



Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Königs Wusterhausen
Zwangsversteigerungsabteilung
Schlossplatz 4
15711 Königs Wusterhausen

Az.: 8 K 10/23



Datum: 21.06.2024
Az. MIB: 0121-001/24

GUTACHTEN

über den (lastenfreien) Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 15711 Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde - nach äußerem Anschein - zum Stichtag 24.04.2024 ermittelt mit
rd. 373.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98 Fax: (0800) 63 89 46 41	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de → Web: www.metzing-immobilienbewertung.de → Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 → Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bewertung nach äußerem Anschein!

Auftraggeber	Amtsgericht Königs Wusterhausen	Az.: 8 K 10/23
Wertermittlungstichtag (WE-ST)	24.04.2024	

Objektart:	Grundstück, bebaut
Objektadresse:	15711 Königs Wusterhausen, Potsdamer Str. 35

Grundbuchamt:	Amtsgericht Königs Wusterhausen
----------------------	---------------------------------

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Königs Wusterhausen	1403	1

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Königs Wusterhausen	2	43	996 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in der Stadt Königs Wusterhausen in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) sowie vereinzelt Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Eingangsvorbau, einem Carport (2 Pkw-Stellplätze) und weiteren Bauwerken.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus	Carport
Bauweise	massiv	Holzständerkonstruktion
Anbauart	freistehend, mit Anbau	freistehend
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	eingeschossig
Baujahr	ca. 1959 (Bauakte)	ca. 2000 (Schätzung)
Unterkellerung	voll unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	normal	normal
Modernisierung	teilweise modernisiert	nicht modernisiert
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen erkennbar	
Nutzung	bewohnt, eigengenutzt	
Bemerkungen	Besichtigung nur von der Straße aus	

Daten

	Einfamilienhaus (inkl. Anbau)	Carport
BGF	rd. 279 m²	
NHK 2010	rd. 616 €/m²	
Sachwertfaktor	0,95	
Wohnfläche	rd. 76 m²	
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 835 € / M' (entspricht rd.11,00 €/m² WFl.)	100,00 € p.M.
Rohertrag ¹	ca. 11.222,76 € p. a.	
Restnutzungsdauer ¹	32 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,0 %	
Bemerkungen		

Weitere Nebengebäude:

augenscheinlich vorhanden (Art, Zustand unbekannt)

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 272.000,00 €
Sachwert	rd. 375.000,00 €
Ertragswert	rd. 361.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) insgesamt	rd. – 7.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 373.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	273,00 € / m²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	33,85
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	5.000 € / m²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	2
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Markt- und Standortanalyse.....	7
2.1	Standortcharakteristika	7
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt.....	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.5.4	Naturschutzrecht.....	12
3.5.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Carport	15
4.4	Nebengebäude.....	15
4.5	Außenanlagen.....	15
5	Zu den Fragen des Gerichts	16
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	16
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse.....	16
5.3	Gewerbebetrieb.....	16
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen	16
5.5	Scheinbestandteile und Zubehör	16
5.6	Verdacht auf Hausschwamm	16
5.7	Altlastenverdacht.....	16
5.8	baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung	16
5.9	Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte	16
5.10	Energieausweis.....	16
5.11	Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke	16
5.12	dingliche Rechte / Belastungen	17
5.13	Schornsteinfeger	17
5.14	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	17

6	Ermittlung des Verkehrswerts	17
6.1	Grundstücksdaten	17
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
6.3	Bodenwertermittlung	18
6.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
6.3.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	18
6.3.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
6.3.4	Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück	19
6.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
6.4	Sachwertermittlung	20
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
6.4.2	Wertansätze in der Sachwertermittlung	20
6.4.3	Sachwertberechnung	25
6.5	Ertragswertermittlung.....	26
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
6.5.2	Wertansätze in der Ertragswertermittlung	26
6.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
6.6.5	Verkehrswert.....	30
7	Anhang	31
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31
7.3	Verwendete fachspezifische Software	32
7.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	32
8	Anlagen	33
8.1	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Potsdamer Straße 35, 15711 Königs Wusterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Königs Wusterhausen, Blatt 1403, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 2, Flurstück 43, Fläche 996 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungsabteilung Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 12.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens) Az.: 8 K 10/23
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag (WE-ST):	24.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.04.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Schuldner, der vermutlich das Bewertungsobjekt nutzt resp. bewohnt und zum Ortstermin persönlich anwesend war, hat trotz der Belehrung durch das Gericht und den Sachverständigen über diesbezügliche Konsequenzen ein Betreten des Grundstücks und eine Innenbesichtigung der Gebäude verwehrt. Daher konnte das Grundstück mit den Gebäuden nur von außen, d.h. von der Straße aus, in Augenschein genommen werden. Die Bewertung erfolgt deshalb nach äußerem Anschein und anhand vorliegender Informationen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Erstellung von Fotoaufnahmen des Grundstücks von der Straße (öffentlicher Verkehrsraum) aus und deren Nutzung/Abbildung im Gutachten durch die höchstrichterliche Rechtsprechung ("Panoramafreiheit", vgl. BGH, Urteil vom 17.12. 2010, V ZR 46/10) gedeckt ist und keine Verletzung der Eigentumsrechte darstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	(Eigentümer und Schuldner), (zuständige Rechtspflegerin im Amtsgericht Königs Wusterhausen) sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	vgl. Anhang

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Laut Anschreiben des Auftraggebers waren verschiedene – für die Wertermittlung im engeren Sinne nicht bzw. nur bedingt relevante – Auftragsbedingungen und Anweisungen zu beachten.

2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Standortcharakteristika

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen. Mit einer Fläche von 2.262 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Schulzendorf und Zeuthen. Dem weiteren Metropolenraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet. Die Ämter Unterspreewald und Golßener Land haben sich am 1. Januar 2013 zum Amt Unterspreewald zusammengeschlossen. Per 30. Juni 2014 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.300 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 226 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 83 Einwohnern pro Quadratkilometer noch geringfügig höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 297 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist demgegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald aktuell nicht spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturachsen üben weiterhin Ansiedlungsanreiz aus. Damit verbunden ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl im Berliner Umland und eine Stagnation der Bevölkerungszahl im Weiteren Metropolenraum.

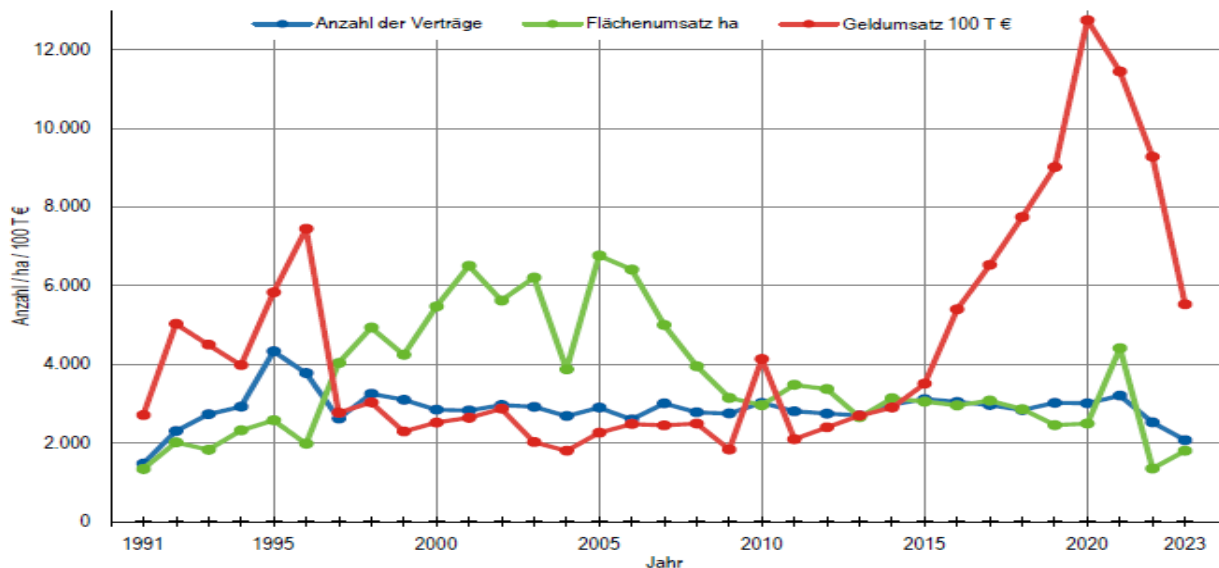
Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll in den nächsten Jahren als Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Funktion gehen und damit die zentrale Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion gewährleisten. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Nach der 2008 erfolgten Eröffnung der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu deutlich verkürzten Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet. Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Südosten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin. Im Berliner Umland haben sich in den zurückliegenden Jahren, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche Schwerpunkte entwickelt. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

Die Arbeitslosenquote liegt zum Jahresbeginn 2023 (Februar) im Landkreis Dahme-Spreewald unverändert zum Vorjahr bei 4,0 %. Im Land Brandenburg beträgt die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,0 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,7 %)

2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Das Interesse am Grundstücksmarkt im Landkreis Dahme-Spreewald ist seit dem 3. Quartal 2022 nicht mehr gewachsen. Im Berichtsjahr 2023 sind fallende Zahlen bei der Anzahl an Verträgen (-18 %) und dem Geldumsatz (-40 %) und steigende Zahlen beim Flächenumsatz (+33 %) zu verzeichnen.

Die langfristige Entwicklung der Kennzahlen des gesamten Marktes zeigt sich laut aktuellem Grundstücksmarktbericht [6] wie folgt:



Das Preisniveau des Grundstücksmarktes im Landkreis Dahme-Spreewald ist unverändert geprägt durch das Lagemerkmal „Berlinnähe“ in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen. Im Weiteren Metropolenraum werden höhere Preise vor allem in der Kreisstadt Lübben, in der Gemeinde Bestensee, in einzelnen Orten im Schenkenländchen und Orten mit guter Verkehrsanbindung sowie generell für Grundstücke in Uferlagen erzielt. Aufgrund der Angebotsverknappung in Verbindung mit steigenden Grundstückspreisen gelangen infrastrukturell gut erreichbare Gemeinden, wie Heidesee, Mittenwalde und Unterspreewald stärker in den Fokus Bauwilliger. Das spiegelt sich in einigen Orten deutlich in den Kaufpreisen wider.

Tabelle 8-8 Preisentwicklung Ein- und Zweifamilienhäuser LDS

	2019	2020	2021	2022	2023
Landkreis Dahme-Spreewald					
auswertbare Kauffälle	394	380	346	293	274
durchschnittliche Grundstücksfläche m²	950	950	940	960	900
durchschnittlicher Kaufpreis €	321.000	382.000	423.000	468.000	405.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	↑	↓
Berliner Umland					
durchschnittliche auswertbare Kauffälle	225	229	219	176	176
Grundstücksfläche m²	870	850	830	840	770
durchschnittlicher Kaufpreis €	381.000	440.000	495.000	542.000	474.000
Tendenz zum Vorjahr	↑	↑	↑	↗	↓

Die dargestellte (negative) Entwicklung in 2023 hat sich nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses auch in 2024 fortgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Landkreis Dahme-Spreewald
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Königs Wusterhausen (ca. 39.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Berlin (Alexanderplatz, ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Potsdam (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B179 Wildau – Bestensee (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 13 Berlin – Dresden, Anschlussstelle Ragow (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Königs Wusterhausen (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg BER (ca. 15 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortslage; Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1,5 km; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte in Königs Wusterhausen vorhanden; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	spürbare Lärmimmissionen (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 996,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L40); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden aber öffentliche Parkplätze in der näheren Umgebung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung des Carports; keine offensichtlichen Überbauten; Einfriedung mit Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es liegt vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor. Eine Internetrecherche auf der Webseite des LBGR Brandenburg ergab keine Anhaltspunkte für Sachverhalte, die die Bebaubarkeit des Grundstücks im Rahmen des § 34 BauGB einschränken. Hinweise auf außergewöhnliche Grundwasserverhältnisse haben sich nicht ergeben.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hinweise und Verdachtsmomente auf eine mögliche Altlastenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen: · Auflassungsvormerkung (Rückauflassungsvormerkung); · Zwangsversteigerungsvermerk. <u>Rückauflassungsvormerkung:</u> Aufgrund des Geburtsdatums des Berechtigten (1919) sowie weiterer Indizien (Testamente in Grundakte) wird vermutet, dass der Vermerk löschungsreif und nicht mehr wertrelevant ist. <u>Zwangsversteigerungsvermerk:</u> Dieser Vermerk ist für die vorliegende Bewertung unbeachtlich.
---------------------------------------	---

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös-)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Aktiververmerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene wertbeeinflussende Lasten oder Rechte, z. B. besondere Pacht- oder Mietbindungen, wurden nicht festgestellt bzw. sind nach Stellungnahme der zuständigen Behörden nicht gegeben.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörden sind auf dem Grundstück keine Baudenkmale verzeichnet. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich.

Von der Behörde wurde jedoch darauf hingewiesen, dass das Flurstück Bestandteil der Vermutungsfläche ID 15937 ist und daraus bestimmte Verpflichtungen bei Bodeneingriffen erwachsen (vgl. Anlage 7). Da das Grundstück jedoch bereits bebaut ist und weitere Bauvorhaben nicht absehbar sind, wird eine messbare Beeinflussung des Verkehrswerts durch den beschriebenen Umstand nicht angenommen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht im Geltungsbereich von Satzungen nach BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Auskünfte der zuständigen Behörden bzw. der von dort zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der ausgeübten Nutzungen unterstellt werden.

3.5.4 Naturschutzrecht

Schutzgebiete

Das Grundstück ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes, Nationalparks, Nationalen Naturmonuments oder Biosphärenreservates (§§ 23 – 25 BNatSchG).

Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Auskunft der zuständigen Behörde keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG.

3.5.5 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Die Geltung sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Baumschutzsatzung etc.) im Bereich des Bewertungsobjekts wurde nicht geprüft. In den meisten Fällen entfalten solche Normen kaum Auswirkungen auf den Immobilienwert. Ggf. doch bestehende (geringfügige) Wertbeeinflussungen sind in der Regel bereits im Bodenrichtwert abgebildet.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Zudem hat das Land Brandenburg mit dem Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen vom 19. Juni 2019 die Möglichkeit, Beiträge von den Anliegern für den Ausbau kommunaler Straßen zu erheben, abgeschafft. Bescheide nach BauGB und/oder KAG für vor Inkrafttreten des Gesetzes erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde auch nicht mehr aus.

Aufgrund des offenkundig bereits lange zurückliegenden Zeitpunkts des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Strom, Gas) erscheint auch die Geltendmachung diesbezüglicher Forderungen (Anschlussbeiträge etc.) als unwahrscheinlich.

Das Grundstück kann demzufolge als beitrags- und abgabefrei angesehen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin und/oder Erkenntnissen aus vorliegenden Unterlagen.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist (soweit von der Straße aus sichtbar) mit einem Einfamilienhaus und einem Doppel-Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Möglicherweise sind weitere Bauwerke vorhanden. Diese lassen sich jedoch nur anhand des Luftbilds nicht identifizieren und können deshalb in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Das Objekt ist eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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 werterheblich sind.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Inaugenscheinnahme des Objekts nur von der Straße aus möglich war und damit auch eine Besichtigung der Gebäude von innen nicht erfolgen konnte. Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach dem äußeren Anschein.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (insbesondere der vorliegenden Bauakte), Erkenntnissen aus dem Ortstermin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. Jahr der Modernisierung. 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.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus, freistehend;
vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
eingeschossig; voll unterkellert;
mit Anbau (Eingang)

Baujahr: 1959 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: seit 1990 teilweise modernisiert

Energieeffizienz: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der Standard der Energieeffizienz befindet sich teilweise noch auf dem Stand des Baujahrs (mit Ausnahme erneuerter Fenster und Heizung). Eine weitere energetische Ertüchtigung ist im Zuge der ohnehin erforderlichen Sanierungsmaßnahmen angezeigt (Dämmung Fassade, oberste Geschossdecke).

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund 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 keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: vermutlich Hausanschlussraum, Heizungsraum, Abstellräume o. ä. (keine Wohnfläche)

Erdgeschoss: vermutlich Wohnung

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: vermutlich Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: vermutlich überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecke (vermutlich Beton) über Keller, Holzbalken

Treppen: Kelleraußentreppe: vermutlich Beton

Geschosstreppe: Ausführung unbekannt

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten

Dachform: Walmdach,
Anbau: Schleppdach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton),
Anbau: Schindeln (Metall);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall;

Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: zeitgemäße, der Nutzung angemessene Ausstattung

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas oder Erdöl betrieben; vermutlich Flachheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Gebäude konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die Beschreibung erfolgt daher anhand von außen sichtbarer / erkennbarer Tatsachen bzw. der vorliegenden Bauakte. Hinsichtlich nicht bekannter Merkmale werden bei der Bewertung baujahrstypische Ausstattungen unterstellt.

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Beton
Türen:	<u>Innentüren</u> : Ausführung unbekannt
sanitäre Installation:	vermutet: typische Ausstattung im Jahr 2000 (noch zeitgemäß)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Loggia (in BGF enthalten)
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, leichte Putzschäden an Fassade
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht augenscheinlich kein größerer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Carport

Baujahr:	ca. 2000 (geschätzt);
Bauart:	Holzständerkonstruktion;
Außenansicht:	Wände verbrettert;
Dachform:	Pultdach;
Dach aus:	Holz mit Trapezblech;
Boden:	Betonverbundsteine;
Besonderheiten:	2 Pkw-Stellplätze

4.4 Nebengebäude

Auf dem Luftbild sind weitere Bauwerke erkennbar. Allerdings konnten diese nicht in Augenschein genommen werden und müssen daher bei der Bewertung außer Betracht bleiben.

4.5 Außenanlagen

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

5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen

Der Grundstücksbeschreibung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs stimmt mit den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen überein.

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Offenkundig wird das Objekt vom Eigentümer selbst genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht mitgeteilt und sind auch nicht anderweitig bekannt geworden.

5.3 Gewerbebetrieb

Auf dem Grundstück besteht vermutlich eine Nutzung zu Wohnzwecken. Augenscheinlich wird dort derzeit kein Gewerbebetrieb geführt.

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die ggf. als Zubehör anzusehen wären, wurden nicht vorgefunden.

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

Scheinbestandteile i.S.v. § 95 BGB und Zubehör i.S.v. § 97 BGB wurden nicht vorgefunden.

5.6 Verdacht auf Hausschwamm

Hausschwamm wurde nicht wahrgenommen. Wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung lässt sich ein Befall jedoch nicht abschließend ausschließen.

5.7 Altlastenverdacht

Altlastenverdacht besteht nicht (vgl. Kap. 3).

5.8 baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung

Baulasten, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen wurden von der Baubehörde nicht mitgeteilt (vgl. Kap. 3).

5.9 Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte

Derartige Besonderheiten sind nicht mitgeteilt oder anderweitig festgestellt worden.

5.10 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt.

5.11 Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke

Eine wirtschaftliche Einheit des Bewertungsobjekts mit anderen Grundstücken/Grundbuchobjekten (mit einem von der Summe der Einzelverkehrswerte abweichenden Gesamtverkehrswert) ist nicht ersichtlich.

5.12 dingliche Rechte / Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs besteht eine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung: Rückauflassungsvormerkung.

Auflassungsvormerkungen sind ein Sicherungsmittel eigener Art (keine Dienstbarkeiten). Sie sichern den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums zugunsten desjenigen, der sich als Berechtigter aus einem Kaufvertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft (z.B. Tausch) mit dem Eigentümer ergibt. Sie hindert den bisherigen, noch im Grundbuch vermerkten Eigentümer, weitere Verfügungen bzgl. des Grundstücks zu treffen, die den Anspruch des Erwerbers auf Verschaffung des Eigentums beeinträchtigen oder vereiteln könnten.

Das bedeutet, dass ein mit Auflassungsvormerkung(en) belastetes Grundstück nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann und daher auch kein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Das Grundstück hat demzufolge keinen (von 0,00 € abweichenden) Verkehrswert i. S. v. § 194 BauGB. Eine wirksame Auflassungsvormerkung würde demzufolge jede für sich allein im normalen Geschäftsverkehr (außerhalb der Zwangsversteigerung) grundsätzlich eine Wertminderung des Grundstücks auf 0,00 € bewirken.

Aufgrund des im Grundbuch verzeichneten Geburtsjahrs des Berechtigten (1919) wird hier jedoch davon ausgegangen, dass die Vormerkung obsolet und löschungsreif ist.

5.13 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Brandenburg

15712 Königs Wusterhausen OT Senzig

5.14 Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Grundpfandrechte, die wegen der Ausreichung öffentlicher Mittel zum Wohnungsbau begründet wurden, sind dem Grundbuch (Abt. III) nicht zu entnehmen. Sonstige Hinweise auf eine Zweckbestimmung als Sozialwohnung liegen nicht vor. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen auf dem Bewertungsgrundstück nicht als öffentlich gefördert i.S.v. § 17 WoBindG gelten.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35, zum Wertermittlungstichtag 24.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königs Wusterhausen	1403	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königs Wusterhausen	2	43	996 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

(vgl. Anhang, Anlage 13).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, siehe auch Anhang, Anlage 15) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Im Ertragswertverfahren wird gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 der Wert von bebauten (und ausnahmsweise auch von unbebauten) Grundstücken auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich, aus dem vorläufigen Ertragswert der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und nicht baulichen Anlagen sowie dem Bodenwert zusammen.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Sowohl für die Ertragswert- als auch für die Sachwertberechnung ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts als ein Parameter erforderlich. Deshalb wird zunächst die Ermittlung des Bodenwerts durchgeführt.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anhang, Anlage 13).

6.3.2 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone überwiegend aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156).

6.3.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für eine mittlere Lage) **310,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	996 m²

6.3.4 Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 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)	= 310,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2024	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	0,90	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 279,00 €/m²	E4
Fläche (m²)	900	996	0,98	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 273,42 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 273,42 €/m²	
Fläche	996 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 272.326,32 € rd. 272.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 insgesamt **272.000,00 €**.

6.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nachweisbar sind.

E2

Die Lage ist geprägt von der direkt am Objekt vorbeiführenden, stark befahrenen Potsdamer Straße, wodurch merkliche Lärm- und Staubimmissionen bedingt sind. Im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück der Bodenrichtwertzone ist dadurch ein Minderwert gegeben, der sachverständig auf 10% des Bodenrichtwerts geschätzt wird.

E3

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E4

Auf diesen „an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E5

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschusses mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 13)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe der Bodenwerte und Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.

Der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) kann aus Vereinfachungsgründen auch anhand von Erfahrungswerten pauschal geschätzt werden. Ein solcher Fall liegt hier hinsichtlich des Nebengebäudes (Carport) vor.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

6.4.2 Wertansätze in der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden vom Sachverständigen aus den vorliegenden Bauunterlagen übernommen und nach IT-unterstützter Plausibilitätsprüfung anhand eines Luftbilds angesetzt. Die ermittelten Maße entsprechen im Wesentlichen (betreffend das Hauptgebäude) auch den Darstellungen der Liegenschaftskarte.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	50,0 %	38,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Für Gebäude, die nicht eindeutig den tabellierten Gebäudetypen entsprechen, z.B. solche mit Teilunterkellerung, Dachteilausbau oder Anbauten, können die NHK 2010 ggf. in einer „Mischkalkulation“ auch als „Gebäude-Mix“ bezeichnet (Nr. 4.1.1.6 SW-RL) ermittelt werden.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	11,5	62,68
2	605,00	50,0	302,50
3	695,00	38,5	267,58
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,76 gewogener Standard = 2,3 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 632,76 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
Y eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG 0,930

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 588,47 €/m² BGF
rd. 588,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.072,60 €/m² BGF
rd. 1.073,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	588,00	262,92	94,26	554,25
Gebäudeteil 2	1.073,00	16,01	5,74	61,59
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				616,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex für Wohngebäude, wegen erforderlicher Modellkonformität per 30.06.2023 (= Mittelwert des gewählten Berichtszeitraums des Grundstücksmarktberichts) und dem Baupreisindex (Wohngebäude) im Basisjahr (= 100).

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauseinschlag), vgl. Anlage 13, können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Bauteile im Sinne der Definition sind gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses in [6] in üblichem Umfang grundsätzlich bereits in den anzusetzenden NHK enthalten. Weitere, in Qualität und Quantität überdurchschnittliche und damit signifikant wertbeeinflussende Bauteile, wurden nicht wahrgenommen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Da im Modell des Gutachterausschusses lt. [6] kein Regionalfaktor berücksichtigt wurde, durfte ein solcher aus Gründen der Modellkonformität in dieser Wertermittlung nicht angesetzt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Hier wurde das Modell des Gutachterausschusses (entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 21) angewandt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert. (Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind eventuell Modernisierungen erforderlich, die wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung im Wertermittlungsansatz noch nicht als bereits durchgeführt unterstellt werden konnten.)

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maxi- male Punkte	Tatsächliche Punkte	
		(vermutlich) Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1959 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung und unter Berücksichtigung der seit Durchführung der bereits erfolgten Modernisierungsarbeiten verstrichenen Zeit wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 32 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Marktanpassungsfaktor nach diesem Modell abgeleitet wurde, nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden als Gesamtheit pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [6] vorgegebenen Modellansätze für pauschale Zuschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (4% von 124.649,18 €)	4.985,97 €
Summe	4.985,97 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Landkreises in [6] veröffentlichten Daten für vergleichbare Grundstücke sachverständig geschätzt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise im Landkreis (Berliner Umland ohne S-Bahn, Baujahr nach 1990) zwischen rd. 25 % unterhalb und rd. 20% oberhalb, im Mittel rd. 15% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier kommt unter Berücksichtigung der Merkmale des Objekts (Gebäudeart, -größe, -alter, -zustand sowie der Lage ein Sachwertfaktor im mittleren bis oberen Bereich der Spanne, mithin von 0,95, zur Anwendung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Für die Entwicklung der Marktwerte von Immobilien im Jahr 2024 (also nach dem Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichtes [6]) gibt es noch keine belastbaren Anhaltspunkte. Allerdings wird von breiten Kreisen der Immobilienwirtschaft hier ein moderater Rückgang vermutet. Dem folgend wird auf eine (weitere) Marktanpassung verzichtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Derartige Merkmale liegen hier vermutlich vor bzw. werden nach äußeren Anschein unterstellt.

Es wird angenommen, dass ein moderater Instandhaltungsstau besteht. Dieser wird sachverständig auf rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-7.000,00 €
· pauschale Schätzung (rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts)	
Summe	-7.000,00 €

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	616,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
· Brutto-Grundfläche (BGF)	x	278,93 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.820,88 €	
Baupreisindex (BPI) 24.04.2024 (2010 = 100)	x	177,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	304.122,96 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=	304.122,96 €	
Alterswertminderung			
· Modell		linear	
· Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
· Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	
· prozentual		60,00 %	
· Faktor	x	0,4	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.649,18 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		124.649,18 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.985,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	129.635,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	272.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	401.635,15 €
Sachwertfaktor	·	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	381.553,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.000,00 €
Sachwert	=	374.553,39 €
	rd.	375.000,00 €

Der Sachwert des Grundstücks wurde zum WE-ST mit **rd. 375.000,00 €** ermittelt.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 13)

Das Modell für die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller dieser Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Der Ertragswert des Objekts ist gleichzusetzen mit der Summe aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Reinerträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Die ImmoWertV 21 nennt in § 27 Abs. 5 drei Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV 21); das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV 21) und das periodische Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV 21).

Im hier angewandten allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag aus der Summe des um den Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des Bodens) geminderten, kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteils der baulichen und der nichtbaulichen Anlagen und des Bodenwerts.

6.5.2 Wertansätze in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-)Nutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung darstellt.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird für das Einfamilienhaus auf der Grundlage von Angaben über Vergleichsmieten für Wohnungen auf mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken (Grundstücke mit Einfamilienhäusern) angesetzt.

Berücksichtigt wurden dabei

- Mietpreisangaben der On-Geo GmbH und der immoscout24 GmbH, insgesamt zur Verfügung gestellt durch die On-Geo GmbH
- Mietangebote im Internet und den Tageszeitungen,
- eigene Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Der Sachverständige hält unter diesen Voraussetzungen und nach den genannten Auskünften sowie nach seiner Erfahrung für Einfamilienhäuser in derartigen Lagen und Objekten eine Miete bei ca. 835 € (rd. 11,00 € je m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung, Zuschnitt der Wohn- und Nutzflächen, für marktüblich erzielbar.

Die verwendeten Ansätze verstehen sich als erzielbare Nettokaltmieten für die Nutzungseinheit nach Durchführung der noch erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung eines bestehenden Instandhaltungsstaues.

Hinsichtlich des Carports wird in Anlehnung an regionale Erfahrungswerte von einer erzielbaren Miete von rd. 100 €/m² (für beide Stellflächen insgesamt) ausgegangen.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen des Einfamilienhauses wurden IT-unterstützt aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und angesetzt.

Die Wohnflächenangaben entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der der WMR (wohnerabhängige Flächenermittlung). Die Ergebnisse können jedoch sowohl von der Wohnflächenverordnung als auch von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall abweichen, so dass die Angaben deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind. Für andere Zwecke (z.B. im Rahmen mietvertraglicher Angelegenheiten) ist ein konkretes Aufmaß vor Ort unerlässlich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag (RoE) die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Dieser Wertermittlung wurden die gemäß [6] bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unterstellten durchschnittlichen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	339,00
Instandhaltungskosten	----	13,20	1.002,28
Mietausfallwagnis	2,00	----	204,00
Summe			1.545,28 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze (Carport):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	pauschal 88,00
Instandhaltungskosten	----	----	pauschal 200,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe			312,00 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die in [6] angegebenen Empfehlungen (mit Bezug zu Angaben des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg) angesetzt. Danach beträgt der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser im Land Brandenburg durchschnittlich rd. 2,1 %. Der Liegenschaftszinssatz wird hier in Ansehung sowohl der konkreten Objektmerkmale (Lage etc.) als auch der zuletzt nachlassenden Konjunktur mit 2,0 % angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND; § 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.4.2)

Aus Vereinfachungsgründen wird hier eine unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Relevanz der Gebäude gemittelte Restnutzungsdauer von 32 Jahren für beide Gebäude insgesamt zum Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.4.2)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

(vgl. 6.4.2)

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG	75,93		11,00	835,23	10.022,76
Carport	Kfz.-Stellplätze		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe		75,93	2,00		935,23	11.222,76

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.222,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.857,28 €
jährlicher Reinertrag	= 9.542,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 272.000,00 € (Liegenschaftszinssatz ´ Bodenwert (beitragsfrei))	- 5.440,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.102,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	´ 23,468
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 96.282,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 272.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 368.282,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 368.282,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 7.000,00 €
Ertragswert	= 361.282,63 €
	rd. 361.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum WE-ST mit rd. **361.000 €** ermittelt.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **375.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **361.000,00 €** ermittelt.

6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,20 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,20 (a) ´ 0,50 (b) = **0,100** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) ´ 0,80 (d) = **0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[375.000,00 € x 0,800 + 361.000,00 € x 0,100] : 0,900 = rd. **373.000,00 €**.

6.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königs Wusterhausen	1403	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königs Wusterhausen	2	43

wird - nach äußerem Anschein - zum Wertermittlungstichtag 24.04.2024 mit rd.

373.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend 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, 25.06.2024

Dipl.-Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzger MRICS

Hinweise zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden Ukraine-Krise und den damit einhergehenden politischen und ökonomischen Entwicklungen mit höheren Risiken in vielen Wirtschaftsbereichen gekennzeichnet. Höchstwahrscheinlich wird auch der Immobilienmarkt in der einen oder anderen Weise beeinflusst. Vermutlich werden die bereits absehbaren Folgen (u. a. Verknappung/Verteuerung von Energieträgern und anderen Rohstoffen, aufkommende Inflation i. V. m. steigenden Zinsen) nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das dortige Preisniveau bleiben.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Umstände ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des derzeit unabsehbaren Fortgangs der internationalen Krisenprozesse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell noch unklaren Einflusses, den die genannten Vorgänge auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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 gemäß § 839a BGB. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

7 Anhang

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BbgBO:

Brandenburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

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

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

RL EW-BB

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie)

RL SW-BB

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2023
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2018

- [6] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Dahme-Spreewald: Grundstücksmarktbericht 2023, Lübben, 2024
- [7] Schöner, H; Stöber, K: Grundbuchrecht, 16. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2020
- [8] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- [9] WertermittlungsForum: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar, Verlag Wertermittlungsforum, Sinzig, 2007

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa, Version 36" erstellt.

Daten aus dem Internet (Anbieter):

Sprengnetter GmbH: www.sprengnetter.de

OnGeo GmbH: www.ongeo.de – geobasiertes Daten-Service-Portal;

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg): www.geobasis-bb.de;

LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg): www.lbgr.brandenburg.de,

7.4 beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 1403 Stand: 20.04.2023	ü. v. Auftraggeber	20.02.2024
2	Auskunft GBA Urk. - Nr.: 692_1997, 1819_1998 und 0406_2004 V	Grundbuchamt Königs Wusterhausen	05.03.2024
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Dahme-Spreewald Katasterbehörde	27.02.2024
4	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	19.06.2024
5	Auskunft aus dem Altlastenkataster und Naturschutz	Landkreis Dahme-Spreewald Dez. Umweltamt	04.04.2024
6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	05.03.2024
7	Auskunft Fragebogen	Stadt Königs Wusterhausen Bauen u. Stadtentwicklung	16.04.2024
8	Auskunft Bauarchiv (Vorort-Termin)	Landkreis Dahme-Spreewald Bauarchiv	14.12.2023
9	Auskunft Bodendenkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	26.02.2024
10	Auskunft Denkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	26.02.2024
11	Auskunft Erschließung Wasser/Abwasser	Märkischer Abwasser- und Was- serzweckverband - MAWV	19.03.2024
12	Auskunft Erschließung Gas	EWE Netz GmbH Netzregion Königs Wusterhausen	01.03.2024

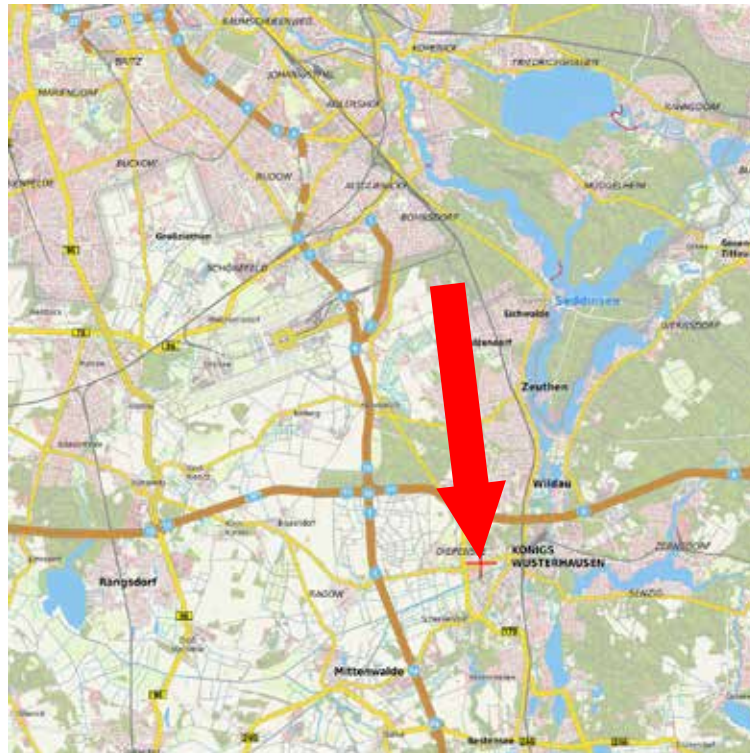
8 Anlagen

8.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 05: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 06: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 07: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status
- Anlage 08: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage
- Anlage 09: Grundriss und Schnitt
- Anlage 10: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
- Anlage 11: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 12: Fotos
- Anlage 13: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

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

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 3: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 2

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Metzing Immobilienbewertung
Herrn Matthias Metzing
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Umweltamt
Anschrift: untere Naturschutzbehörde
Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-
E-Mail*: umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 67.2-70769-24-686
Datum: 20.03.2024
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen: 0121-001/24

Grundstück: Königs Wusterhausen, Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35
Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 2, Flurstück 43

Vorhaben: Anfrage auf Auskunft zu umweltrechtlichen Belangen zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes im Zwangsversteigerungsverfahren

Sehr geehrter Herr Metzing,

Bezug nehmend auf Ihre Auskunftsanfrage vom 20.02.2024 möchte ich Ihnen nachfolgend die Belange des Umweltamtes des Landkreises Dahme-Spreewald mitteilen.

untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde LDS

Bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG¹ gebe ich Ihnen gem. BbgUG² folgende Auskunft:

Das Grundstück:

Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35
Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 2, Flurstück 43

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

untere Naturschutzbehörde LDS

Das angefragte Flurstück befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es liegen auch keine Naturdenkmäler oder kartierte geschützte Biotope vor.

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 (BbgUG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S.74) in der zurzeit geltenden Fassung

Hauptsitz	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reuterpass 12 15907 Lübben (Spreewald)	15907 Lübben (Spreewald)	15711 Königs Wusterhausen	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	www.dahme-spreewald.de
Postanschrift	Weinbergstraße 1	Brückensstraße 41	IBAN: DE22 1605 0000	E-Mail
Postfach 14 41	Hauptstraße 51	Schulweg 1 b	3651 0244 47	post@dahme-spreewald.de *
15904 Lübben (Spreewald)	Logenstraße 17	Fontanegleitz 10	BIC: WELADED1PMB	* Die genannten E-Mail Adressen dienen
	15926 Luckau	Zeesen		nur dem Empfang einfacher Mitteilungen
	Nonnengasse 3	Karl-Liebknecht-Str. 157		ohne Signatur und/oder
				Verschlüsselung.



Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite 2 von 2

Seite: 2

67.2-70769-24-686

Des Weiteren liegt das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches der kommunalen Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen, welche in der Nutzung des Grundstückes zu beachten ist.

Die vorgenannte Baumschutzsatzung kann unter nachfolgendem Weblink eingesehen werden:

<https://cdn0.scrvt.com/d19207df10fc2c2113c58b2103007ce0/470c1b609dfd95f2/6477a5263623/Baumschutzsatzung>

Bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsforderungen aus dem Vollzug der vorgenannten Baumschutzsatzung erfragen Sie bitte bei der Verwaltung der Stadt Königs Wusterhausen.

Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass mit der umweltrechtlichen Auskunft keine baurechtliche Einschätzung zur Fläche getroffen wird.
Für baurechtliche Anfragen wenden Sie sich bitte an das Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Metzing Immobilienbewertung
Herrn Matthias Metzing
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt
untere Bauaufsichtsbehörde
Anschritt: Beethovenweg 14
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-
E-Mail: baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 63-00923-24-85
Datum: 26.02.2024
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen: 0121-001/24

Grundstück: Königs Wusterhausen, Potsdamer Straße 35
Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 2, Flurstück 43
Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Metzing,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 22.02.2024 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung Königs Wusterhausen
Flur 2
Flurstück 43

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage Kostenbescheid

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

Anlage 6: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 1 von 2

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: +49 3546 20 27 58
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de



Bodenrichtwerte 01.01.2024

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Potsdamer Straße 35, Königs Wusterhausen

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Königs Wusterhausen
BRW-Name	Königs Wusterh., West W #0184
Zonennummer	0184
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	310,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	900
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2024/12020-flumBU-2024.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 198 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den „[Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten](#)“ eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 13.06.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Anlage 6: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 2 von 2

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

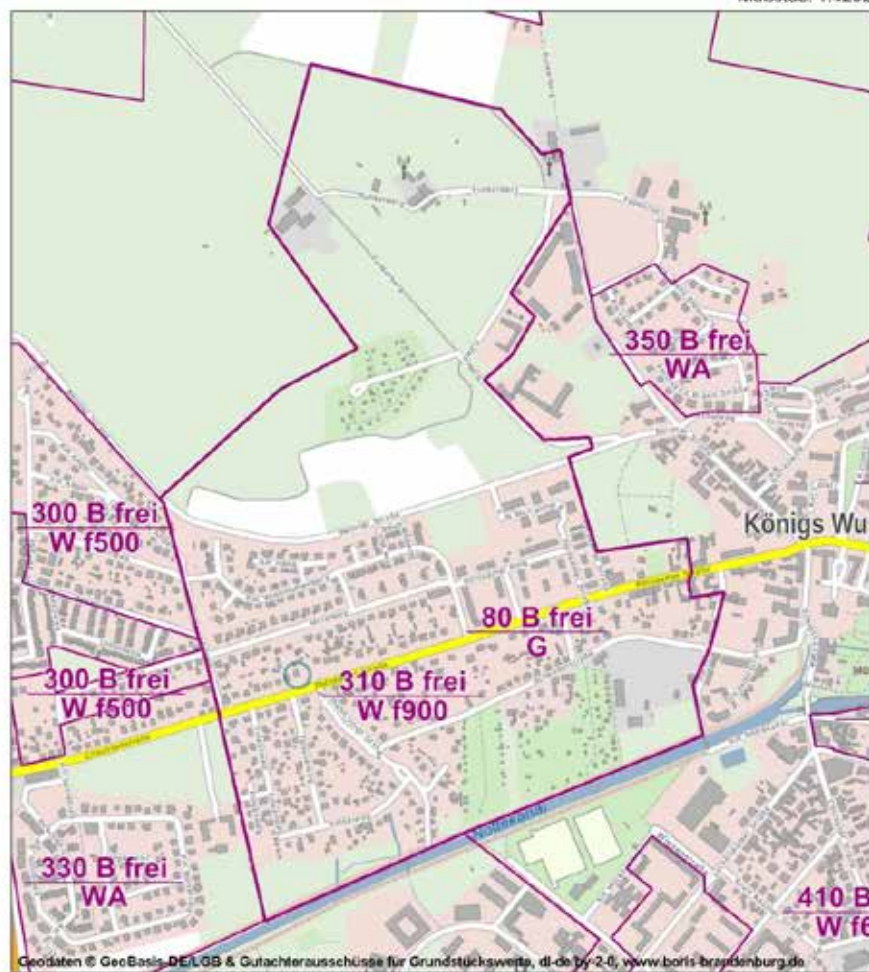
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)

Tel.: +49 3546 20 27 58
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de



Bodenrichtwerte 01.01.2024

Maßstab: 1:4202



Dieser Auszug wurde am 13.06.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.



Anlage 7: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status

Seite 1 von 2

info@metzing-immobilienbewertung.de

Von: Rimpel, Barbara <Barbara.Rimpel@bldam.brandenburg.de>
Gesendet: Montag, 26. Februar 2024 17:49
An: info@metzing-immobilienbewertung.de
Betreff: Anfrage Potsdamer Straße 35 Königs Wusterhausen

Sehr geehrter Herr Metzger,

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 20.02.2024 (0121-001/24) mit Anfrage zum Denkmalschutz möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück in der
Potsdamer Straße 35 in Königs Wusterhausen
bisher 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

E-Mail: @bldam-brandenburg.de

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Bitte beachten Sie die neue E-Mail-Adresse !

Fachreferentin Inventarisierung
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)
Fon: 033702211
Fax: 033702211
E-Mail: @bldam.brandenburg.de

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 7: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status

Seite 2 von 2



LAND BRANDENBURG

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

Metzing Immobilienbewertung MRICS

Frau U. Bonkowski

Rykestraße 26

10405 Berlin

Per E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de

Wunsdorf, den 26. Februar 2024

Ihr Zeichen
0121-001024

Unser Zeichen

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wunsdorf
Wunsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen
Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Referat A/DZ
Bearbeiterin:
Telefon: 033702211
Durchwahl: 033702211
Telefax: 033702211

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

**Potsdamer Straße 35 in 15711 Königs Wusterhausen, Lkr. Dahme-Spreewald;
Gemarkung Königs Wusterhausen Flur 2, Flurstück 43**
Ihre Anfrage vom 20.2.2023

Sehr geehrte Frau Bonkowski,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass das Flurstück 43 der Flur 2 in der Gemarkung Königs Wusterhausen Bestandteil der Vermutungsfläche ID 15937 ist. Es handelt sich dabei um ein KZ-Außenlager (Gefangenenlager in der Köpenicker Str.) in Königs Wusterhausen. Aufgrund der schwierigen Verhältnisse des Geländes resp. intensiver Überbauung gelang es noch nicht, den (erhaltenen) Bodendenkmalbestand und dessen Umfang zweifelsfrei zu bestimmen.

Wir empfehlen aufgrund des noch ungeklärten Bodendenkmalbestandes im Falle der Realisierung von Bodeneingriffen zunächst eine intensive Überprüfung der vorliegenden Bebauung, insbesondere hinsichtlich bestehender tieferer „Gründungen“. Ausdrücklich möchten wir in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg hinweisen. Dieses legt für die Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren für mindestens eine Woche, ggf. sogar für bis zu zwei Monate fest (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Das heißt, dass beim Auftreten von bisher unbekannten archäologischen Objekten - was insbesondere in Bereichen ohne (bekannte tiefgründige) Bebauung (z.B. Parkplätze u.ä.) möglich ist - eine Unterbrechung von Schachtungs-/Tiefbauarbeiten notwendig werden kann. Solche Stillstandzeiten sind durch eine Bestandsanalyse (siehe oben) vermeidbar.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

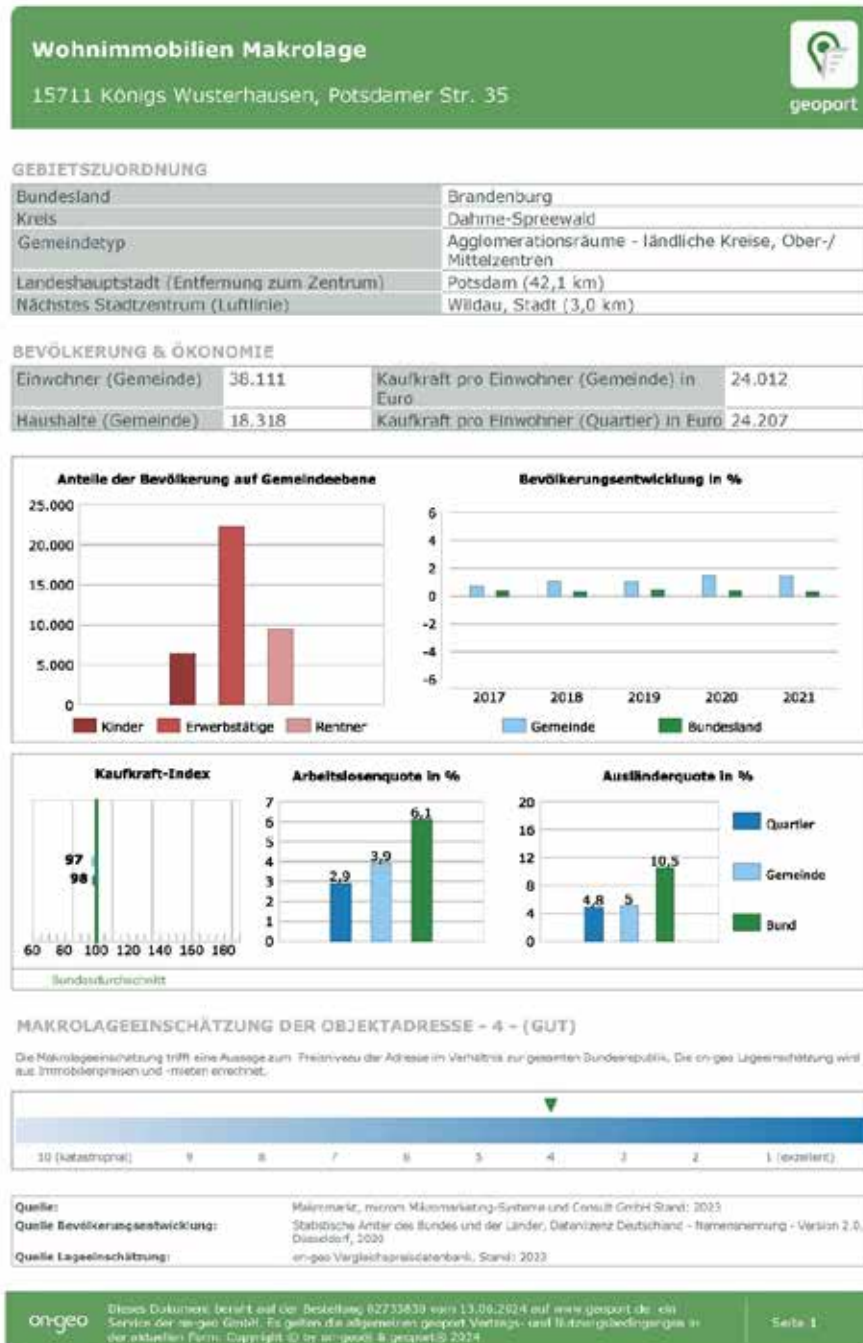
Referatsleiterin

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

Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter <https://blbam-brandenburg.de/datenschutz/>.

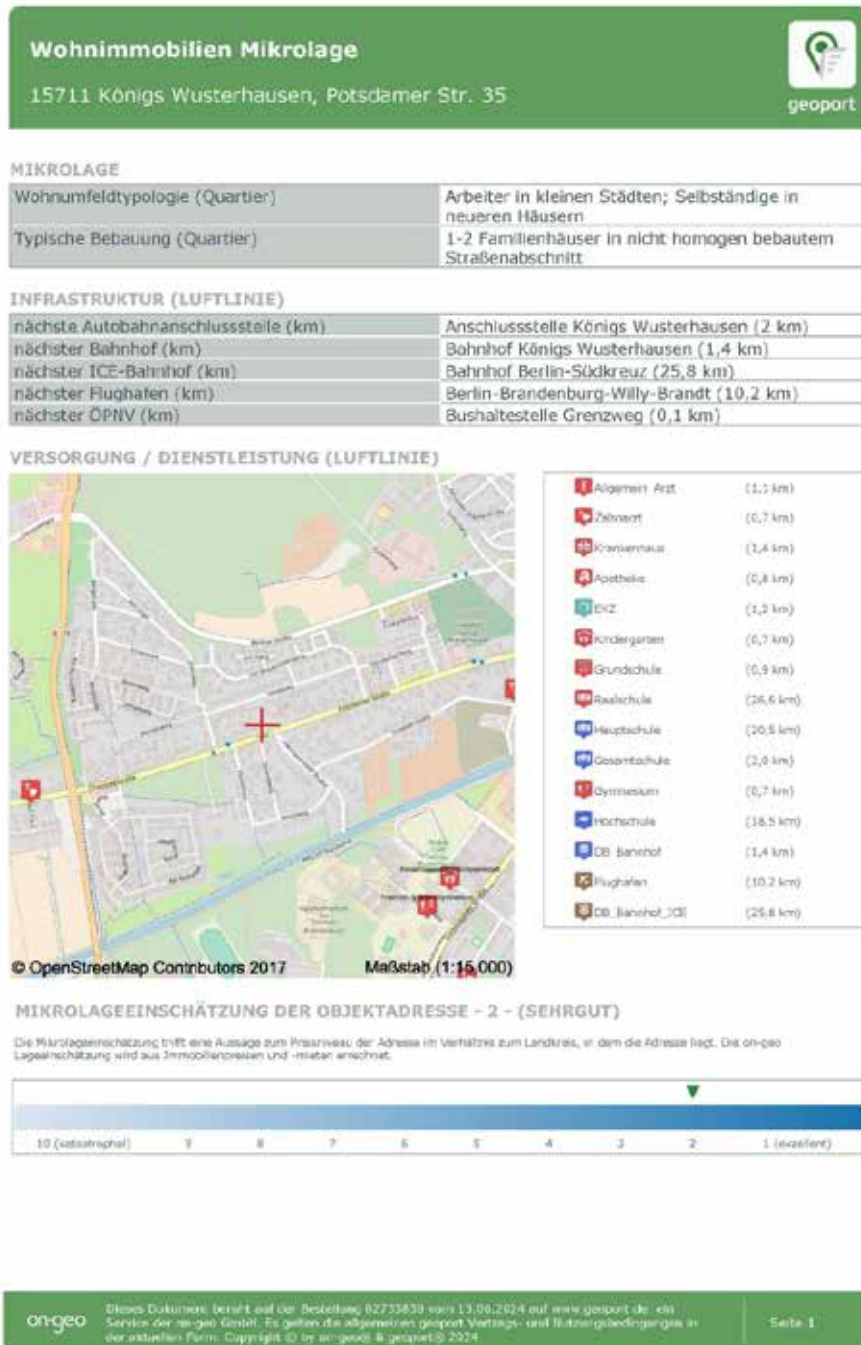
Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 1 von 2



Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 2 von 2



Anlage 9: Grundriss und Schnitt

Seite 1 von 2

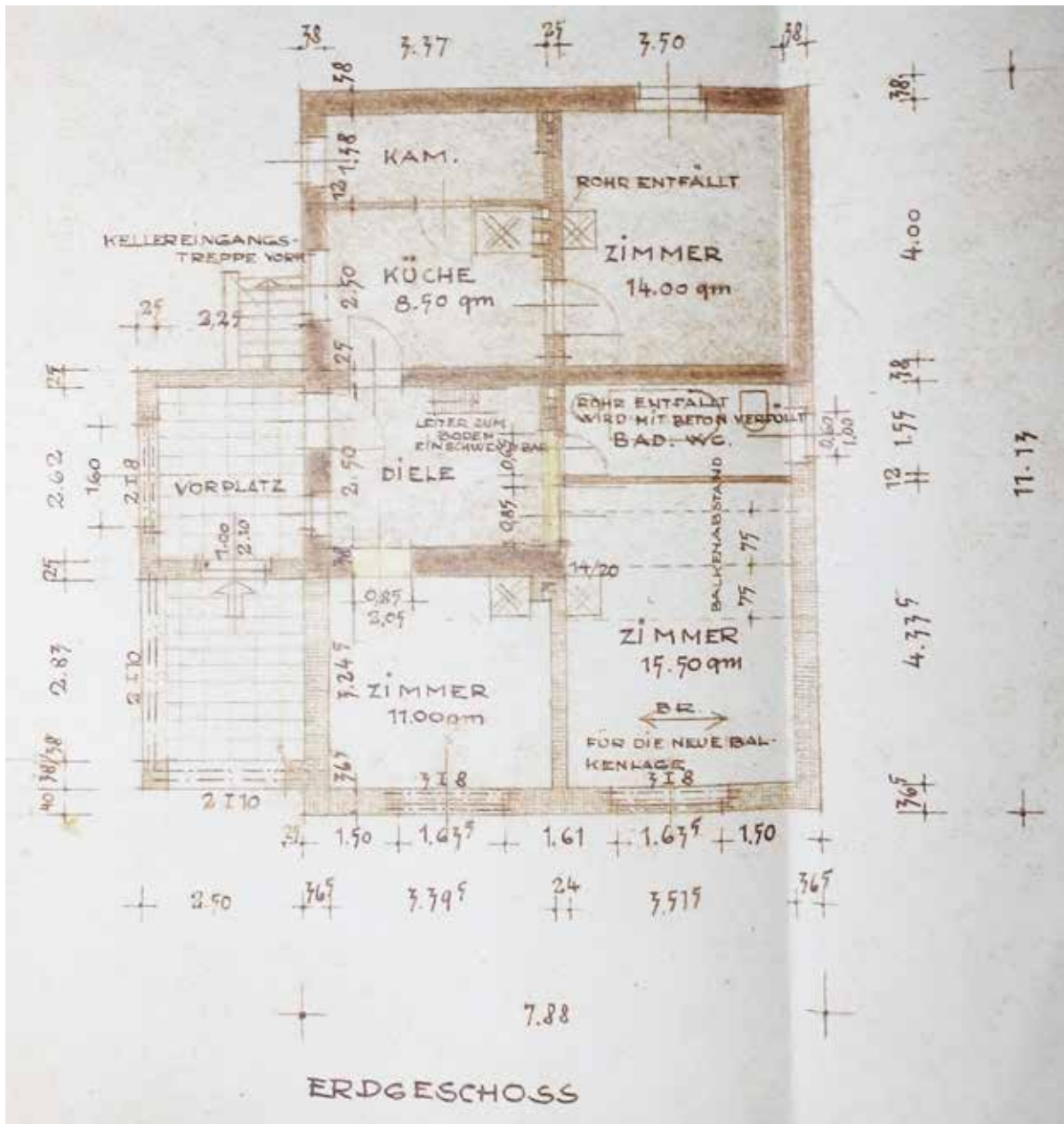


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses

Anlage 9: Grundriss und Schnitt

Seite 2 von 2

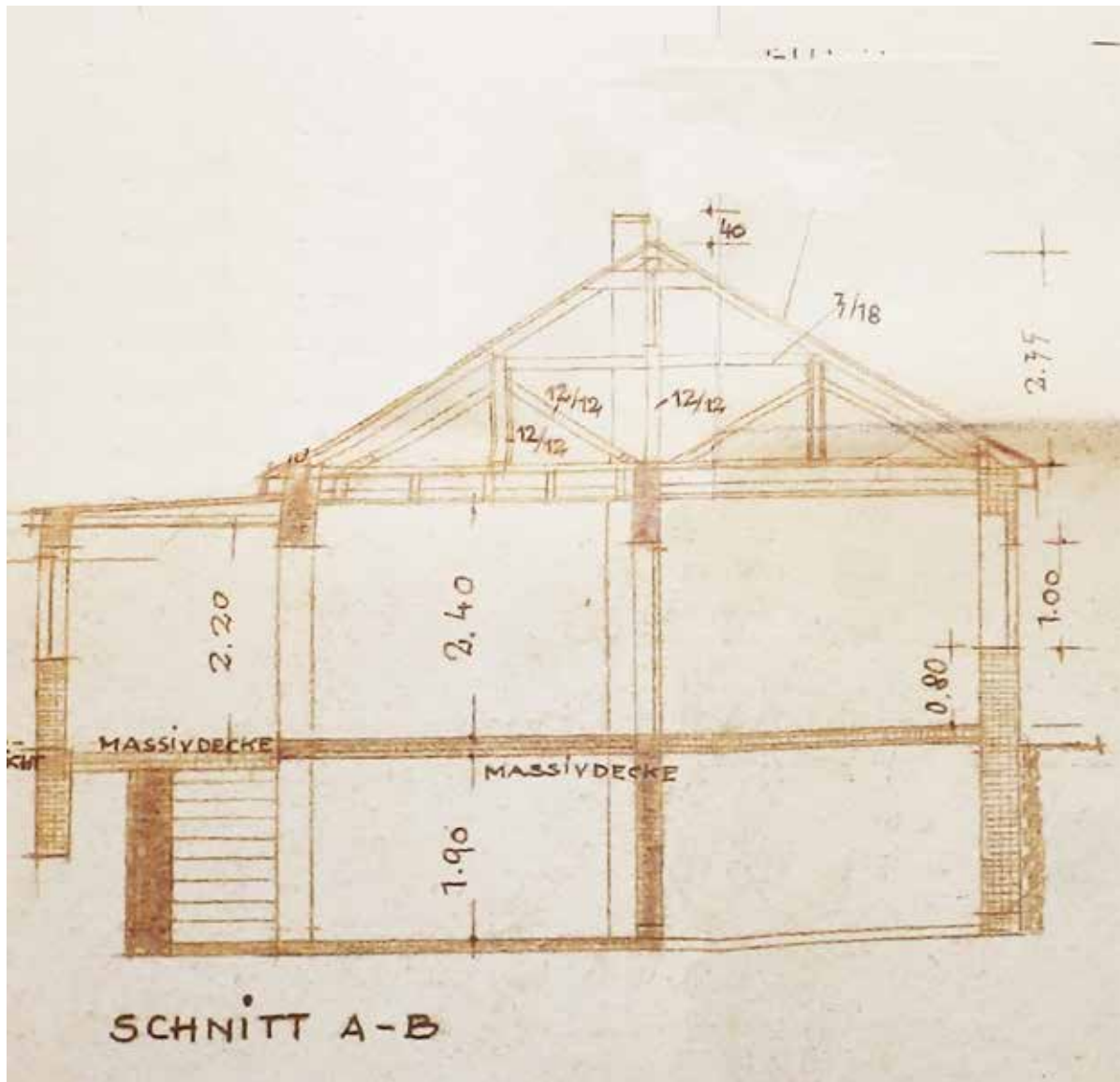


Bild 2: Gebäudeschnitt

Anlage 10: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Potsdamer Straße 35, 15711 Königs Wusterhausen

Die Berechnung erfolgt aus
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b
1	KG	+	11,30	7,860	a oder b	87,70		
2	EG	+	11,30	7,860	a oder b	87,70		
3	DG	+	11,30	7,860	a oder b	87,70		
4	EG Eingangsvorbau	+	6,350	2,500	a oder b	15,83		
Summe						278,93	278,93	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							278,93	
								m²

Seite 1

Anlage 10: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Potsdamer Straße 35, 15711 Königs Wusterhausen

Die Berechnung erfolgt aus:
☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

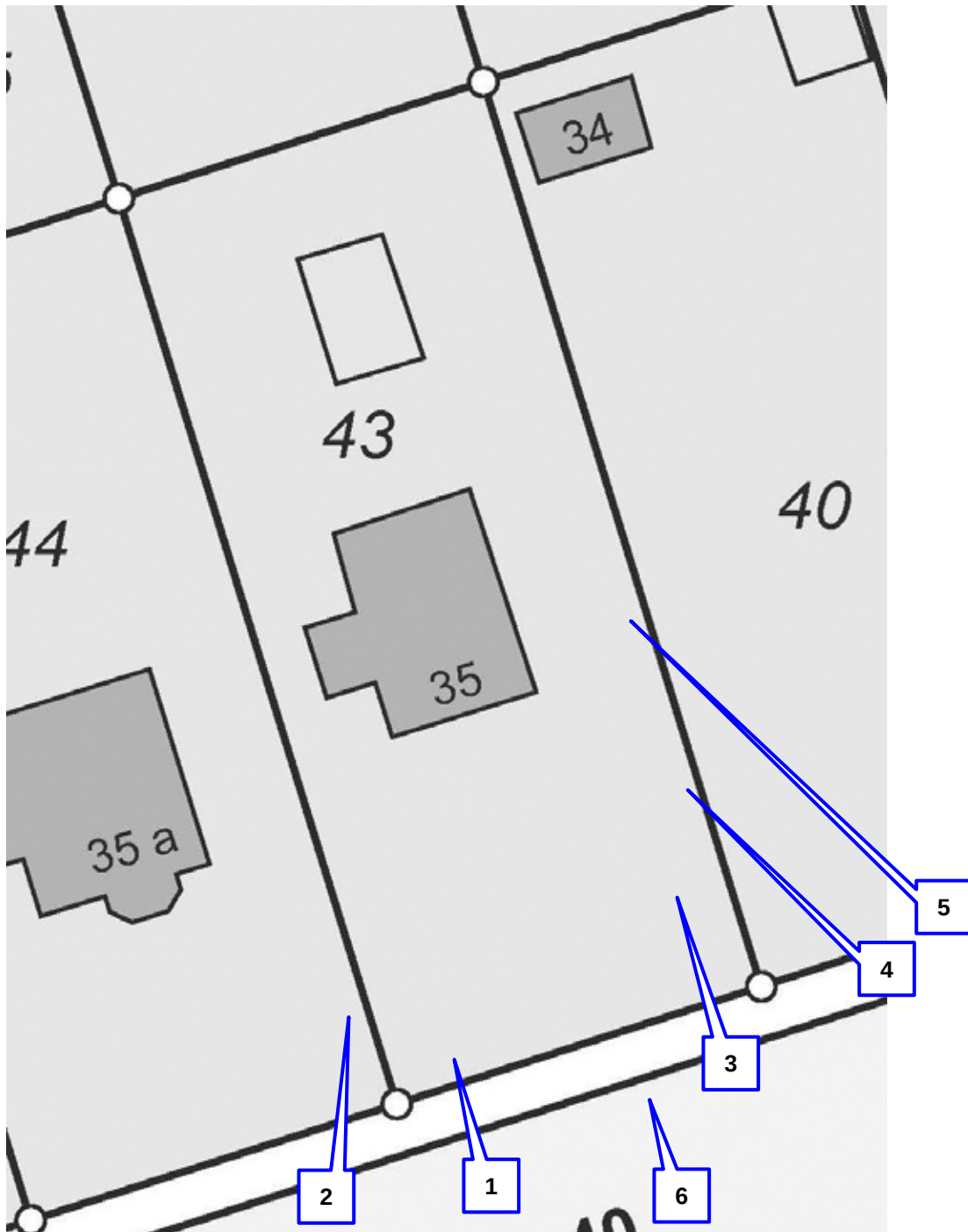
☐ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☒ WoFIV

lfd. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Zimmer 1	1	+							11,00	1,00	11,00	11,00
2	Zimmer 2	2	+							15,50	1,00	15,50	15,50
3	Zimmer 3	3	+							14,00	1,00	14,00	14,00
4	Küche	4	+							8,50	1,00	8,50	8,50
5	Abstellraum	5	+							4,65	1,00	4,65	4,65
6	Bad	6	+							5,45	1,00	5,45	5,45
7	Diele	7	+							8,50	1,00	8,50	8,50
8	Vorplatz	8	+							6,55	1,00	6,55	6,55
9	Loggia	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						7,10	0,25	1,78	1,78
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												75,93	m²

Seite 2

Anlage 11: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)

Seite 1 von 1



Anlage 12: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Einfamilienhaus



Bild 2: Einfamilienhaus (mit Eingangsvorbau)

Anlage 12: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Einfamilienhaus und Carport



Bild 4: Einfamilienhaus

Anlage 12: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Carport



Bild 6: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus

Anlage 13: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die in der ImmoWertV 21 geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland -wie unten noch ausgeführt wird- grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt:

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten -Vergleichskaufpreisverfahren, oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) -Vergleichsfaktorverfahren-

- Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze, vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der BRW ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Ggf. kann der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) auch anhand von Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke zur Vereinfachung pauschal geschätzt werden.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Begriffe im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für

vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebädeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

(Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

(§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor

(§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Ertragswertverfahren

Das Modell der Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

Begriffe im Ertragswertverfahren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Vergleichswertverfahren

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 Vergleichspreise, 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) heran-gezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauter Grundstücke sind 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.

Besonderheiten und Begriffe des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 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.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden.

Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung 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.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten

„Ergebnis“ des herangezogenen Verfahrens sind der Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert des Grundstücks, die nach den Vorschriften des Teils 3 der ImmoWertV 21 unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der §§ 7 und 8 ImmoWertV 21 ermittelt wurden.

Der Abschnitt „Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf der vergleichbaren Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb (direkte oder indirekte) Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanz-wertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



Notizen