holztüren, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; WC: WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; Duschbad: bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken
Küchenausstattung:	keine vorhanden

#### **3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

---

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	<p>Der bauliche Zustand ist ausgehend vom Baujahr augenscheinlich gut. In der Dusche fehlen die Brausegarnitur, die Abdeckung der Ablaufrinne und der Spritzschutz (Duschtür, Seitenwand, o.ä.). Im Bereich der Tür zum Zimmer Kind ist der Vinylboden gewellt (betrifft augenscheinlich ein Vinylpaneel). Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt unter Bezugnahme auf das örtliche Marktgeschehen in der nachfolgenden Wertermittlung nicht.</p> <p>Zwischen der Wohnungseingangstür und dem Bodenbelag des Hausflurs ist ein nicht nur unerheblicher Spalt vorhanden, augenscheinlich auf Grund des schiefen Fliesenbodens. Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass zur Beseitigung der Bodenbelag erneuert oder eine Türschwelle eingebaut werden muss. Hierbei handelt es sich jedoch grundsätzlich um Gemeinschaftseigentum, so dass unter Verweis auf Punkt 3.2.5 des Gutachtens davon ausgegangen wird, dass es sich hierbei um Mängel/Restleistungen auf Grund des Neubaus handelt, deren Beseitigung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgt. Auf Grund fehlender Informationen/Unterlagen können hierzu</p>

jedoch keine weiteren Ausführungen erfolgen. Eine gesonderte Berücksichtigung erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung nicht.

Gemäß Auskunft der Zwangsverwaltung im Ortstermin wurde das zu bewertende Sondereigentum bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt, so dass es sich um einen Erstbezug handelt.

### **3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum WE Nr. 54 ist das Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54 zugeordnet. Hinsichtlich der Lage der Stellplätze wird auf den Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Seitens der WEG-Verwaltung und der Verfahrensbeteiligten erfolgten im vorliegenden Verfahren auf die schriftliche Nachfrage keine Auskünfte. Dem übersandten Wirtschaftsplan 2024 sind keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum zu entnehmen.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Im Protokoll der Eigentümerversammlung v. 27.05.2025 wurde der Kontostand der Erhaltungsrücklage per 27.05.2025 i.H.v. 12.171,35 € mitgeteilt. Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Hausgeld für das zu bewertende Sondereigentum 417,42 €. In diesem Betrag ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage i.H.v. 12,88 € enthalten.

### **3.6 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand und wird in der Gesamtbetrachtung nach den vorliegenden Informationen und Erkenntnissen im Ortstermin derzeit fertig hergestellt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 309/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Lilienthal-Straße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Alte Werftstraße 1, im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichnet, nebst Abstellraum Nr. 54 im EG und dem Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54, zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zernsdorf	3078	1	1	1458	2.606 m <sup>2</sup>
			1	1467	433 m <sup>2</sup>
			1	1482	2.942 m <sup>2</sup>
				Summe:	5.981 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. 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 Vergleichsverfahren (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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **350,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	5.981 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 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)		=	350,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	350,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	5.981	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	350,00 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	350,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		×	5.981 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	2.093.350,00 € <b>rd. 2.090.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 insgesamt **2.090.000,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 309/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.090.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 309/10.000
anteiliger Bodenwert	= 64.581,00 € <b>rd. 64.600,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 **64.600,00 €**.

## **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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenretragsanteil 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.

### **4.5.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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.

### **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 Wertermittlungstichtag' 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.

### **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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden 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.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	147,33	10,50	1.546,97	18.563,64

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>18.563,64 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– <b>2.918,89 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.644,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>1,50 % von 64.600,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>969,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 14.675,75 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = <b>1,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>77</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>45,482</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 667.482,46 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 64.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 732.082,46 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 732.082,46 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 732.082,46 €</b>
	<b>rd. 732.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Bauunterlagen übernommen, sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 oder vergleichbarer Gemeinden, aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und aus weiteren Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die dem Sondereigentum zugeordneten Stellplätze im Sondernutzungsrecht sind in dem gewählten Mietansatz mit 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			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Stellplatz	2 Stell. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	147,33 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.062,62 €
	Stellplatz	2 Stell. × 16,00 €	32,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		371,27 €
Summe			2.918,89 €

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

### **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.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

#### 4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 309/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Lilienthal-Straße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Alte Werftstraße 1, im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 54 bezeichnet, nebst Abstellraum Nr. 54 im EG und dem Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zernsdorf	3078	1	1	1458	2.606 m <sup>2</sup>
			1	1467	433 m <sup>2</sup>
			1	1482	2.942 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 mit rd.

**732.000,00 €**

**in Worten: siebenhundertzweiunddreißigtausend 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 19.09.2025

  
Tankred Jänicke



#### 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 Schadenersatzhaftung 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

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)

## **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

---

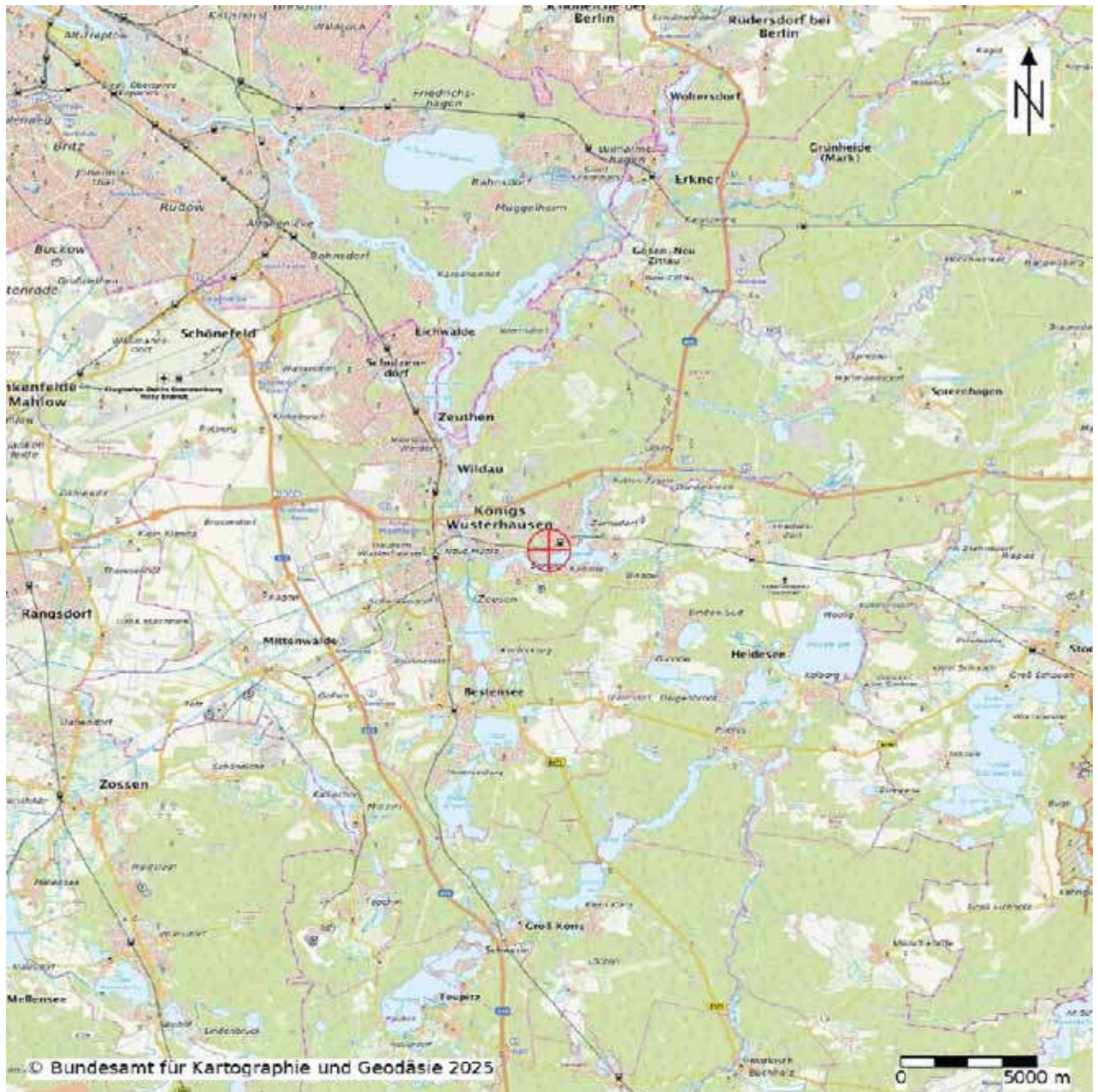
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand September 2025) erstellt.

## **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: | Grundrisse und Lagepläne                       |
| Anlage 5: | Fotodokumentation                              |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte                          |

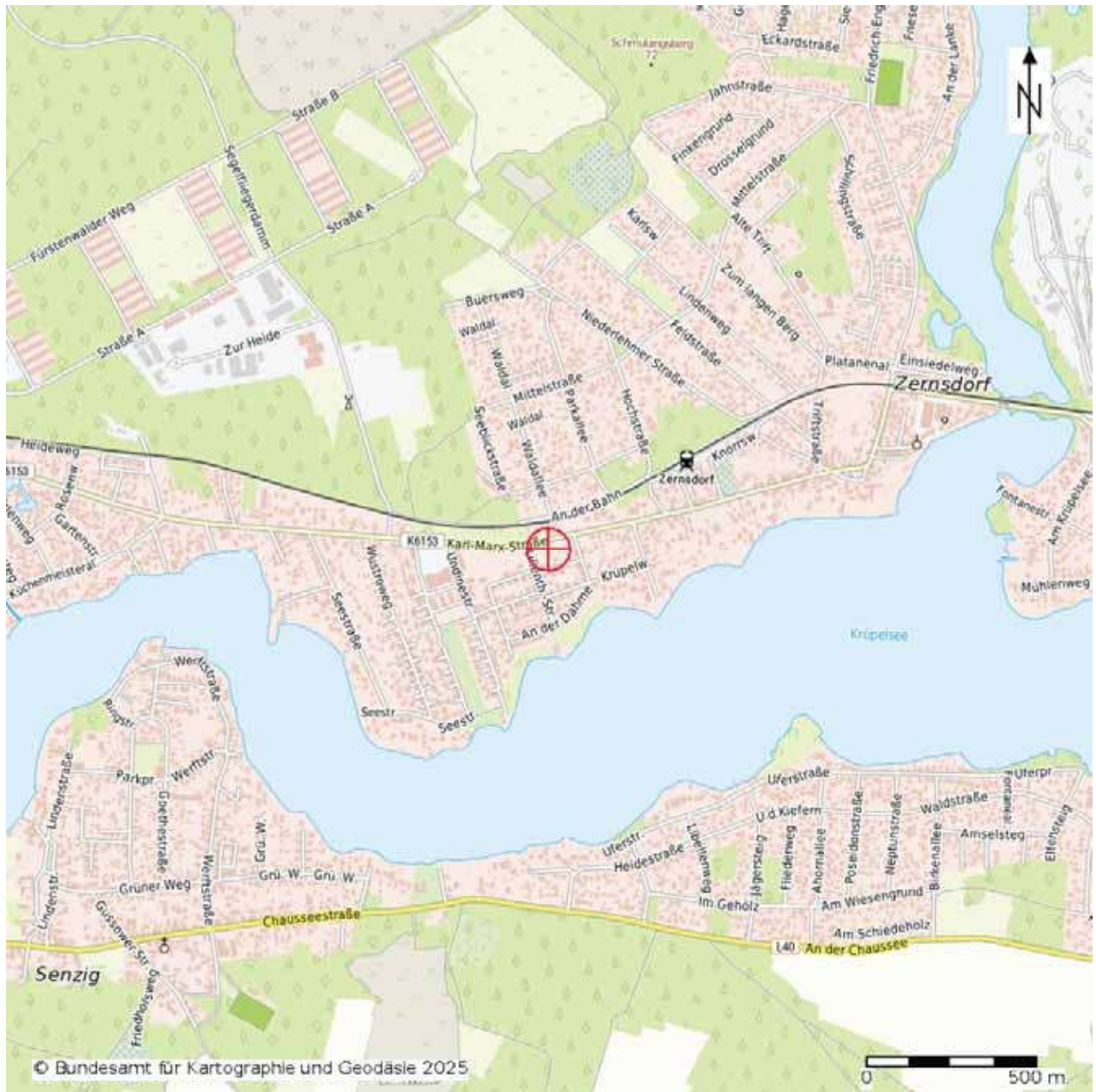
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**  
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, [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: 28.07.25

**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 2025, [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: 28.07.25

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

Seite 1 von 2



Bewertungsgrundstück (Flurstücke 1458, 1467 und 1482) gelb gekennzeichnet

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

Seite 2 von 2



BRANDENBURGVIEWER



E:410596.67, N:5794978.55



E:410408.64, N:5794784.17



Maßstab 1 : 1 000

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Luftbilder, Verwaltungsgrenzen, Flurstücke (ab 1:5.000)

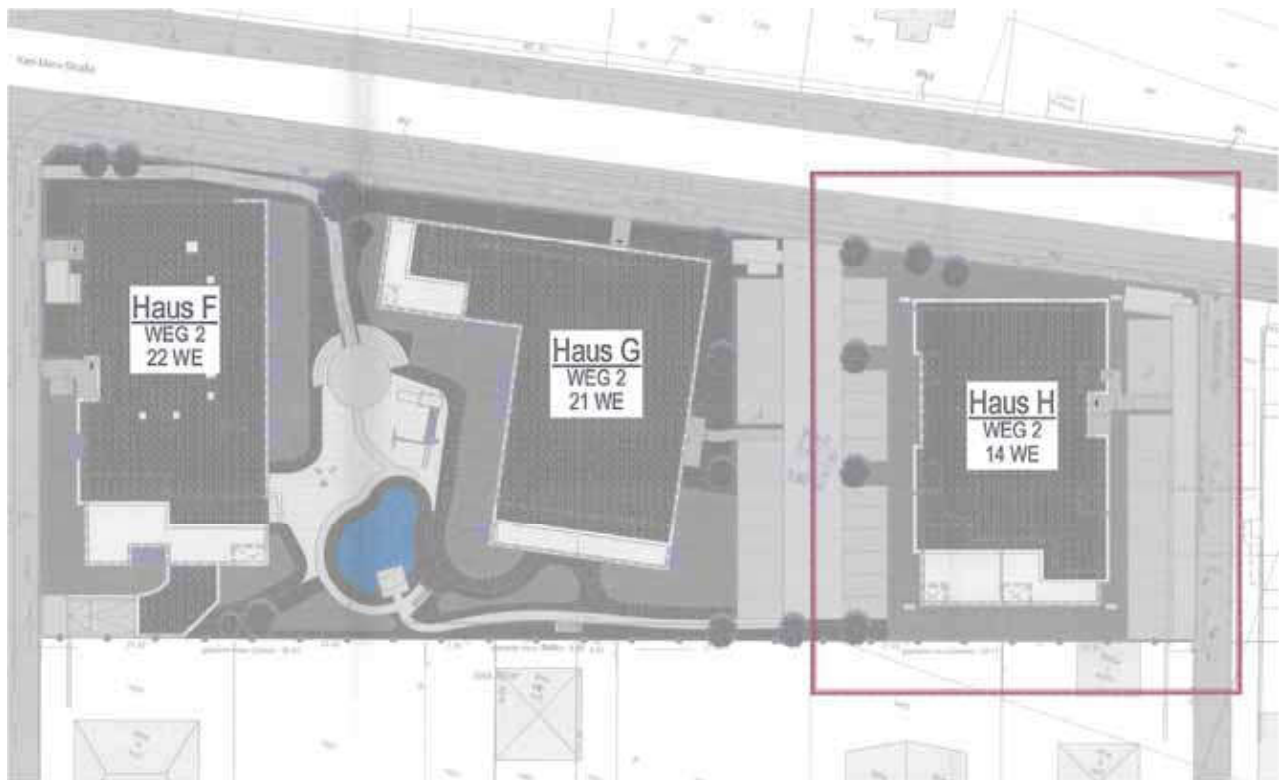
Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, d-de/by-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.  
Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 28. Juli 2025 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Bewertungsgrundstück (Flurstücke 1458, 1467 und 1482) gelb gekennzeichnet

#### Anlage 4: Grundrisse und Lagepläne

Seite 1 von 4

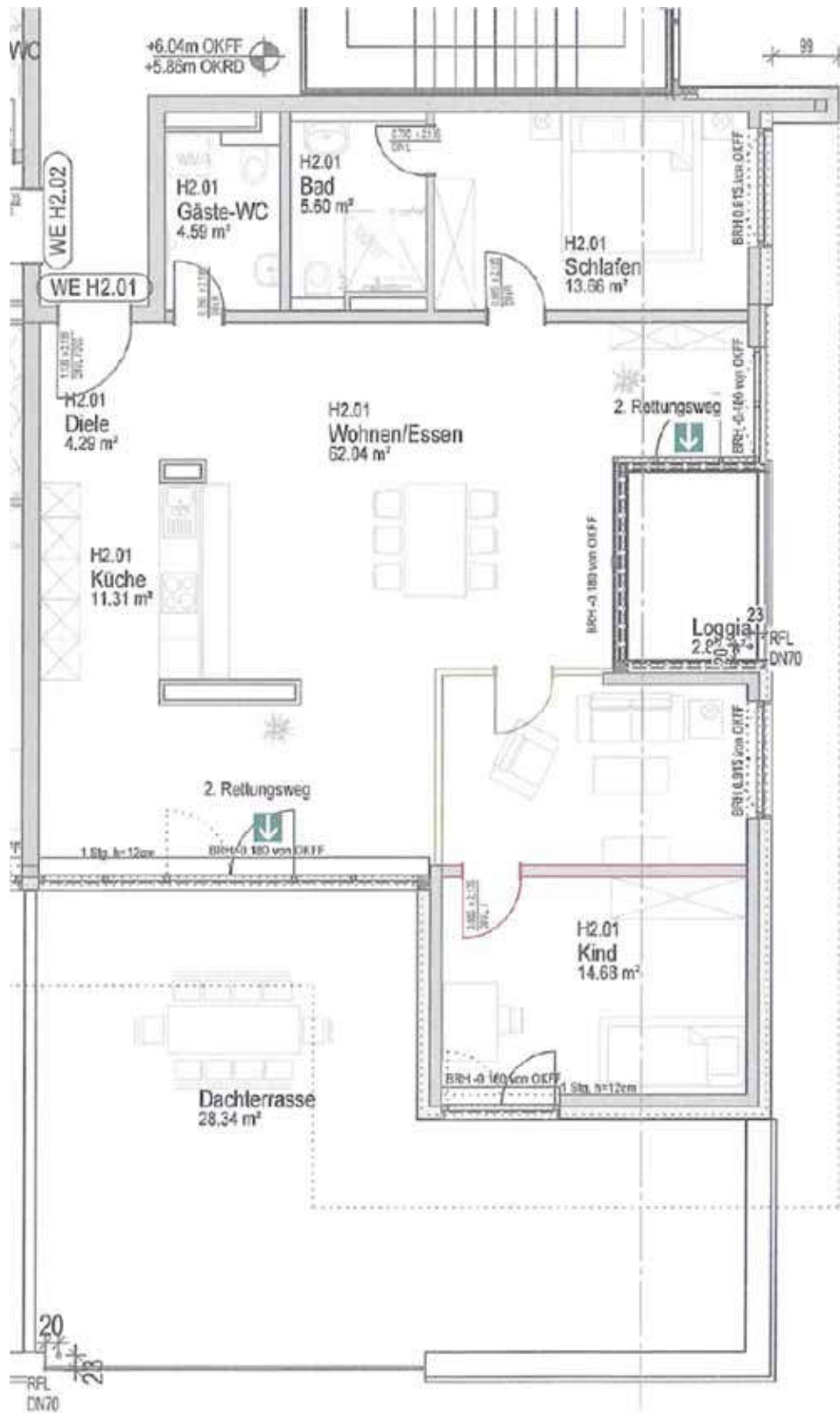


Ausschnitt Lageplan aus Bauakte mit den Mehrfamilienhäusern F, G und H;  
Kennzeichnung Haus H (Alte Werftstraße 1), in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet



## Anlage 4: Grundrisse und Lagepläne

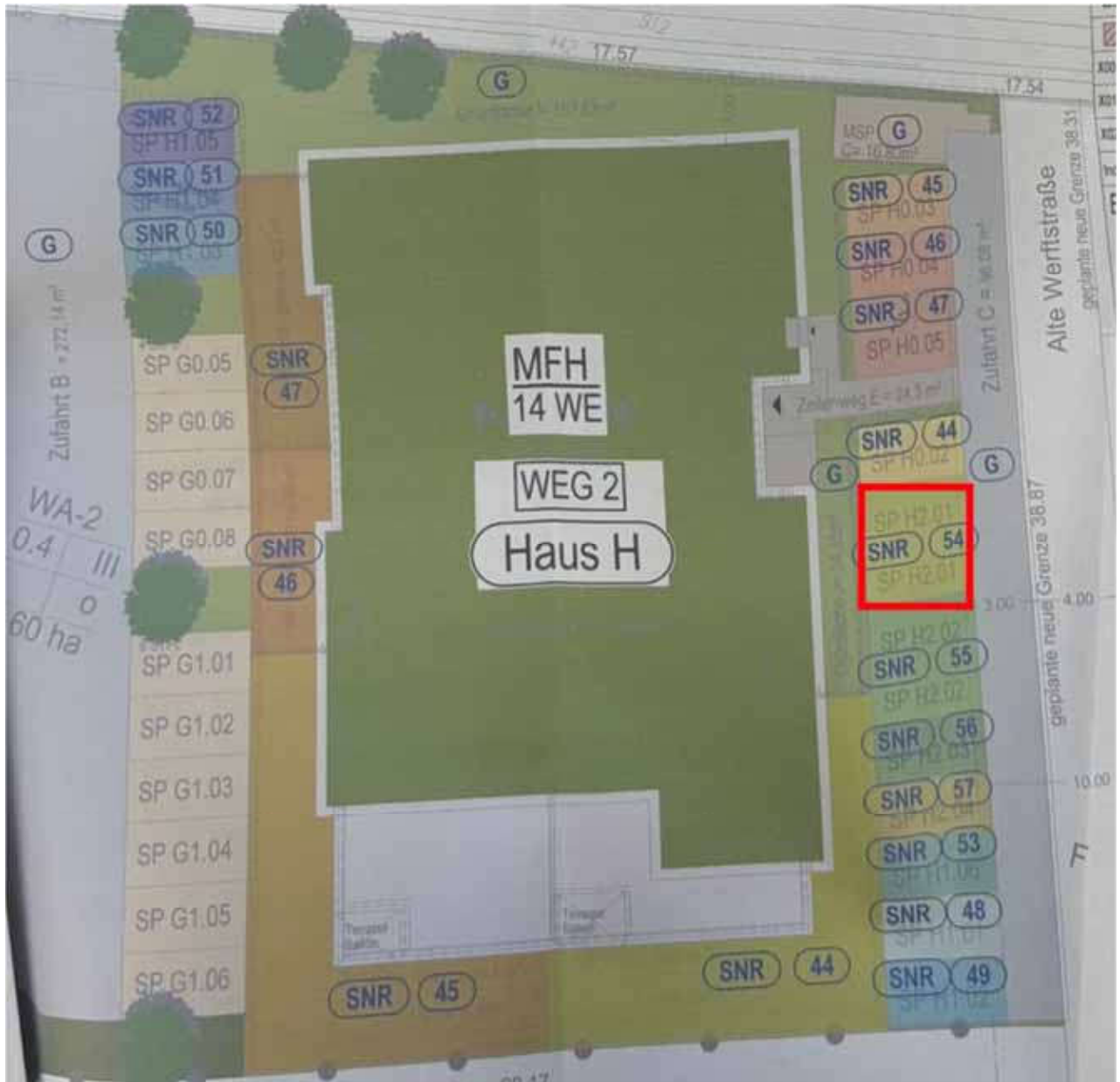
Seite 3 von 4



Grundrissausschnitt 2. OG, Haus H (Alte Wertstraße 1) aus Bauakte;  
Wohnung Nr. H2.01, in der Teilungserklärung als Sondereigentum Nr. 54 bezeichnet  
(hergestellt ist die Wandführung in rot (Zimmer Kind), nicht hergestellt ist die Wandführung in gelb)

#### Anlage 4: Grundrisse und Lagepläne

Seite 4 von 4



Ausschnitt Lageplan aus Teilungserklärung zum Haus H (Alte Werftstraße 1);  
Kennzeichnung des dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 54 zugeordneten Sondernutzungsrecht an  
zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßen-/Seitenansicht Gebäude Lilienthal-Straße 2 (Haus F)



Bild 2: Seiten-/Rückansicht Gebäude Lilienthal-Straße 2 (Haus F)

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 2 von 13



Bild 3: Straßenansicht Gebäude Karl-Marx-Straße 62 (Haus G)



Bild 4: Seiten-/Rückansicht Gebäude Karl-Marx-Straße 62 (Haus G)

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 3 von 13



Bild 5: Seiten/Rückansicht Gebäude Alte Werftstraße 1 (Haus H)



Bild 6: Seiten/Vorderansicht Gebäude Alte Werftstraße 1 (Haus H) mit Kennzeichnung WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 4 von 13



Bild 7: Hauseingang Gebäude Alte Werftstraße 1 (Haus H)



Bild 8: Hauseingangsbereich/Treppenhaus Gebäude Alte Werftstraße 1 (Haus H)

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 5 von 13



Bild 9: Treppenhaus Gebäude Alte Werftstraße 1 (Haus H)



Bild 10: Wohnungseingangstür, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 6 von 13



Bild 11: Zimmer mit offenem Küchenbereich, WE Nr. 54



Bild 12: Zimmer mit offenem Küchenbereich, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 7 von 13



Bild 13: Zimmer mit offenem Küchenbereich, WE Nr. 54



Bild 14: Zimmer mit offenem Küchenbereich, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 8 von 13



Bild 15: Gäste-WC, WE Nr. 54



Bild 16: Zimmer (Schlafen), WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 9 von 13



Bild 17: Duschbad, WE Nr. 54



Bild 18: Duschbad, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 10 von 13



Bild 19: Zimmer (Kind), WE Nr. 54



Bild 20: Loggia, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 11 von 13



Bild 21: Dachterrasse, WE Nr. 54



Bild 22: Dachterrasse, WE Nr. 54

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 12 von 13



Bild 23: Abstellraum im EG, WE Nr. 54



Bild 24: dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 54 zugeordnetes Sondernutzungsrecht an zwei KFZ-Stellplätzen Nr. SP54

## Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 13 von 13



Bild 25: Beispiel Außenanlagen



Bild 26: Beispiel Außenanlagen

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 1 von 6

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke  
Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Amt für Umwelt und Landwirtschaft  
untere Abfallwirtschafts- / untere Boden-  
schutzbehörde  
Weinbergstraße 1  
15907 Lübben (Spreewald)  
Bearbeiter/in: Herr Dalhaiser  
Zimmer: 8  
Vermittlung: 03546 20-0  
Durchwahl: 03546 20-2445  
Fax: 03546 20-2317  
E-Mail\*: umweltamt@dahme-spreewald.de  
Aktenzeichen: 67.4-72631-25-715  
Datum: 08.08.2025  
Ihr Schreiben vom: 21.07.2025  
Ihr Zeichen:

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Lilienthalstraße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1  
Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458, 1467, 1482

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<sup>1</sup> gebe ich Ihnen gem. BbgUIG<sup>2</sup> folgende Auskunft:

Bei dem Grundstück:

Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Lilienthalstraße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1  
Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458, 1467, 1482

handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen Betonwerkes Zernsdorf (WA-2), das nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald als sanierter Altstandort gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG unter der Reg.-Nr.: 0329610539 erfasst ist.

Durch den Jahrzehnte langen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen während der vorhergehenden industriellen Nutzung des Standortes kam es in Teilbereichen zu erheblichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen, die ein Sanierungserfordernis ergaben.

Die Sanierung der im Rahmen der Altlastenbearbeitung ermittelten Kontaminationsbereiche entsprechend dem gem. § 13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärten Sanierungsplan vom 01.06.2016 ist abgeschlossen. Der Sanierungsplan fand Berücksichtigung im Bebauungsplan 06/08 „Alte Werftstraße“ Ortsteil Zernsdorf, insbesondere in den textlichen Festsetzungen Nr. 14 a) bis 14 c). Seit Abschluss der Sanierung erfolgt ein mehrjähriges Grundwassermonitoring.

<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

Hauptort	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reuterstraße 12	15907 Lübben (Spreewald)	16711 Königs Wusterhausen	Mittelbrandenburgische	www.dahme-spreewald.de
15907 Lübben (Spreewald)	Beethovenweg 14	Brückenstraße 41	Sparkasse in Potsdam	E-Mail
Postanschrift	Weinbergstraße 1 und 30	Schulweg 1 b	IBAN: DE22 1605 0000	post@dahme-spreewald.de*
Postfach 14 41	Hauptstraße 51	Fontaneplatz 10	3681 0244 47	* Die genannten E-Mail Adressen dienen
15904 Lübben (Spreewald)	Logenstraße 17	Max-Werner-Straße 7 a	BIC: WELADED1PMB	nur dem Empfang einfacher Mitteilungen
	16928 Luokau			ohne Signatur und/oder Verschlüsselung
	Nonnengasse 3	Zeesen		
	Karl-Marx-Str. 21	Karl-Liebknecht-Str. 157		

## Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 2 von 6

Seite: 2

67.4-72631-25-715

Das o. g. Grundstück liegt außerhalb des Sanierungsbereiches, es bestand kein direkter Kontaminationsverdacht. Hier befanden sich die Betriebskantine, ein Abstellraum der Betonproduktion, eine Garage (ehem. Kondensbehälterraum) sowie eine Brandruine des Krankenhauses. Die Gebäude und Anlagen wurden zurückgebaut und tiefenentrümmert. Anschließend wurden die Baugruben mit unbelastetem Boden verfüllt.

Auf den Restflächen wurden rastermäßige Rammkernsondierungen zur Erkundung des Auffüllungshorizontes (Mächtigkeit und Zusammensetzung) durchgeführt. Ein dabei festgestellter Hot Spot (WA-2.6) wurde ausgehoben und entsorgt. Sohle und Stöße der Baugrube wurden auf die Einhaltung der Sanierungszielwerte beweisgesichert und durch die uAWB/uB abgenommen.

Weiterhin wurden im Zuge der Geländeauflbereitung die Böden aus den Auffüllungshorizonten über eine Siebanlage von Störstoffen befreit und bis zur Verkaufshöhe von 0,20 m u. Oberkante Parzelle wieder eingebaut und lageweise verdichtet.

Abschließend erfolgte die Freimessung der Flächen nach den Vorgaben der BBodSchV<sup>3</sup>. Unter Beachtung der sensiblen Nachnutzung wurden die für die Gefährdungsabschätzung relevanten Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Nutzpflanze und Boden – Grundwasser untersucht.

Der uAWB/uB wurde von dem Sanierungspflichtigen der Nachweis erbracht, dass die Sanierungsarbeiten ordnungsgemäß gem. Sanierungsplan ausgeführt wurden und die Kriterien zur Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV für alle relevanten Wirkungspfade erfüllt sind, um dem Anspruch des Baugesetzbuches nach „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gerecht zu werden.

Als Nachweis liegen der uAWB/uB ein Exposé vom 12.02.2019 zur Teilabnahme Baufeld WA-2<sup>4</sup> und die Abschlussdokumentation der Bodensanierung vom 06.09.2019<sup>5</sup> vor.

### Hinweise:

Es wird auf die textliche Festsetzung Nr. 14 c) des Bebauungsplanes 6/08 „Alte Werftstraße“ verwiesen, nach der Eingriffe ins Grundwasser / die Grundwasserernutzung nur ausnahmsweise zulässig ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dem Grundstück befindet sich eine Altmessstelle (GWM 2), die nach Nutzungseinstellung bis unterhalb der Geländeoberkante zurückgebaut und verfüllt wurde. Bei Baumaßnahmen ist die Messstelle zu beachten und bei Notwendigkeit vollständig fachgerecht zurückzubauen. Die Dokumentation liegt der uAWB/uB vor und kann bei Bedarf eingesehen werden.

Lage GWM (ETRS 1989 UTM Zone 33N):  
Rechtswert: 410532, Hochwert: 5794907

Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

Die Kostenregelung ergeht mit gesondertem beiliegendem Bescheid.

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>3</sup> Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der zurzeit geltenden Fassung

<sup>4</sup> Exposé Zernsdorf II - ehemaliges Betonwerk Teilabnahme Baufeld WA-2, 25.09.2018, GKU GmbH

<sup>5</sup> Ehemaliges Betonwerk Zernsdorf, Abschlussdokumentation Bodensanierung, BA 4, 06.09.2019, GKU GmbH

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 3 von 6

## Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke  
Herrn Thomas 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:	63-03746-25-86
Datum:	22.07.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Lilienthalstraße 2, Karl-Marx-Straße 62, Alte Werftstraße 1  
Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458, 1467, 1482

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 21.07.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Zernsdorf
Flur	1
Flurstück	1458, 1467, 1482

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</b> 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Normingasse 3 Karl-Marx-Str. 21	<b>Verwaltungsstandorte in</b> 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontänenplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a  Zeosen Karl-Liebknecht-Str. 157	<b>Bankverbindung</b> Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	<b>Internet</b> www.dahme-spreewald.de <b>E-Mail</b> 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 6



LAND BRANDENBURG

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

Immobilienbewertung Jänicke  
Herr Tankred Jänicke  
Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum  
Ortsteil Wünsdorf  
Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen  
Dezernat Archäologische Denkmalpflege  
Referat Archäologisches Informations-  
und Dokumentationszentrum  
Bearbeiterin: Annika Waller MA MSc  
Telefon: 033702211 1406  
Durchwahl: 033702211 1630  
Telefax: 033702211 1501

Wünsdorf, den 1. August 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Annika.Waller@bldam.brandenburg.de  
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

**Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstück 1458, 1467, 1482 – Lilienthal-Str. 2, Karl-Marx-Str. 62, Alte Werftstr. 1 in 15712 Königs Wusterhausen (Lkr. Dahme-Spreewald)**  
Ihre Anfrage vom 21.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass für die Flurstücke 1458, 1467 und 1482 der Flur 1 in der Gemarkung Zernsdorf nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vorliegen. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist.  
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 Baudenkmalen erhalten Sie bei Nachfrage Auskunft durch das BLDAM, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, Dezernat Inventarisierung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Annika Waller  
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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 6: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 6

### STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

Mit den Ortsteilen Diepensee, Kablow, Königs Wusterhausen, Niederlehme, Senzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf



Die Bürgermeisterin

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN • Schlossstr. 3 • 15711 Königs Wusterhausen

Immobilienbewertung Jänicke  
Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Dezernat: III  
Amt: Bauamt  
Sachgebiet: Bauverwaltung  
Name: Frau Josefine Lietzau  
Standort/Büro: Schlossstraße 3/Haus B 2.01  
Telefon: 03375 273-372  
E-Mail\*: bauverwaltung@stadt-kw.de  
Datum: 31.07.2025

#### Auskunft über Erschließungsbeiträge

**Lilienthal-Straße 2, Karl-Marx-Str. 62, Alte Werftstr. 1, 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf  
Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458, 1467, 1482**

Sehr geehrter Herr Jänicke,

in Bezug auf Ihre Anfrage vom 21.07.2025 zu den im Betreff genannten Flurstücken möchten wir Ihnen mitteilen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr zu erwarten sind.  
Straßenbaubeiträge, welche dem Kommunalabgabengesetz KAG unterliegen können gegenüber den Grundstückseigentümern seit 2019 nicht mehr erhoben werden.

Auskünfte zum Anschluss des Objektes an das zentrale Abwassersystem holen Sie bitte beim zuständigen Netzbetreiber dem Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband MAWV ein. Hierüber kann Ihnen die Stadtverwaltung Königs Wusterhausen keine Auskünfte erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josefine Lietzau  
Sachbearbeiterin

Öffnungszeiten Bürgerservice	Verwaltung und Standesamt	Bankverbindung	Internet und Datenschutz
Montag 08:00 – 13:00 Uhr	Montag 09:00 – 12:00 Uhr	<b>Deutsche Bank</b>	<a href="http://www.koenigs-wusterhausen.de">www.koenigs-wusterhausen.de</a>
Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr	Dienstag 09:00 – 12:00 Uhr	BIC: DEUTDE33HAN	Informationen zum Datenschutz:
14:00 – 19:00 Uhr	14:00 – 18:00 Uhr	IBAN: DE13 1207 0000 0332 8192 00	<a href="http://www.koenigs-wusterhausen.de/datenschutz">www.koenigs-wusterhausen.de/datenschutz</a>
Donnerstag 08:00 – 11:30 Uhr	Donnerstag 13:00 – 17:00 Uhr	<b>Gläubiger ID</b>	*Mailadresse nur zum Empfang einfacher
13:00 – 18:00 Uhr		DE98 2200000026626	Mitteilungen ohne Signatur und/oder
Freitag 07:00 – 12:00 Uhr	Freitag 07:30 – 12:00 Uhr		Verschlüsselung

## Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 6 von 6

### STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

Mit den Ortsteilen Diepensee, Koblów, Königs Wusterhausen, Niederlehme, Gönzig, Wernsdorf, Zeesen und Zernsdorf



Die Bürgermeisterin

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN • Schlossstr. 3 • 15711 Königs Wusterhausen

Immobilienbewertung Jänicke

z.H. Herr Jänicke  
Fregestraße 7 a  
12159 Berlin

Dezernat: Bauen und Stadtentwicklung  
Amt: Stadtentwicklung, Liegenschaften und Grünflächen  
Sachgebiet: Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung  
Name: Frau Lies  
Standort / Büro: Scheederstraße 2, Haus C  
Büro: 0.13  
Aktenzeichen: 059/25  
Telefon: 03375 273- 191  
E-Mail: stadtentwicklung@stadt-kw.de\*)  
Datum: 04.08.2025

#### Planungsrechtliche Auskunft zum Grundstück in der Gemarkung Zernsdorf, Flur 1, Flurstücke 1458, 1467, 1482

Sehr geehrter Herr Jänicke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 21.07.2025. Dazu erteile ich folgende planungsrechtliche Auskunft:

Die Flurstücke 1458, 1467 und 1482 der Flur 1 der Gemarkung Zeesen befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes 06/08 „Alte Werftstraße“ welcher mit dem 30.08.2017 in Kraft getreten ist. Den Bebauungsplan können Sie jederzeit im Geoportal der Stadt Königs Wusterhausen einsehen und herunterladen.

Ein Flächennutzungsplan existiert für den Ortsteil Zernsdorf bisher nicht.

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

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.

Der Gebührenbescheid ergeht gesondert dieser Auskunft.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stadt Königs Wusterhausen

Lies, Schloßstr. 3

Stadtbauamt Königs Wusterhausen

Sachbearbeiterin Stadtentwicklung

\*) 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 Nachricht einen entsprechenden Schriftsatz beinhalten, ist eine Wiederholung der Übermittlung mittels Telefax (03375/273-134) oder auf dem Postweg unbedingt erforderlich

Öffnungszeiten der Verwaltung	
Montag	09:00 – 12:00 Uhr
Dienstag	09:00 – 12:00 und 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 und 14:00 – 19:00 Uhr
Donnerstag	08:00 – 11:30 und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag	07:00 – 12:00 Uhr

Bankverbindung	
<b>Deutsche Bank</b>	
BIC	DEUTDE33160
IBAN	DE13 1207 0000 0332 8192 00
Gläubiger ID der Stadt Königs Wusterhausen DE98ZZ00000026626	