

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: 21.03.2023
AZ: 2022 - 077

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Großziethen, Blatt 1921, eingetragenen 206/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Attilastraße 35, im 2. OG und DG (Maisonette), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 21 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 21.

Aktenzeichen: 8 K 13/22

Gemarkung: Großziethen

Flur: 4

Flurstücke: 520, 521/1, 521/2



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 20.03.2023 ermittelt mit rd.

285.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé

Grundbuchangaben:

8 K 13/22

Grundbuch von Großziethen,
Blatt 1921, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Großziethen, Flur 4,
Flurstücke 520 (3.801 m²),
521/1 (877 m²), 521/2 (43 m²)

Objektadresse:

Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45,
12529 Schönefeld OT Großziethen

Grundstückszuschnitt:

mittlere Breite ca. 64 m;
mittlere Tiefe ca. 62 m;
unregelmäßige Grundstücksform

Bebauung:

Mehrfamilienhausanlage;
Das zu bewertende Sondereigentum WE
Nr. 21 befindet sich im Hauseingang Attila-
straße 35, im 2. OG und DG (Maisonette).
Es besteht zudem ein Sondernutzungsrecht
am Pkw-Stellplatz Nr. 21.

Baujahr:

ca. 1996 (gemäß Energieausweis)

Ausführung:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine
Angabe zur Ausstattung möglich. Es
wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Raumaufteilung:

3 Zimmer, Diele/Flure, Bad, WC, Küche,
Abstellräume, Balkon (Maisonette-Whg.);
zweckmäßig Grundrissgestaltung;
82,20 m² WF (gem. Teilungserklärung)

Baumängel/
Bauschäden:

siehe Gutachten

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich
in Nutzung. Weitergehende Informationen
bzgl. einer Vermietung, o.ä. konnten nicht
ermittelt werden und wurden durch die
Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt.

örtliche Lage:

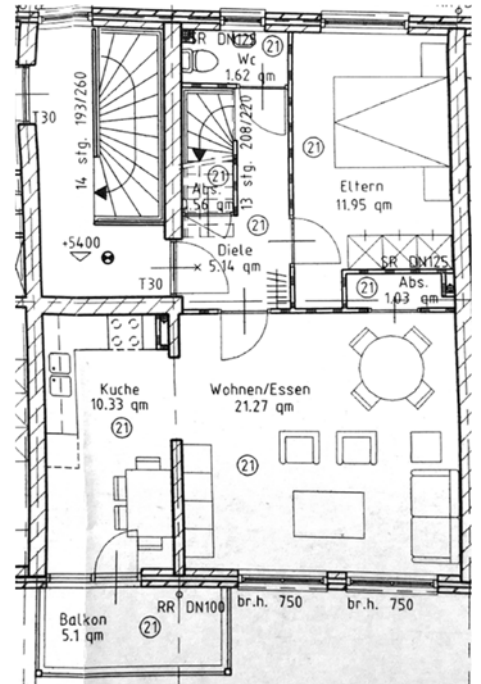
Das Bewertungsobjekt befindet sich in
Großziethen, einem Ortsteil der Gemeinde
Schönefeld. Das Gemeindezentrum ist
ca. 8 km entfernt. Geschäfte des täglichen
Bedarfs, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel,
usw. befinden sich überwiegend innerhalb
des Ortsteils, mithin in fußläufiger Entfernung.
Die Gemeindeverwaltung ist ca. 8
km entfernt. Es handelt sich um eine gute
Wohnlage.

Verkehrswert:

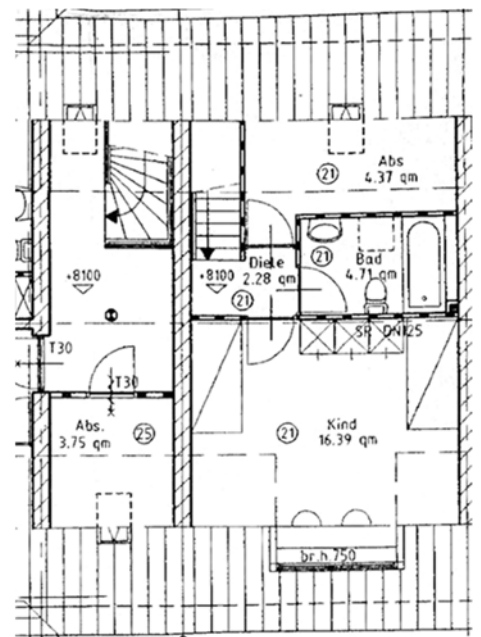
285.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht, WE 21 gekennzeichnet



Grundriss 2. OG



Grundriss DG

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21	13
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	13
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.5	Außenanlagen.....	14
3.5.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.5.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	14
3.5.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet.....	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	16
4.4.4	Vergleichswert.....	19
4.5	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Mehrfamilienhausanlage. Das Sondereigentum WE Nr. 21 befindet sich im Hauseingang Attilastraße 35, im 2. OG und DG (Maisonette).
Objektadresse:	Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 12529 Schönefeld OT Großziethen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Großziethen, Blatt 1921, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstücke 520 (3.801 m ²), 521/1 (877 m ²), 521/2 (43 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen
	Auftrag vom 20.05.2022 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 30.05.2022; Mitteilung zur Aufhebung des Ortstermins vom 20.06.2022; Mitteilung zur Fortführung des Auftrags vom 14.02.2023, eingegangen am 22.02.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2023 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug;
von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Anschreiben v. 31.05.2022;• Energieausweis v. 18.09.2018;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 06.06.2019;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 24.08.2020;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 26.10.2021;• Auszüge aus Teilungserklärung;
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung nebst Ergänzungen, Grundrissen, etc.;• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA;• Auskunft Kaufpreissammlung;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Auskunft Baulastenverzeichnis;• Auskunft Denkmalschutz;• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Auskunft Altlasten;• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Brandenburg (ca. 2.540.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Landkreis und Einwohnerzahl:

Dahme-Spreewald (ca. 176.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Gemeinde und Einwohnerzahl:

Schönefeld (ca. 18.500 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Berlin Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Potsdam (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 113, AS Johannisthaler Chaussee (ca. 6 km entfernt)

Bahnhof:
Südkreuz (ca. 13 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 14 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Großziethen, einem Ortsteil der Gemeinde Schönefeld. Das Gemeindezentrum ist ca. 8 km entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich überwiegend innerhalb des Ortsteils, mithin in fußläufiger Entfernung. Die Gemeindeverwaltung ist ca. 8 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

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

Topografie: eben

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück befindet grundsätzlich sich im Einflussbereich des Flughafen BER. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald hat zum Thema Flughafen BER im Grundstücksmarktbericht 2021 folgendes veröffentlicht: *„Die Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt BER unter Restriktionen der Corona-Pandemie am 31. Oktober 2020 hat den Immobilienmarkt für gewerbliche Nutzungen im Flughafenumfeld nicht belebt. Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren abgeebbt. Sie wurde jedoch durch Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung sporadisch immer wieder entfacht. Neben den baulichen Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer thematisiert und kritisch kommentiert. Dies trifft jedoch nur für die Bereiche zu, denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entsprechende Lärmbetroffenheit zugestanden wurde (Schutzzone). In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer latent bestehen. Der Gutachterausschuss beobachtet*

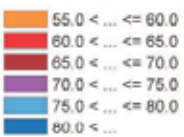
die betroffenen Gebiete intensiv und wertet die vorliegenden Daten kontinuierlich aus. Bisher lässt sich kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen konkreter Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden bzw. vermindert steigenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen sind weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzung in den betroffenen Gemeinden in den Überfluggebieten deutlich gestiegen. Die rapide zurückgegangenen Flugbewegungen als Auswirkung der Corona-Pandemie haben im Berichtsjahr das Thema Fluglärm weitgehend verdrängt.“ [...]

Auszug Lärmaktionsplanung 3. Stufe:

Flughafen BerlinBrandenburg
Rahmenplan zur Lärmaktionsplanung
Verkehrsflughafen BerlinBrandenburg (BER)

Isophonenekarte LDEN

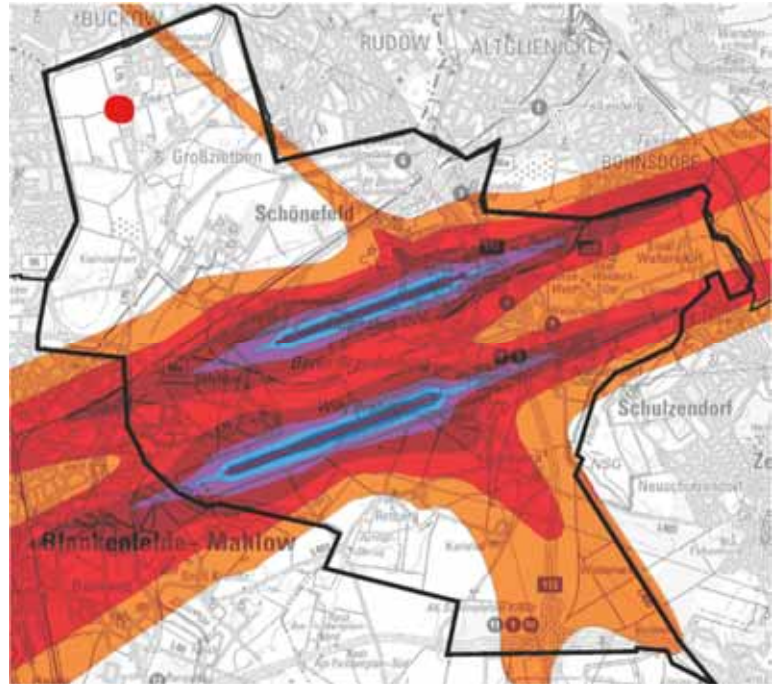
Verkehr 2023
(VBUF-DES_2023_EDDB_09.05.2017_QSI)



Projektion: UTM Zone 33, Ellipsoid GRS 80, Datum ETRS89
Kartengrundlage: © Geobasis-DE/IGB & SenStadt II

(Auszug aus Legende)

Gemeinde Schönefeld



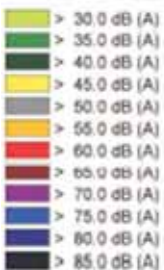
Quelle: <https://gemeinde-schoenefeld.de>
Lage des Bewertungsobjekts rot gekennzeichnet

Auszug Lärmaktionsplanung 3. Stufe:

Flughafen BerlinBrandenburg
Rahmenplan zur Lärmaktionsplanung
Verkehrsflughafen BerlinBrandenburg (BER)

Gesamtlärmbelastung 2023, VDI 3722-4
[LDEN]

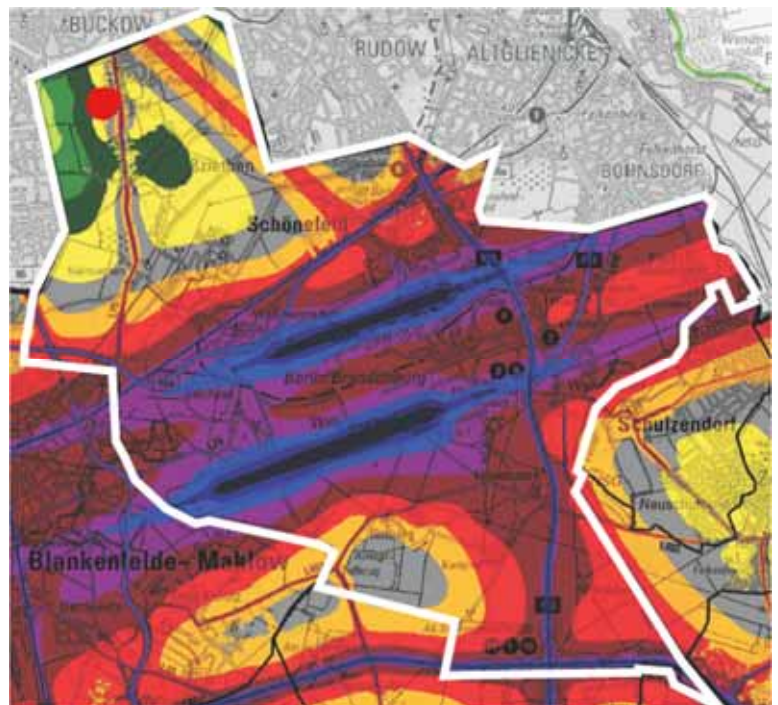
Verkehr 2023
(VBUF-DES_2023_EDDB_09.05.2017_QSI)



Untersuchungsgebiet
Projektion: UTM Zone 33, Ellipsoid GRS 80, Datum ETRS89
Kartengrundlage: © Geobasis-DE/IGB & SenStadt II

(Auszug aus Legende)

Gemeinde Schönefeld

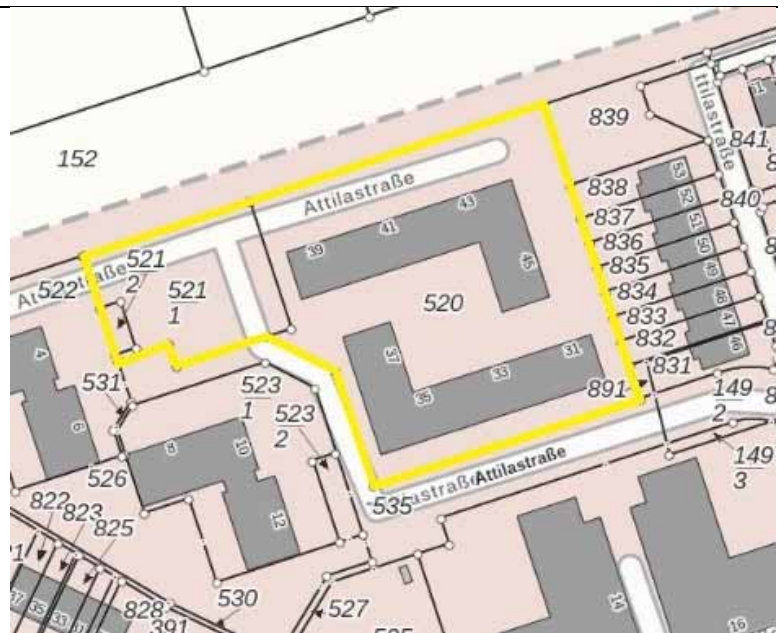


Quelle: <https://gemeinde-schoenefeld.de>
Lage des Bewertungsobjekts rot gekennzeichnet

Unter Berücksichtigung der Auswertungen der Gemeinde Schönefeld befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Gebiet mit einer Lärmbeeinträchtigung durch den Flughafen BER. Zudem ist unter Berücksichtigung der Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses sowie dem örtlichen Marktgeschehen eine Wertbeeinflussung infolge des Betriebs des Flughafens BER auf das Bewertungsobjekt auch nicht nachweisbar. Ausgehend davon erfolgt in der Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand (Nähe zum Flughafen BER) in der Bodenwertentwicklung bereits hinreichend berücksichtigt ist.

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 64 m; mittlere Tiefe ca. 62 m;
Größe 4.721 m²; unregelmäßige Grundstücksform

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Verbindungsstraße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege tlw. vorhanden, befestigt mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Mehrfamilienhausanlage; überwiegend eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit 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 19.05.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Großziethen, Blatt 1921, folgende Eintragung: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Vereinigungsbulast, vgl. hierzu die Auskunft in Anlage 6. Die Baulasteneintragung ist nicht wertbeeinflussend.
Denkmalschutz:	Im Denkmalverzeichnis sind für das Bewertungsgrundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Es liegt auch in keinem Denkmalbereich. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen nicht vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Legende

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Bauflächen (§ 1 Abs. 1 BauNVO)

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Kleinsiedlungsgebiet

1.1.2. Reines Wohngebiet

1.1.3. Allgemeines Wohngebiet

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.2. Mischgebiet

1.2.3. Kerngebiet

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. Gewerbegebiet

1.3.1.1. eingeschränktes Gewerbegebiet

(Auszug aus Legende)



<https://www.gemeinde-schoenefeld.de/flaechennutzungsplan-520.html>
Lage des Bewertungsobjekts blau gekennzeichnet

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Großziethen“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher gemäß Auskunft nach § 30 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft 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 Bewertungsgrundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Hauseingängen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum WE Nr. 21 befindet sich im Hauseingang Attilastraße 35. Das dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 21 befindet sich im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze (vgl. Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens).

Auf Grund der Außenbesichtigung ist zur Nutzungs-/Vermietungssituation keine Angabe möglich. Soweit im Ortstermin von außen ersichtlich, ist die Wohnung bewohnt. Durch die WEG-Verwaltung erfolgte die Auskunft, dass nicht bekannt ist, ob eine Vermietung erfolgt. Der Verfahrensbevollmächtigte der Gläubigerin teilte ebenfalls mit, dass nicht bekannt ist, ob und zu welchen Konditionen die Wohnung ggf. vermietet ist. Durch den Schuldner blieb die Nachfrage des Sachverständigen unbeantwortet, so dass vorliegend keine weitergehenden Auskünfte bzgl. der Nutzung vorliegen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin unterstellt, dass das zu bewertende Sondereigentum vermietet ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Mehrfamilienhausanlage besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Hauseingängen. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Hauseingang, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen, so dass bzgl. des Sondereigentums **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



3-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Baujahr:

1996 (gemäß Angabe Energieausweis)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis vom 18.09.2018 wurde durch die WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt. Der Endenergieverbrauch beträgt 93 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch beträgt 102 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete

Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: Klinker

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 16.09.1994, einschließlich Ergänzungen/Nachträgen, wurde die Mehrfamilienhausanlage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 49 Wohnungseigentumseinheiten (WE) aufgeteilt. Im Mehrfamilienhaus Attilastraße 31 bis 37 befinden sich insgesamt 25 Wohnungseigentume, im Gebäude Attilastraße 39 bis 45 befinden sich insgesamt 24 Wohnungseigentume. Zudem bestehen Sondereigentume an Teileigentumseinheiten (TE, Abstellräume im Kellergeschoss) und Sondernutzungsrechte an Terrassen und Pkw-Stellplätzen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament bzw. tragende Bodenplatte
Keller:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	½ gewandelt, massiv, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür mit Lichtausschnitt und Vordach; Briefkasten-/Klingelanlage in der Gebäudewand integriert
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Sprossen; Dachflächenfenster; tlw. Rollläden im EG; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Holzstabdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachaufbauten; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung (gemäß Energieausweis Erdgas, Baujahr 1996)

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Balkone, Dachaufbauten, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. Die Mehrfamilienhausanlage weist nach dem äußeren Anschein einen gepflegten Eindruck auf.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:



Das Wohnungseigentum Nr. 21 befindet sich im 2. OG und DG (Maisonette) im Hauseingang Attilastraße 35

Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung 82,20 m ² und wird auf Grund der Außenbesichtigung für die nachfolgende Wertermittlung herangezogen.
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Diele/Flure, Bad, WC, Küche, Abstellräume, Balkon (Maisonette-Wohnung mit innenliegender Treppe); zum Sondereigentum gehört der Kellerraum Nr. 21
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich. Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung eine mittlere Ausstattung unterstellt.

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile/Einrichtungen: Balkon, Dachaufbau

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum WE Nr. 21 ist das Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 21 zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung werden keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum erzielt.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage, Hausgeld:	Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung vom 31.05.2022 beträgt das monatliche Hausgeld 210,20 €. Die Erhaltungsrücklage beläuft sich gemäß Auskunft auf 125.033,18 € zum 31.05.2022. Die Rückfrage des Sachverständigen vom 23.02.2023, ob sich Veränderungen ergeben haben, blieb seitens der WEG-Verwaltung unbeantwortet.

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wege-/Hofbefestigung; Gartenanlagen und Pflanzungen; Pkw-Stellplatzflächen; Standplatz für Fahrräder; Standplatz für Mülltonnen; Beleuchtung; überwiegend Einfriedung (Zaun)

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Pkw-Stellplatz Nr. 21 (vgl. Lageplan in Anlage 4 des Gutachtens)

3.5.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Pkw-Stellplätze und Terrassen

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 206/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Attilastraße 35, im 2. OG und DG (Maisonette), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 21 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 21, zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Großziethen	1921	1	4	520	3.801 m ²
			4	521/1	877 m ²
			4	521/2	43 m ²
					<u>4.721 m²</u>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen. In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.4.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt. Es erfolgte hierfür eine grundstücksbezogene Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Selektionskriterien wurden wie folgt gewählt:

- Wohnungseigentum
- Weiterverkauf
- Ortsteil Großziethen
- Baujahr des Wohnungseigentums 1990 – 2005
- Wohn-/Nutzfläche 50 -120 m²
- Auswertzeitraum ab März 2021

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald wurden für den Auswertzeitraum insgesamt 13 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Bei fünf Kauffällen fehlt die Angabe der Geschosslage, daher wurden diese gewichtet mit dem Faktor (Gewicht) 0,8 berücksichtigt.

Sämtliche Kauffälle beinhalten einen Kfz-Stellplatz, sodass eine gesonderte Berücksichtigung des dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordneten Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz nicht veranlasst ist.

Die Vergleichsobjekte wurden durch den Sachverständigen von außen besichtigt und als verwertbar beurteilt. Da der Kaufzeitpunkt für die einzelnen Kauffälle monatsweise durch den Gutachterausschuss angegeben wird, ist nachfolgend als Kaufdatum der jeweils 15. des Monats gewählt wurden.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2 (A)	3 (A)	4
Vergleichswert [€]	-----	235.000,00	261.000,00	250.000,00	350.000,00
Wohnfläche [m ²]	82,20	80,00	45,00	45,00	88,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.937,50	5.800,00	5.555,56	3.977,27
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2023	15.07.2021	15.06.2021	15.05.2021	15.11.2021
zeitliche Anpassung		× 1,10	× 1,10	× 1,11	× 1,08
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.231,25	6.380,00	6.166,67	4.295,45
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,20	80,00	45,00	45,00	88,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,99	× 0,99	× 1,01
Geschosslage	2. OG/DG	EG	unbekannt	unbekannt	unbekannt
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.192,48	6.000,39	5.799,75	4.121,49
Gewicht		1,00	0,80	0,80	0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.192,48	4.800,31	4.639,80	3.297,19

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	270.000,00	305.000,00	261.000,00	260.000,00
Wohnfläche [m ²]	82,20	85,00	96,00	85,00	86,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.176,47	3.177,08	3.070,59	3.023,26
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2023	15.12.2021	15.12.2021	15.05.2022	15.02.2022
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,07	× 1,05	× 1,06
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.398,82	3.399,48	3.224,12	3.204,66
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,20	85,00	96,00	85,00	86,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,01	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG/DG	unbekannt	2. OG	unbekannt	DG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.228,88	3.261,80	3.062,91	3.204,66
Gewicht		0,80	1,00	0,80	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.583,11	3.261,80	2.450,33	3.204,66

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	315.000,00	349.000,00	264.000,00
Wohnfläche [m ²]	82,20	46,00	100,00	82,00	83,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.695,65	3.150,00	4.256,10	3.180,72
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2023	15.01.2022	15.04.2022	15.07.2022	15.09.2022
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,05	× 1,04	× 1,03
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.954,35	3.307,50	4.426,34	3.276,14
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,20	46,00	100,00	82,00	83,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,02	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG/DG	1. OG	EG	EG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,04	× 1,04	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,95	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.953,95	3.333,17	4.373,23	3.276,14
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.953,95	3.333,17	4.373,23	3.276,14

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13			
Vergleichswert [€]	-----	150.900,00			
Wohnfläche [m ²]	82,20	51,00			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.958,82			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2023	15.10.2022			
zeitliche Anpassung		× 1,02			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.018,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	82,20	51,00			
Anpassungsfaktor		× 0,99			
Geschosslage	2. OG/DG	EG			
Anpassungsfaktor		× 1,04			
Vermietung	vermietet	vermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.107,33			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.107,33			

Lage der Vergleichsobjekte in der Bodenrichtwertzone:

- 1 Am langen Grund
- 2 Attilastraße
- 3 Attilastraße
- 4 An der Feldmark
- 5 Ahornweg
- 6 An der Feldmark
- 7 Attilastraße
- 8 Ahornweg
- 9 Am langen Grund
- 10 An der Feldmark
- 11 Am langen Grund
- 12 Attilastraße
- 13 Am Lindengarten

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 20,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.031,57 €/m² bis 4.547,35 €/m². Zwei angepasste Vergleichspreise überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	36.033,37 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,40
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.464,75 €/m² rd. 3.465,00 €/m²

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.465,00 €/m ²
Wohnfläche	× 82,20 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 284.823,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+/- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 284.823,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Vergleichswert	= 284.823,00 € rd. <u>285.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 mit rd. **285.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 206/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 12529 Schönefeld OT Großziethen, Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Hauseingang Attilastraße 35, im 2. OG und DG (Maisonette), nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 21 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. 21,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Großziethen	1921	1	4	520	3.801 m ²
			4	521/1	877 m ²
			4	521/2	43 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 mit rd.

285.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend 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 21.03.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht 2021, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2022, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.gutachterausschuss-bb.de

5.3 Verwendete fachspezifische Software

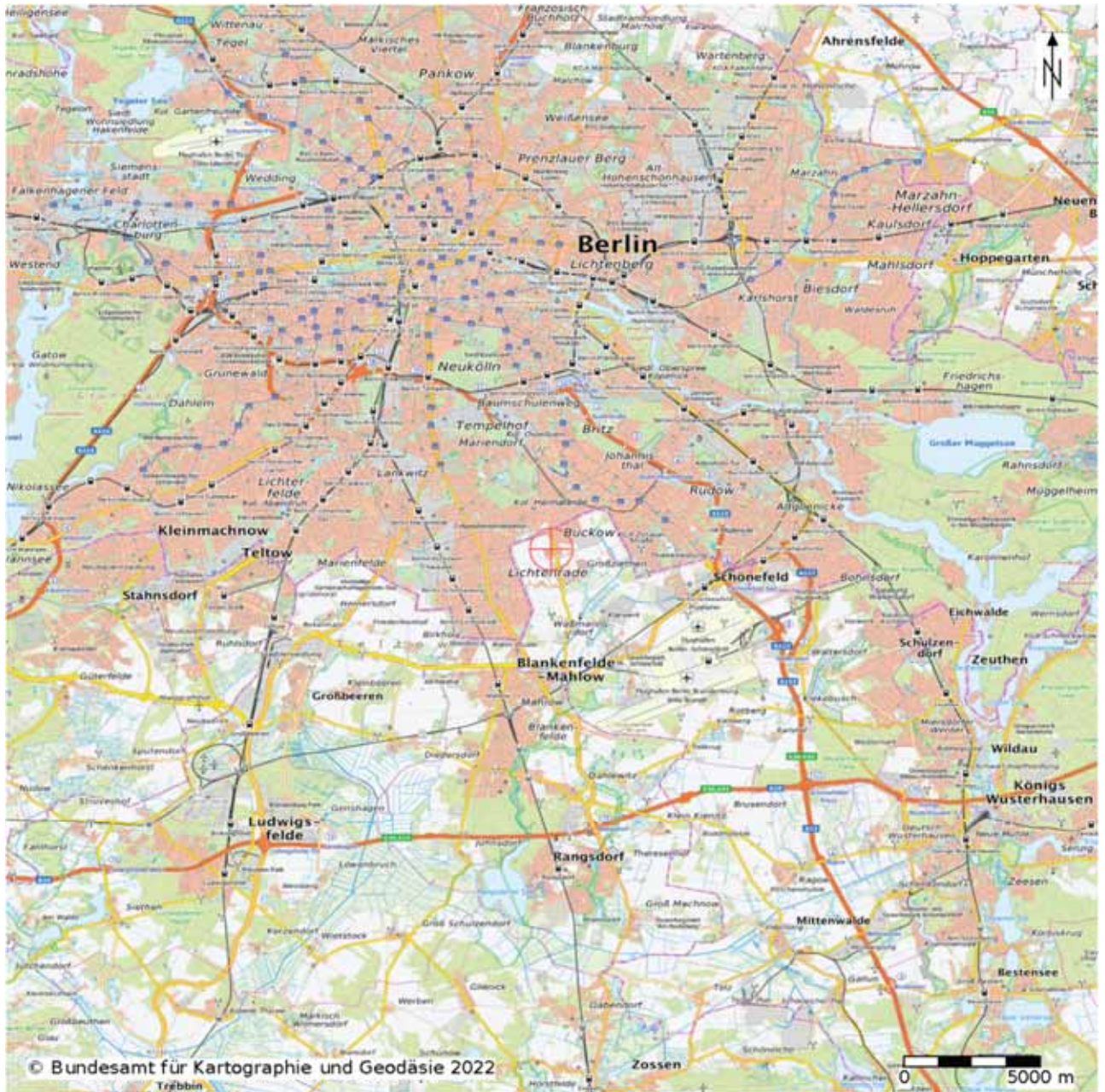
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 30.05.22

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 2022, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 30.05.22

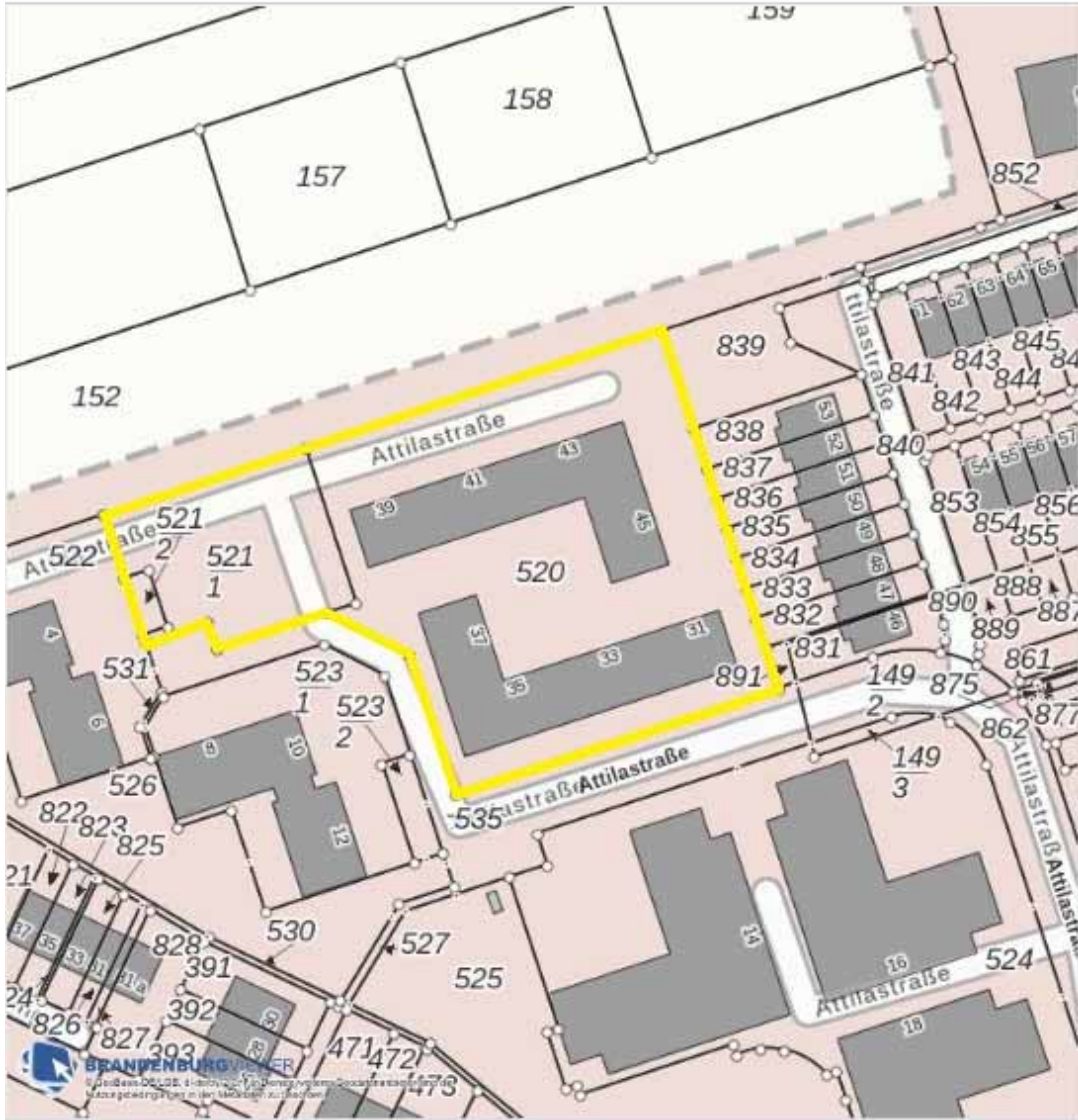
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 1 von 2

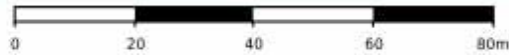


Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: WebAtlasDE BE/BB halbton -
Außerhalb-BB: TopPlusOpen, Flurstücke + Gebäude (nur in Zoom 1-5),
Verwaltungsgrenzen

E:393874.00 N:5807633.00



E:393894.00 N:5807447.00



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

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

Dieser Ausdruck wurde am 30. Mai 2022 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 2 von 2



Folgende VMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten: farbig (DOP20c) - Außerhalb BB: Sentinel Europe, Flurstücke + Gebäude (nur in Zoom 1-5), Verwaltungsgrenzen

E:393874.00 N:5807633.00



E:393894.00 N:5807447.00



Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33, bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.

Dieser Ausdruck kann unter den Bedingungen der "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" ohne Einschränkung genutzt werden.

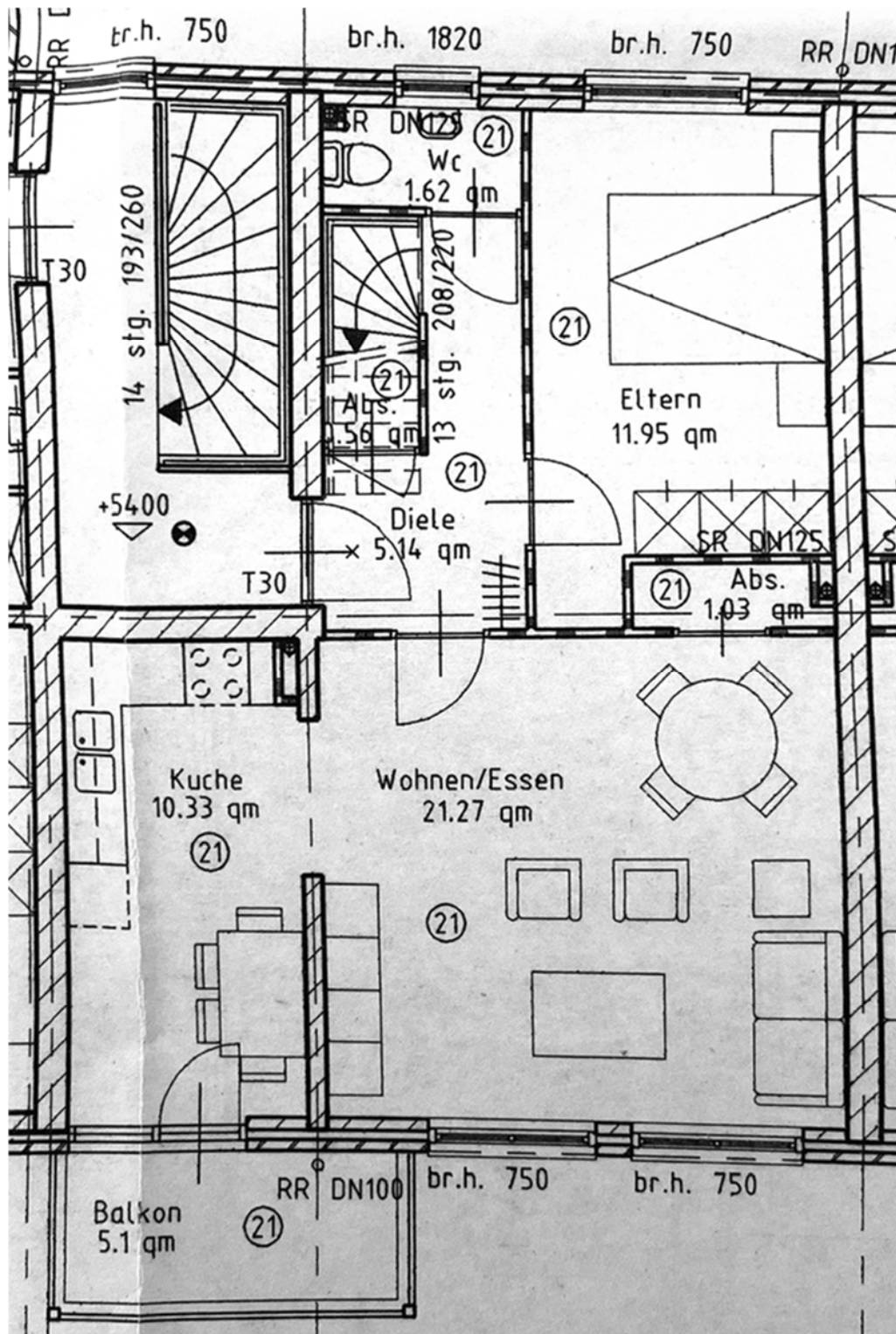
Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg kundenservice@geobasis-lbb.de, Tel: 0331/8944-123

Dieser Ausdruck wurde am 30. Mai 2022 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 4: Grundrisse, Lageplan

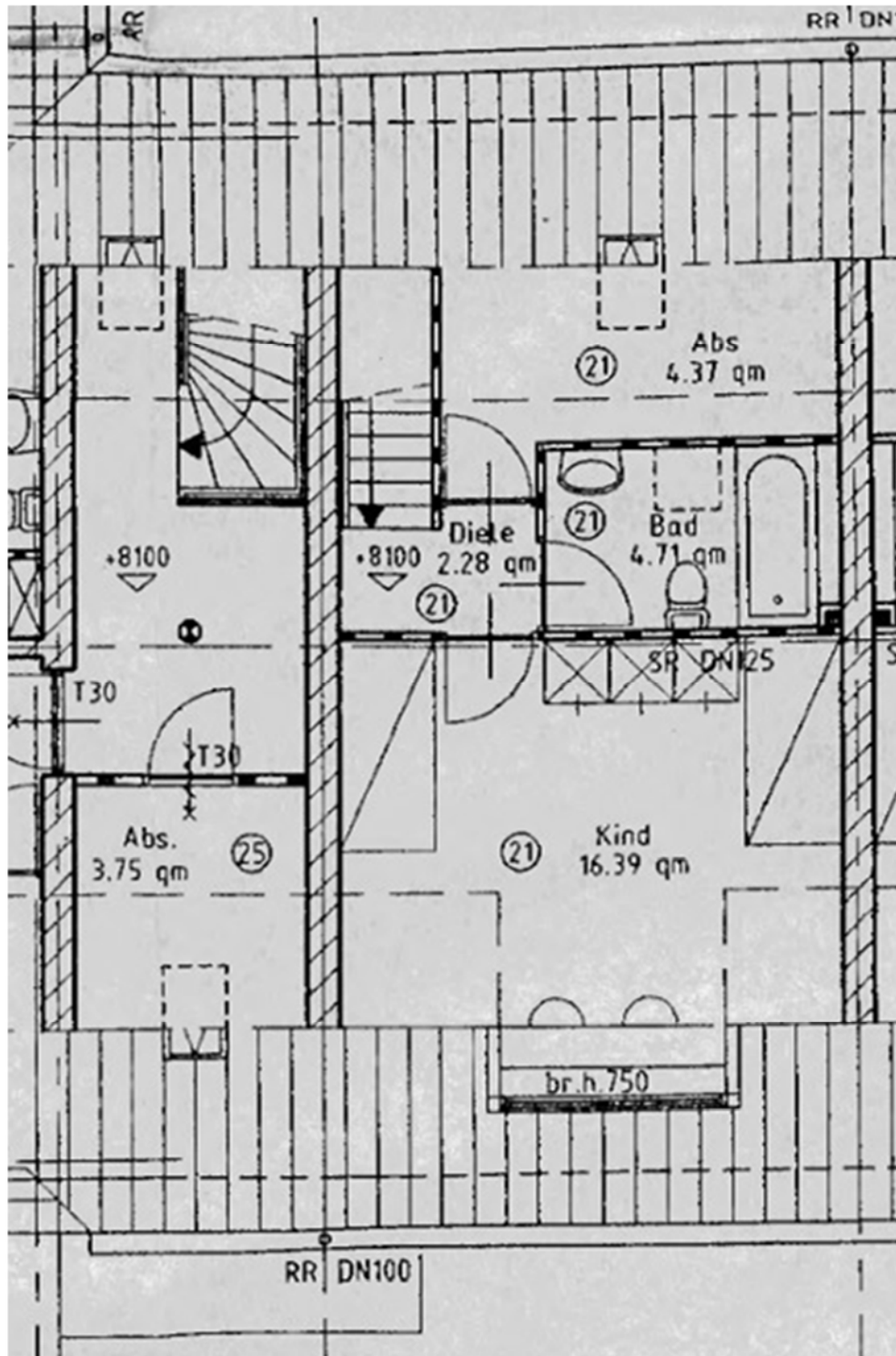
Seite 1 von 4



Grundrissausschnitt WE Nr. 21, 2. Obergeschoss

Anlage 4: Grundrisse, Lageplan

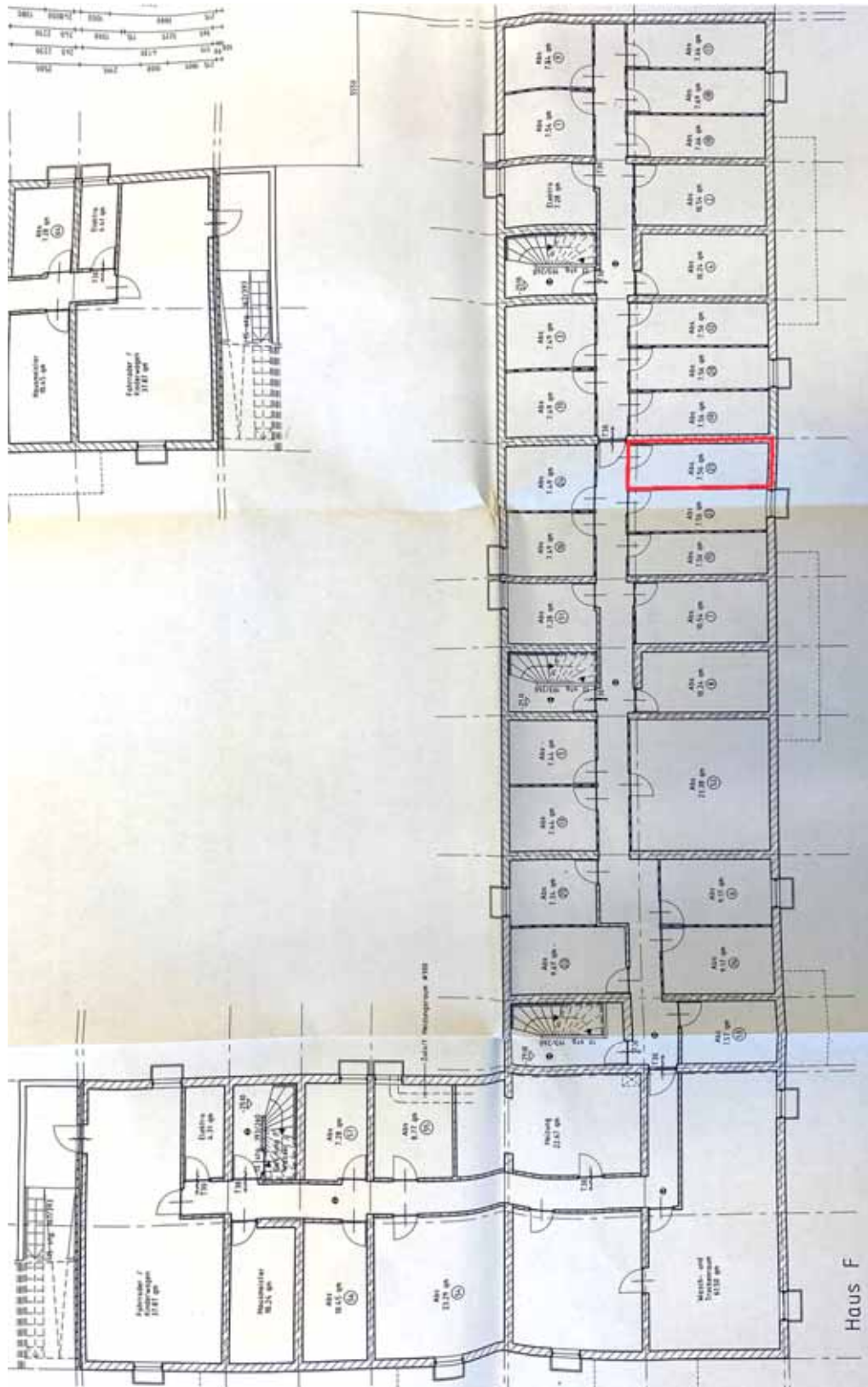
Seite 2 von 4



Grundrissausschnitt WE Nr. 21, Dachgeschoss

Anlage 4: Grundrisse, Lageplan

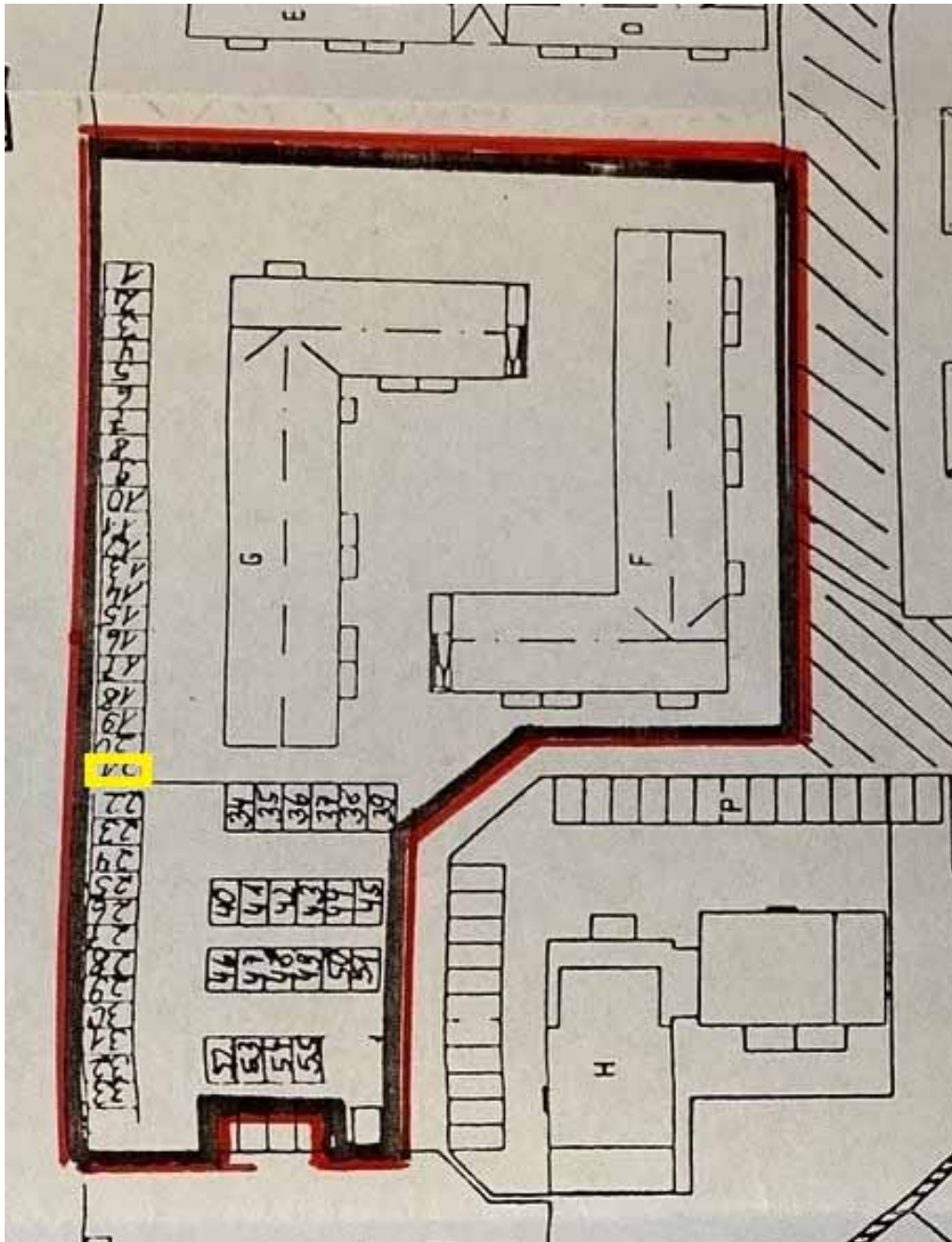
Seite 3 von 4



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung Kellerraum Nr. 21

Anlage 4: Grundrisse, Lageplan

Seite 4 von 4



Lageplan mit Kennzeichnung Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 21

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht Attilastrasse 31-37 mit Kennzeichnung WE Nr. 21



Bild 2: Straßenansicht Attilastrasse 31-37 mit Kennzeichnung WE Nr. 21

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Blick in die Attilastraße



Bild 4: Straßenansicht Attilastraße 31-37

Anlage 5: Fotodokumentation
Seite 3 von 7



Bild 5: Hofansicht Attilastraße 35, 37 mit Kennzeichnung WE Nr. 21



Bild 6: Hofansicht Attilastraße 31-37 mit Kennzeichnung WE Nr. 21

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: Hofansicht Attilastraße 31-37



Bild 8: Hof-/Rückansicht Attilastraße 39-45

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Rückansicht Attilastrasse 39-45 mit Stellplatz-/Verkehrsfläche



Bild 10: Stellplatz-/Verkehrsfläche

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 21



Bild 12: Stellplatz-/Verkehrsfläche mit Ansicht Attilastraße 39 und Attilastraße 35, 37

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: Hauseingangsbereich Attilastraße 35



Bild 14: Kelleraußentreppe

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 12

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: Umweltamt
untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift: Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung:
Durchwahl:
Fax:
E-Mail*:
Aktenzeichen: 67.4-71814-22-712
Datum: 31.05.2022
Ihr Schreiben vom: 30.05.2022
Ihr Zeichen:

Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald, Großziethen

Sehr geehrter Herr Jänicke,

bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG¹ gebe ich Ihnen gem. BbgUIG² folgende Auskunft:

Die Grundstücke

Schönefeld, Großziethen, Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45
Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstücke 520, 521/1, 521/2

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag /

Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten

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

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung

² Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUIG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S. 74) in der zurzeit geltenden Fassung

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 2 von 12

Immobilienbewertung Jänicke

Von:

Gesendet:

Mittwoch, 8. Juni 2022 11:31

An:

Immobilienbewertung Jänicke

Betreff:

Re: Auskunft Denkmal für das Grundstück Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45,
Attilastraße in 12529 Schönefeld OT Großziethen

Sehr geehrte Frau Staritz,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 30.05.2022 mit Anfrage zum Denkmalschutz möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück **Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, Attilastraße in 12529 Schönefeld OT Großziethen** gegenwärtig keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und das Grundstück in keinem Denkmalbereich liegt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an Frau

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 3 von 12



LAND BRANDENBURG

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

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wünsdorf
Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen
Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Referat AIDZ
Bearbeiterin:
Telefon:
Durchwahl:
Telefax:

Zossen, den 7. Juni 2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 und 45 in 12529 Schönefeld/ OT
Großziethen, Lkr. Dahme-Spreewald; Gemarkung Großziethen Flur 4,
Flurstücke 520, 521/1 und 521/2**

Ihre Anfrage vom 30.5.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaften kann ich Ihnen mitteilen, dass von den Flurstücken 520, 521/1 und 521/2 der Flur 4 in der Gemarkung Großziethen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Bodendenkmale vorliegen.

Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist. Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag _____

Referatsleiterin

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 4 von 12

Immobilienbewertung Jänicke

Von: <bauleitplanung@gemeinde-schoenefeld.de>
Gesendet: Mittwoch, 29. Juni 2022 14:44
An: Immobilienbewertung Jänicke
Betreff: WG: Neues Fax von (I)
Anlagen: 20220530_1404_from_to_+4930536720298.pdf

Sehr geehrter Herr Jänicke,

bezüglich Ihrer Anfrage (im Anhang) teilen wir Ihnen mit, dass weder Beiträge nach dem BauGB noch nach dem KAG ausstehen.

--

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Markus Schubert
SB Baurecht und Planung
Dezernat II
Baurecht und Planung

Gemeinde Schönefeld
Hans-Grade-Allee 11
12529 Schönefeld

Die Gemeinde Schönefeld ist eine Körperschaft des Öffentlichen Rechts und wird vertreten durch den Bürgermeister Christian Hentschel.
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE04SXF00000053344

Bitte achten Sie auf den Umweltschutz und drucken diese E-Mail nur aus, wenn es absolut notwendig ist.

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 12

Gemeinde Schönefeld

Der Bürgermeister



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

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

Immobilienbewertung Jänicke,
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat / Sachgebiet	
Bau- und Investorenservice	
Bauleitplanung	
Verwaltungsgebäude	
Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld	
Aktenzeichen (bei Schriftwechsel anzugeben!)	Datum
II/SG A/2022-006	14.06.2022
Auskunft erteilt	Zimmer
Ihr Schreiben vom	Ihr Zeichen
30.05.2022	

Grundstück: Schönefeld, Großziethen, Attilastraße 31 - 45
Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstücke 520, 521/1 und 521/2

Vorhaben: planungsrechtliche Auskunft

Auskunft

Sehr geehrter Jänicke,

zu den o.g. Flurstücken ergeht folgende Auskunft:

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Großziethen“ gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB¹) (als Anlage beigefügt). Entsprechend ist die Fläche im Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Regelungsinhalt des § 30 BauGB.

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine öffentliche Gemeindestraße.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

* 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 (030/636720-398) oder auf dem Postweg zwingend erforderlich.

Öffnungszeiten

Mo.	-	13:00 bis 15:00 Uhr
Di.	9:00 bis 12:00 Uhr und	13:00 bis 18:00 Uhr
Mi.	-	
Do.	-	13:00 bis 15:00 Uhr
Fr.	9:00 bis 12:00 Uhr	

Bankverbindung

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	
BIC: WELADED1PMB	IBAN: DE35 1605 0000 3665 0211 53
Deutsche Kreditbank AG	
BIC: BYLADEM1001	IBAN: DE02 1203 0000 0000 4019 68
Deutsche Bank AG	
BIC: DEUTDE33HAN	IBAN: DE18 1207 0000 0330 4300 00

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 6 von 12

Weitere örtliche Bauvorschriften gemäß BauGB und brandenburgischer Bauordnung (BbgBO²) gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Weitere Satzungen finden Sie unter:

>> <http://www.gemeinde-schoenefeld.de/satzungen.html> <<

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage:

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Großziethen“

² In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 7 von 12

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:	
Fax:	
E-Mail*:	
Aktenzeichen:	
Datum:	
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Schönefeld, Großziethen, Attilastraße 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45
Gemarkung Großziethen, Flur 4, Flurstücke 520, 521/1, 521/2

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 30.05.2022 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Großziethen
Flur	4
Flurstück	520, 521/1, 521/2

liegen Eintragungen, entsprechend der beigefügten Anlage, im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.3 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Kostenbescheid

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

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 8 von 12

KOPIE

Baulastenverzeichnis von Großziethen Baulastenblatt Nr. 1078 Seite 1
Grundstück Karl-Marx-Straße Str. Nr.
Gemarkung Großziethen Flur 4 Flurstück 146-151, 205

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, die Flurstücke 146 - 151, 205 hinsichtlich der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften so zu behandeln, als ob die Einzelgrundstücke ein einziges Grundstück bilden. eingetragen am: 11.10.1993	

Folgende Seite:

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 9 von 12

KOPIE

1078

PLANING
INGENIEUR GMBH

Landratsamt Königs Wusterhausen
Bauaufsichtsbehörde
Brückenstraße 41

15711 KÖNIGS WUSTERHAUSEN

BAULASTÜBERNAHME

Vereinigungsbaulast

Wir sind Eigentümer der/~~des~~ Grundstücke/~~s~~ in der
Gemarkung Großziethen....., Flur 4..., Flurstücke 746-757, 205...
~~Gemarkung, Flur, Flurstücke~~
~~Gemarkung, Flur, Flurstücke~~
~~Gemarkung, Flur, Flurstücke~~

Dieses Grundstück soll mit Doppel-, Reihen-, Wohn- und Geschäftshäusern
in ~~einzelnen~~ Bauabschnitten bebaut werden.

Zur Sicherung, daß auf den vorhandenen Einzelflurstücken die baurechtliche
Situation unverändert bleibt, wird folgende Baulasterklärung abgegeben:

Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-
rechtliche Verpflichtung, die o.g. Einzelflurstücke hinsichtlich der einzu-
haltenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
(Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, notwendige Abstandsflächen, Zuwe-
gung, Verlegung von Ent- und Versorgungsleitungen, Bereitstellung von PKW-
Stellplätzen usw.) weiter so zu behandeln, als ob die Einzelflurstücke
unter Zugrundelegung dieser Baulasterklärung weiterhin ein einziges Grund-
stück bilden. Wir beabsichtigen, in absehbarer Zeit die o.g. Flurstücke zu
einem zu vereinigen.

Die mit Baulast belegten Flurstücke sind im Lageplan vom 16.9.93/22.9.93
farbig kenntlich gemacht. Dieser Lageplan ist der Urschrift dieser Erklä-
rung beigelegt und befindet sich in den jeweiligen Bauakten. Rechte Dritter
werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Uns ist bekannt, daß diese Erklärung in das Baulastenverzeichnis der Ge-
meinde Großziethen..... beim Landratsamt in Königs Wusterhausen ein-
getragen wird und auch dem Rechtsnachfolger gegenüber wirksam ist.

Deutsch Wusterhausen, den 11.10.93...

Baulastübernehmer/Baulastbegünstigter:

.....
(Name)

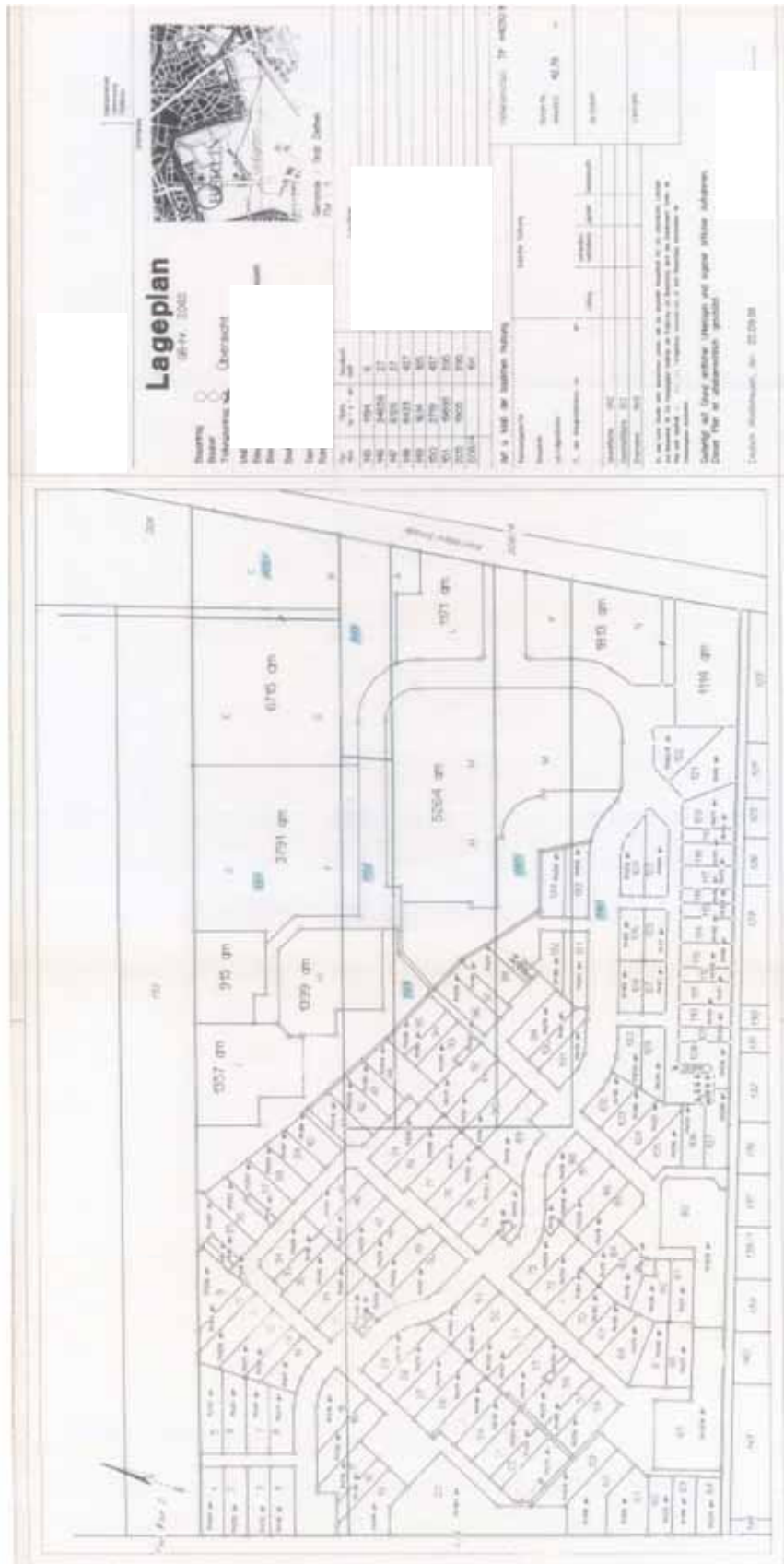
.....
(Anschrift)

.....
(Unterschrift)

Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 10 von 12

KOPIE



Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 11 von 12

KOPIE



Anlage 6: behördliche Auskünfte

Seite 12 von 12

