

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: 26.04.2021  
AZ: 2021 - 023

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Schwarzer Weg 11.

Aktenzeichen: 8 K 93/20

Gemarkung: Großziethen

Flur: 4

Flurstück: 32/11



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.04.2021 ermittelt mit rd.

**335.000,00 €**

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

**Exposé****8 K 93/20**

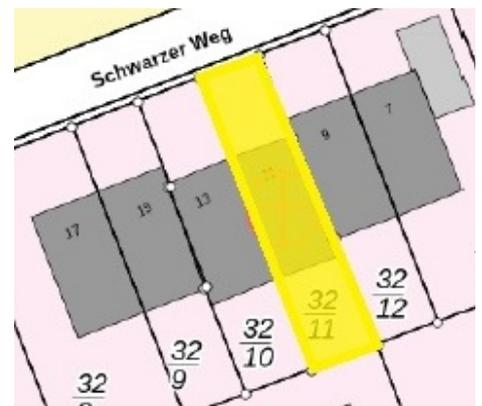
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großziethen, Blatt 1714, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstück 32/11 (153 m <sup>2</sup> )
Objektadresse:	Schwarzer Weg 11, 12529 Schönefeld OT Großziethen
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront: ca. 5,5 m; mittlere Tiefe: ca. 26 m
Bebauung:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Raumaufteilung:	Siehe Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens. Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Unterlagen 100,09 m <sup>2</sup> .
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag vermietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Großziethen, einem Ortsteil der Gemeinde Schönefeld. Das Gemeindezentrum ist ca. 8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich überwiegend in fußläufiger, tlw. in bis ca. 2 km Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 8 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Verkehrswert:	335.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag)



Straßenansicht



Straßenansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsobjekt (gelb)

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Einfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	8
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	8
3.3	Außenanlagen.....	8
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.4	Sachwertermittlung .....	11
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	11
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	11
4.4.3	Sachwertberechnung .....	13
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	13
4.5	Ertragswertermittlung.....	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	16
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	16
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	17
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	17
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	17
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	17
4.6.5	Verkehrswert.....	18
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>19</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	20
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>20</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)
Objektadresse:	Schwarzer Weg 11, 12529 Schönefeld OT Großziethen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großziethen, Blatt 1714, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstück 32/11 (153 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen
	Auftrag vom 18.03.2021 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 22.03.2021

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	21.04.2021
Teilnehmer Ortstermin:	Mieter, der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter  Der Mieter hat den Ortstermin wahrgenommen, stimmte der Durchführung einer Innenbesichtigung jedoch nicht zu. Es erfolgte eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug;</li> </ul>
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftskartenauszug;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Grundstücksmarktbericht;</li> <li>• Bauunterlagen (Grundrisse, Baubeschreibung, etc.);</li> <li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft Altlasten;</li> <li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung:	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Mitwirkung am Ortstermin.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:	Brandenburg (ca. 2.522.000 Einwohner)
Landkreis und Einwohnerzahl:	Dahme-Spreewald (ca. 171.000 Einwohner)
Gemeinde und Einwohnerzahl:	Schönefeld (ca. 16.300 Einwohner)
Ortsteil und Einwohnerzahl:	Großziethen (ca. 8.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 15 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Potsdam-Zentrum (ca. 35 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 96 (ca. 3 km entfernt)
	Autobahnzufahrt: A 113, AS Stubenrauchstraße (ca. 6 km entfernt) A 10, AS Rangsdorf (ca. 12 km entfernt)
	Bahnhof: Schönefeld (ca. 8 km entfernt) Berlin-Schichauweg und Berlin-Lichtenrade (jeweils ca. 4,5 km entfernt)
	Flughafen: Berlin-Brandenburg BER (ca. 13 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Großziethen, einem Ortsteil der Gemeinde Schönefeld. Das Gemeindezentrum ist ca. 8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich überwiegend in fußläufiger, tlw. in bis ca. 2 km Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 8 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, I-IV geschossige Bauweise
---	--

(Wert-)Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar
----------------------------	------------------------------

Topografie:	eben
-------------	------

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront ca. 5,5 m; mittlere Tiefe ca. 26 m; Größe 153 m <sup>2</sup>
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Verbindungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinen; Gehweg vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**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.

**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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.03.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Großziethen, Blatt 1714, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

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

Bodenordnungsverfahren:

Anhaltspunkte, die Rückschlüsse auf ein anhängiges Bodenordnungsverfahren geben könnten, konnten nicht ermittelt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Für das Bewertungsobjekt besteht ein Mietvertrag, welcher durch den Sachverständigen nicht eingesehen werden konnte. Es können Rechte aus Sicherheitsleistungen (Mietkaution) gemäß § 566a BGB bestehen. Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen 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:

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine Baudenkmale. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen ebenfalls nicht vor. Entsprechend Auskunft des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum ist aber auch mit unentdeckten oder bislang nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen, insbesondere da sich das Bewertungsobjekt lediglich rund 490 m nordwestlich des Bodendenkmals Nr. 12097 befindet. Hierbei handelt es sich um den deutschmittelalterlichen und neuzeitlichen Dorfkern der 1300 urkundlich erst erwähnten Ortschaft Großziethen mit den zusätzlichen Nachweisen eines jungsteinzeitlichen Grabes sowie Siedlungen der Bronze- und Eisenzeit innerhalb des Bodendenkmalareals. Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut BbgDSchG Meldepflicht, sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung. Vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß des veröffentlichten Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Durch die Gemeinde Schönefeld erfolgte keine Beantwortung des bereits am 22.03.2021 zugestellten Auskunftsgesuch zur planungsrechtlichen Beurteilung des Bewertungsgrundstücks. Mehrfache telefonische Rückfragen blieben bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung unbeantwortet. Entsprechend wurde durch den Sachverständigen Einsicht in die veröffentlichten Bebauungspläne der Gemeinde bzw. des Ortsteils genommen. Für die Lage des Bewertungsobjekt konnte kein Bebauungsplan eingesehen werden. Für den Bereich des Bewertungsobjekts wird daher angenommen, dass kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden und die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

### 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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit 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 Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag vermietet. Ein Mietvertrag wurde im Zuge der Gutachtenerstattung durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt und konnte durch den Sachverständigen daher nicht eingesehen werden.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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.

Der Mieter stimmte einer Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes im Ortstermin nicht zu, sodass nur **eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte.

Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als mittlerer Ausstattungsstandard geschätzt. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

Es wird bezüglich der Beschreibung des Einfamilienhauses (Reihenmittelhaus) auf Grund der Außenbesichtigung auf die in Anlage 4 des Gutachtens beigefügte Baubeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigung des LK Dahme-Spreewald verwiesen. Die Raumaufteilung ist ebenfalls den Grundrissen in Anlage 4 des Gutachtens zu entnehmen.

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, tlw. unterkellertes Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	Klinker

##### 3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

##### 3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

##### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile, Einrichtungen: Eingangstreppe/-podest, Markise

#### 3.3 Außenanlagen

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden.

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung, befestigter Stellplatz, Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 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 (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Schwarzer Weg 11, zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Großziethen	1714	2	4	32/11	153 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. 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. § 16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher 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:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- 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 Bewertungsgrundstück **350,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	250 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.04.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	153 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>350,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	31.12.2020	21.04.2021	× 1,03	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	360,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	250	153	× 1,16	E2
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>418,18 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>418,18 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	153 m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenwert		=	63.981,54 €	
			<b>rd. 64.000,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2021 insgesamt **64.000,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald veröffentlichten Bodenpreisentwicklung. Hiernach entwickelte sich der Bodenrichtwert vom 31.12.2012 (160,00 €) zum 31.12.2020 (350,00 €) durchschnittlich um jährlich 10,97 %.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Wertermittlungsstichtag		21.04.2021	
BRW-Stichtag	-	31.12.2020	
Zeitdifferenz	=	0,30	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	10,97	%/Jahr
insgesamt		3,29	%
Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03			

**E2** Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum markt-konformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. **Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten 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 Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

**Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

**Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

**Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

**Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

**Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

**Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV 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. Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

**4.4.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b> Wohnfläche (WF)	100,09 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b> 21.04.2021 (2010 = 100)	134,1
<b>Normalherstellungskosten, NHK im Basisjahr (2010)</b>	1.567,00 €/m <sup>2</sup> WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.101,35 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	210.324,12 €
• Eingangstreppe mit Podest, Markise, pauschal rd.	7.000,00 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	217.324,12 €
<b>Alterswertminderung</b> Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre
• prozentual	37,14 %
• Betrag	80.714,18 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	136.609,94 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>136.609,94 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>7.000,00 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>143.609,94 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>64.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>207.609,94 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	× <b>1,61</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>334.252,00 €</b>
	<b>rd. 334.000,00 €</b>

**4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Wohnfläche (WF) wurde aus den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und auf Grund der Außenbe-  
sichtigung in der Wertermittlung herangezogen.

**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 entsprechend der geschätzten Standardstufe 3 entnommen.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF <sup>2</sup> ]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
3	1.690,00	100,0	1.690,00

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 1.690,00 €/m<sup>2</sup> WF

<sup>2</sup> Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudeart:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF <sup>3</sup> ]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
3	1.415,00	100,0	1.415,00

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert.

$$\text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} = 1.415,00 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
		WF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.690,00	55,05	55,00	rd. 930,00
Gebäudeteil 2	1.415,00	45,04	45,00	rd. 637,00
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>1.567,00</b>

**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.

**Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit ersichtlich erfasst und pauschal in ihrem Sachwert mit 7.000,00 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte 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 mit 70 Jahren. 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 erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf Grund der Außenbesichtigung auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen geschätzt.

<sup>3</sup> Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert. Vgl. diesbezüglich Fn 2.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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 Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)-**Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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 (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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. 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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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 gleichartige Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV), Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV), Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)	rd. 100	12,50	1.250,00	15.000,000

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

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>15.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.798,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.202,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
<b>3,00 % von 64.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>1.920,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.282,00 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = <b>3,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>44</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>24,254</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 273.633,63 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 64.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 337.633,63 €</b>
	<b>rd. 338.000,00 €</b>

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch die Erläuterungen in der Sachwertberechnung.

#### Rohrertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, sowie dem örtlichen Grundstückmarktbericht und Internetrecherchen, bei Einfamilienhausgrundstücken aus Mieten des Geschosswohnungsbaus einschl. eines marktüblichen Zuschlags für den Mietwert von Einfamilienhäusern als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Das Bewertungsobjekt wurde hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Eigenschaften (Größe, Lage, Alter, Ausstattung) wohnwertabhängig angepasst und die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung der Erkenntnisse im Ortstermin geschätzt. Die vorhandene Stellplatzfläche ist im gewählten Mietansatz bereits hinreichend berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 sowie in der EW-RL veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	1.200,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	300,00
Summe			1.798,00

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen 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 zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **334.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **338.000,00 €** 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 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 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute 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 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{0,400}$  und  
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{1,000}$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[334.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 338.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } \mathbf{335.000,00 \text{ €}}$ .

**4.6.5 Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Schwarzer Weg 11,

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Großziethen	1714	2	4	32/11	153 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2021 mit rd.

**335.000,00 €**

**in Worten: dreihundertfünfunddreißigtausend 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 26.04.2021

**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**

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. 2909, 2003 S 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

#### **GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18.07.2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713, BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

#### **II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [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, Sinzig
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2020
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht LK Dahme-Spreewald

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

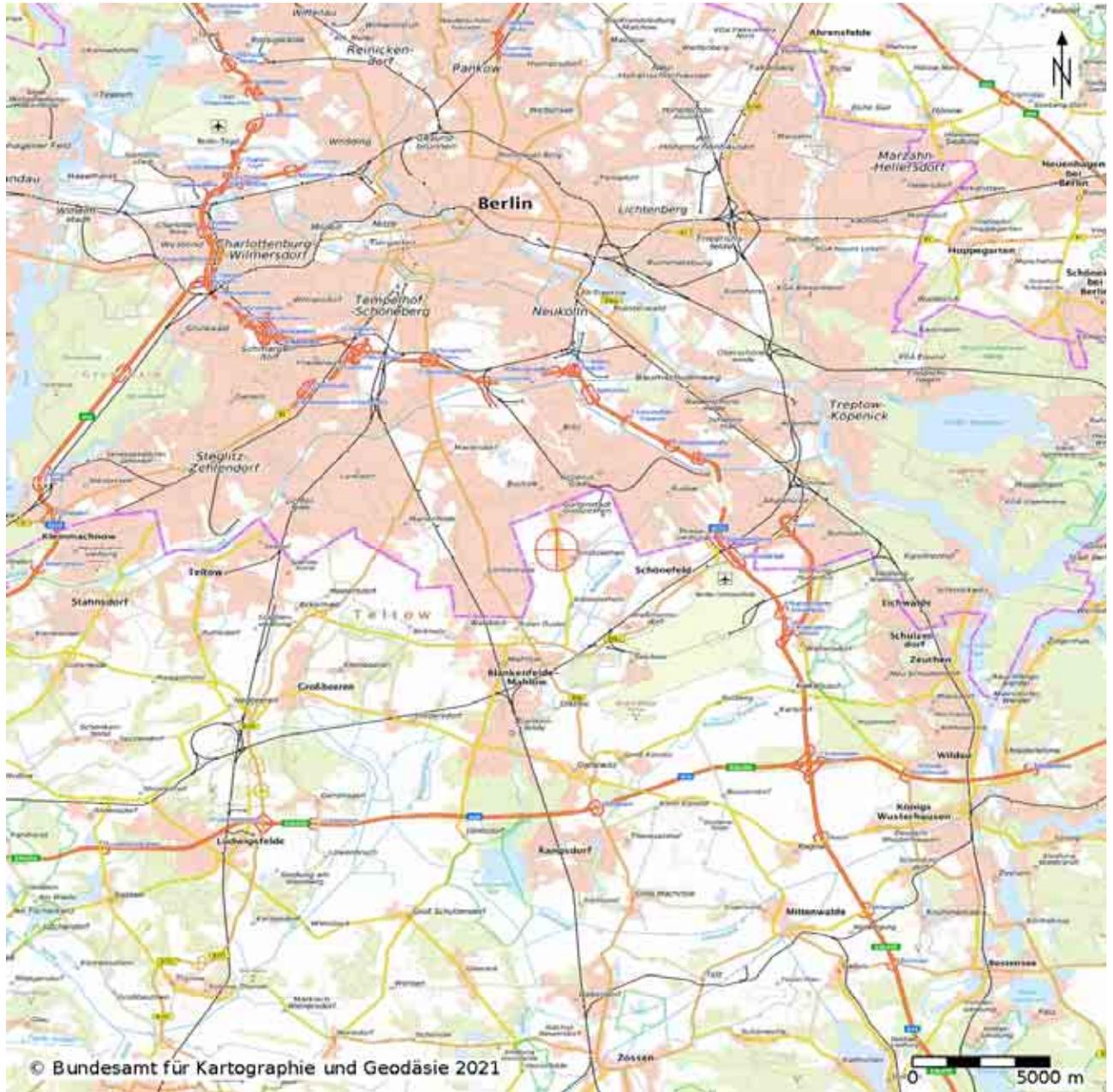
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand April 2021) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte

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

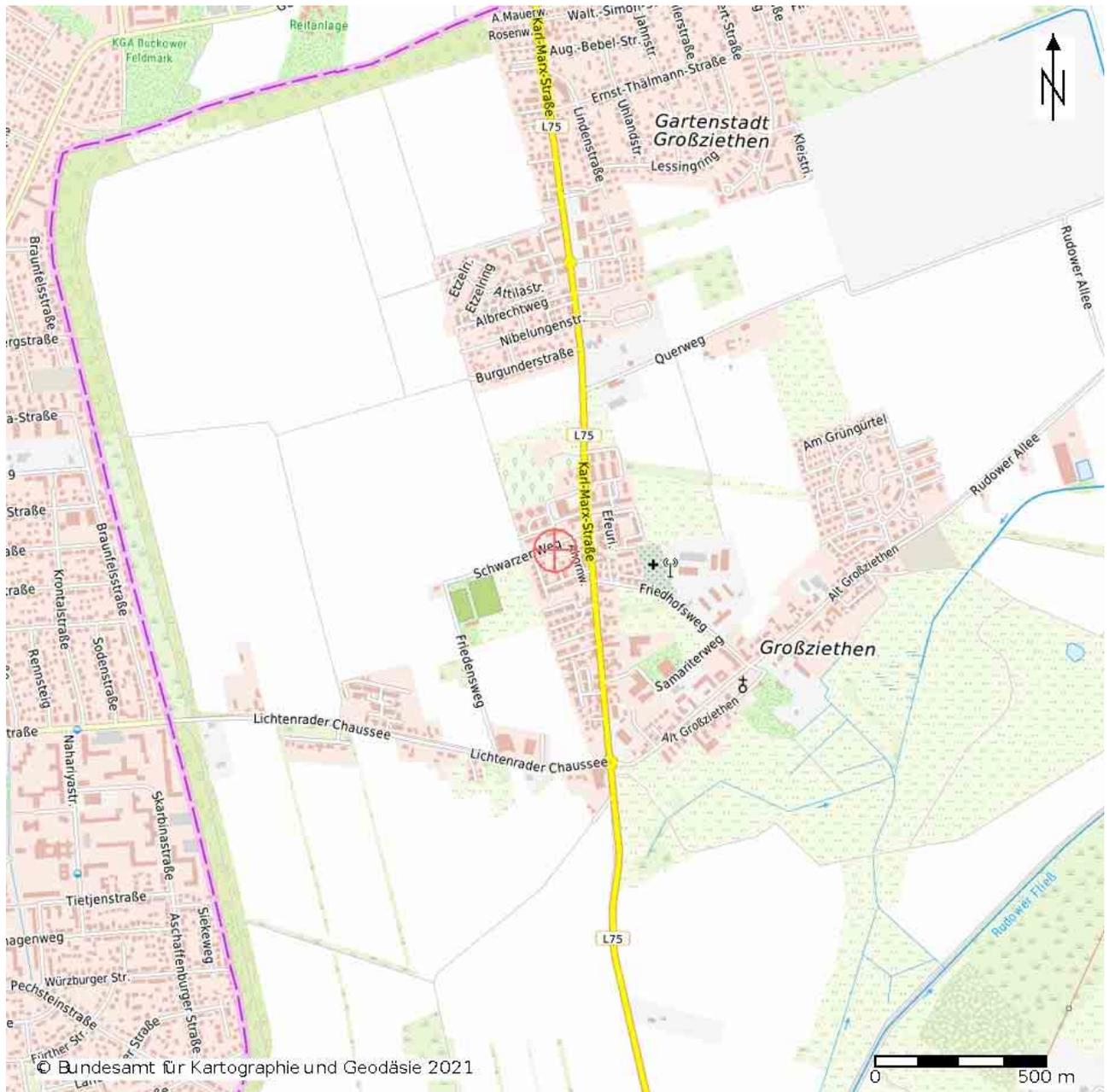
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://www.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf), [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de); Aktualität: 22.03.2021

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

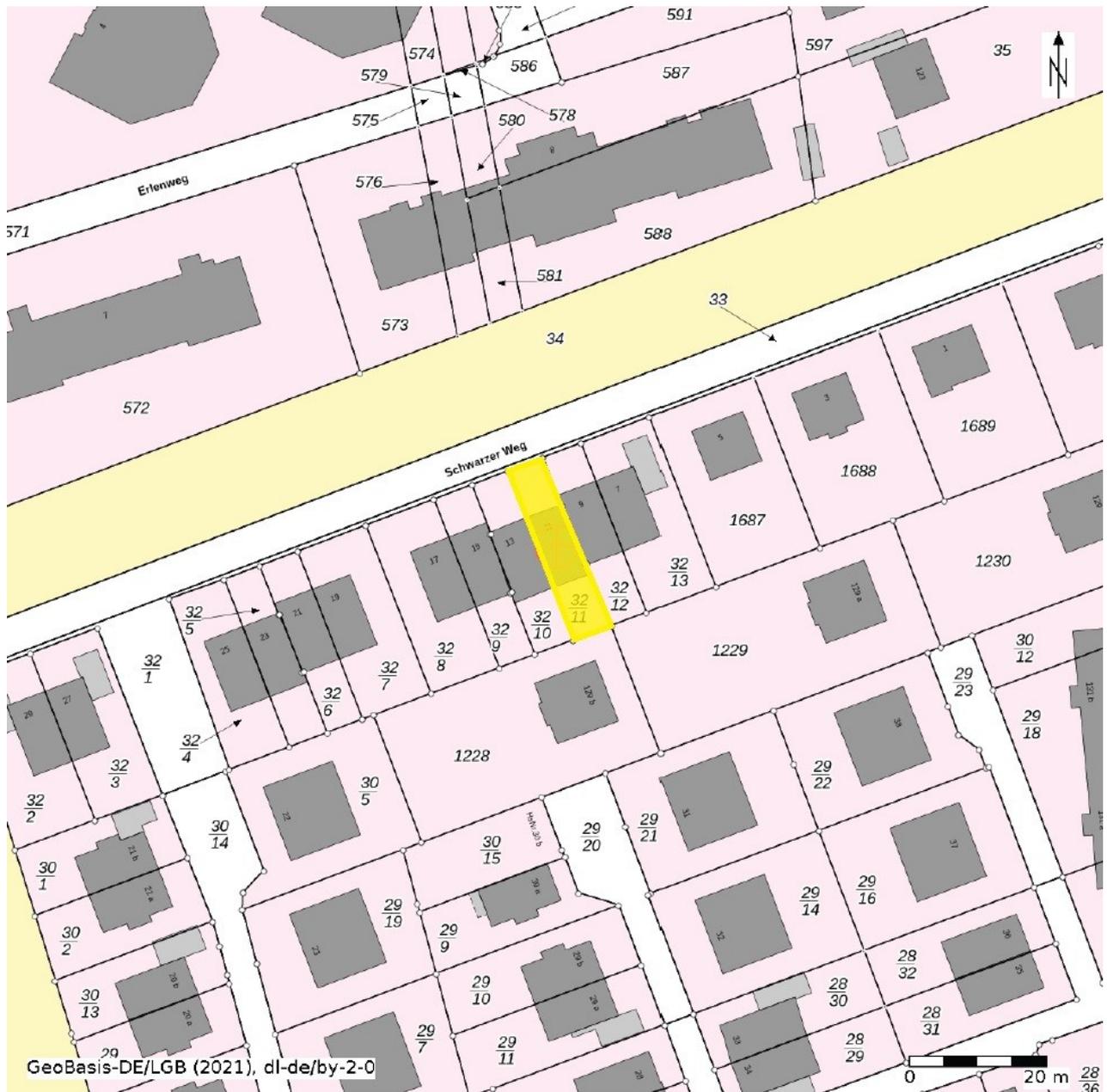
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2021 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf), [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de); Aktualität: 22.03.2021

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet



**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 2 von 17

**KOPIE**  
Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Ländel -

Anlage 3/2

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen!

**4. Feuerstätten**

**4.1 Zentrale Feuerstätten (auch Stockwerkheizung)**

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffes			Nennwärmeleistung kW
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonstiger	fest	flüssig	gasförmig	
1		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18/21 kW				
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	kW

**4.2 Sonstige Feuerstätten**

Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW  
*KEINE*

**4.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen**

Kesselart	Nennwärmeleistung kW
Ölart	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

**4.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen**

Kesselart <i>RAUMLUFTUNABHÄNGIGER NIEDERTEMPORATURKESSEL</i>	Nennwärmeleistung <i>18/21</i> kW
<input checked="" type="checkbox"/> Erdgas / Stadtgas <input type="checkbox"/> Flüssiggas	Ausrüstung / Sicherheitseinrichtungen

**4.5 Lüftung des Aufstellraumes**

<input type="checkbox"/> Zu öffnendes Fenster oder Tür ins Freie	<input type="checkbox"/> mit besonderer Fugendichtung	<input type="checkbox"/> ohne Fugendichtung	<input type="checkbox"/> Lüftungsöffnung ins Freie	freier Querschnitt cm <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> m. Schacht / Kanal	freier Querschnitt m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Lüftungsverbund mit anderen Räumen (Darstellung in Planungsunterlagen einschl. Art, Größe und Anordnung der Lüftungsöffnungen erforderlich)		Gesamtrauminhalt m <sup>3</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige Lüftung: <i>ÜBER ZWEISCHALIGEN AUßERSONNENSTEU</i>				

**4.6 Sonstige Anlagen zur Wärmeversorgung oder haustechnische Anlagen (z. B. raumlufttechn. Anlagen, Solaranlagen, Wärmepumpen)**

Art der Anlage

**4.7 Schornsteine**

Schornsteine	Bauart, Baustoffe	anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		
		Art	Zahl	rechteckig: cm x cm	rund: Durchmesser cm	Fläche: cm <sup>2</sup>
Schornstein 1	<i>ZWEISCHALIG EDELSTAHL</i>	<i>GASHERDE</i>	<i>1</i>		<i>15</i>	<i>177</i>
Schornstein 2						
Schornstein 3						
Sonstige Schornsteine für z. B. offene Kamine	Anzahl:					

Fortsetzung auf Seite 3

Musterschutz gem. Urheberrechtsgesetz. Nachdruck und Nachahmung verboten!

Jüding - Verlag für Verwaltung und Behörden - München  
Dresden - Finowsee - Greiz - Magdeburg - Merseburg  
Bestell-Nr. 7 60 495 - BauO 30a (Anlage 3/2) 12/92

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**  
Seite 3 von 17

**K O P I E** Anlage 3/3

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen!

**5. Brennstofflagerung**

**5.1 Feste Brennstoffe**

<input type="checkbox"/> Kohle	<input type="checkbox"/> Koks	<input type="checkbox"/> Holz
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

**5.2 Flüssige Brennstoffe**

Art des Brennstoffes	<input type="checkbox"/> Heizöl	<input type="checkbox"/> Diesel-Kraftstoff	<input type="checkbox"/> Benzin	<input type="checkbox"/> Sonstige
Lagerung	<input type="checkbox"/> in einem Heizöl-lagerraum <input type="checkbox"/> Heizraum <input type="checkbox"/> sonstigen Raum			Art des Raumes
	<input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> oberirdisch im Freien, Standort:			
Gesamtrauminhalt der / des Lagerbehälter(s) in Litern				
Art der / des Behälter(s)	<input type="checkbox"/> einwandig	<input type="checkbox"/> doppelwandig	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma			Type / Baujahr	
Schutzvorkehrungen				

**5.3 Gasförmige Brennstoffe**

Art des Brennstoffes	<input checked="" type="checkbox"/> Erd-/Stadtgas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	<input type="checkbox"/> Sonstige	
Lagerung	<input type="checkbox"/> in einem Lagerraum <input type="checkbox"/> sonstigen Raum:			
	<input type="checkbox"/> unterirdisch <input type="checkbox"/> oberirdisch im Freien, Standort:			
Gesamtrauminhalt der / des Lagerbehälter(s) in Litern				
Art der / des Behälter(s)	<input type="checkbox"/> ortsfest	<input type="checkbox"/> beweglich	Baustoff	Anzahl
Herstellerfirma			Type / Baujahr	
Schutzvorkehrungen				

**6. Erschließung**

6.1	Zuwegung z. Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	<input type="checkbox"/> Bundesstraße Nr. <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Landstraße Nr. <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Kreisstraße Nr. <input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> Gemeindestraße <input checked="" type="checkbox"/> sonst. öffentl. Straße / Weg <input type="checkbox"/> Privatweg	<input checked="" type="checkbox"/> unmittelbar angrenzend <input type="checkbox"/> über fremdes Grundstück <input type="checkbox"/> öffentl.-rechtlich gesichert <input type="checkbox"/> privatrechtlich gesichert <input checked="" type="checkbox"/> befahrbar Befahrbarkeit <input type="checkbox"/> bis <input type="text"/> gesichert
6.2	Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> Sammelkanalisation <input type="checkbox"/> Kleinkläranlage <input type="checkbox"/> sonstige Anlage	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> fertiggestellt bis <input type="text" value="31.12.99"/>
6.3	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> zentrale Wasserversorgung <input type="checkbox"/> Brunnen <input type="checkbox"/> privat <input type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> fertiggestellt bis <input type="text" value="31.12.99"/>
6.4	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle	HYDRANTEN IN SIEDLUNG Nr. 2.	

Musterrecht gem. Urheberrechtsgesetz Nachdruck und Nachahmung verboten!

Jänicke - Verein für Verwaltung und Behörden - München  
Dresden - Pflanzwälder - Greiz - Magdeburg - Mannheim  
Bestell-Nr. 7 00 408 - Sachl. Bsp. (Anlage 3/3) 12/92

Fortsetzung auf Seite 4

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 4 von 17

**K O P I E** Anlage 3/4

Zureifendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen!

**7. Kinderspiel- und Freizeitflächen**

Es wird / werden errichtet  Kinderspiel- und Freizeitfläche(n)  
 Spielfläche(n) für Kleinkinder  
 auf dem Baugrundstück  auf anderem Grundstück: Flur-Nr. \_\_\_\_\_  
 Art der Einfriedung  DAHTZAUN ZUM ERSCHLIEßUNGSWEG

*Landkreis Dahme-Spreewald  
 - Der Landrat -  
 Wasserbauaufsichtsbehörde  
 Brückenniederstraße 51  
 15711 Ketzke Weesdorf*

**8. Nutzflächen, umbauter Raum**

Wohnfläche (nach §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung)	<i>100,09</i> m <sup>2</sup>	Gewerbliche Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Umbauter Raum nach DIN 277 Teil 1 - in m <sup>3</sup> - (Gebäude, Gebäudeteil)			
<i>539,53</i>			

**9. Baukosten nach DIN 272 u. 276, T1 bis T3**

Baukosten gesamt	DM	<i>220 000</i>	Rohbaukosten	DM	<i>70 000,-</i>
Baukosten je m <sup>3</sup> umbauten Raumes	DM	<i>410,-</i>	Ausbaukosten	DM	<i>140 000,-</i>

**10. Sonstige ergänzende Angaben**

(z. B. Angaben über Altlasten)

**11. Unterschriften**

Ort, Datum	<i>Schönefeld, 11.07.21</i>
Unterschrift	<i>[Signature]</i>

Jünglings-Verlag für Verwaltung und Baufragen · München  
 Dresden · Frobenstraße · Greif · Magdeburg · Mannheim  
 Bestell-Nr. 780 407 · BauO Bsp (Anlage 3/4) 12/92

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 5 von 17

**K O P I E**

Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Landrat -  
Landratsamt  
Bauaufsichtsstelle  
19711 Köpenick/Wienert

**Baubeschreibung****Teil 1 Beschreibung der baulichen Anlage**

Art der Bebauung	:	offene Bebauung
Art des Gebäudes	:	Doppelhaus, Reihenhäuser
unterkellert zu	:	55 %
Dachgeschoß ausgebaut zu	:	100 %
Zahl der Vollgeschosse	:	1 und 2
Wohnform	:	Einfamilienhaus

**Teil 2 Bautechnische Beschreibung****1. Erdarbeiten**

DIN 18 300  
Bodenklasse 4-5  
Gründungssohle verdichtet, Verdichtungsgrad DPR  $\geq$  97 %.

**2. Dränarbeiten**

DIN 18 308

**1. Bei Anfall von Schichtenwasser:**

Dränage um das gesamte Gebäude als Ringleitung nach DIN 4095, Fabrikat opti-drän oder gleichwertig. Kontroll- und Sammelschacht ohne Sandfang einschließlich der erforderlichen Aufsatzrohre für Schachthöhe  $h = 1,40$  m aus PVC-U mit 3 Abgängen einschließlich 1 Blindstopfen und Schachtdeckel aus trittfestem GKF, sowie geruchsdichter Abdichtung, Fabrikat opti-control oder gleichwertiges. Dränfolie mit Filterfließ mit Drän- und Schutzwirkung auf Kellerwand (lösungsmittelfreier Kleber), Fabrikat porodrän oder gleichwertig. Trenn- und Filterfließ vollflächig mit 10 cm Überlappung verlegt, Fabrikat Intraflor oder gleichwertig.  
Rohrsohle mind. 20 cm unter OF der Bodenplatte befindet.  
Verfüllung im Fundament-/Dränrohrbereich mit Kies B 32.

**2. Als Schutz gegen Erdfeuchte:**

Dickbeschichtung auf verkieselten Wandflächen (vgl. 6.), Verfüllschutz mit extrudiertem Polystyrolschaum, Verfüllung des Arbeitsraumes mit bindigem Boden und lagenweise Verdichtung auf DPR  $\geq$  96 %, Bodenabdichtung mit armierter Polymerebahn.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 6 von 17

K O P I E

2

Landkreis Dahme-Spreewald  
 - Der Landrat -  
 Landesbauaufsichtsbehörde  
 Brühlstraße 4  
 13711 Köpenick/West

**3. Maurerarbeiten****3.1 Wände**

Kellergeschoß: Außenwände (tragend) 17,5 + 24 + 36,5cm dick aus KSV in MG IIa, Rohdichte 1,0 g/cm<sup>3</sup>.

Geschoßmauerwerk: (EG, OG, DG): Außenwände (tragend) 17,5 cm dick KSV in MG II, Rohdichte 1,0 g/cm<sup>3</sup>.

Mauerwerksperrschicht bestehend aus einer lose verlegten Bitumen-Dachdichtungsbahn G 200 DD nach DIN 52 130 mit überlappenden Stößen.

Innenwände (tragend): 17,5 cm dick aus KSV MW8 in MG II

Innenwände (nichttragend): 10 cm dick aus LB in MG II oder Gipsplatten 7 cm dick

Fugenglattstrich beim Herstellen des Mauerwerkes in den Kellerräumen und im Keller-Außenwandbereich unterhalb des Erdbodens.

**3.2 Stürze und sonstige Maurerarbeiten**

Überdecken der Fensteröffnungen im Mauerwerk mit Kasa-Stürzen einschließlich Beton und Bewehrung, bei großen und trapezförmigen Fensteröffnungen Überdeckung im Mauerwerk mit U-Schalen aus Kalksandstein einschließlich Beton und Bewehrung. Überdecken von Türöffnungen im Mauerwerk mit Kasa-Stürzen.

**4. Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Streifenfundamente, Beton B 15, unbewehrt.

Bei Anordnung einer Drainage:

Kiesfilterschicht kapillarbrechend unter Bodenplatten Dicke 20 cm. PE-Folie, 0,5 mm stark, auf verdichtete Kiesschicht verlegt, Stöße überlappt. Fundament-entlüftung mit PVC-Rohren DN 100. Betonplatten, Beton B 25, Oberfläche rau verrieben, Plattendicke 15 cm mit konstruktiver Bewehrung in den Eickbereichen.

Fundamentanker als geschlossener Ring an der Außenseite, . An zwei Diagonalpunkten sind Fahnen im Mauerwerk nach oben geführt.

Fahne vom Fundamentring in den Hausanschlußraum geführt, mit 1,5 m freier Länge, für den Anschluß an die Potentialausgleichsschiene. Material der Erder bei Rundstahl Durchmesser 10, bei Bandstahl 1 cm<sup>2</sup>. Alle Verbindungen sind metallisch leitend durch Verschweißen (1,5 cm<sup>2</sup>) oder zugelassene Klemmverbindungen.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 7 von 17

**K O P I E**

Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Landrat -  
Landratsverwaltung  
Bretzenburger  
13711 Kriesow

3

Im Eingangsbereich des Gebäudes thermisch getrennte Podestplatte und Stufen aus Beton B 25.

Decken nach Statik.

Stahlbetondecke 18 cm im Randbereich verstärkt (Ringanker/Sturz).

Ringbalken nach Statik, B 25, Bst 500, Giebelausbildung Kasa-U-Schalen.

**5. Zimmerer- und Holzbauarbeiten**

Asymmetrisches Satteldach ca. 60 ° und 30 ° als Pfettendach, Dachgauben ca. 25 °, zimmermannsmäßiger Dachverband.

**6. Abdichtung gegen Wasser**

Grundierung Bitumendickbeschichtung auf äußeren Kellerwänden im Erdbereich.

**7. Dachdeckungsarbeiten****7.1 Unterspannbahn und Lattung**

Einlagige Vordeckung aus Unterspannbahnen, Verlegung über den Sparren, Stoßüberdeckung mind. 15 cm, alle 10–20 cm angeheftet. Dachlattung aus fäulnisimpägnierten Dachlatten, passend zur Dachdeckung, Querschnitte 40/60 mm, Gehobelte Traufdielen an der Traufkante, Querschnitt 25/240 mm.

**7.2 Dacheindeckung**

Dacheindeckung der geneigten Dachflächen mit Beton-Dachsteinen als Doppelmuldenfalzstein Frankfurter Pfanne, Farbe granit, Fabrikat BRAAS oder gleichwertig, auf die Dachlattung. Sturmsichere Verklammerung der Dacheindeckung, Schrägschnitte im Bereich von Dachaufbauten, Kehlen und Graten als Zulage der Dacheindeckung. Traufziegel passend zur Dacheindeckung. Firstabdeckung mit Firstziegeln im Farbton zur Eindeckung passend, trocken verlegt einschließlich fäulnisimpägnierter Firstlatte und Befestigung. Firstanfänger und Firstende als Formziegel. Entlüftung nach dem Kaltdachprinzip, Luftzirkulation über Entlüftungssteine oben und unten in den erforderlichen Abständen, alternativ: Entlüftung über Insekten-schutzbank an First und Traufe. Trittroste für den Schornsteinfeger vom Dachausstieg zum Schornstein.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 8 von 17

**K O P I E**

-Landkreis Dahme-Spreewald

-Der Ländchen -

-Landkreis Dahme-Spreewald

-Landkreis Dahme-Spreewald

19711 Köpenick

4

**7.3 Schornstein**

Schornstein als zwischaliger Edelstahlschornstein für eine raumluftunabhängige Gastherme 18/21 KW.

**8. Klempnerarbeiten****8.1 Dachrinnen und Regenfallrohre**

Außendachrinnen aus farbig beschichtetem Titanzink als Hängedachrinne nach DIN 18 461, halbrund, mit Gefälle, befestigt mit Rinnenhaltern auf Holz. Nenngröße 333. Rinnenablaufstutzen geneigt.

Kreisförmige Regenfallrohre nach DIN 18 461 aus farbig beschichtetem Titanzink, D = 0,7 mm, mit Rohrschellen im Vormauerwerk befestigt. Nenngröße 100, mit Schwannenhals.

Entwässerung zur Straßenseite: Rohrauslauf bis 2 m vor dem Gebäude in einer Kiespackung 1 m<sup>3</sup>. Entwässerung zur Gartenseite: frei auf Gelände, Rohrauslauf als Bogen.

**8.2 Einfassungen, Abdeckungen**

Untergelegte Kehlen aus Titanzink D = 0,8 mm auf Steildach (45 °), Dacheindeckung aus Doppelmuldenfalzsteinen, verdeckt befestigt mit Vorstoßblechen auf Holzunterkonstruktion, Zuschnittbreite 400 mm.

Einfassung des Schornsteines aus Titanzink, D = 0,8 mm, Zuschnittsbreite 300 mm.

**8.3 Fensterbankabdeckung**

Außenfensterbank als Rollschicht aus Fassadenklinker.

**9. Putzarbeiten****9.1 Innenwandputz**

Für alle Räume Glattputz aus Putzmörtel P IV (Gipsputz) einschließlich der erforderlichen Vorbereitung des Untergrundes.

Einbau von Eckschutzschienen in den Wandputz.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 9 von 17

**K O P I E**

5

Andreas Duhon-Spreewitz  
- Der Landrat -  
waagere Bauauftragsbehörde  
Bäckstraße 4  
15711 Köpenick

**9.2 Außenwandbekleidung**

Die Außenwände erhalten ein 100 mm dickes Verblendmauerwerk mit einer 40 mm dicken Luftschicht und einer 60 mm dicken Wärmedämmung aus Mineralwolle.

**10. Fliesen- und Plattenarbeiten****10.1 Wandfliesen**

Alle Wandfliesen in Dünnbettverlegung. Keramische Fliesen und Platten mit Dispersionsklebstoff einschließlich Spezialdichtschlämme auf Mauerwerk, verfugt durch Einschlämmen mit Zementmörtel.

Einbauort: Küche, im Bereich der Arbeitsplatten.

Bekleidungshöhe: 600 mm

Fliesengröße: 150 x 150 mm

WC im EG,

Bekleidungshöhe: 1.500 mm

Bad im OG

Bekleidungshöhe: raumhoch

Bad im DG: 2.250 mm.

Verwendung von Kantenschutzschienen.

**10.2 Bodenfliesen**

Bodenfliesen im Dünnbett aus keramischen Fliesen und Platten mit Dispersionsklebstoff nach DIN 18 156 auf waagerechten Flächen einschließlich Spezialdichtschlämme auf Zementestrich.

Fliesenoberfläche unglasiert. Bodenfliesengröße 150 x 150 mm.

Einbauort: WC im EG.

Gleiches gilt für das Bad im OG, jedoch Fliesenoberfläche für Barfußbereich.

Gruppe B, DIN 51097.

Bodenfliesengröße: 150 x 150 mm.

Anarbeiten der Wandbekleidung an Wände und Decken einschließlich Fugenabdichtung aus dauerelastischem Kitt (silikonfrei).

**11. Treppen**

Keller- und Geschoßtreppen aus Stahlbeton. Treppen und Handlauf des Geländers an der Galerie und am Eßplatz aus Hartholz.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 10 von 17

K O P I E

Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Landrat -  
- als Bauaufsichtsbehörde -  
Brückstraße 4  
15711 Kötzschen Kosen

6

**12. Estricharbeiten**

Fußboden im Kellergeschoß aus Zementestrich als Nutzschiicht auf vorhandenen Unterbeton.  
Konstruktionshöhe: 50 mm.

Schwimmender Estrich, Fließestrich in Wohngeschossen, Oberfläche planeben und glatt abgezogen für alle Beläge. Mineralwolldämmung 60 mm im Erdgeschoß, 40 mm in den Obergeschossen.

**13. Tischlerarbeiten****13.1 Türen**

Furniertüren mit Wabenkern in Stahleckzargen im Kellergeschoß, in Holzumfassungszargen in den übrigen Geschossen.

Hauseingangstür: Kiefernholz mit Glasfeldern.

**13.2 Fenster**

Fensterelemente aus Kiefernholz oder als Holz-Aluminiumverbundkonstruktion. Isolierverglasung mit Sicherheitsglas im Erdgeschoß.  
Innere Fensterbank aus Kunsteinagglomerat oder Kalkstein.

**14. Metallbau- und Schlosserarbeiten**

Stahlzargen aus gepreßtem Stahlblech als Eckzargen bzw. Umfassungszarge, Blechdicke 2 mm mit Anschlagdämpfung durch Dichtungsband für gefälzte Holztüren.

Fußabstreifkasten komplett mit Steckmetallrost, 75 x 75 cm, am Antritt der Treppe im Hauseingangsbereich einsetzen.

Geländer auf Podest im Hauseingangsbereich aus lackiertem feuerverzinktem Stahl und Glas.

Zusätzliches Geländer vor den Fenstern mit einer Brüstungshöhe von weniger als 80 cm in den Obergeschossen aus jeweils 3 Stahlrohren, feuerverzinkt und lackiert.

Drückergarnituren und Fenstergriffe aus eloxiertem Aluminium.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 11 von 17

**K O P I E**

Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Landrat -  
Leitung Bauaufsichtsamt  
Brückmannstraße 4  
13711 Köpenick, Wusterhausen

7

**15. Maler- und Tapezierarbeiten**

Spachtelung der Fugen der Filigrandecken, Verwendung geeigneter Betonspachtelmasse, schalöl- und feuchtigkeitsresistent, einschließlich Nachschleifen, zur Aufnahme eines Anstriches.

Deckenanstrich mit Kalk-Latex-Anstrichsystem auf gespachtelter Filigrandecke der Kellerräume. Wandanstrich der Kellerwände mit Kalk-Latex-Anstrichsystem auf Putz mit Untergrundbehandlung nach Herstellervorschrift.

Alle Räume erhalten einen Deckenanstrich und einen Wandanstrich mit Dispersionsanstrichsystem auf Rauhfasertapete.

**16. Bodenbelagsarbeiten**

2 m Linoleum im Eingangsbereich und der Küche 2 mm Korkmentunterschicht einem handelsüblichen und vom Hersteller des Belages akzeptierten Kleber vollflächig auf Estrich verklebt.

Teppichboden, Velours oder Schlinge mit einem Poleinsatzgewicht von ca. 700 g/m<sup>2</sup>, antistatisch, mit einem handelsüblichen und vom Hersteller des Belages akzeptierten Kunstharzkleber auf Lösungsmittelbasis formaldehydfrei, vollflächig auf Estrich aufkleben.

Pflegehinweise für den Teppichboden  
Einbauort: Wohn- und Schlafräume

Sockelleisten aus Hartholz an den Wänden befestigt, Sockelhöhe: 50 mm.

Abdeckschienen aus an Übergängen zwischen verschiedenen Bodenbelägen mit Spreizdübeln im Boden befestigt.

**17. Trockenbauarbeiten**

Gipskarton- oder Gipsfaserplattenverkleidung für Dachschräge einschließlich Unterkonstruktion sowie aller Wandanschlüsse. Befestigung durch Klammern mit Luftdruckgeräten oder Nägeln und Schrauben, Oberfläche malerfertig.

**18. Elektroinstallation**

Elektroinstallation entsprechend DIN 18015. Für den Wohnbereich zusätzliche Fehlstromschutzschalter. Leerrohre für ein Antennenkabel zwischen Wohnzimmer und Hausanschluß sowie für ein Telefonkabel zwischen Diele und Hausanschlußraum.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 12 von 17

**K O P I E**

Landkreis Dahme-Spreewald  
- Der Landrat -  
Landratsverwaltung  
Bismarckstraße  
14711 Köpenick, Werra

8

**19. Heizungs- und Wasserinstallation**

Raumluftunabhängige Gastherme 18/21 kW zur Heizung und Warmwasserbereitung unter dem Dach in der Nähe des Bades.

Wasserinstallation entsprechend DIN 1986 und 4109. Eckventilmischbatterien in Bad und Küche, Spülmaschinen- und Waschmaschinenanschluß in der Küche, alternativ im Bad. Kaltwasseranschluß für das Gäste-WC in EG. Eine Außenzapfstelle an der Gartenseite.

**20. Außenanlagen**

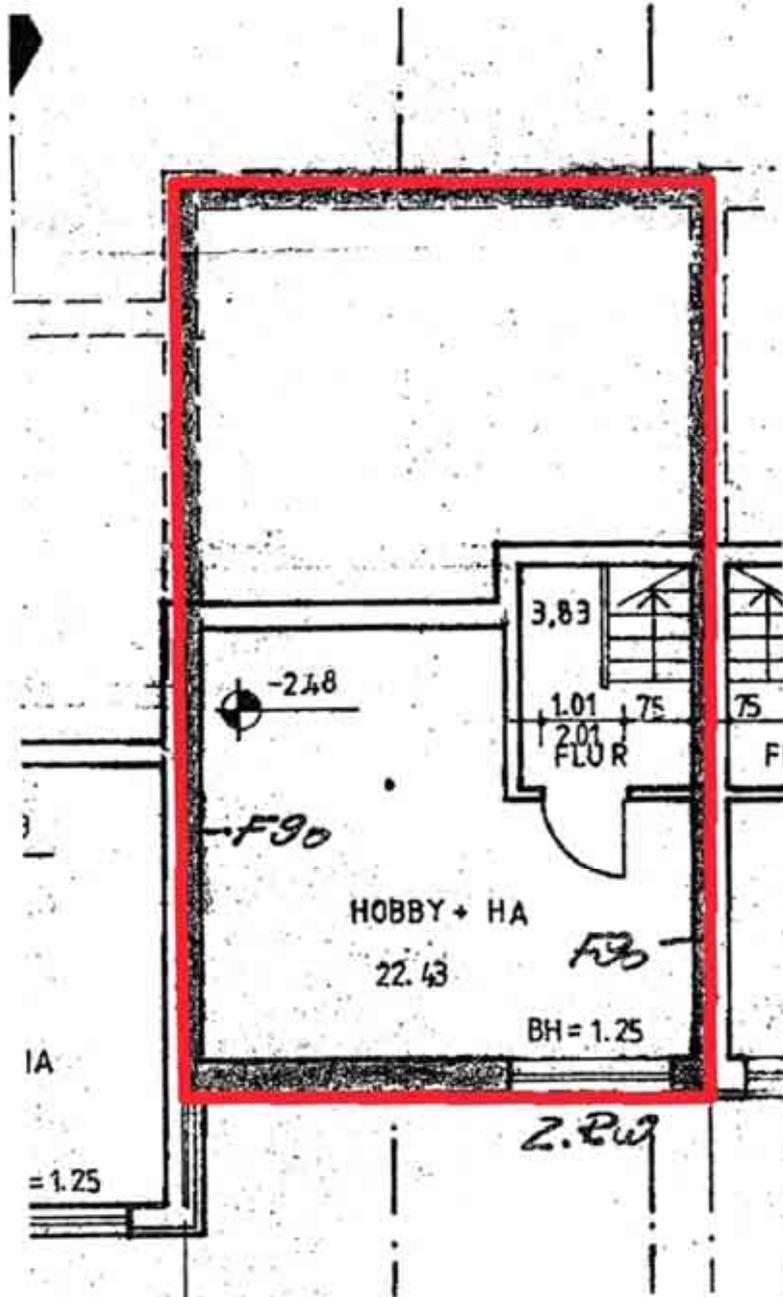
Terrasse ca. 17 m<sup>2</sup>,  
Gartenplatten 40 x 40 cm, 6 cm Plattendicke, Farbe dunkelgrau, Oberfläche  
rauh, im Verband in Sand mit Gefälle verlegt.

Podest im Eingangsbereich, Belag aus Werkstein, Farbe dunkelgrau, ca. 6 m<sup>2</sup>  
einschließlich 6 Stufen je 120 x 30 cm.

Baubeschreibung aus Bauakte, anonymisiert

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

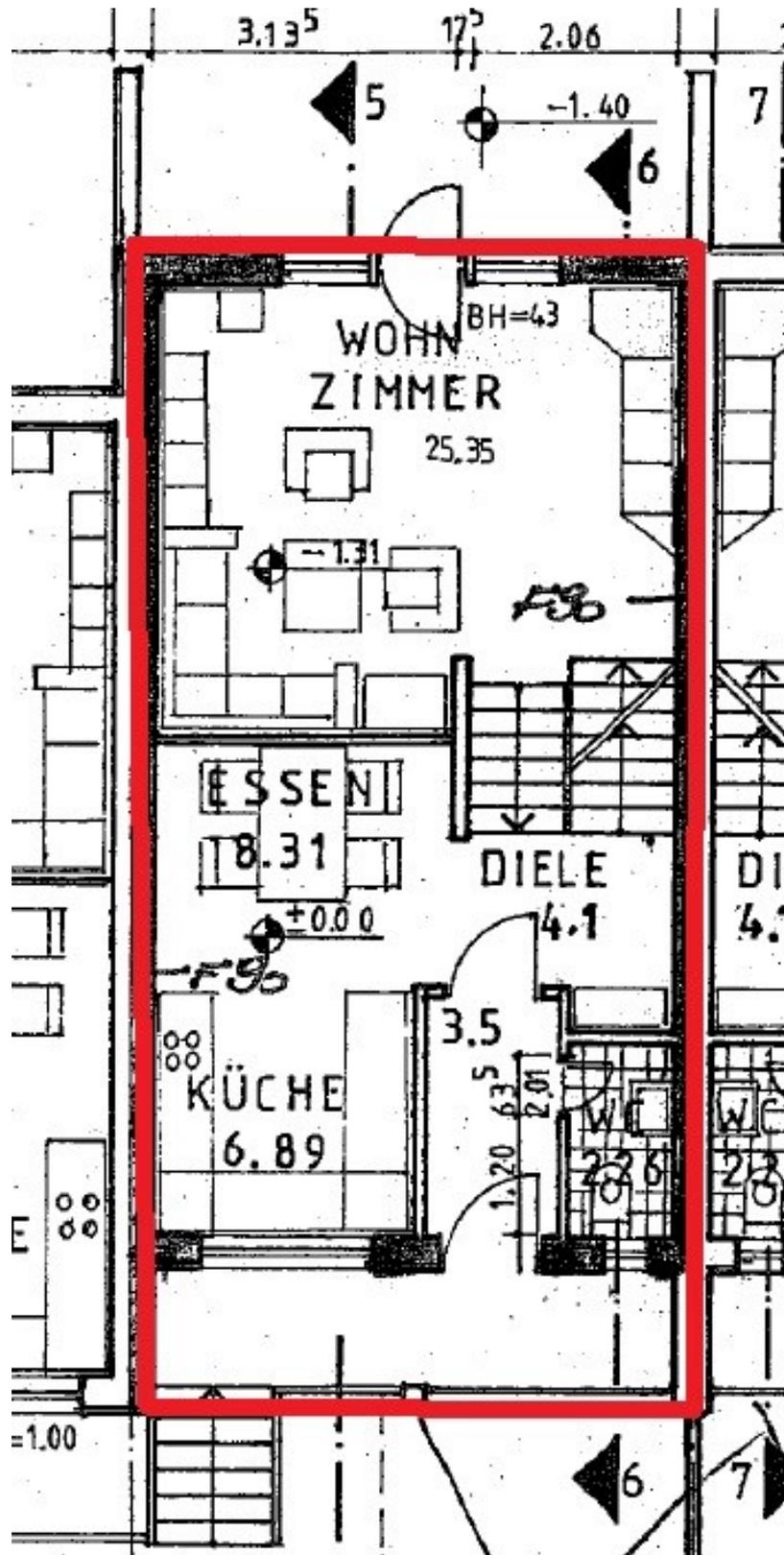
Seite 13 von 17



Grundriss Kellergeschoss, aus Bauakte, Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

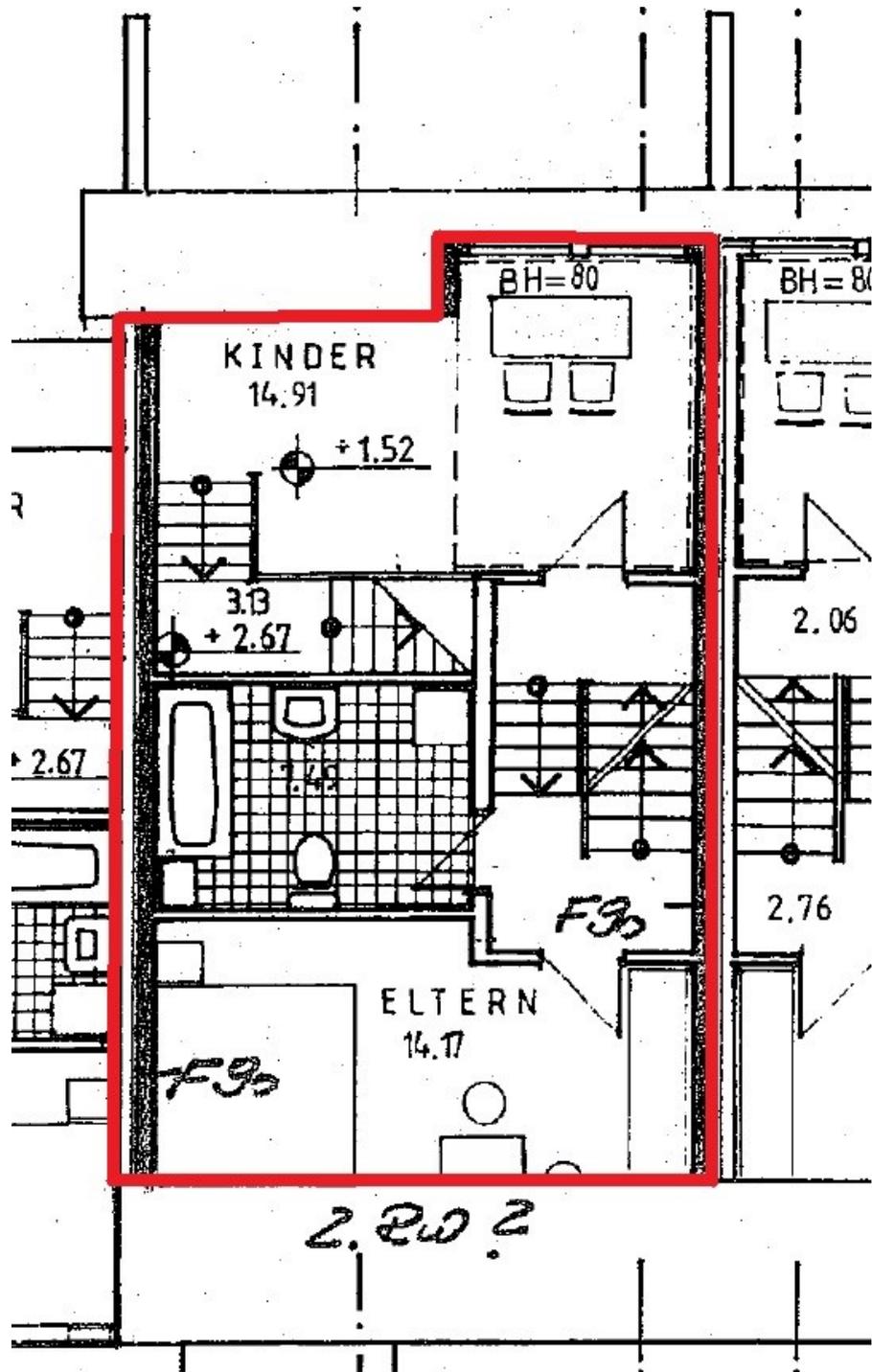
Seite 14 von 17



Grundriss Erdgeschoss, aus Bauakte, Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet; die Außen-Zugangstreppe ist in ihrer Position abweichend hergestellt (vgl. Fotodokumentation).

Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt

Seite 15 von 17



Grundriss Obergeschoss, aus Bauakte, Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet

**Anlage 4: Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitt**

Seite 16 von 17



Grundriss Dachgeschoss, aus Bauakte, Bewertungsobjekt rot gekennzeichnet



**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht, Bewertungsobjekt rot eingerahmt



Bild 2: Straßenansicht, Bewertungsobjekt rot eingerahmt

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 2 von 4



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Hauseingangsbereich

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 3 von 4



Bild 5: Straßenansicht der Reihenhausanlage



Bild 6: Rückansicht der Reihenhausanlage

**Anlage 5: Fotodokumentation**

Seite 4 von 4



Bild 7: Blick in die Straße vor dem Bewertungsobjekt



Bild 8: Blick in die Straße vor dem Bewertungsobjekt

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 1 von 6



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Ortsteil Wündorf | Wündorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen

**Immobilienbewertung Jänicke**

**Frau I. Staritz**  
**Fregestraße 7a**  
**12159 Berlin**

**Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum**

Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum

Ortsteil Wündorf  
Wündorfer Platz 4-5

D-15806 Zossen

Dezernat Archäologische Denkmalpflege  
Referat AIDZ

Bearbeiterin: Dr. Silke Schwarzländer

Telefon: 033702211 1406

Durchwahl: 033702211 1630

Telefax: 033702211 1501

silke.schwarzlaender@bidam-brandenburg.de  
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Zossen, den 22. März 2021

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**Schwarzer Weg 11 in 12529 Schönefeld/OT Großziethen Lkr. Dahme-Spreewald; Gemarkung Großziethen Flur 4, Flurstück 32/11**

Ihre Anfrage vom 22.3.2021

Sehr geehrte Frau Staritz,

zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass vom Flurstück 32/11 der Flur 4 in der Gemarkung Großziethen nach derzeitigem Kenntnisstand kein Hinweis auf ein Bodendenkmal vorliegt.

Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist, insbesondere da sich die Liegenschaft lediglich rund 490 m nordwestlich des Bodendenkmals Nr. 12097 (i.S.d. BbgD SchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) befindet. Es handelt sich dabei um den deutsch-mittelalterlichen und neuzeitlichen Dorfkern der 1300 urkundlich erst erwähnten Ortschaft Großziethen mit den zusätzlichen Nachweisen eines jungsteinzeitlichen Grabes sowie Siedlungen der Bronze- und Eisenzeit innerhalb des Bodendenkmalareals.

Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Silke Schwarzländer  
Referatsleiterin

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 2 von 6

**Immobilienbewertung Jänicke**

---

**Von:** Barbara Rimpel <barbara.rimpel@bldam-brandenburg.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 24. März 2021 12:41  
**An:** Immobilienbewertung Jänicke  
**Betreff:** Re: Auskunft für das Grundstück Schwarzer Weg 11 in 12529 Schönefeld OT Großziethen

Sehr geehrte Frau Staritz,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 22.03.2021 möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück Schwarzer Weg 11 in 12529 Schönefeld OT Großziethen keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und das Grundstück auch nicht in einem Denkmalsbereich liegt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an Frau Dr. Schwarzländer,

Tel. 033702/ 211 1630. E-Mail: [silke.schwarzlaender@bldam-brandenburg.de](mailto:silke.schwarzlaender@bldam-brandenburg.de)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Barbara Rimpel

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

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 3 von 6

**Landkreis Dahme-Spreewald**  
**Der Landrat**Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)Immobilienbewertung Jänicke  
Herr Tankred Jänicke  
Fregestraße 7 a  
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Löffler
Zimmer:	310
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2416
Fax:	03546 26-2422
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-01822-21-86
Datum:	24.03.2021
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Schönefeld, Großziethen, Schwarzer Weg 11  
Gemarkung: Großziethen, Flur: 4, Flurstück: 32/11

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 22.03.2021 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Großziethen
Flur	4
Flurstück	32/11

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Gemäß § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Satz 2 der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, ist diese Auskunft kostenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Löffler**Anlage**  
Kostenbescheid

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

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 4 von 6

# Gemeinde Schönefeld

Der Bürgermeister

mit den Ortsteilen Großziethen,  
Kiekebusch, Schönefeld, Selchow,  
Waltersdorf, Waßmannsdorf

Gemeinde Schönefeld • Hans-Grade-Allee 11 • D - 12529 Schönefeld

Firma  
Immobilienbewertung Jänicke  
Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Dezernat / Sachgebiet			
Dezernat II –Bauverwaltung–			
Verwaltungsgebäude			
Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld			
Aktenzeichen (bei Schriftwechsel anzugeben)		Datum	
GBBl. 1714		29. März 2021	
Auskunft erteilt			Zimmer
Frau Winkelmann			201
<input checked="" type="checkbox"/> Vorwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Vermittlung	<input checked="" type="checkbox"/> Durchwahl	<input checked="" type="checkbox"/> Telefax
030		53 67 20-256	-298
Internet			
<a href="http://www.gemeinde-schoenefeld.de">www.gemeinde-schoenefeld.de</a>			
eMail (nicht für frist- und formwahrende Schreiben)*			
<a href="mailto:bauverwaltung-gruen@gemeinde-schoenefeld.de">bauverwaltung-gruen@gemeinde-schoenefeld.de</a>			
Ihr Schreiben vom		Ihr Zeichen	
22.03.2022			

## Anliegerbescheinigung über Erschließungsbeiträge

Mit dieser Bescheinigung wird der **s t r a ß e n m ä ß i g e** Erschließungszustand eines Grundstückes dokumentiert.

Für den Neubau von Erschließungsanlagen bzw. von Teileinrichtungen von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) werden Erschließungsbeiträge erhoben. Anliegende Flurstücke gelten als entsprechend erschlossen.

Erschließungsbeiträge können für Anlagen bzw. deren Teileinrichtungen nur einmal erhoben werden.

• • •

\* Dieser elektronische Kommunikationsweg steht ausschließlich für eine formfreie elektronische Kommunikation, für die eine Schriftform mit eigenhändiger Unterschrift nicht zwingend vorgeschrieben ist (z.B. allgemeine Anfragen und Mitteilungen, etc.), zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass mit diesem Kommunikationsmittel Verfahrensanträge oder Schriftsätze nicht rechtswirksam eingereicht werden können. Sollte Ihre Nachricht einen entsprechenden Schriftsatz beinhalten, ist eine Wiederholung der Übermittlung mittels Telefax (030/536720-84) oder auf dem Postweg zwingend erforderlich.

**Öffnungszeiten:**

Mo.	13:00 bis 15:00 Uhr
Di.	09:00 bis 12:00 Uhr 13:00 bis 15:30 Uhr und 15:45 bis 18:00 Uhr
Do.	13:00 bis 15:00 Uhr
Fr.	09:00 bis 12:00 Uhr

**Bankverbindungen:**

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
BIC: WELA DE D1 PMB IBAN: DE35 16050000 3665021153
Deutsche Kreditbank AG
BIC: BYLADEM 1001 IBAN: DE02 12030000 0000401968

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 5 von 6

Gemarkung: **Großziethen** GBBL-Nr.: **1714**  
 Flur: **4**  
 Flurstück(e): **31/11**



	erschlossen		Bemerkung
	ja	nein	
Fahrbahn	x		
Straßentwässerung			
Straßenbeleuchtung	x		
Gehweg			
einseitig		x	
zweiseitig		x	
Radweg		x	
unselbständige Grünanlagen		x	

	ja	nein
aktuell ist hier eine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme in Planung		x
aktuell ist hier eine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme fertiggestellt, jedoch noch nicht beschieden		x

Bitte wenden Sie sich zur Auskunft „zentrales Abwassersystem“ an die DNWAB (Sitz Königs Wusterhausen).

Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag

*Winkelmann*  
 Winkelmann  
 -Bauverwaltung -

**Anlage 6: behördliche Auskünfte**

Seite 6 von 6

**Landkreis Dahme-Spreewald**  
**Der Landrat**EINGEFANGEN  
12. April 2021

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

Immobilienbewertung Jänicke  
Herr Tankred Jänicke  
Fregestraße 7 a  
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Umweltamt untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift:	Weinbergstraße 1 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Irmischer
Zimmer:	8
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2444
Fax:	03546 20-2317
E-Mail*:	umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	87/4-71010-21-712
Datum:	08.04.2021
Ihr Schreiben vom:	19.03.2021
Ihr Zeichen:	

**Weitergabe von Erkenntnissen aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald, Großziethen**

Sehr geehrter Herr Jänicke,

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

Das Grundstück

Schönefeld, Großziethen, Schwarzer Weg 11  
Gemarkung: Großziethen, Flur: 4, Flurstück: 32/11ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand **nicht** als altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald registriert.Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Irmischer**Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten**Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Landkreis Dahme-Spreewald als untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde für abfall- und bodenschutzrechtliche Angelegenheiten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) können Sie unter <https://www.dahme-spreewald.info/sixcms/detail.php/526> einsehen.<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung<sup>2</sup> Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S.74) in der zurzeit geltenden Fassung

Hauptsitz	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	<b>15907 Lübben (Spreewald)</b> Beethovenweg 14	<b>15711 Königs Wusterhausen</b> Brückenstraße 41	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	<a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a>
Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 <b>15926 Luckau</b> Nonnengasse 3	Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 BIC: WELADED1PMB	E-Mail <a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a> * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.