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: 12.11.2025
AZ: 2025 - 142

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 12529 Schönefeld, Waldstraße 27.

Aktenzeichen: 8 K 63/25

Gemarkung: Schönefeld

Flur: 2

Flurstück: 769



Der **Verkehrswert des unbelasteten[1] Grundstücks** wurde zum Stichtag 10.11.2025 ermittelt mit rd.

520.000,00 €

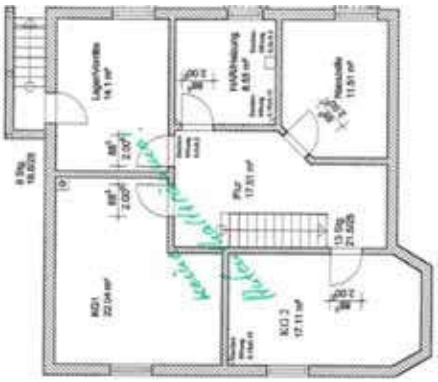
Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.

Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé	**8 K 63/25**
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schönefeld, Blatt 381, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstück 769 (740 m²)
Objektadresse:	Waldstraße 27, 12529 Schönefeld
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 17 m; mittlere Tiefe ca. 43 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Baujahr:	2006 (gemäß Bauunterlagen)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Vgl. Grundrissdarstellung; Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Bauunterlagen 90,93 m² im Erdgeschoss. Im Kellergeschoss sind gemäß Kennzeichnung durch die Baugenehmigungsbehörde keine Aufenthaltsräume zulässig.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau-/Unterhaltungszustand unterstellt.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist nach den vorliegenden Unterlagen durch die Schuldnerin eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schönefeld. Das Gemeindezentrum mit Gemeindeverwaltung ist ca. 2,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich jedoch überwiegend in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Verkehrswert:	520.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)


Straßenansicht


Grundriss KG


Grundriss EG



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	**2**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags, Überbau	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**14**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	16
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6.5	Verkehrswert	28
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**29**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**30**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Waldstraße 27, 12529 Schönefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schönefeld, Blatt 381, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstück 769 (740 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

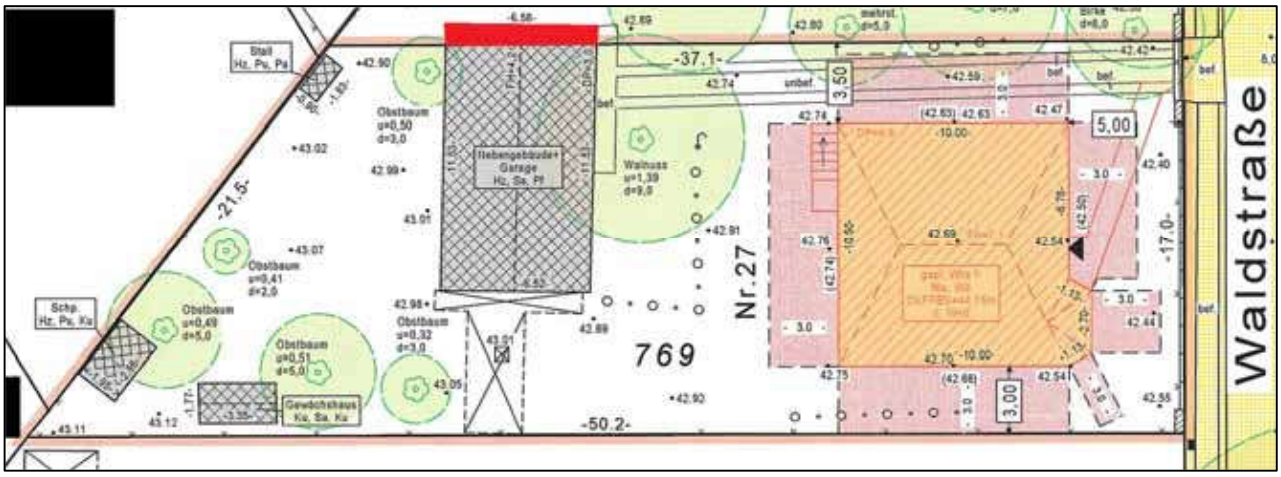
Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 29.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen taggleich

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	10.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 29.09.2025; • Anschreiben v. 09.10.2025 mit Unterlagen der Schuldnerin;
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2025; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Archiv zum Bau eines Einfamilienhauses: - Bauantrag v. 19.07.2005; - Baubeschreibung v. 19.07.2005; - Baugenehmigung v. 26.08.2005; - Grundflächen und Rauminhalte v. 19.08.2005; - Lageplan v. 20.07.2005; - Grundrisse v. 09.06.2005; - Schnitt, Ansichten v. 11.08.2005; - Außenanlagenplan v. 11.08.2005; - Grundstücksentwässerungsplan v. 11.08.2005; - Anzeige Fertigstellung v. 04.07.2006; • 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 beigefügt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags, Überbau

Im Ortstermin konnte das Bewertungsobjekt nur im Rahmen einer Außenbesichtigung von der Straße aus besichtigt werden. Entsprechend des vorliegenden amtlichen Lageplans besteht ein Überbau durch das auf dem Bewertungsgrundstück stehenden Nebengebäudes auf das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 768). Dieser Überbau ist in dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem amtlichen Lageplan in Rot durch den Sachverständigen gekennzeichnet. Es wird zudem auf die Liegenschaftskarte in Anlage 3 des Gutachtens verwiesen.



Gemäß §§ 912 ff. BGB ergibt sich: Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze gebaut, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Hinsichtlich eines Werteinflusses wird im Rahmen dieser Wertermittlung entsprechend den Regelungen des ZVG bei der Verkehrswertermittlung auf den unbelasteten Verkehrswert abgestellt. Die Berechnung einer bei Verlangen entstehende Überbaurente erfolgt nicht.

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

Gemeinde und Einwohnerzahl: Schönefeld (ca. 19.200 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Potsdam-Zentrum (ca. 39 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96a (ca. 200 m entfernt)

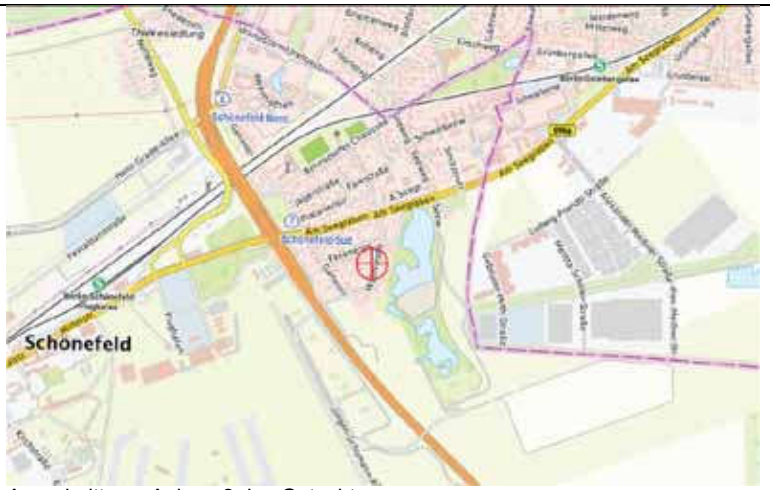
Autobahnzufahrt:
A 113, AS Schönefeld-Nord/Süd (ca. 550 m entfernt)

Bahnhof:
Schönefeld (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Schönefeld. Das Gemeindezentrum mit Gemeindeverwaltung ist ca. 2,5 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich jedoch überwiegend in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

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

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

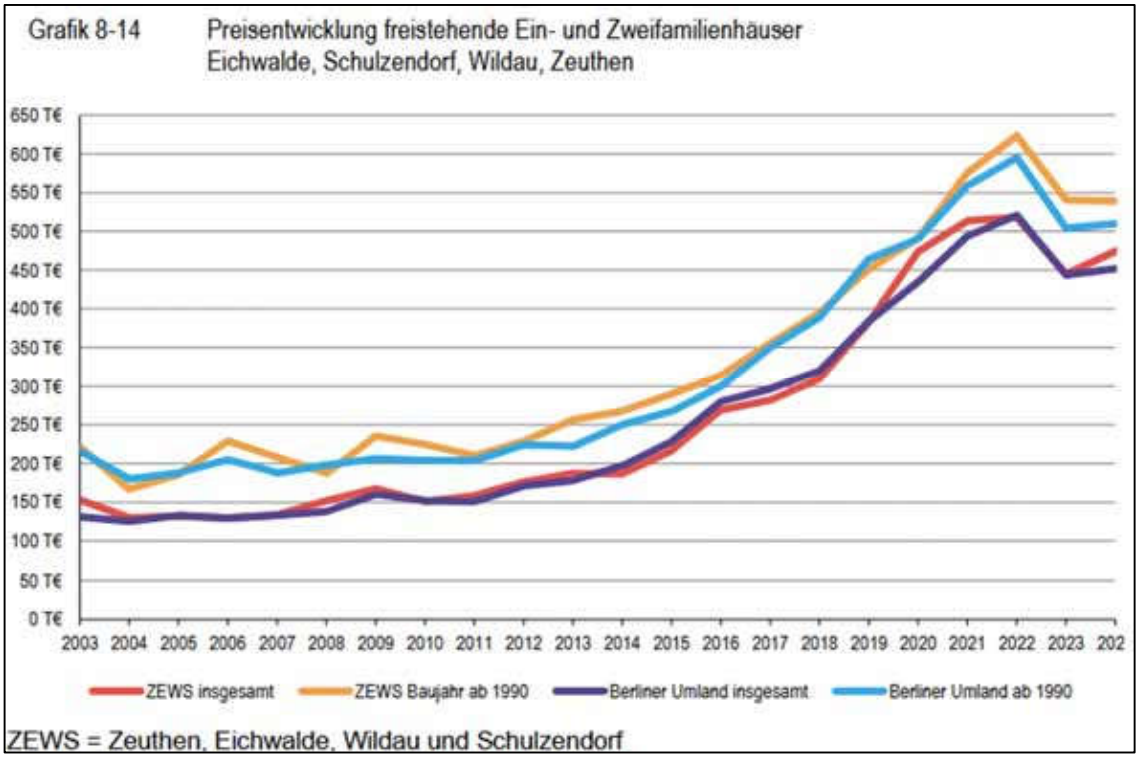
Topografie:

eben

Beeinträchtigungen:

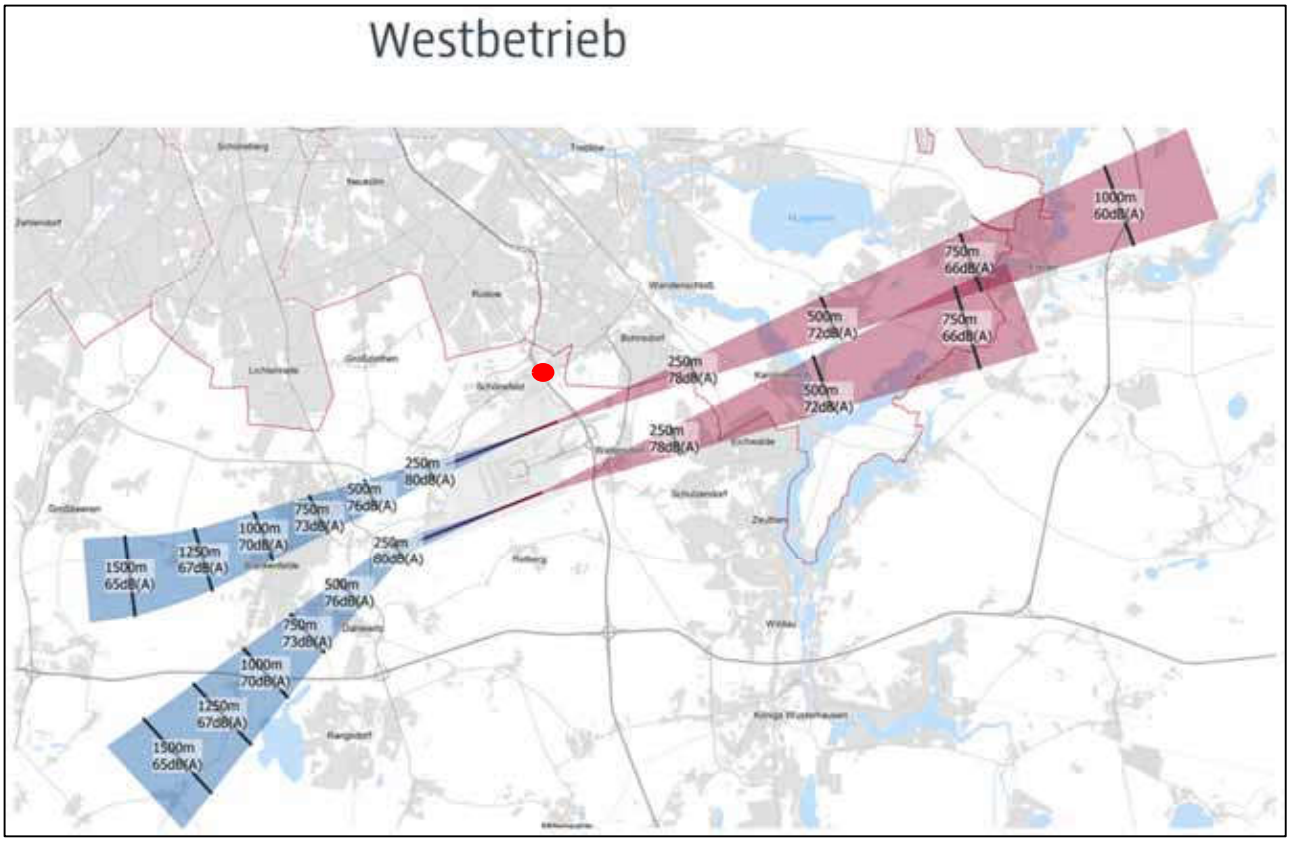
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Einflussbereich des Flughafen BER. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald hat zum Thema Preisentwicklung im Flughafenumfeld im Grundstücksmarktbericht 2024 folgendes veröffentlicht:

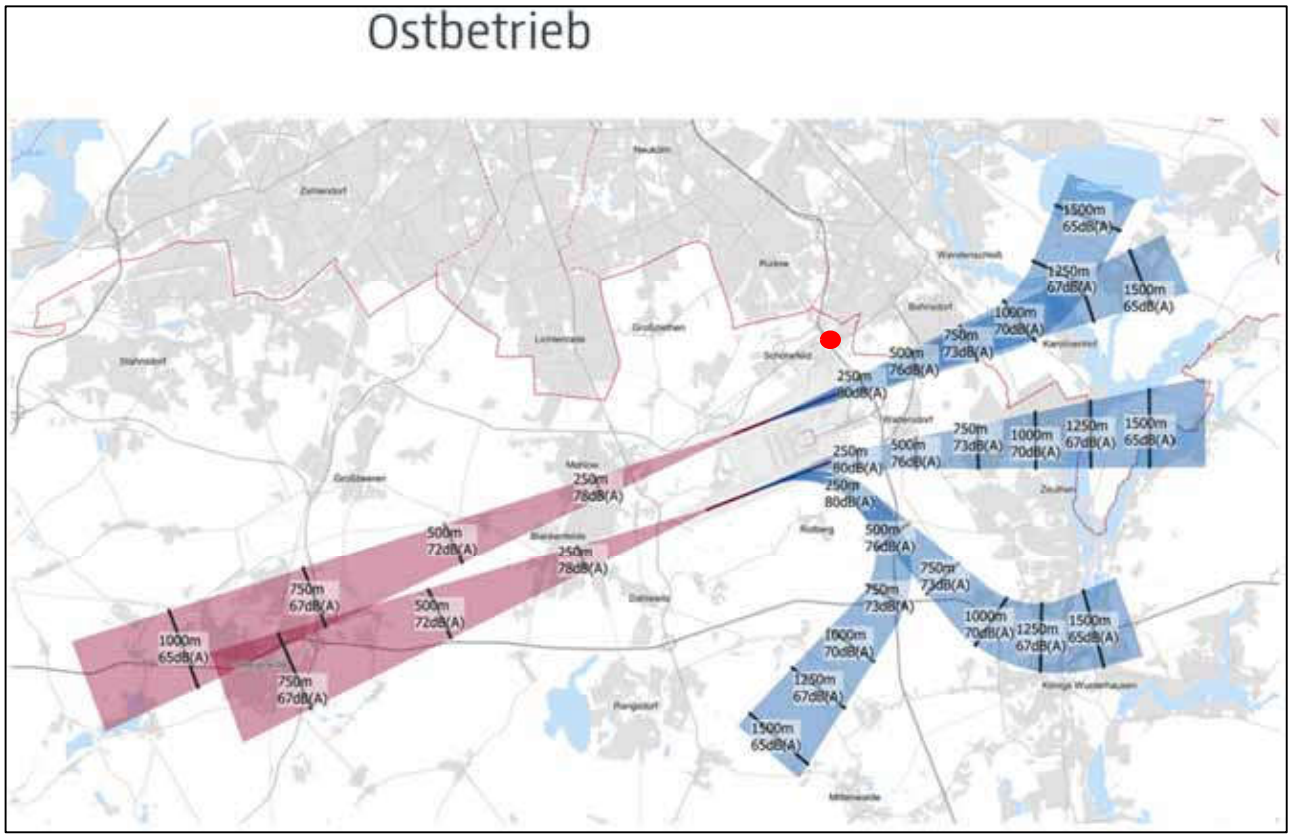
“Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien in den Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen zeigen keine abgekoppelte Tendenz von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verläuft in diesen Gemeinden analog zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.“ Für die Lage des Bewertungsobjekts in der Gemeinde Schönefeld können die Auswertungen des Gutachterausschuss bezüglich des Einflusses des BER im Bereich Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen aus sachverständiger Sicht ebenfalls herangezogen werden.



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterauschuss-bb.de

Der Flughafen BER Berlin-Brandenburg veröffentlicht zudem 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 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. 17 m; mittlere Tiefe ca. 43 m; Größe 740 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Verbindungsstraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn aus Betonsteinen; kein separater Gehweg vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; Überbau durch ein Nebengebäude, vgl. in Punkt 1.4 des Gutachtens; eingefriedet durch Zaun, Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.



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

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.09.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schönefeld, Blatt 381, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Nießbrauch
lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückauflassung
lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auftragsgemäß ggü. dem Gericht gesondert ausgeführt.

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

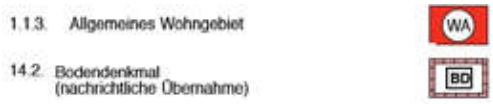
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

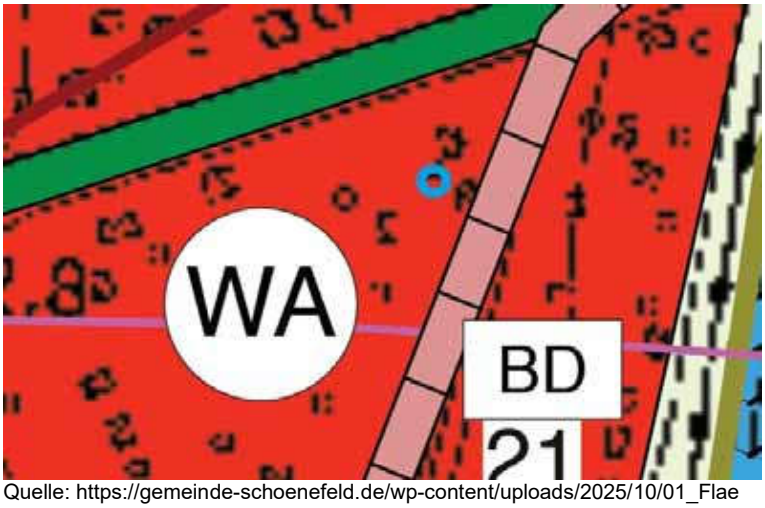
Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die Denkmalliste für das Einfamilienhaus nicht. Das Bewertungsgrundstück befindet sich auch in keinem Bodendenkmalbereich. Es wird durch das Landesamt für Denkmalpflege jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist, insbesondere da sich das Bewertungsobjekt nur rd. 35 m westlich des Bodendenkmals Nr. 12604 befindet. Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Bodenzeit und eine Siedlung der Eisenzeit. Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung. Vgl. die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet (WA)



(Auszug Legende)



Quelle: https://gemeinde-schoenefeld.de/wp-content/uploads/2025/10/01_Flaechennutzungsplan-im-A3-Format-im-Massstaab-1_10.000-scaled.jpg; Lage des Bewertungsobjekts blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand: Durch die Gemeinde blieb die diesbezügliche Anfrage vom 30.09.2025 trotz mehrfacher Rückfragen zum Bearbeitungsstand unbeantwortet. Für die nachfolgende Wertermittlung wird ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und im Übrigen vorliegenden Unterlagen unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei ist.

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 auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist nach den vorliegenden Unterlagen durch die Schuldnerin eigengenutzt. Anderweitige Informationen liegen nicht vor.

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 von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende 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, unterkellertes Einfamilienhaus; flach geneigtes Dach

Baujahr: 2006 (gemäß Bauunterlagen)

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit: Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Der Zugang zum Gebäude ist soweit ersichtlich jedoch nicht barrierefrei. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem 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 Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrisse aus dem Bauaktenarchiv in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Hiernach stellt sich die Raumaufteilung zusammenfassend wie folgt dar:

Kellergeschoss: Flur, 3 Kellerräume, Nasszelle, Hausanschluss-/Heizungsraum
Erdgeschoss: Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Bauunterlagen 90,93 m² im Erdgeschoss. Im Kellergeschoss sind gemäß Kennzeichnung durch die Baugenehmigungsbehörde keine Aufenthaltsräume zulässig. Es handelt sich ausgehend von den vorliegenden Bauunterlagen um eine zweckmäßige Grundrissgestaltung.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Seitenteil

Dach: Walmdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Werkstein

Die aus dem Bauaktenarchiv vorliegende Baubeschreibung führt zur Gebäudekonstruktion auszugsweise wie folgt aus:

Teil des Baues	Zu verwendende Bauprodukte, Bauteile, Bauarten, Feuerwiderstand
Fundamente	Bodenplatte Poren
Tragkonstruktion, z.B. Kellerwände außen / innen	KS Stein / ~~Gas~~beton (Ytong)
Außenwände	Poren ~~Gas~~beton (Ytong)
Außenputz / Außenwandverkleidung	min. Strukturputz 3 mm - gelb
Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände	Keine
Brandwände	Keine

Decken	Betonfertigteil - Decken
Böden	schwimmend verlegter Z. Estrich
Tragwerk des Daches	Pfettendach mit einfach stehd. Stuhl
Dachhaut	Betondachstein Farbe Klassik rot
Treppen	eingest. Holzwangentreppe
Treppenräume	Ytong
Fenster	Kunststoff - Fenster
Türen	Kunststoff - Türen
Sonstige ergänzende Angaben	Keine

6. Feuerstätten

6.1 Feuerstätten (auch Stockwerkheizung oder Blockheizkraftanlagen)

Anzahl	Art Hersteller	Verwendungszweck		Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	fest	Öl	Gas	
1	Junkers - Gas	☒	☒	☐	☐	☒	21 kW
		☐	☐	☐	☐	☐	kW

6.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen

Kesselart			Nennwärmeleistung
Kombi - Kessel mit Warmwasserspeicher			21 kW
Erdgas / Stadtgas	Flüssiggas	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtung	
☒	☐	Thermotherme raumluftunabhängig	

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe (gemäß vorliegendem Grundriss)

Besonnung und Belichtung: gut (Annahme)

Allgemeinbeurteilung: Auf der Grundlage der Außenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3 Nebengebäude

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Gemäß amtlichen Lagenplan sind auf dem Grundstück folgende Nebengebäude vorhanden:

- 1 Stall aus Holz mit Pultdach und Pappe,
- 1 Schuppen aus Holz mit Pultdach und Kunststoffeindeckung,
- 1 Gewächshaus aus Kunststoff mit Satteldach,
- 1 Nebengebäude aus Holz mit Satteldach und Ziegel-/Pfanneneindeckung mit Garage

Ob die Nebengebäude in diesem Umfang vorhanden sind, kann sachverständig auf Grund der fehlenden Zuwegung auf das Bewertungsgrundstück nicht beurteilt werden. Das Nebengebäude aus Holz war von der Straße aus ersichtlich und verfügt abweichend von der Beschreibung im amtlichen Lageplan nicht über eine Ziegel-/Pfanneneindeckung, sondern über eine Wellplatteneindeckung. Vgl. hierzu auch die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens.

3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Auf Grund der Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich:

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

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 12529 Schönefeld, Waldstraße 27, zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schönefeld	381	1	2	769	740 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **450,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	740 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 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)			**=**	**450,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	10.11.2025	×	1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	450,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	740	×	1,020	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**459,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**459,00 €/m²**	
Fläche			×	740 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=**	339.660,00 € **rd. 340.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 insgesamt rd. **340.000,00 €**.

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. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald wertet diesbezüglich im Halbjahresbericht 2025 für das Berliner Umland aus, dass die Bodenpreisentwicklung für Wohn- und gemischte Bauflächen (Median) 98 % des entsprechenden Bodenrichtwerts zum 01.01.2025 betragen.

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	740	1,02
Vergleichsobjekt	800	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,02

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 Vergleichswertverfahren 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 Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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 Unterhaltungsstaus 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. Ausbauzuschlag) 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

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	900,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	218,74 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.866,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.737,94 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	382.737,94 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		61 Jahre
• prozentual		23,75 %
• Faktor	x	0,7625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	291.837,68 €
Zeitwert Nebengebäude pauschal rd.	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	297.837,68 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**297.837,68 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**11.913,51 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**309.751,19 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**340.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**649.751,19 €**
Sachwertfaktor	×	**0,80**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**519.800,95 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Sachwert	=	**519.800,95 €**
	rd.	**520.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbesichtigung aus den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen übernommen bzw. aus diesen ermittelt. 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 (KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach) mit 900,00 €/m² BGF entnommen.

Baupreisindex

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Der Herstellungskostenzuschlag für die gemäß Bauunterlagen vorhandene Kelleraußentreppe wird mit rd. 5.000,00 € geschätzt.

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 modellkonform prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (297.837,68 €), mithin mit 11.913,51 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung 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. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

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	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
Mieteinheit	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	90,93	15,00	1.363,95	16.367,40

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**16.367,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	**2.112,37 €**
jährlicher Reinertrag	=	**14.255,03 €**
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von **340.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**8.500,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.755,03 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)		
bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **61** Jahren Restnutzungsdauer	×	**31,130**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**179.154,08 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**340.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**519.154,08 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**519.154,08 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**519.154,08 €**
	rd.	**519.000,00 €**

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 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 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	90,93 m² × 14,00 €/m²	1.273,02 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		327,35 €
Summe			2.112,37 €

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. **520.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **519.000,00 €** 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 abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,80 (b) = **0,320** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[520.000,00 € x 1,000 + 519.000,00 € x 0,320] ÷ 1,320 = rd. **520.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12529 Schönefeld, Waldstraße 27,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Schönefeld	381	1	2	769	740 m²

wird, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zum Wertermittlungsstichtag 10.11.2025 mit rd.

520.000,00 €

in Worten: fünfhundertzwanzigtausend 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 12.11.2025

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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 Landkreis Dahme-Spreewald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, 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 November 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, Schnitt, Lageplan

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, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund. de; Aktualität: 06.10.25

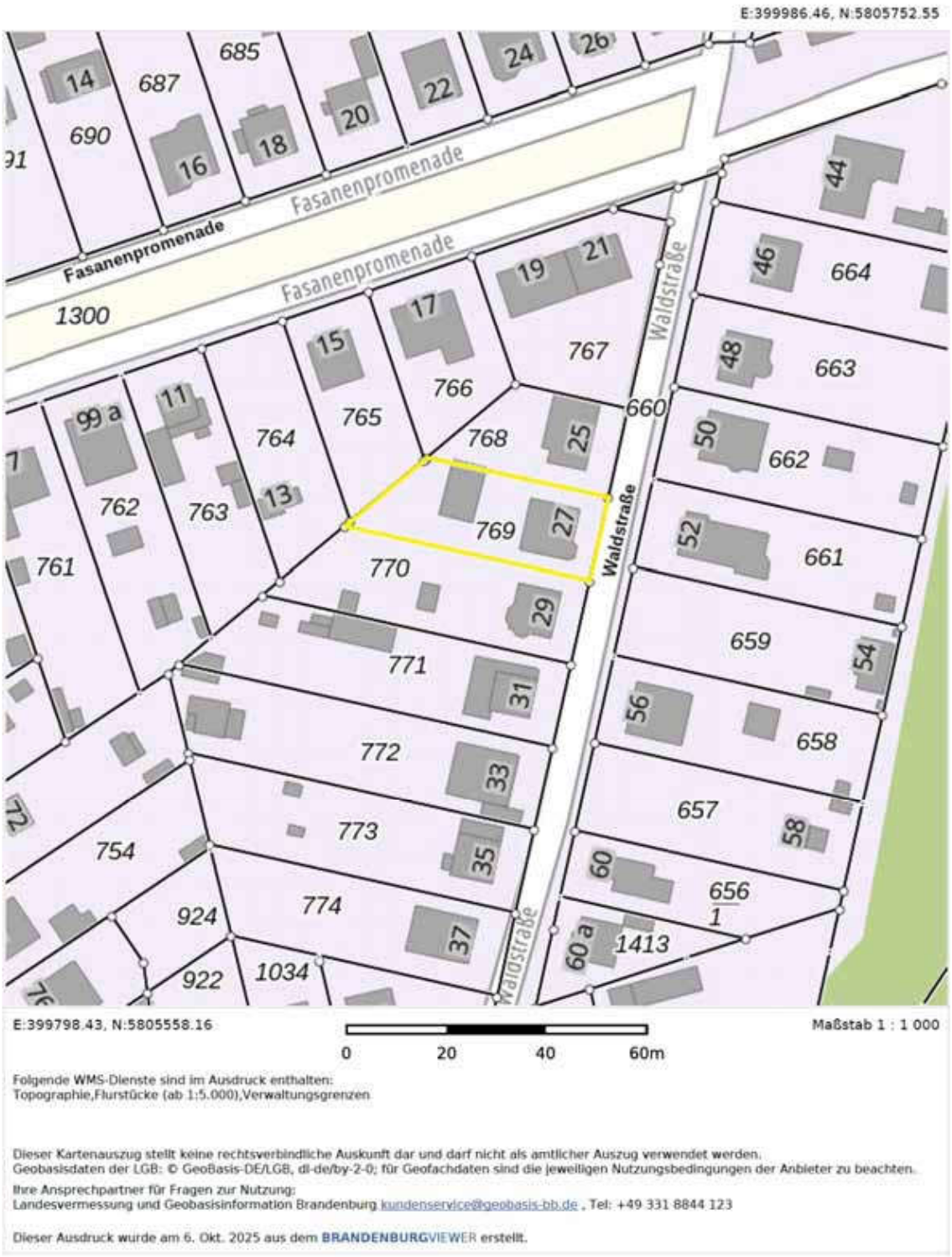
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund. de; Aktualität: 06.10.25

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 1 von 2



Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

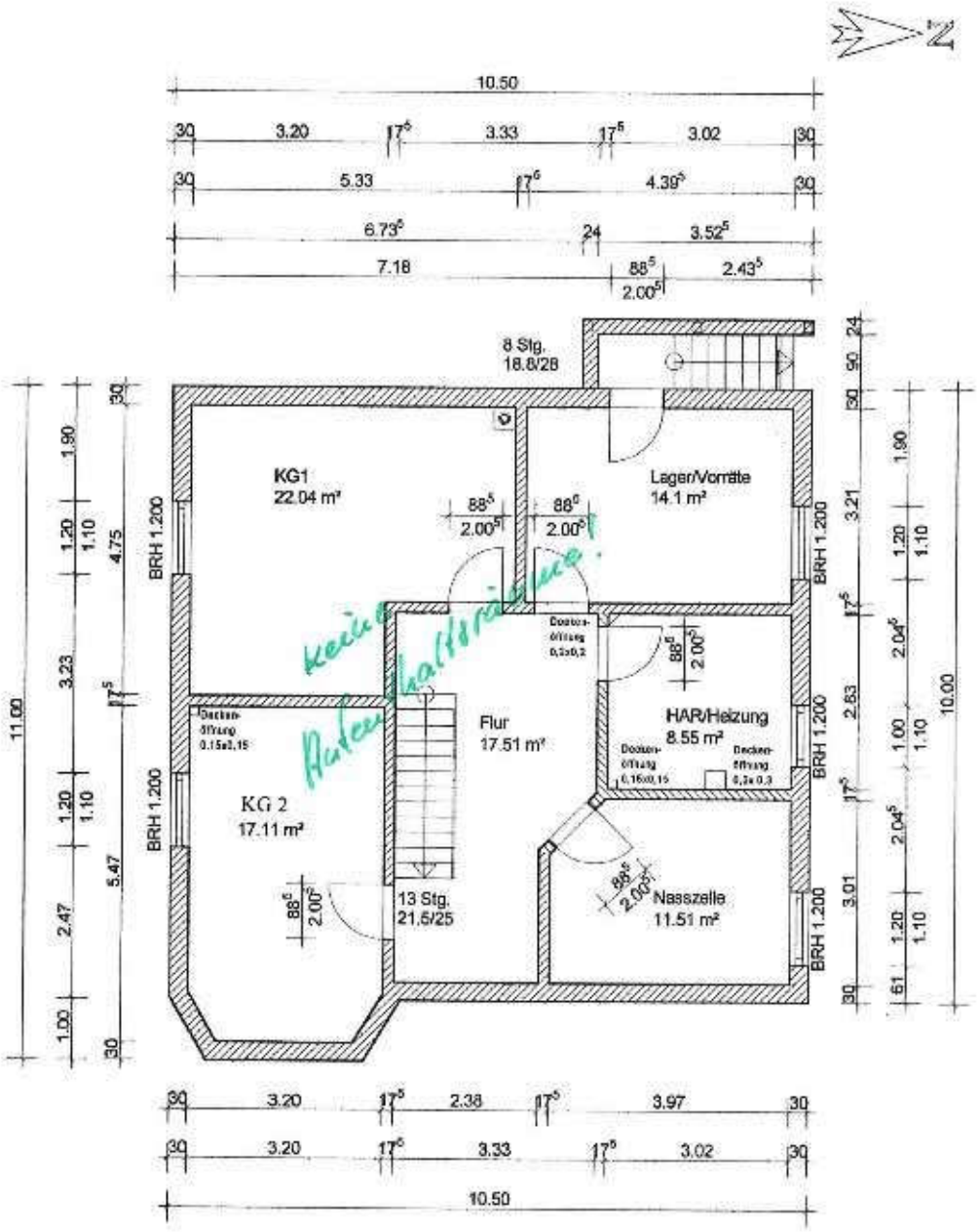
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
Seite 2 von 2



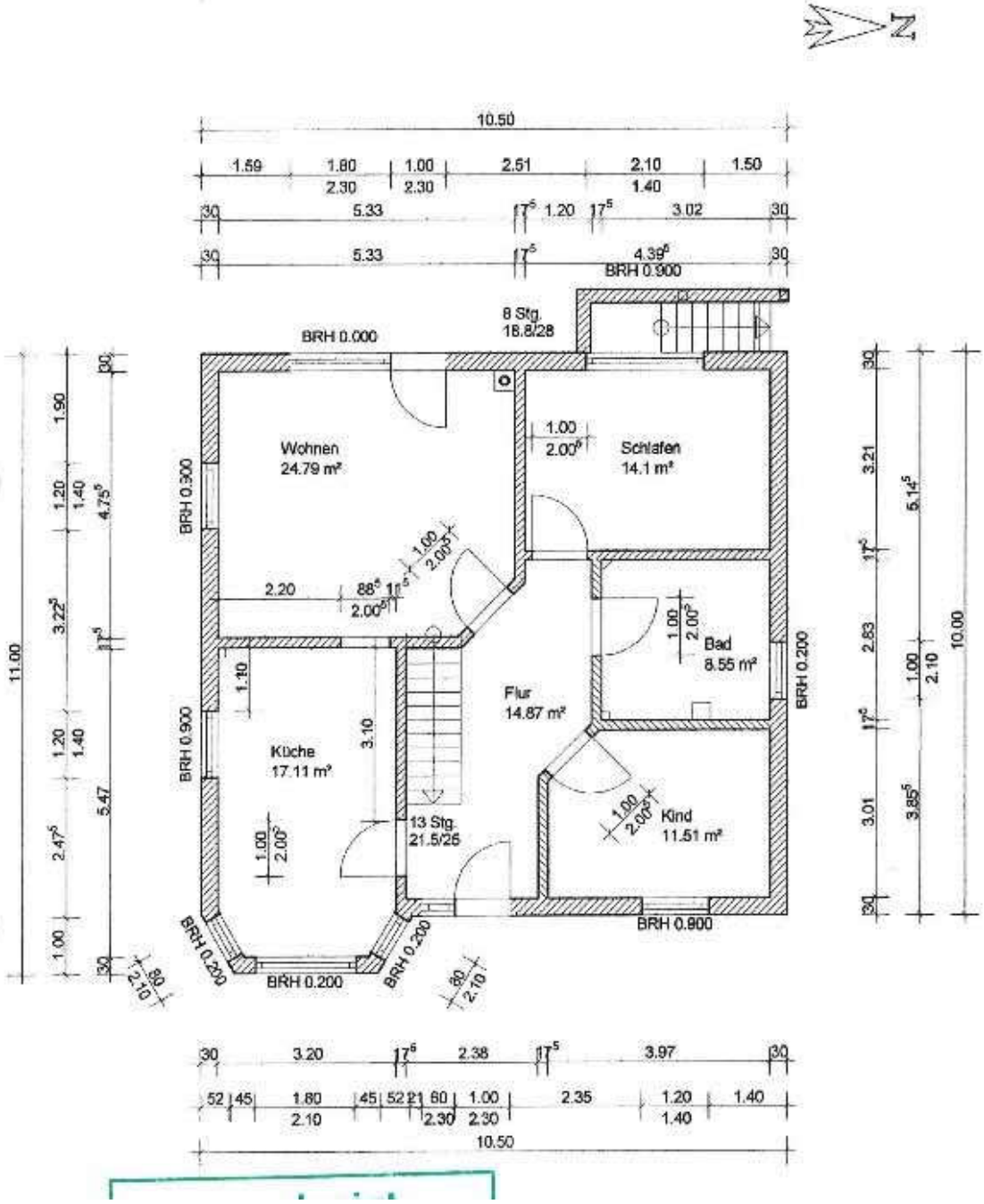
Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Lageplan

Seite 1 von 4

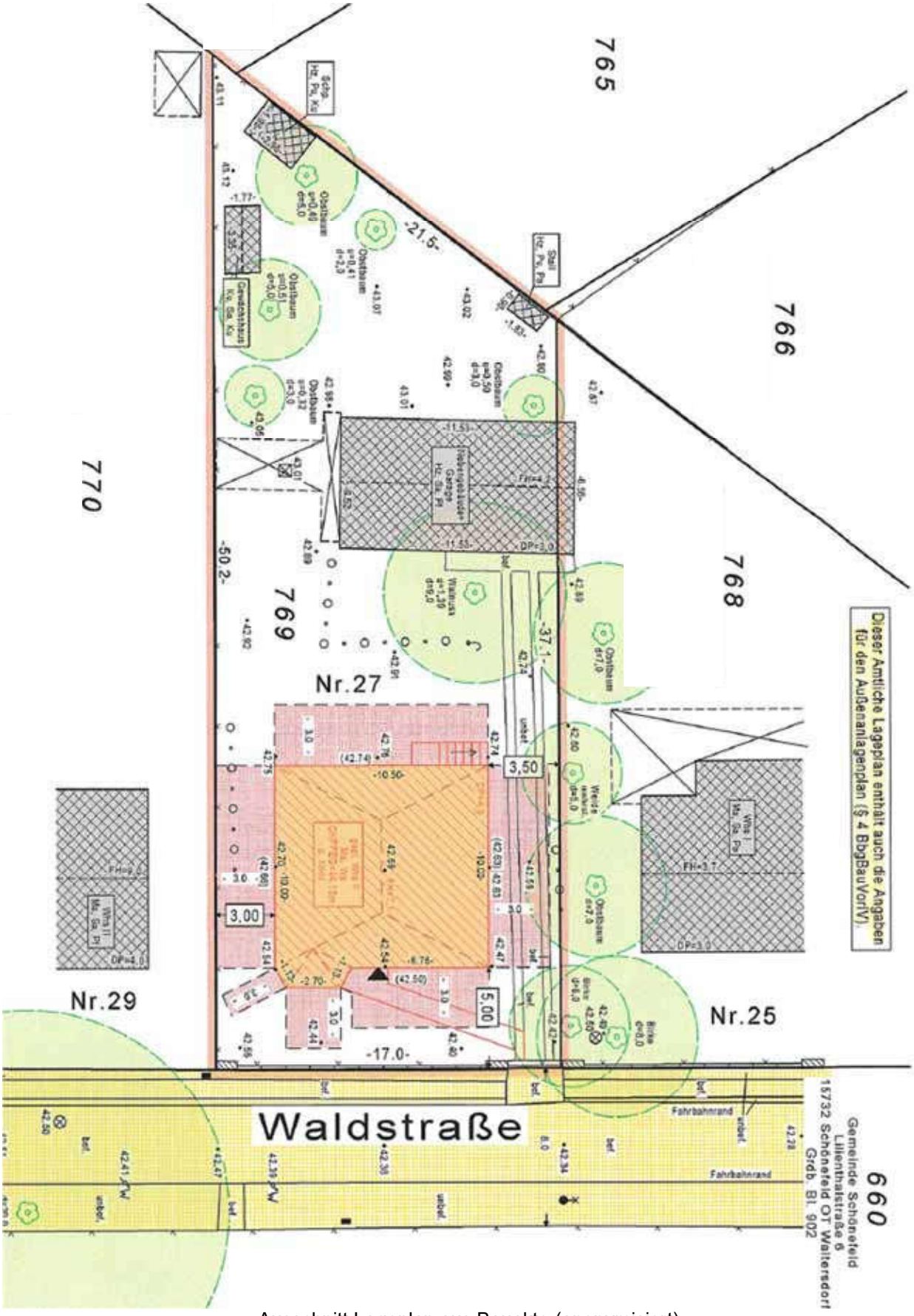


Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Lageplan
Seite 2 von 4



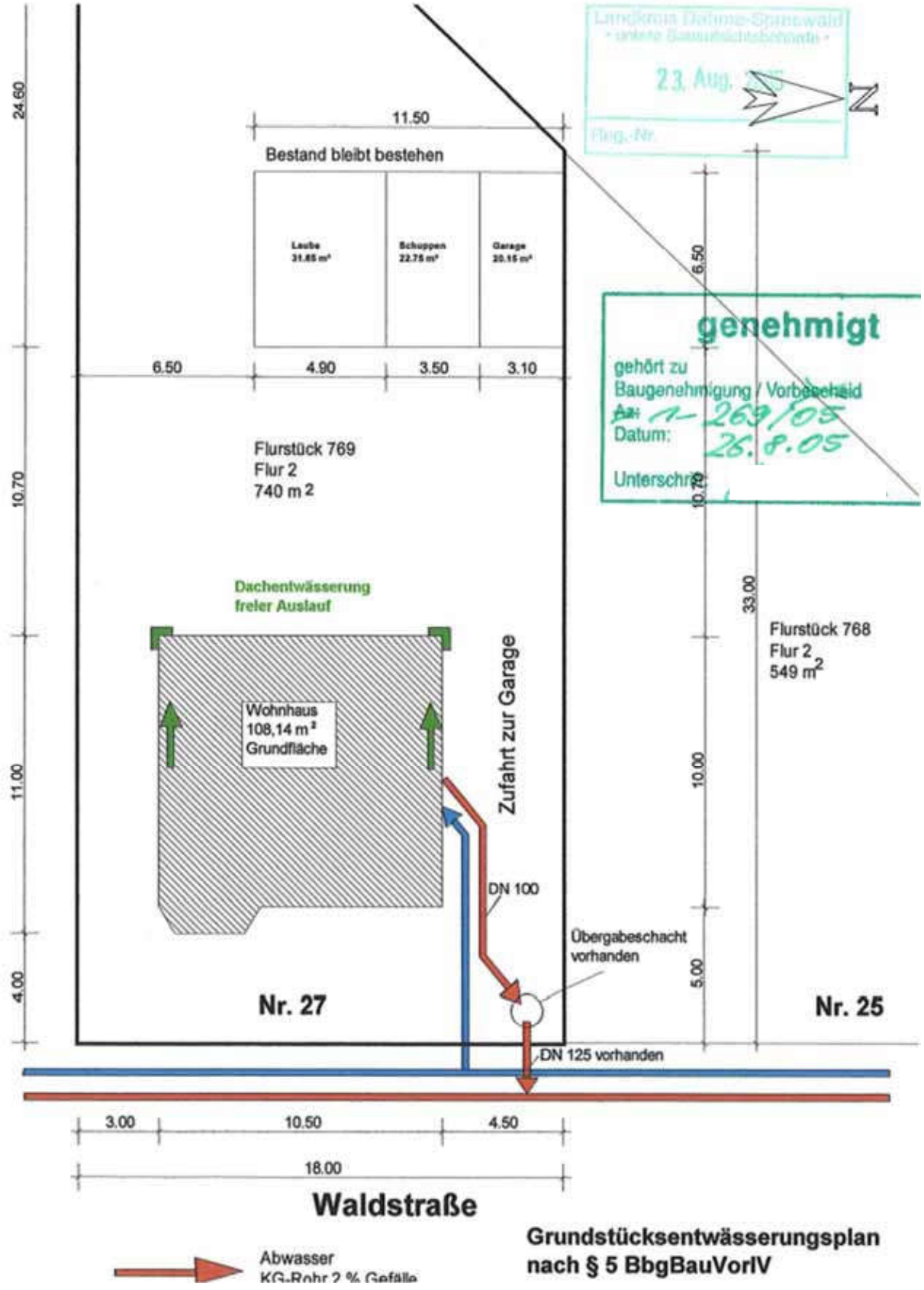
Grundriss Erdgeschoss aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Lageplan
Seite 3 von 4



Ausschnitt Lageplan aus Bauakte (anonymisiert)

Anlage 4: Grundrisse, Schnitt, Lageplan
Seite 4 von 4



Ausschnitt Grundstücksentwässerungsplan aus Bauakte

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 2 von 3



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Zufahrt und Blick zum rückwärtig gelegenen Nebengebäude

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 3 von 3



Bild 5: Außenanlagen im Bereich der Zufahrt und Blick zum rückwärtig gelegenen Nebengebäude



Bild 6: Außenanlagen

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 1 von 4

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

Immobilienbewertung Jänicke
Herrn Tankred Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Amt für Umwelt und Landwirtschaft untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift:	Weinbergstraße 1 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-
Fax:	03546 20-
E-Mail*:	umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	67.4-73569-25-701
Datum:	27.10.2025
Ihr Schreiben vom:	30.09.2025 (E-Mail)
Ihr Zeichen:	

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Grundstück

Schönefeld, Waldstraße 27
Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstück 769

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

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

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

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

Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1 und 30
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3
Karl-Marx-Str. 21

Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Max-Werner-Straße 7 a

Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

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

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 2 von 4

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7 a
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Boethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	
Zimmer:	
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-
Fax:	03546 20-
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	**63-05008-25-86**
Datum:	02.10.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück:	Schönefeld, Schönefeld, Waldstraße 27 Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstück 769
Vorhaben:	Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 30.09.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Schönefeld
Flur	2
Flurstück	769

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

Anlage
Kostenbescheid

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

Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1 und 30
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3
Karl-Marx-Str. 21

Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Max-Worner-Straße 7 a

Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte
Seite 3 von 4

LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4–5 D-15838 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:
Telefon: 033702211 1406
Durchwahl: 033702211
Telefax: 033702211

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

Wünsdorf, den 1. Oktober 2025

Ihr Zeichen Unser Zeichen

Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Schönefeld, Flur 2, Flurstück 769 – Waldstraße 27 in 12529 Schönefeld (Lkr. Dahme-Spreewald)
Ihre Anfrage vom 30.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass für das Flurstück 769 der Flur 2 in der Gemarkung Schönefeld 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, insbesondere da sich die Liegenschaft lediglich rund 35 m westlich des Bodendenkmals Nr. 12604 (i.S.d. BbgD SchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) befindet. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit und eine Siedlung der Eisenzeit.
Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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 4 von 4

Immobilienbewertung Jänicke

Von: < @gemeinde-schoenefeld.de> im Auftrag von Bauleitplanung <bauleitplanung@gemeinde-schoenefeld.de>
Gesendet: Montag, 6. Oktober 2025 13:04
An: Immobilienbewertung Jänicke
Betreff: WG: [EXTERN] Neues Fax von ((+))

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage zur Waldstraße 27, 12529 Schönefeld; Flur 2, Flurstück 769, Gemarkung Schönefeld) gebe ich folgende Auskunft:

Darstellung im Flächennutzungsplan: WA; abrufbar unter https://gemeinde-schoenefeld.de/stadtentwicklung-mobilitaet/stadtplanerische-konzepte/flaechennutzungsplan/
Planungsrechtliche Einordung: §34 BauGB
Satzungen: keine relevanten Satzungen vorhanden; abrufbar unter https://gemeinde-schoenefeld.de/rathaus-politik/rathaus/satzungen/

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Sachbearbeitung Planung und Baurecht
Sachgebiet Baurecht und Planung
Dezernat II – Bau- und Investorenservice

Telefon: 030 536720-
E-Mail: bauleitplanung@gemeinde-schoenefeld.de
Internet: www.schoenefeld.de

Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld