

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: 02.12.2025
AZ: 2025 - 169

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Bungalowruine bebaute Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen, Alte Hauptstraße 18

Aktenzeichen: 8 K 43/24

Gemarkung: Zeesen

Flur: 11

Flurstück: 329



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 28.11.2025 ermittelt mit rd.

263.000,00 €

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

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé

8 K 43/24

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zeesen, Blatt 1067, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329 (791 m²)
Objektadresse:	Alte Hauptstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 39,5 m
Bebauung:	Bungalowruine
Baujahr:	1970/80er Jahre (gem. Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus und dem ersichtlichen bereits ruinösen Bauzustand wird eine einfache, wirtschaftlich überalterte und schadhafte Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben. Die Bausubstanz ist augenscheinlich ruinöse/abgängig und die Dachkonstruktion bereits eingestürzt. In der Wertermittlung ist daher die Freilegung unterstellt.
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich ungenutzt. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Zeesen, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Stadtverwaltung beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger bzw. in bis zu ca. 4 km Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Verkehrswert:	263.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück)



Straßenansicht



Bungalowruine
(Fotozoom von der Straße aus)



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
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	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Bungalowruine	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Vergleichswertermittlung	14
4.4.1	Verkehrswert	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17
6	Verzeichnis der Anlagen	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Bungalowruine
Objektadresse:	Alte Hauptstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zeesen, Blatt 1067, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329 (791 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen, Abt. Zwangsversteigerung, Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 03.11.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 03.11.2025
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	28.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 03.11.2025
von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• keine
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2025; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Unterlagen aus Bauaktenarchiv Stadt Königs Wusterhausen: - Baubeschreibung zum Anbau v. 1988; - Lageplan ohne Datum; - nachträgliche Prüfung statische Berechnung v. 1988; - Schnitt v. 1988; - Anschreiben Übersendung Bauunterlagen v. 1987; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Brandenburg (ca. 2.557.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Landkreis und Einwohnerzahl:

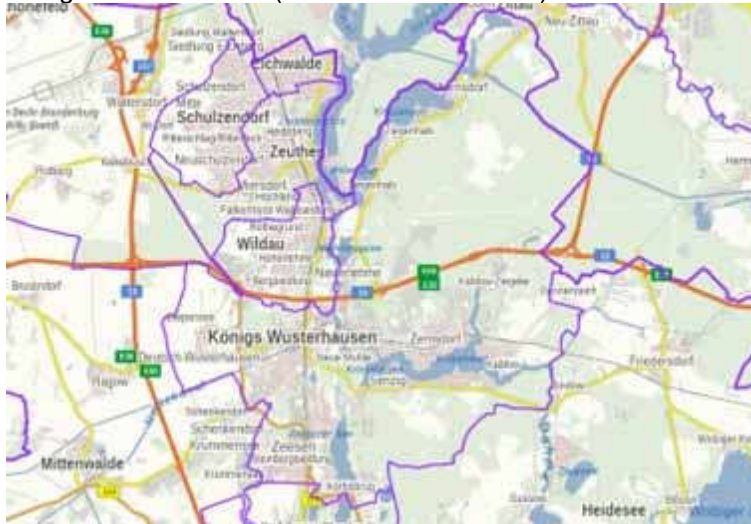
Dahme-Spreewald (ca. 179.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

Ort und Einwohnerzahl:

Königs Wusterhausen (ca. 39.400 Einwohner)



Quelle: Geoportal Brandenburg / Topo Plus

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

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

Landeshauptstadt:
 Potsdam (Bassinplatz) (ca. 52 km entfernt)

Bundesstraßen:
 B 179 (ca. 650 m entfernt)

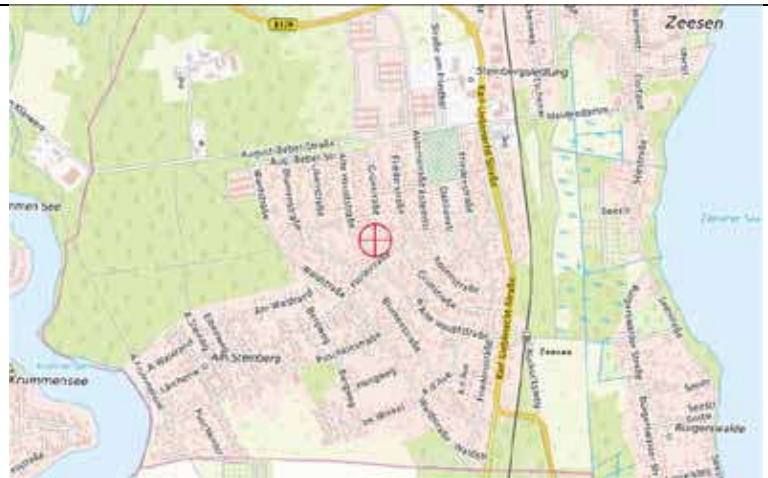
Autobahnzufahrt:
 A 13, AS Bestensee (ca. 6 km entfernt)

Bahnhof:
 Zeesen (ca. 700 m entfernt)

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Zeesen, einem Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum mit Stadtverwaltung beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger bzw. in bis zu ca. 4 km Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

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

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

Topografie:

eben

Beeinträchtigungen:

keine

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 20 m; mittlere Tiefe ca. 39,5 m; Größe 791 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

(Die Versorgungsleitungen liegen grundsätzlich im öffentlichen
Straßenraum an. Ob Anschlüsse an das Bewertungsgrundstück
bestehen ist unbekannt.)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung der Bungalowruine entsprechend Lie-
genschaftskataster; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser
(soweit ersichtlich):

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



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

Anmerkung:

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

Altlasten:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zeesen, Blatt 1067, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:

Im Denkmalverzeichnis sind für das Bewertungsgrundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Hinweise auf ein Bodendenkmal liegen nicht vor.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß behördlicher Auskunft im Flächennutzungsplan Zeesen als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich der Ortslage Zeesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß behördlicher Auskunft nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vgl. hierzu die behördliche Auskunft in Anlage 5 des Gutachtens.
Satzungen:	Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Durch die Stadt Königs Wusterhausen wurden wenige historische Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv zur Verfügung gestellt, wonach der Bungalow in den 1970/80er Jahren errichtet und erweitert wurde. Es soll sich zurückliegend um ein Erholungsbauwerk gehandelt haben. Auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus, war eine Gegenüberstellung der Bauunterlagen mit dem vorhandenen Bauwerk nicht möglich.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Bungalowruine bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag augenscheinlich ungenutzt und ausgehend vom ersichtlichen ruinösen Bau- und Unterhaltungszustand auch nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Bungalowruine

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



soweit ersichtlich: eingeschossige Bungalowruine, flach geneigtes Dach, freistehend

Baujahr:

1970/80er Jahre (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.

Außenansicht:

soweit ersichtlich: tlw. verputzt/gestrichen, tlw. nur Mauerwerk ohne Putz

3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart: Massivbau

Dach: flach geneigte Konstruktion, bereits eingestürzt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Bauschäden und Baumängel,
Allgemeinbeurteilung:

Die Bausubstanz ist soweit von der Straße aus ersichtlich ruiniert/abgängig und die Dachkonstruktion bereits eingestürzt. Das Gebäude ist auf Grund des Bau- und Unterhaltungszustand augenscheinlich nicht nutzbar. Ausgehend von der Außenbesichtigung von der Straße aus und dem ersichtlichen bereits ruinösen Bauzustand wird eine einfache, wirtschaftlich überalterte und schadhafte Ausstattung unterstellt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die vorhandenen Baulichkeiten freilegen und das Grundstück einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung mit einer üblichen Einfamilienhausbebauung o.ä. zuführen. In der Wertermittlung wird daher die Freilegung unterstellt und der entsprechende Werteeinfluss berücksichtigt. Zum Bau- und Unterhaltungszustand wird auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Das Grundstück war im Wesentlichen nur im straßenbegleitenden Bereich einsehbar und auf Grund des wilden Bewuchses im Übrigen nur stark eingeschränkt bzw. nicht einsehbar. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Außenanlagen befinden sich zusammenfassend in einem wirtschaftlich überalterten, vernachlässigten und zurückgelassenen Zustand. Folgende Außenanlagen wurden vorgefunden:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Annahme); verwilderte Gartenanlagen und Pflanzungen mit Hecken, Bäumen, etc.; schadhafte Einfriedung (Zaun);

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 einer Bungalowruine bebaute Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen, Alte Hauptstraße 18, zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zeese	1067	1	11	329	791 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ausgehend von dem vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustand der Baulichkeiten und der grundsätzlichen Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Freilegung der Baulichkeiten unterstellt. Vgl. hierzu auch in der Gebäudebeschreibung des Gutachtens. Nach den Regelungen der ImmoWertV 21 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (§ 16 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	791 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	370,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	28.11.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	370,00 €/m ²	
bauliche Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	791	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	370,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	370,00 €/m ²	
Fläche		×	791 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	292.670,00 €	
			<u>rd. 293.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 insgesamt **rd. 293.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald wertet diesbezüglich im Halbjahresbericht 2025 aus, dass die Bodenpreisentwicklung für Wohn- und gemischte Bauflächen im Berliner Umland (Median) 98 % des entsprechenden Bodenrichtwerts zum 01.01.2025 betragen.

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

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		293.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	293.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	293.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	30.000,00 €
Vergleichswert	=	263.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren. Vgl. hierzu auch in der Gebäudebeschreibung.

Freilegungsaufwand	Wertbeeinflussung
Abbruch und Entsorgung der Baulichkeiten einschl. Beräumung des Grundstücks nebst Beseitigung von schadhaften, wirtschaftlich überalterten Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen; geschätzt pauschal rd.	-30.000,00 €

4.4.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einer Bungalowruine bebaute Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen, Alte Hauptstraße 18,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zeesen	1067	1	11	329	791 m ²

wird, im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als freigelegtes (unbebautes) Grundstück, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2025 mit rd.

263.000,00 €

in Worten: zweihundertdreihundsechzigtausend 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 02.12.2025



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 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Grundstücksmarktbericht 2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LK Dahme-Spreewald, (LDS), Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2025, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.gutachterausschuss-bb.de

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte

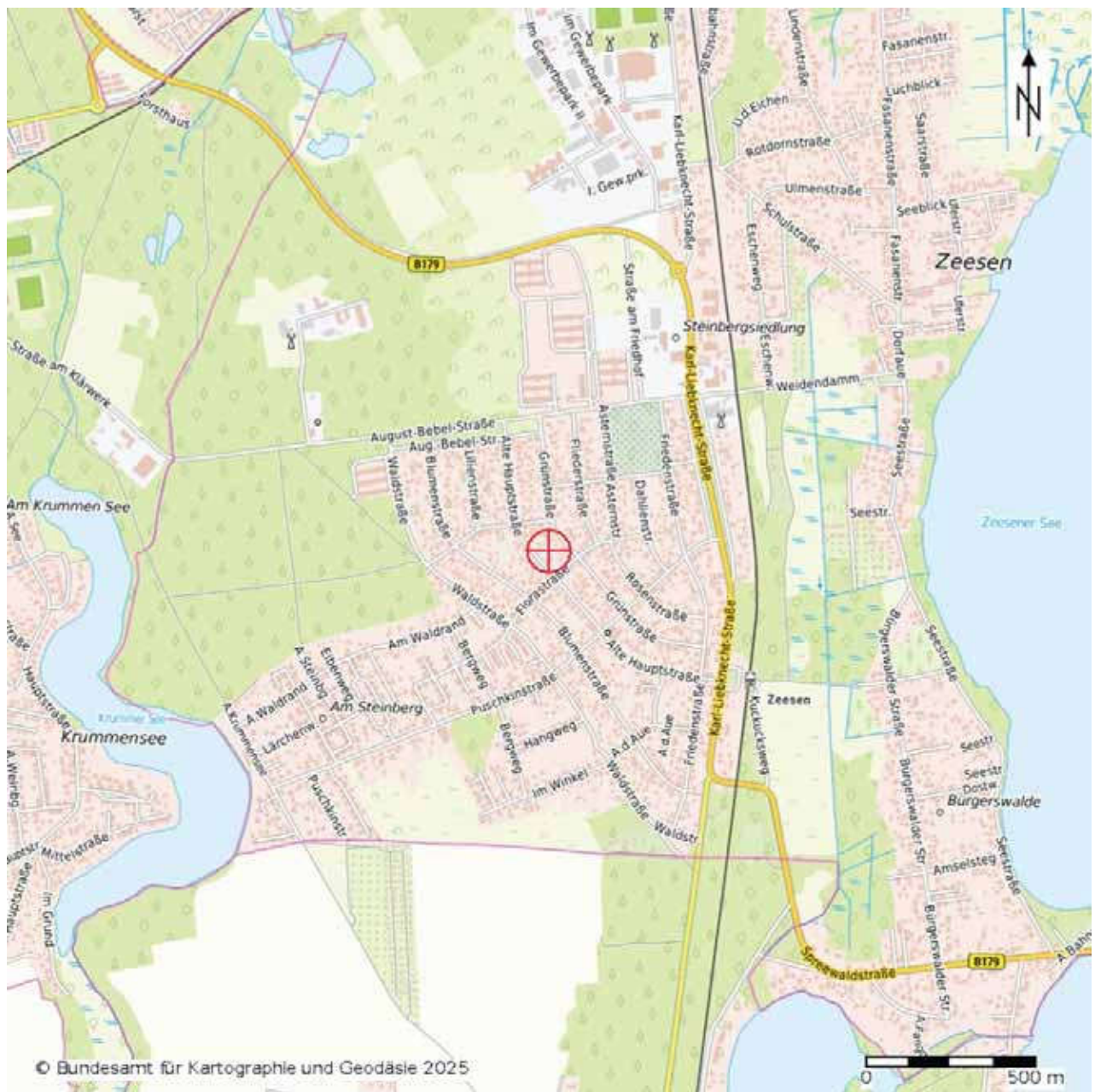
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 03.11.25

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

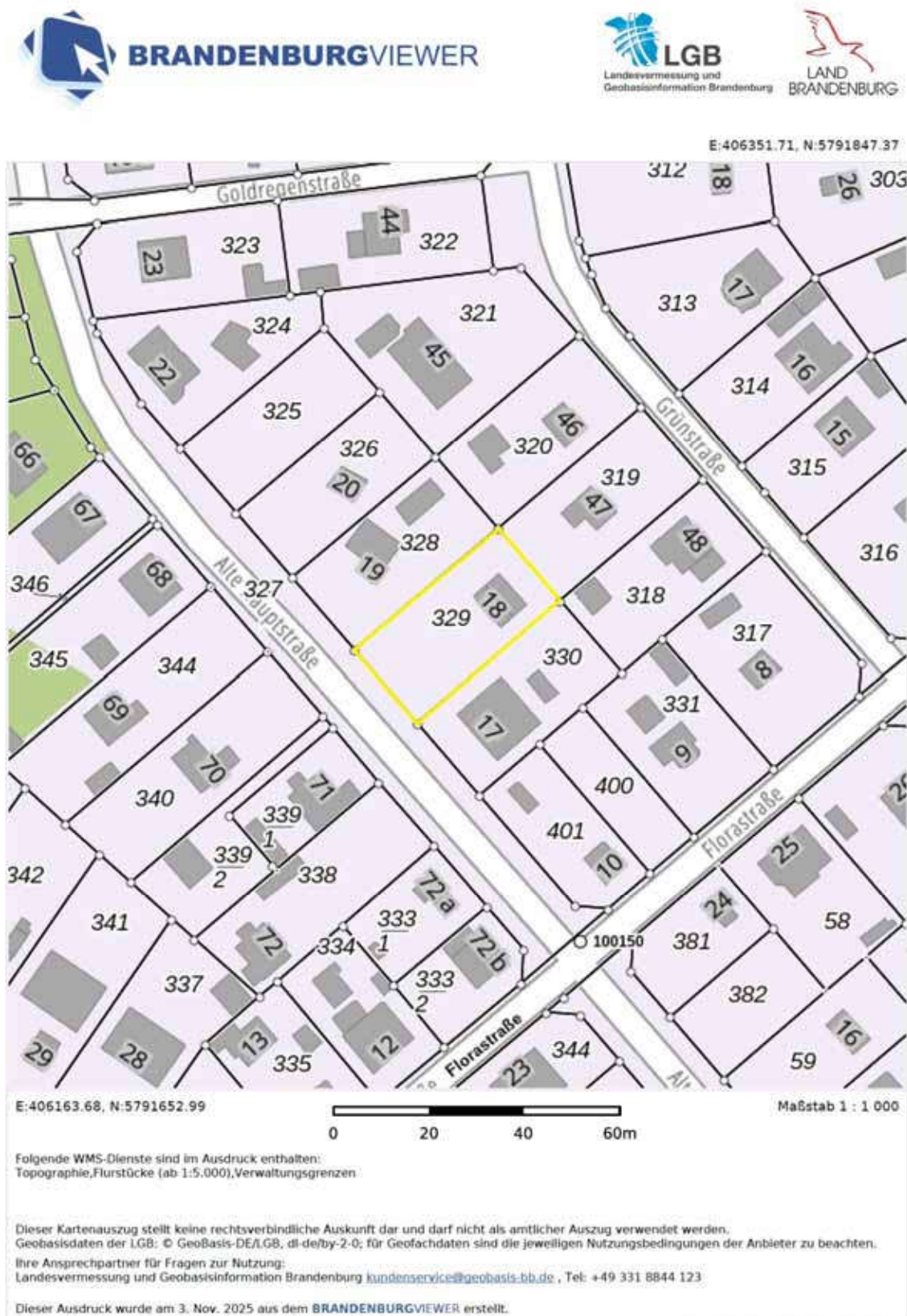
Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 03.11.25

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 1 von 2



Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Seite 2 von 2



Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotodokumentation
Seite 2 von 3



Bild 3: Zugang von der Straße aus



Bild 4: Straßenansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Bungalowruine (Fotozoom von der Straße aus)



Bild 6: Bungalowruine (Fotozoom von der Straße aus)

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 5

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke
Herr Tankred Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Amt für Umwelt und Landwirtschaft
untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift: Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-
E-Mail*: umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzahlen: 67.4-73663-25-716
Datum: 04.11.2025
Ihr Schreiben vom: 03.11.2025
Ihr Zeichen:

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zeesen, Alte Hauptstraße 18
Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329
Vorhaben: Auskunft aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Auskunft aus dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

Sehr geehrter Herr Jänicke,

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

Das/die Grundstück/e

Königs Wusterhausen, Zeesen, Alte Hauptstraße 18
Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

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

Hauptort	Verwaltungsorte in	Verwaltungsorte in	Bankverbindung	Internet
Reuterstraße 12	16907 Lübben (Spreewald)	16711 Königs Wusterhausen	Mittelbrandenburgische	www.dahme-spreewald.de
15907 Lübben (Spreewald)	Beethovenweg 14	Brückenstraße 41	Sparkasse in Potsdam	E-Mail
Postanschrift	Weinbergstraße 1 und 30	Schulweg 1 b	IBAN: DE22 1605 0000	post@dahme-spreewald.de*
Postfach 14 41	Hauptstraße 51	Fontaneplatz 10	3681 0244 47	* Die genannten E-Mail Adressen dienen
15904 Lübben (Spreewald)	Logenstraße 17	Max-Werner-Straße 7 a	BIC: WELADED1PMB	nur dem Empfang einfacher Mitteilungen
	16926 Luckau			ohne Signatur und/oder Verbriefung
	Nonnengasse 3	Zeesen		
	Karl-Marx-Str. 21	Karl-Liebknecht-Str. 157		

Anlage 5: behördliche Auskünfte
 Seite 2 von 5

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Immobilienbewertung Jänicke
 Herrn Tankred Jänicke
 Fregestraße 7 a
 12159 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt
 untere Bauaufsichtsbehörde
 Brückenstraße 41
 15711 Königs Wusterhausen
 Anschrift:
 Bearbeiter/in:
 Zimmer:
 Vermittlung: 03375 26-0
 Durchwahl: 03375 26-
 Fax: 03375 26-
 E-Mail*: baulast@dahme-spreewald.de
 Aktenzeichen: 63-05589-25-87
 Datum: 05.11.2025
 Ihr Schreiben vom:
 Ihr Zeichen:

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zeesen, Alte Hauptstraße 18
 Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329
 Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Jänicke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 03.11.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Zeesen
Flur	11
Flurstück	329

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage

Kostenbescheid

Hauptsitz Reutergrasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nannengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung
---	--	--	---	--

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 3 von 5



LAND BRANDENBURG

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

Immobilienbewertung Jänicke
Herr Tankred Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

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

Wünsdorf, den 4. November 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

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

**Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329 –
Alte Hauptstraße 18 in 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen (Lkr. Dahme-
Spreewald)**

Ihre Anfrage vom 03.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen
mitteilen, dass für das Flurstück 329 der Flur 11 in der Gemarkung Zeesen nach
derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vorliegen. Vorsorglich
weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht
aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder
verschlüsselte Dokumente.

Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: <https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/>

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 4 von 5

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

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

Die Bürgermeisterin



STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN • Schlossstr. 3 • 15711 Königs Wusterhausen

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat: III
Amt: Bauamt
Sachgebiet: Bauverwaltung
Name:
Standort/Büro: Schlossstraße 3/Haus
Telefon: 03375 273-
E-Mail*: bauverwaltung@stadt-kw.de
Datum: 10.11.2025

Auskunft über Erschließungsbeiträge
Alte Hauptstraße 18, 15711 Königs Wusterhausen OT Zeesen
Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329

Sehr geehrter Herr Jänicke,

mit Schreiben vom 03.11.2025 richteten Sie eine erschließungs- und straßenbaurechtliche Anfrage an die Stadt Königs Wusterhausen für das Grundstück Gemarkung Zeesen, Flur 11, Flurstück 329.

Gerne möchten wir Ihnen mitteilen, dass für das o.g. Grundstück keine offenen Beiträge gemäß Erschließungsbeitrags- oder Straßenbaubeitragsrecht vorliegen. Darüber hinaus können wir Ihnen mitteilen, dass zukünftig keine weiteren Erschließungsbeiträge für die o.g. Grundstücke erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Öffnungszeiten Bürgerservice		Verwaltung und Standesamt		Bankverbindung	Internet und Datenschutz
Montag	08:00 – 13:00 Uhr	Montag	09:00 – 12:00 Uhr	Deutsche Bank BIC: DEUTDE33HAN IBAN: DE13 1207 0000 0332 8192 00	www.koenigs-wusterhausen.de Informationen zum Datenschutz: www.koenigs-wusterhausen.de/datenschutz *Mailadresse nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 19:00 Uhr	Dienstag	09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr		
Donnerstag	08:00 – 11:30 Uhr 13:00 – 18:00 Uhr	Donnerstag	13:00 – 17:00 Uhr		
Freitag	07:00 – 12:00 Uhr	Freitag	07:30 – 12:00 Uhr	Gläubiger ID DE98 22200000026626	

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 5

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN

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

Die Bürgermeisterin



STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN • Schlossstr. 3 • 15711 Königs Wusterhausen

Immobilienbewertung
Jänicke
Fregestraße 7a
12159 Berlin

Dezernat: III
Amt: Stadtentwicklung, Liegenschaften und Grünflächen
Sachgebiet: Stadtplanung / Wirtschaftsförderung
Name:
Standort/Büro: Schlossstraße 3/I
Aktenzeichen:
Telefon: 03375 273-
E-Mail*: stadtentwicklung@stadt-kw.de
Datum: 24.11.2025

**Planungsrechtliche Auskunft zum Grundstück in der Gemarkung Zeesen,
Flur 11, Flurstück 329, Alte Hauptstraße 18**

Sehr geehrter Herr Jänicke,

das o. g. Grundstück befindet sich im Innenbereich der Ortslage Zeesen. Für den Ortsteil Zeesen existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) existiert für diesen Bereich der Alten Hauptstraße nicht.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 (1) Baugesetzbuch. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Stadt Königs Wusterhausen gibt es eine wirksame Baumschutzsatzung und Stellplatzsatzung. Diese können auf der Internetseite der Stadt Königs Wusterhausen – www.koenigs-wusterhausen.de → Rathaus → Ortsrecht und Satzungen eingesehen werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sachbearbeiterin

Öffnungszeiten Bürgerservice		Verwaltung und Standesamt		Bankverbindung	Internet und Datenschutz
Montag	08:00 – 13:00 Uhr	Montag	09:00 – 12:00 Uhr	Deutsche Bank BIC: DEUTDE33HAN IBAN: DE13 1207 0000 0332 8192 00	www.koenigs-wusterhausen.de Informationen zum Datenschutz: www.koenigs-wusterhausen.de/datenschutz *Mailadresse nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung
Dienstag	08:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 19:00 Uhr	Dienstag	09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 18:00 Uhr		
Donnerstag	08:00 – 11:30 Uhr 13:00 – 18:00 Uhr	Donnerstag	13:00 – 17:00 Uhr		
Freitag	07:00 – 12:00 Uhr	Freitag	07:30 – 12:00 Uhr	Gläubiger ID DE98 22000000026626	