


Dipl.-Ing. Hannelore Alinsky
 Zertifizierte Sachverständige (ISO / IEC EN 17024)
 Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel/Fax 030 54 28 871, alinsky-berlin @ t-online.de

Ermittlung des Marktwertes zwecks Aufhebung der Gemeinschaft -Teilungsversteigerung - gemäß ImmoWertV2021 vom 14.07.2021 rechtskräftig ab 01.01.2022

Bebautes Grundstück	Große Straße 67 in 14913 Jüterbog
Grundbuch von Jüterbog	Amtsgericht Luckenwalde Blatt 4305 lfd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis Gemarkung Jüterbog Flur 1 Flurstück 546 zu 797 m ² Gebäude - und Freifläche
	
Kurzbeschreibung / Lage	Wohn- und Geschäftshaus Baujahr ca. 1780/1839; Teil-Keller, Erd- und Dachgeschoss, nicht ausgebauter Dachraum, in Innenstadtlage der Stadt Jüterbog im Sanierungsgebiet seit 1993, modernisiert und saniert nach 1990 und nach 2012 /Elektro, Heizung, Sanitär, Fenster, Fassade, Ausbau des OG
	
Bodenrichtwert	ca. 72 € / m ² / sanierungsbeeinflusster Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen u. tatsächlichen Neuordnung
Gewerbliche Nutzfläche / EG 200 m ² gesamt / Nutzungsänderung 2019	ca. 110 m ² Cafe mit Bilderladen links ca. 90 m ² Gewerbefläche rechts
Wohnfläche / DG WFL/NFL ca. 335 m ²	ca. 135 m ² WFL vier Sanitärbereiche, Fußbodenheizung
Bauzustand	modernisiert und saniert ab ca. 2012. Instandsetzungsbedarf vorhanden
Städtebaurecht	Sanierungs- Gestaltungs- Erhaltungs- satzung und Denkmalschutz
Verfügbarkeit	Nutzungsfrei im EG rechts und im OG
AZ / Auftraggeber	17 K 144 - 2023 / AG Luckenwalde
Wertermittlungsstichtag / Ortstermin	20. April 2023 mit Innenbesichtigung
Marktwert , unbelastet	375.000,00 €
	

Inhaltsverzeichnis		Seiten
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Allgemeine Wertmerkmale	3
2.	Rechtliche Wertmerkmale	5
2.1.	Zur Anwendung der ImmoWertV2021	
2.2.	Grundbuch und Kataster	
2.3.	Öffentlich – und privatrechtliche Merkmale	
3.	Tatsächliche Merkmale	10
3.1	Standort und Lage der Immobilie	
3.2	Beschreibung der baulichen Anlage nach Innenbesichtigung	
3.3	Beschreibung der Grundstücksmerkmale	
4.	Ermittlung des Ertragswertes	14
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
4.2	Vorläufige Bodenwertermittlung	
4.3	Wertminderung wegen Alters / Restnutzungsdauer	
4.4	Ertragswert / Modell des Gutachterausschuss zum Liegenschaftszinssatz	
4.5	Mietpreisermittlung	
4.6	Wohn- Nutzfläche	
4.7	Bewirtschaftungskosten	
4.8	Barwertfaktor	
4.9	Vorläufiger Ertragswert im Ergebnis des Ertragswertverfahrens	
4.10	Einfluss von Leerstand / boG	
4.11	Wertminderung wegen Bauzustand / boG	
5.	Plausibilitätskontrolle im indirekten Vergleichswertverfahren	25
6.	Marktwert, unbelastet	27
6.1	Immobilienmarkt und Verwertbarkeit	
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
6.3	Bemessung des Marktwertes, unbelastet	28
Anlagen		
1	Zwischenblatt + Verzeichnis Literatur und Abkürzungen,2 Seiten	30
2	Landkreis Teltow Fläming	31
3	Verkehrskarte	32
4	Straßenkarte Jüterbog	33
5	Flurkartenauszug vom 08.03.23	34
6	Ausschnitt Bodenrichtwertkarte 01.01.23 + Angaben zum BRW, 2 Seiten	36
7	Lageplan aus 2019	37
8	Grundriss Erdgeschoss und Schnitt Vorderhaus und NG	38
9	Grundriss OG mit Wohnung	39
10	Ansicht Vorderhaus, 1948, ehemals Bäckerei	40
11	Fotodokumentation, 3 Seiten	43
12	Fragen des Amtsgerichtes	44

1. Allgemeine Merkmale

Zweck der Wertermittlung

Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes durch das Vollstreckungsgericht i.R. der Teilungsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft, ermittelt nach § 194 BauGB im Zusammenhang mit § 74 a ZVG und den aktuellen Wertermittlungsrichtlinien ImmoWert V 2021 und ImmoWertV 2010 einschließlich der dazugehörigen Richtlinien.

Ortstermin=Bewertungsstichtag=Qualitätsstichtag: 20. April 2023 mit Innenbesichtigung

Protokoll der Ortsbesichtigung

Die Gutachterin dokumentierte vor Ort die Baulichkeiten selbst, in Anwesenheit des Mitarbeiter des Sachverständigenbüros, Herrn Dipl. Ing. Bernd Alinsky und der Eigentümer, Antragsteller mit Bruder und Antragsgegnerin mit Freundin.

Andere eingeladenen Beteiligte nahmen den Ortstermin nicht wahr.

Der Antragsteller erlaubte Einblick in ein Gutachten aus 2010, das nicht auf die aktuellen Wertermittlungsrichtlinien übertragbar ist, auch wegen der Bodenwertsteigerung seither und der zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgten Maßnahmen zur Sanierung, Modernisierung, insbesondere im Erdgeschoss links und im Obergeschoss. 2010 war der Laden rechts vermietet, unterhalb der Ortsüblichkeit, zum Bewertungsstichtag 20.04.23 ist Leerstand zu verzeichnen.

Das Gewerbe links wurde vorher als Gaststätte genutzt, aktuell ist seit ca. 2019/2020 eine Bilderausstellung mit Café in Nutzung.

Es handelt sich in der Nutzung um Gastgewerbe und Dienstleistungsfläche

Die Besichtigung umfasste das gesamte Grundstück, bebaut mit einem Wohn,- und Geschäftshaus aus ca. 1780/1835, massiv errichtet mit Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss und teils ausgebauten Dachgeschoss. Um ca. 1948 ist in den Akten eine Nutzung als Bäckerei mit Ladengeschäft zu verzeichnen.

Das Gebäude ist mit einer großzügigen Wohnung im Obergeschoss ca. 2012 ausgebaut, der Dachraum kann optional ausgebaut werden, der Keller wurde nicht besichtigt, 50% sind Kriechkeller.

Es existieren Seitenanbauten am teils ausgebauten Dachgeschoss und zwei zum Hof hinführende Anbauten.

Außenanlagen erscheinen rundum normal gepflegt. Die Durchfahrt zum Hof hat erheblichen Instandsetzungsbedarf.

Das nahe Umfeld im Zentrum der Stadt Jüterbog ist mit ähnlichen Gebäudearten bebaut, die zum Geltungsbereich von Sanierungs,- Gestaltungs,- und Denkmalschutzsatzung gehören; der Standort Jüterbog liegt im äußeren Entwicklungsraum, die Wohnlage im Zentrum der Altstadt ist mittel wegen dem hohen Durchgangsverkehr, aber nachgefragt.

Die vor mehr als ca. 200 Jahren errichtete Immobilie wurde ca.2012 zum Zweck der Eigennutzung und Vermietung erworben mit einem Kaufpreis von ca. 31.000 € im Rahmen der Zwangsversteigerung im unsanierten Zustand.

Zum Bewertungsstichtag und Ortstermin befindet sich die Immobilie in Nutzung durch die Antragsgegnerin, das Gewerbe rechts und die Wohnung im OG sind nutzungsfrei.

Im derzeitigen Zustand ist die Immobilie sofort weiter veräußerbar bzw. zu Wohn- und Gewerbe zwecken nutzbar, als Eigentümer oder Mieter, was hier nicht voraussehbar ist.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Der Innenausbau einschließlich Raumaufteilung der Gewerbe- und Wohnfläche ist sehr individuell erfolgt, in der Regel wird dadurch eine ausgesuchte Zielgruppe angesprochen mit Interesse für großzügiges Wohnen und Gewerbe in der Altstadt.

Urheberschutz

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung oder andere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers erlaubt. Im Kontext mit Zwangsversteigerungen bzw. Teilungsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Verfahrens im Internet veröffentlicht werden, eine Veröffentlichung für andere kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.

Haftung

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, tierischem oder pflanzlichen Schädlingsbefall in Holz und Mauerwerk, Rohrfraß sowie schadstoffbelasteter Baustoffe vorgenommen. Die Funktionstüchtigkeit der Anlagen Heizung, Elektro und Sanitär wurden vor Ort auftragsgemäß nicht überprüft. Demgemäß übernimmt die Unterzeichnete keine Haftung für vorhandene im Gutachten nicht aufgeführte, da nicht erkannte Schäden und Mängel gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem evtl. Ersterer in der Teilungsversteigerung. Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes, die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist für jeden Einzelfall begrenzt auf die Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung.

Sollten sich zwischenzeitlich wertrelevante Änderungen der Fakten bzw. Grundstücksdaten ergeben, behält sich die Gutachterin eine Überarbeitung der Wertermittlung vor.

Gegenstand der Bewertung

- 1 Wohn- und Geschäftsgebäude in massiver Bauweise, Altbau ca. 1835
- 2 Nebenanlage in Grenzbebauung hofseitig und als Anbauten
- 3 Außenanlagen
- 4 Grund und Boden
- 5 Reparaturstau als Wertminderung
- 6 Wohn-Mieten Stadt Jüterbog
- 7 Gewerbemieten Dienstleistung / Laden
- 8 Städtebaurecht / Sanierung / Gestaltung / Denkmalschutz

Gutachtauftrag umfasst

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Gutachten für das AG LW, 5x | 44 Seiten |
| 2 | 2 x Fotos für den Aushang im AG | 2 Seiten |
| 3 | CD mit Gutachten als Internetversion + KÜ | |

Gutachtliche Ermittlungen

Die Wertermittlung basiert auf Grundlage der Bauakte, der organisierten Unterlagen zum Bewertungsobjekt in den Ämtern, der durch den Eigentümer übergebenen Aktenlage und Informationen sowie der Erkenntnisse nach der durchgeführten Ortsbegehung als Innenbesichtigung in Anwesenheit der Beteiligten.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und dem Baujahr entsprechend allgemeiner Merkmale.

Von der Sachverständigen wurden weitere Nachforschungen bezüglich nicht eingetragener Rechte (Städtebaurecht) und Altlasten angestellt.

Die Flächenmaße wurden anhand der Grundrisse und Schnitte aus der Aktenlage entnommen und anhand einfacher Aufmessungen vor Ort überprüft.
Die ermittelten Ergebnisse sind überschlägig und für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau.

Recherchen / Auskünfte / Auswertungen

- 1 Auswertung der übergebenen Unterlagen sowie Informationen der Beteiligten Ort
- 2 Einsicht in die Grundakten im Amtsgericht Luckenwalde am 13.04.23 und
- 3 Einsicht in die Bauakten im Archiv des Bauamtes Luckenwalde am 13.04.23 gemäß amtlicher Terminvorgabe nach Beantragung des Termins und Recherchen nach den Akten
- 3 Gutachterausschuss in Luckenwalde wegen vergleichbaren Kaufpreisen für Wohn- und Geschäftshäuser im Sanierungsgebiet; aktuelle Daten aus dem Marktbericht 2022 wegen Anwendung der Modelle für LSZ und RND
- 4 Studium des Modells des Gutachterausschuss in Luckenwalde zur Bewertung von Ertragswertimmobilien gemäß ImmoWertV2010;
- 5 Studium der neuen ImmoWertV2021 und Vergleich und Anpassung der Modelle aus 2010 und 2021 zwecks Konformität
- 7 Mietpreise für für Wohnen und Gewerbe in Jüterbog und Umfeld
- 8 Auskunft der Stadt Jüterbog zum Planungsrecht
- 9 Auswertung Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2023
- 10 Auskünfte zu Altlasten, Sanierungssatzung, Denkmalschutz

2. Rechtliche Wertmerkmale

2.1. Zur Anwendung der ImmoWertV 2021

Ab dem 01.01.2022 wird die bisherige ImmoWertV2010 abgelöst durch die ImmoWertV2021. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag anzuwenden, allerdings sind die dazu erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) bisher noch nicht verbindlich veröffentlicht und die Gutachterausschüsse haben ihr regionales Datenmaterial noch nicht auf die neue Verordnung umgestellt. Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkonformität, d.h. wenn die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann abweichend zur Gesetzgebung vorläufig auch noch nach der ImmoWertV2010 ermittelt werden.

Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisherigen Richtlinien (Wert R, Bodenrichtwert-Sachwert- Ertragswert-Vergleichswert-Richtlinien) wurden in die ImmoWertV2021 integriert und sind damit ab dem 01.01.2022 verbindlich anzuwenden, die bisherigen Richtlinien wurden für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV2021 werden im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, vorgegeben.

Eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse ist jedoch nicht möglich, daher wurde eine Übergangsregelung gemäß § 53/2 ImmoWertV21 zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis 31.12.2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Regelung Gebrauch gemacht. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Marktbericht des GAA 2022 in Luckenwalde erfolgte unverändert auf der Grundlage der Richtlinie EW-BB vom 04.08.2017 und der Richtlinie SW-BB vom 31.03.2014, geändert am 21.03.2018.

2.2 Grundbuch und Kataster

Grundbuch	von Jüterbog
Bestandsverzeichnis	<p>Amtsgericht Luckenwalde Blatt 4305 lfd. Nr. 2 Gemarkung Jüterbog Flur 1 Flurstück 546 zu 797 m² Gebäude – und Freifläche Große Straße 67 Lfd. Nr. 1 fortgeschrieben gemäß Veränderungsnachweis 1995 Nr. 60109 und neu eingetragen als lfd. Nr. 2 am 02.11.2005; Bestandsangaben berichtigt am 30.10.2009 Flurstück 268 ist fortgeführt in die Flurstücke 545 und 546.</p>
Abt. I	<p>lfd. Nr. 5.1 und 5.2 zu je ½ Anteil gemäß Zuschlagsbeschluss vom 27.10.2011, AG Luckenwalde 17K40/2012 eingetragen am 03.01.2012</p>
Abt. II	<p>lfd. Nr. 2 Sanierungsvermerk eingetragen am 23.08.1995 lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft Amtsgericht Luckenwalde AZ: 17 K 2/ 23 eingetragen am 23.01.2023</p>

Bewertung Abt. II

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II werden auftragsgemäß im Gutachten nicht bewertet, da es dem Amtsgericht obliegt, wie eingetragene Rechte in der Teilungsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Nach Verkauf wird der Zwangsversteigerungsvermerk gelöscht.

Die Eintragung des Versteigerungsvermerks in der Abteilung II ist nur für die Berechtigten wichtig, die nach Eintragung dieses Vermerkes ein Recht eingetragen haben, da diese im Verfahren nur dann einbezogen sind, wenn sie ihren Anspruch angemeldet haben.

Bewertung Abt. III

Schuldverhältnisse in der Abteilung III werden auftragsgemäß in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Die Auswertung der Abt. III ist dem Vollstreckungsgericht vorbehalten zwecks Aufstellung des geringsten Gebots sowie der Aufstellung des späteren Teilungsplanes.

Katasterangaben

Land	Brandenburg
Stadt	Jüterbog
Straße	Große Straße 67
Flur	1
Flurstück	546
Grundstücksgröße	797 m ²
Nutzung	Gebäude – und Freifläche, Wohnen und Gewerbe
Objektanschrift	Große Straße 67 in 14913 Jüterbog

2.3

Privat-rechtlich

Zum Bewertungsstichtag und Ortstermin am 20. April 2023 ist das Wohn- und Geschäftshaus, erworben ca. 2011 aus dem Zwang in Nutzung durch die Eigentümerin, die das Gastgewerbe im Erdgeschoss links seit ca. 2019/2020 führt. Das Gewerbe rechts und die Wohnung im Obergeschoss sind nutzungsfrei, das bedeutet ca. 66 % Leerstand seit ca. 2021 / 2022 gemessen an der gesamten Wohn-Nutzfläche der Immobilie

Gemäß Zuschlagsbeschluss vom 27.10.2011 wurde die Immobilie im unsanierten Zustand zu je ½ Anteil durch die aktuellen Eigentümer erworben mit einem Bargebot von 31.000 €. Der Verkehrswert zum Kaufzeitpunkt wird mit ca. 138.000 € angegeben. Es liegen keine Restitutionsansprüche vor.

Öffentlich-rechtlich

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Gestaltungs-, Erhaltungs-, Denkmalbereichssatzung mit entsprechenden Auflagen.

Die Stadt übt kein Vorkaufsrecht aus, die angrenzende Straße ist öffentliches Straßenland.

Das Grundstück ist frei von Belastungen, Beschränkungen, Steuern und Abgaben gegenüber Dritten sowie frei von Rechten Dritter bzw. ohne Mitbenutzungsrechte. Zahlungsrückstände für sonstige Lasten sind nicht bekannt.

Vorkaufsrechte von Stadt, Land und Naturschutzbehörden und nach dem Denkmalschutz werden nicht ausgeübt gemäß § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB und §§ 24 ff. BauGB

Baulasten sind nach Amtsauskunft nicht eingetragen gemäß § 80 der BauO vom 20.07.1990.

Grunddienstbarkeiten sind aus dem Grundbuch nicht ersichtlich

Altlastenverdacht bzw. Altlastenverdachtsflächen sind augenscheinlich vor Ort nicht gegeben, Untersuchungen dazu wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Das Grundstück ist gemäß Amtsauskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht im Altlastenkataster gemäß § 29 Abs 5 erfasst.

Satzungen zu Sanierung, Gestaltung, Erhaltung, Denkmalschutz, Stellplätze

Es handelt sich um einen Altbau, das Vorderhaus wurde ca. 1780, der Seitenflügel ca. 1839 errichtet in der Art eines Mehrfamilienwohnhauses mit Gewerbeanteil.

Sanierungsverfahren ist im Grundbuch dinglich gesichert in Abt. II lfd. Nr.2 vom 23.08.1995.

Sanierungsträger: DSK, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH in Berlin als Treuhänder der Stadt Jüterbog

1 Sanierungssatzung

Das Grundstück gehört zu einem förmlich festgelegten Sanierung - und Entwicklungsgebiet „Altstadt“ gemäß § 144 Abs. 2 BauGB der Stadt Jüterbog.

Nach Abschluss der Sanierung sind für den Eigentümer der Immobilie Ausgleichsbeträge fällig, bedingt durch eine Bodenwerterhöhung wegen Sanierung. Das Sanierungsgebiet ist zum Bewertungsstichtag 20.04.2023 nicht aufgehoben.

Folgende baulichen Veränderungen sind genehmigungspflichtig:

Abriss,

Ausbau Dachgeschoss, Dacheindeckung

Fenster, Heizung, Fassade, Wärmeschutz,

Kellerausbau, Werbeanlagen

2 Denkmalschutz

Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Jüterbog beinhaltet die Wahrung und Erhaltung des historischen, mittelalterlichen Stadtkerns einschließlich denkmalschutzrechtlicher Auflagen.

Denkmalbereichssatzung vom 03.05.1993 -als sachlicher Geltungsbereich sind geschützt:

Stadtgrundriss seit dem Mittelalter

Erscheinungsbild der baulichen Anlagen

Maßstäblichkeit der Bebauung

Straßen- und Platzraumbildung

Gestaltung der unbebauten Flächen.

Einzeldenkmale werden von der Denkmalbereichssatzung nicht berührt.

Das Bewertungsobjekt liegt im unter Schutz gestellten Denkmalbereich, der wegen seiner Einzigartigkeit zu erhalten ist.

Denkmalrechtliche Auskunft:

Das Wohn- und Geschäftshaus ist gemäß § 2 des BbgDschG ein eingetragenes Baudenkmal, geführt in der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

Alle Maßnahmen und Veränderungen sind nach § 9 BbgDschG erlaubnispflichtig.

Die Material-, Form,- und Werkgerechtigkeit als Grundsätze der Denkmalpflege sind einzuhalten.

Außerdem ist das komplette Flurstück Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals, dessen Schutz über das BbgDschG geregelt ist, insbesondere §§2,7 und 9.

Der Status des Bodendenkmals steht einer Bebauung jedoch nicht im Wege, wenn der Bauherr der Dokumentationspflicht gemäß §9 Abs. 3 und 4 nachkommt.

Planungen sollten mit der Unteren Denkmalbehörde abgesprochen werden.

Denkmalschutzobjekte dürfen i.d.R. nicht abgebrochen, zerlegt und beseitigt, umgestaltet oder im Erscheinungsbild verändert, mit artfremden Materialien instandgesetzt, und anderweitig genutzt werden.

3 Gestaltungssatzung

Zum Schutz der historischen Altstadt und des Stadtbildes gilt grundsätzlich, die Verhältnismäßigkeit von Schutzzweck und Gestaltung mit Gestaltungsspielraum als auch klaren Vorgaben einzuhalten, für Um- Erweiterungs- und Neubauten sowie für Anlagen, die von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

4 Erhaltungssatzung

Das Bewertungsobjekt gehört zu einem geschlossenen Ensemble von Gebäuden, die das Sanierungsgebiet umfasst und an deren Erhaltung öffentliches Interesse besteht.

Im Rahmen der Erhaltungssatzung vom 07.12.1992 wird eine Kaufpreisprüfung durchgeführt und ein Ausgleichsbetrag erhoben, da es einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB f, zusätzlich zu einer Baugenehmigung, bedarf.

5 Fördermittel

Im Rahmen der innerstädtischen Sanierung sind Fördermittel – die s.g. Hüllenförderung möglich. Die Fördermittel werden im Rahmen eines objektiven Punktesystems nach Bedürftigkeit des Gebäudes vergeben. Gemäß Auskunft des Sanierungsträgers ist das Bewertungsobjekt im Umsetzungsplan der nächsten Jahre nicht enthalten, also ist eine Förderung nicht wahrscheinlich.

6 Steuerliche Auswirkungen

werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt Auskunft über Steuervergünstigungen.

7 Mietpreisbindung

Mit der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel ist eine Zweckbindungsfrist (nur zu Wohnzwecken) von 25 Jahren nach Sanierung sowie eine Belegungs- und Mietpreisbindung verbunden.

Da das Bewertungsobjekt nicht gefördert ist, können die Mieten frei vereinbart werden.

Städtebaurecht

1 Baurecht

Bescheid über die sanierungsrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wurde am 07.11.2005 erteilt.

Geschossflächenzahl 0,75 Geschossfläche ca. 600 m²

Grundflächenzahl 0,46 Grundfläche ca. 370 m²

Baumassenzahl 2,32 Kubatur ca. 1.858 m³

2 Die Bebauung des Bewertungsobjektes erfolgt als genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 144 Bau GB, gemäß Sanierungsbescheid der Stadt Jüterbog, der folgende Merkmale beinhaltet:

Innenbereichslage, es gilt § 34 BauGB

Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbebauung

kein Bebauungsplan

es gelten Sanierungs-, Gestaltungs-, Erhaltungs-, und Stellplatzsatzungen sowie Denkmalschutz;

Mittlere bis gute Wohn- und Geschäftslage

geschlossene Bebauung

voll erschlossenes Grundstück

bebaut mit Vorderhaus und Anbauten rechts und links in der Art von Seitenflügeln

Baujahre im 18./19. Jhd.

3 Bauordnungsrecht

formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird hier vorausgesetzt. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die Flächenermittlungen im EG und OG erscheinen in der Aktenlage widersprüchlich.

5 Auflagen

nach § 145/ Abs. 2 BauGB sind i.R. der Sanierung erteilt, d.h. die Nutzung muss der im städtebaulichen Rahmenplan aufgezeigten entsprechen, d.h. es sind keine, das Wohnen störenden Einrichtungen erlaubt

Erschließung / Baugrund

1 Baugrund

augenscheinlich normal tragfähig, gewachsen, auftragsgemäß wurden besondere Untersuchungen und Nachforschungen dazu nicht durchgeführt; es wird davon ausgegangen, dass die lageüblichen Baugrund- und Grundwassersituation in die Bemessung der Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

2 Grundwasserverhältnisse

wurden auftragsgemäß nicht untersucht; keine Hochwassergefahr

es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse vorausgesetzt, ohne Grundwassereinflüsse.

3 Erschließungszustand

ortsüblich erschlossen nach Bau GB und KAG; Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telefon am öffentlichen Netz,

Große Straße ist eine voll ausgebaute Bundesstraße mit Natursteinpflaster,

Straßenbeleuchtung, mit beidseitigen Gehwegen; mit Parkstreifen.

Öffentliche Parksituation ist wenig angespannt, das Wohngrundstück verfügt zum Bwst. nicht über eigene Stellplatzflächen.

4 Beitrags- und Abgabenzustand

Das Grundstück ist hinsichtlich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen beitrags- und abgabepflichtig.

Erschließungsbeiträge für Abwasseranschluss sind nicht zu erwarten

Der Ausgleichsbetrag, der vom Sanierungsträger ermittelt wurde, ist abgelöst.

3. Tatsächliche Wertmerkmale

3.1. Standort und Lage des Grundstücks

Immobilienstandort Landkreis Teltow Fläming /

LK TF gilt als einer der bedeutendsten Naherholungs- und Urlaubszentren der neuen Bundesländer mit zahlreichen Seen und Naturschutzgebieten.

Die wichtigsten Wirtschaftsstandorte befinden sich im Norden in der Region Zossen.

Stadt Jüterbog

Jüterbog liegt im Mittelzentrum des LK TF. Die Stadt Jüterbog mit ca. 11.000 Einwohnern befindet sich südlich des LK TF im weiteren Metropolenraum des Landes BRB. Durch die wunderschöne und abwechslungsreiche Landschaft rund um Jüterbog führt der deutschlandweit längste Rad- und Skaterweg – die Flaeming- Skate mit vielen reizvollen kleinen Orten, Klöstern und Kirchen

Rathaus, Dammtor, Liebfrauenkirche, Eierturm, Mönchenkirche, Zinnaer Tor, Abtshof Kirche St. Nikolai, Neumarktort, Stadtmauer u.a.

Wohn- und Geschäftslage

Mittlere bis Gute Wohn- und Geschäftslage nördlich vom Stadtkern, zwischen Mittelstraße und Am Zinnaer Tor in Richtung Große Straße, Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 300 m. Lage direkt an der B 101 mit regem Durchgangsverkehr, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Wohnlage: mittel

Geschäftslage: gut (1b)

Verkehrslage

Jüterbog ist Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsstraßen B 101(Berlin – Niederlausitz), B 102 (Brandenburg/ Havel – Spreewald) und B 115 (Baruth / Glashütte)

Potsdam ca. 60 km

Berlin ca. 80 km

Luckenwalde ca. 30 km

Dahme ca. 32 km

Autobahnanschluss A 9 ca. 30 km Brück Berlin – Nürnberg

A 10 ca. 45 km, Ludwigsfelde, Berliner Ring

A 13 ca. 50 km, Guben, Berlin – Dresden

Infrastruktur

Historischer Stadtkern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie alle Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen einschließlich Schulen und Kitas, Kulturstätten – Kirchen, Bibliotheken, Museen, Freizeitbad sowie zahlreiche Handwerksbetriebe im Umfeld.

Nachbarschaftsbebauung

überwiegend geschlossene Bebauung im Norden der Altstadt mit sanierten zweigeschossigen Wohngebäuden mit ausgebauten DG.

3.2**Beschreibung der baulichen Anlage****Art / Baujahr**

Vorderhaus Baujahr ca. 1780 in konventioneller Bauart errichtet mit Teilkeller, Erdgeschoss, Obergeschoss, überwiegend nicht ausgebauter Dachraum;
 Seitenflügel/Anbauten Baujahr ca. 1839 mit Pultdach, hofseitig.
 Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig, mit gewerblichem Anteil als Ladengeschäfte im Vorderhaus rechts und links. Dazwischen befindet sich eine Tor-Durchfahrt zum Hof mit erheblichem Instandsetzungsbedarf.

Beschreibung Rohbau

- 1 Fundamente baujahrestypisch mit Feldsteinen
- 2 Außenwände mit Ziegelsteinen, Brandwände 36-er Außenwände
Innenwände als Holzfachwerk mit Ausfachung
- 3 Fassade mit Kalk-Zementputz, Sockel, Gurtgesims, Bossierungen im EG
- 4 Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Lehmputz
Fußboden mit Ziegelsteinen im Gewerbe
In der Wohnung im DG mit Holzdielen
- 5 Dach als Holzkonstruktion, Pfettendach, Walmdach
Eindeckung mit Dachsteinen
Dachentwässerung über Rohre und Rinnen in Zink
- 6 Treppen
Geschosstreppe zum Obergeschoss als Holzkonstruktion mit Holz-Trittstufen und Holzgeländer,
Leitertreppe zum Dachraum
- 7 kein barrierefreies Bauen aufgrund des Baujahres
- 8 Dachraum
Sichtbares ungedämmtes Mauerwerk, Holzbretterboden, Dachluken, Holzterasse

Modernisierungsmaßnahmen im Objekt ca. 2012

Nach Kauf ca. 2012 erfolgten folgende umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durch die aktuellen Eigentümer:
 Erneuerung der Heizung als Gas-Zentralheizung Marke Viessmann mit Warmwasseraufbereitung,
 Verteilung über Plattenheizkörper mit Thermostaten
 jede Einheit mit separatem Anschluss der Haustechnik;
 Erneuerung der elektrischen Anlagen
 zweckentsprechend und ausreichend Installationen nach VDE;
 Erneuerung der Sanitärinstallationen einschließlich Sanitärobjekte;
 Zusammenlegung beider Wohnungen im OG zu einer Einheit und komplette Modernisierung.

Beschreibung der Modernisierung der Wohnung im OG zum Bewertungsstichtag ca. 135 m² WFL

Wände und Decken neu verputzt
 Fußböden freigelegt und Dielen abgeschliffen, Dielenfußboden mit attraktiver Optik
 Ersatz der Fenster hofseitig, Erneuerung der Türen
 Fenster straßenseitig denkmalgerecht saniert, vierflügelig, Holz
 Heizung, Elektro, Sanitär erneuert
 Badezimmer mit Einbauwanne, Dusche, Hänge-WC, eingebauter Spülkasten,
 Waschtisch, Fenster, gefliest bis zur Decke

Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken

Flur mit Gastherme

Einbauküche soll in der Wohnung verbleiben, Anschaffung ca. 2008 mit ca. 8.000€

Fliesenspiegel, Ceranherd, Spüler, Esstresen, Fußboden Designer-Laminat

Die Modernisierungskosten wurden mit ca. 50.000€ Minimum angegeben, informativ.

Nutzungsfrei seit ca. 09/2021, sofort vermietbar.

Beschreibung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss links zum
Bewertungsstichtag / ca. 110 m² NFL

Gewerbe links / Bilderladen mit Café / ehemalige Gaststätte / ehemals Bäckerladen

Gemäß Antrag vom 07.11.2019 wird die Nutzung der Gewerbeflächen im Vorderhaus links beschrieben mit „Bilderausstellung mit Cafe“ mit einer Nutzfläche von ca. 110 m².

Es besteht weiterhin Stellplatznachweis-Pflicht.

Seit der Nutzungsänderung ca. 2019/2020 wird die Gewerbefläche durch die Eigentümerin genutzt. Der Bauantrag ca. 1999 für eine Spielhalle wurde durch das Bauamt der Stadt Jüterbog abgelehnt.

Die Optik der Gewerbeeinheit ist sehr attraktiv und ansprechend, auch wegen der Bilder und natürlichen Farben von Wänden und Fußböden im Ziegel-Rot-Ton.

Die Bilder sind von der Eigentümerin selbst gemalt und passen perfekt zum Ambiente und umgekehrt.

Die Flächen schließen den Anbau hofseitig ein, dort befindet sich eine Werkstatt, ein Abstellraum und der Sanitärbereich sowie der Notausgang.

Dem Vernehmen nach wurde der Ausbau in Eigenleistung erbracht, die Kosten wurden mit ca. 70.000 € angegeben, informativ.

Die Flächen wurden seither gewerblich genutzt als Laden, Gastgewerbe, Bistro, Imbiss.

Es ist nur ein WC ausgebaut, die Anschlüsse für das zweite sind vorhanden

Fußboden mit Ziegelsteinen

Holz-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Dreh-Kippbeschläge

Schaufenster

Eingangstür mit Glasausschnitt, einbruchgesichert

Gas-Heizung

Elektroinstallation erneuert

Sanitär: Hänge-WC, Waschbecken, Fenster, Wände mit sichtbarem Mauerwerk

Einfache Küchenzeile mit elektrischen Geräten

Beschreibung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss rechts zum
Bewertungsstichtag / ca. 90 m² NFL

Gewerbe rechts / ehemals Backstube

Vermietet von ca. 2011 bis 11/2022 als Malstube, Vereinsarbeit, Frauengruppe

übernommen im Zustand vor 1990

zum Bewertungsstichtag nutzungsfrei, vermietbar unterhalb der ortsüblichen Gewerbemieten

Modernisierung Heizung, Elektro, Sanitär, separate Anschlüsse der gesamten Haustechnik

Fußboden mit Textilbelag

Wände mit Tapeten, Decken mit Platten verkleidet

Gasheizung, Verteilung über Flachheizkörper

Elektroanlage mit eigenem Zähler

Sanitär: Stand-WC, Waschbecken, Fliesenspiegel an der Wand, Fußboden gefliest

Leitungen teils über Putz (Heizung)

Eingangstür mit Glasausschnitt,

Schaufenster

Zubehör / Einbauten

Einbauküche im OG soll mitversteigert werden; Alter ca. 11 Jahre

Besondere Bauteile

Kelleraußentreppe
Hauseingangstreppe

Besonderheiten

Ausbaubarer Dachraum als Option – informativ für den potentiellen Interessenten!
Ausbau zu Wohnzwecken ist zu beantragen und wird hier wertmäßig nicht berücksichtigt

Nebenanlagen

Anbauten massiv mit Pultdach in der Art von Seitenflügeln rechts und links
Dacheindeckung mit Blech

Außenanlagen

Einfriedung zum Nachbarn seitlich ist vorhanden, Zaun
Klingel, Briefkasten
Durchfahrt zum Hof/Garage ist unbefestigt
Freiflächen hofseitig sind mit begrünt und bepflanzt
Versorgungsanlagen und Hausanschlüsse sind am öffentlichen Netz

Ausbaustandard

Überwiegend „einfach bis mittel“
Keine besonderen Einbauten
Keller ist ein Gewölbekeller und zu 50 % ein Kriechkeller, ohne Innenbesichtigung

Gesamteinschätzung

Es handelt sich um ein voll erschlossenes Grundstück, das ca. 1780 mit einem Vorderhaus und ca. 1837 mit Hofgebäuden bebaut wurde, bezeichnet als Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblichem Anteil.
Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Jüterbog, es sind Satzungen für Gestaltung, Erhaltung, Denkmalschutz und Stellplatznachweis zu beachten.
Die Wohnlage ist mit „mittel“, die Geschäftslage mit „gut“ zu bezeichnen.
Die Immobilie wurde ca. 2012 durch die aktuellen Eigentümer aus der Zwangsversteigerung erworben, zum Bewertungsstichtag sind der Laden rechts und die Wohnung nutzungsfrei seit 2021/2022, die Flächen sind sofort vermietbar.
Der Dachraum im Vorderhaus erscheint zu Wohnzwecken ausbaubar.
Grundfläche der Immobilie beträgt gemäß Bauakte ca. 370 m², Wohnfläche ca. 135 m² und die gewerbliche Nutzfläche ca. 200 m².
Die Einbauküche soll nicht ausgebaut, also mitversteigert werden, sie ist ca. 11 Jahre alt und nur bedingt wertrelevant.
Jede der drei Einheiten verfügt über separate Haustechnikanschlüsse.
Die Optik des Hauses wirkt von der Straße aus modernisiert und saniert.
Das Dach wurde ca. 2020 mit Betondachsteinen neu eingedeckt, das Dach der Anbauten mit Dachpappe.
Reparaturstau ist vorhanden und wird in den „boG“ berücksichtigt.

3.3 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

1 Grundstücksgröße

797 m² Gebäude- und Freifläche

bebaut mit einem Vorderhaus und rechten und linken Seitenflügel (Anbauten)

2 Zuschnitt

regelmäßig, geradlinig, sich nach hinten leicht verbreiternd

Straßenfront ca. 13,50 m, hinten ca. 15 m, mittlere Tiefe ca. 56 m

Teilungsfähigkeit ist auszuschließen

3 Zufahrt / Zuwegung

Das Grundstück ist direkt an einer öffentlichen Straße (Große Straße) gelegen,

Zufahrt zum Grundstück ist von vorn möglich;

4 Wegerecht

Eine dingliche Absicherung in Form eines Wegerechtes besteht nicht.

5 Überbau

ist augenscheinlich nicht vorhanden, nachbarschaftliche Regelungen sind nicht bekannt.

6 Grenzverhältnisse

Es wird von geregelten Verhältnissen ausgegangen.

Die Bebauung wurde direkt auf den Flurstücks Grenzen straßenseitig und im Hofbereich rechts und links des Bewertungsobjektes errichtet.

Der Hof grenzt an das hintere Flurstück Nr. 545, das ehemals Bestandteil des Grundstück Große Straße 67 war.

7 Immissionen

Beeinträchtigungen durch außergewöhnliche Immissionen (Geruch, Lärm) waren nicht festzustellen; reger Durchgangsverkehr ist vorhanden

4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes 4.1 Bewertungsmodell / Verfahrenswahl

Verkehrs (Markt)wert

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert zum Bewertungsstichtag durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021 ermittelt und besitzt gegebenenfalls nur kurzzeitig Gültigkeit, da er sich aus dem jeweiligen Marktgeschehen ableitet.

Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung kein ausschließlich mathematisches Verfahren ist.

Es gehört zu den Aufgaben eines sachverständigen Gutachters, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung auszugleichen, um so zu dem plausibelsten Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

Bewertungsmodell

Dem Verkehrswert wird der Begriff Marktwert gleichgesetzt, die Bewertung soll zukunftsorientiert sein unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktverhältnisse unter Ausschluss spekulativer Momente.

Baumängel und Bauschäden sowie wertbeeinflussende Umstände sind nach der Marktanpassung als Wertminderung zu berücksichtigen.

Mindestens zwei Verfahren sind anzuwenden, wobei eines als Plausibilitätskontrolle dient.

Wertermittlungsverfahren

1 Sachwert §§ 35 bis 38 ImmoWertV21, ergibt sich aus den (Normal)Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen, bevorzugt bei Liegenschaften mit Eigennutzung.

2 Vergleichswert §§ 24 bis 26 ImmoWertV21 wird abgeleitet aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Immobilien unter der Voraussetzung einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Daten. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 15, Abs. 2 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertfaktoren herangezogen werden.

3 Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV21 geht davon aus, dass sich der Verkehrswert am marktüblich erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung orientiert. Immobilien, die vordergründig einem Renditezweck dienen bzw. Eigennutzung im Hintergrund steht, werden bevorzugt mit dem Ertragswertverfahren bewertet.

Verfahrenswahl

Der Marktwert im Sinne von § 194 BauGB ist derjenige Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbar wäre.

Zur Ermittlung eines marktgerechten Wertes müssen die für den Bewertungsfall geeigneten Verfahren ausgewählt werden.

Entsprechend der ImmoWertV21 sind diese das Vergleichs-, Ertrags- und das Sachwertverfahren, kein Verfahren hat den Vorrang, mehrere Verfahren erhöhen die Sicherheit des Ergebnisses.

Die Verfahrensauswahl ist abhängig von der Art des Objektes, den zur Verfügung stehenden Daten und der Möglichkeit, die Preisbildungsmechanismen im jeweiligen Verfahren nachvollziehbar darzustellen.

Der Marktwert von MFH und WGH orientiert sich vordergründig am Ertragswert.

Zwecks Darstellung der Plausibilität wird unterstützend der Vergleichswert ermittelt.

Der Sachwert dient der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Wertes der baulichen Substanz, im Bewertungsfall stehen jedoch nicht ausreichend Daten und Berechnungen wegen des Alters der Immobilie zur Verfügung, um die Preisbildungsmechanismen im Sachwertverfahren nachvollziehbar, in sich logisch und transparent darzustellen, daher wird auf das Sachwertverfahren verzichtet.

Der Marktbericht des Gutachterausschuss in Luckenwalde, veröffentlicht am 13.06.2023, dient als Orientierung für den Vergleich des Bewertungsobjektes mit Mehrfamilienhäuser in Jüterbog und Wohn- und Geschäftshäuser im weiteren Metropolenraum. Direkt vergleichbare Kaufpreise sind nicht verfügbar, wegen Alter und Lage im Sanierungsgebiet.

Die Daten des Immobilienmarktes im Landkreis, im weiteren Metropolenraum und der Stadt Jüterbog werden im indirekten Vergleichswertverfahren aufgezeigt.

Auch Daten von gemischt genutzten Gebäuden und Mehrfamilienwohnhäuser mit oder ohne gewerblichen Anteil bilden Orientierungswerte für die Bemessung des Ertragswertes der Immobilie.

Kaufpreisdaten aus den Bauakten, Informationen ortsansässiger Makler und eigene Erkenntnisse nach dem Ortstermin sowie jahrelange Erfahrung in der Bewertung von Immobilien im Landkreis dienen der Herleitung der Plausibilität der Daten und der ausgewählten Verfahren.

4.2 Bodenwertermittlung / vorläufige

Grundstücksqualität / Entwicklungszustand

Der Bodenwert wird bestimmt durch die planungsrechtliche Qualität des Grundstücks. Dabei ist die Grundstücksqualität nicht allein nach rein formalen Gesichtspunkten wie Flächennutzungsplan, B-Plan, zu bestimmen, vielmehr danach, wie das Grundstück bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise einschließlich Umweltverhältnisse und historische Entwicklung objektiv nutzbar ist.

Das Grundstück Gemarkung Jüterbog, Flur 1 Flurstück 546 mit 797 m² GF entspricht der Qualität eines bebauten Baulandgrundstücks in der Entwicklungsstufe von B- baureifen Land, Art der Nutzung M gemischte Baufläche.

Vergleichspreise §§ 40/1 und 24 bis 26 ImmoWertV21

Es liegen keine Vergleichspreise in der Lage des Bewertungsgrundstücks vor, daher können auch anstelle von Vergleichspreisen objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden, § 40/2 und § 26/2 WertV21.

Bodenrichtwert und Tendenz

Laut Gutachterausschuss der Stadt Luckenwalde wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 für vergleichbare Wohnbauflächen mit 72,-- € / m² ermittelt, beitragsfrei Bauland / gemischte Baufläche / geschlossene Innenstadt Bebauung Entwicklung-/Sanierungssatzung / sanierungsbeeinflusster Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Tendenz:

1995	ca.	112 DM/m ²
2010	ca.	45 €/m ²
2023	ca.	72 €/m ²

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert verwendet (§ 9/1 ImmoWertV21) und § 196 BauGB.

Die eventuell notwendigen Anpassungen werden gemäß Modellkonformität nach den Vorgaben der WertV21 §13 bis 19 vorgenommen.

Vorläufiger Bodenwert: 72 € / m² x 797 m² Grundstücksfläche = 57.384 €

Anpassung des vorläufigen Bodenwertes an die örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Bewertungsfall über die tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjektes:

Beitrags/Abgabefreier Zustand frei, keine Anpassung

Anpassung der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und zeitliche Anpassung:

Stichtage	01.01.23 / 20.04.23	x Faktor 1,02
Lage	Innenstadt, Altstadt	
Immissionen	hohes Verkehrsaufkommen, direkte an B101	
Grundstücksqualität	baureifes Land	
Erschließung	voll erschlossen nach Bau GB und KAG	
Bebaubarkeit	gemäß § 34 BauGB	
Maß der baulichen Nutzung	ein bis drei Vollgeschosse	
Einkaufsmöglichkeiten	Tatsächliche Grundstücksauslastung etwas geringer unmittelbare Nähe	
Verkehrsanbindung	gute Infrastruktur	
Wohnqualität	mittel	
Geschäftslage	gut	

Aufgrund der Lagemerkmale und ihrer Abweichungen vom durchschnittlichen Bodenrichtwert wird i. R. der Grundstücksbeschreibung folgende Skalierung vorgenommen und mit Hilfe der Multifaktorenanalyse zu einer quantitativen Aussage zusammengeführt:

Skalierung	sehr günstig	=	1,4
	günstig	=	1,2
	normal	=	1,0
	ungünstig	=	0,8
	schlecht	=	0,6
Wertmerkmal / Faktorenkomplex	Wichtung	Lagewertfaktor	Wertanteil
innere Verkehrslage	25 %	1,0	25,0 %
Wohnlage	25 %	1,0	25,0 %
Zuschnitt, Größe,	15 %	1,0	15,0 %
Art u. Maß d. baulichen Nutzung	15 %	0,9	13,5 %
Erschließung	15 %	1,0	15,0 %
Baugrundverhältnisse	5 %	1,0	5,0 %
Wertung	100 %		98,5 %

Berechnung des Bodenwertes

Der Bodenwert wird nur dann durch den Denkmalschutz im Wert beeinflusst, wenn eine vorhandenen Bausubstanz nicht mehr rentierlich nutzbar ist, aber erhalten und aufgearbeitet werden muss. Die Mehrkosten mindern dann den Bodenwert.

Die Nutzung der Immobilie zu Wohn- und Gewerbebezwecken wurde in den letzten Jahren auch mit Denkmalschutz realisiert.

Zwischen der Bodenrichtwertermittlung am 01.01.2023 und dem Stichtag der Wertermittlung am 20.04.2023 ist ein Stichtag bedingte Preisentwicklung festzustellen, so dass der Bodenrichtwert in der vom Gutachterausschuss ermittelten Höhe von 72,- €/m² Grundstücksfläche anzupassen ist.

Berechnung: $98,5 \times 72,0 \text{ €/m}^2 = 70,92 \times 1,02 = 72,33 \text{ €/m}^2$

Bodenwert angepasst ca. $72,33 \text{ €/m}^2 \times 797\text{m}^2 = 57.654 \text{ €}$ gerundet ca. 57.700€

4.3 Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen RND bei Modernisierung

Modernisierungselemente	Punkte/ Soll	Punkte/ Ist
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2

Modernisierung des Innenausbau (Decken und Fußböden)	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	13

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

13 Punkte = Bewertungsobjekt gilt gemäß Tabelle als überwiegend modernisiert, was den tatsächlichen Merkmalen entspricht

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Wertminderung wegen Alters § 38 WertV21

Baujahr	1780/1837/2012
Fiktives Baujahr (2023-40)	1979
regelmäßige Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
reales rechnerisches Gebäudealter zum Bewertungsstichtag:	243 Jahre
Fiktiv wegen Denkmalschutz	100 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Restnutzungsdauer wegen Modernisierung lt. Tabelle, modifiziert	44 Jahre
Restwert	0,563
Alterswertminderung nach „Ross“	ca. 44,0 %

Restnutzungsdauer ca. 44 Jahre	fiktives Baujahr ca. 1979
--------------------------------	---------------------------

Erklärung:

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich bei einem fiktiven Gebäudealter von über 100 Jahren (Denkmal) und 13 Modernisierungspunkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 44 Jahren, siehe Tabelle; Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 44 Jahre) um ca. 1979.

4.4

Modell LSZ-Ermittlung

Liegenschaftszinssätze**§ 33 ImmoWertV21**

LSZ gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 WertV21) abzuleiten.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes muss nach sachverständigem Ermessen erfolgen und kann von den im Marktbericht 2022 angegebenen Parametern für den weiteren Metropolenraum abweichen.

Die Vermietung wird hier unterstellt und der Ertrag fiktiv für die gesamten Flächen ermittelt, der Minderertrag wegen Leerstandes wird in den „boG“ berücksichtigt.

Die Immobilie ist zu Wohn- und Gewerbezwecken errichtet, was auch der Folgenutzung entspricht, eine Vermietung und wirtschaftliche Aspekte sind auf dem Grundstücksmarkt in Jüterbog daher eher vorrangig.

In Bezug zur eingeschätzten Miethöhe, in der sowohl das Baujahr als auch die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist, wird das Risiko als normal eingeschätzt.

Liegenschaftszinssätze sind die Marktanpassungsfaktoren im Ertragswertverfahren, sie sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze standen nur geringe Datenmengen an tatsächlich vermieteten Gebrauchsimmobilien zur Verfügung, daher dienen die angegebenen LSZ nur der Orientierung.

Liegenschaftszinssätze wurden im Marktbericht des GAA in LW für den Zeitraum 2020 bis 2022 in Auswertung von 33 Kauffällen für Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt.

Auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle sind die Daten sachverständig anzuwenden.

Modell der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze:

Quelle Marktbericht 2022, S. 72

Bewertungsobjekt

Baujahr	1847 bis 1998		1780 bis 1837
Restnutzungsdauer	22 bis 56 Jahre	Ø 35 Jahre	44 Jahre
Bodenwertniveau	14 bis 460 €/m ²	Ø 103 €/m ²	72 €/m ²
Wohnfläche	78 bis 1.915 m ²	Ø 351 m ²	135 m ²
Gewerbefläche	56 bis 1.700 m ²	Ø 256 m ²	200 m ²
Miete nk monatlich	3,32 bis 12,20 €/m ²	Ø 6,10 €/m ²	
Rohertragsfaktor	8,1 bis 21,0	Ø 15,3	
Liegenschaftszinssätze 2020 bis 2022, 33 KF	1,0 bis 7,2 %	Ø 3,7 %	
Liegenschaftszinssätze 2022, 9 Kauffälle	2,5 bis 5,7 %	Ø 4,0 %	

Der Liegenschaftszinssatz von ca. 5,0 % erscheint angemessen, auch unter Berücksichtigung, dass für Wohn- Geschäftshäuser der Stadt Jüterbog keine eigenen Ermittlungen erfolgt sind.

4.5 Mietpreisermittlung für EFH -Villa

Marktübliche Mietpreise

Gemäß Marktbericht 2022 des Gutachterausschuss in Luckenwalde sind Nettokaltmieten für Wohnungen für die Stadt Jüterbog nicht ausgewertet. Als Orientierung können Mieten gelten für vermietete EFH/ZFH, die im Zusammenhang mit der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg und vom IVD Berlin-Brandenburg veröffentlicht wurden, wie folgt:

- 1 Wohnmieten
Weitere Metropole/in MFH: 2,98 bis 10,55 €/m² Ø 5,28 €/m²
- 2 IVD-Preisservice 2022/2023 für Berlin und Brandenburg
Gewerbemieten Jüterbog ca. 6,00 bis 8,00 €/m²
Ladenmieten in Brandenburg ab 100 m² ca. 10,00€/m² NFL mittel bis gute Lage
- 3 Mietspiegel Jüterbog 2023
60 m² 7,81 €/m² WFL
100 m² 8,73 €/m² WFL Ø 8,16 €/m²WFL

Jahresrohertrag § 31/1,2 WertV21

Die hier dargestellten Mietpreise dienen als Orientierungshilfe.

Für das Bewertungsobjekt sind keine tatsächlichen Mieterträge zum BWst. ersichtlich
Der Mietpreis wird anhand der o.g. Ermittlungen und Recherchen frei geschätzt.

Wohnen: 8,16 €/m² x 135 m² = 1.101,60 € x 12 = 13.219 €

Gewerbe li 8,00 €/m² x 110 m² = 880 € x 12 = 10.560 €

Gewerbe re 6,00 €/m² x 90 m² = 540 € x 12 = 6.480 €

= 30.259 €

Wohnen 13.219 €

Gewerbe 17.040 € ca. 56 %

Jahresrohertrag gesamt gerundet ca. 30.260 € (13.220 €+ 17.040€)

4.6 Wohnfläche / Nutzfläche / Geschossfläche /Schnitt

Wohnfläche / Nutzfläche

Auftragsgemäß wurde die Wohn- Nutzfläche vor Ort nicht durch Aufmaß ermittelt.

Die Wohn/Nutzfläche wurde aus dem Bauantrag und aus früheren Unterlagen der Zwangsverwaltung übernommen wie folgt:

Wohnfläche im Obergeschoss:

Die ehemaligen zwei separaten Wohnungen sind zum Bewertungsstichtag zusammengelegt und ohne größeren Aufwand nicht zu trennen, da es nur einen Zugang gibt.

WE 1 ca. 75,18 m² * WE 2 ca. 60 m² = 135,18 m²

Wohnfläche ca. 135 m²

Nutzfläche im Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss wurde überwiegend seit Errichtung gewerblich genutzt.

Laden links ca. 110 m²

Laden rechts ca. 90 m²

Nutzfläche ca. 200 m²

Wohn/Nutzfläche gesamt ca. 335 m² geschätzt, ohne Aufmessungen

Geschossfläche ca. 600 m² gemäß § 20 BauNVO

Raumaufteilung:

KG	nicht besichtigt, 50% Kriechkeller und Gewölbekeller
EG	links /Café, Küche, WC, Werkstatt, Abstellraum/ rechts Laden, WC
OG	Diele, Flur, Badezimmer, HWR, 3 Zimmer, Einbauküche

Gebäudeschnitt:

Vorderhaus	KG	unter	1,50 m
	EG	ca.	2,60 m
	OG	ca.	2,75 m
	DG bis SPB	ca.	2,27 / 6,20 m
Anbauten, zweigeschossig	EG	ca.	2,69 m
	OG	ca.	3,21 m / Pultdach
Anbauten, eingeschossig	EG	ca.	2,50 m
	Dachraum	ca.	2,66 m/ Pultdach
Garage, Schuppen			
Durchfahrt:	Breite	ca.	2,18 m unversiegelt
Kubatur nach §21 BauNVO		ca.	1.858 m ³
Bruttorauminhalt		ca.	1.740 m ³

4.7 Bewirtschaftungskosten**BWK gemäß II. BV****§32 ImmoWertV21**

In den Bewirtschaftungskosten werden die Verwaltungskosten, die nicht umlegbaren Betriebskosten, die Instandhaltungskosten (Rücklagen) und das Ertrags- oder Mietausfallwagnis berücksichtigt, im Hinblick auf die Art der Nutzung des Grundstücks bzw. der Gebäude. Diese Kosten können bezüglich der Vermietung von Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden (§ 27 II. BV).

Die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben. Die Wertfortschreibung ergibt sich aus dem Oktober-Verbraucherpreisindex des Vorjahres und dem für Oktober 2001.

Darauf wird auch die WertV21 abgestellt.

Verwaltungskosten /Jahr 2022 (230 x 1,47 (113,5:77,1) x3	=	1.017 €
Instandhaltung 14,23 €/m ² WFL/NFL x 335 m ²	ca.	4.767 €
Mietausfallwagnis 2 %vom Rohertrag	=	605 €
BWK gesamt, gerundet	ca.	6.389 €
Korrekturfaktor wegen Alter 1,20	ca.	7.667 €

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten von ca. 7-670 € entsprechen ca. 25,3 % des jährlichen Rohertrages aus Wohnen und Gewerbe.

4.8 Barwertfaktor**Barwertfaktoren****§ 34 ImmoWert V21**

Der Barwertfaktor ist der Kapitalisierung zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Anlage 1 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen

Restnutzungsdauer:	44 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	5,0 %
Barwertfaktor interpoliert	17.663

4.9 Ertragswertverfahren gemäß §27 ImmoWertV21

Ertragswertverfahren auf Basis von Marktmieten ohne „BoG“ für Wohnen und Gewerbe

Rohertrag aus Wohnen	=	13.220	€
Rohertrag aus Gewerbe 56%	=	17.040	€
Rohertrag aus Wohnen und Gewerbe		30.260	€
Bewirtschaftungskosten 25,3% ca.	./.	7.670	€
Reinertrag aus Wohnen/Gewerbe=		22.590	€
Bodenertragsanteil (Bodenwert x LSZ)	=	2.885	€
57.700.000 € x 5,0 %			
Gebäudeertrag	ca.	19.705	€
Restnutzungsdauer	i. D.	44	J
Liegenschaftszinssatz	=	5,0	%
Barwertfaktor	(Multiplikator)Tabellenkreuzung von Liegenschaftszins/ Restnutzungsdauer, interpoliert	17.663	
Ertragswert	ca.	348.049	€
Bodenwert	+	57.700	€
	=	405.049	€

Ertragswert ohne boG	ca.	405.000	€
Ertragswertfaktor bezogen auf Rohertrag (Spanne von 8,1 bis 21 i.D. 15,3)	ca.	13,4	

4.10 Einfluss von Leerstand / „boG“

Im Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass der vorhandene Leerstand als „vorübergehend „zu bewerten, jedoch eine Wartezeit zu berücksichtigen ist. Eine Vermietung erscheint erst nach Beseitigung des vorhandenen Reparaturstaus und der Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks realistisch zu sein, wodurch „Wartezeiten „entstehen.

Der Minderertrag wegen Leerstandes wird von dem auf der Basis der Vollvermietung ermittelten Grundstücksertragswertes in der „boG“ berücksichtigt.

Die Dauer der Minderung des Ertrages wird auf ca. 2 Jahre geschätzt, die Ertragsverluste werden entsprechend kapitalisiert. Der Minderertrag wird in den „boG“ berücksichtigt.

Ermittlung des Minderertrages:

Fläche Leerstand	225 m ²	WFL / NFL	ca.67%
Wohnen 135 m ² x8,16€/m ²	1.101,60	€	
Gewerbe 90 m ² x6 €/m ²	540,00	€	
Mietausfall ca.1.642€ x12			
= 19.699 gesamt ca.	./.	19.700	€
Betriebskosten 2,--€ / m ²	+	5.400 €	pauschal (2x225x12)
gesamt		25.100 €	
Abzinsung 2 Jahre,		bei 5,0 % / 0,907029	
= 22.766 €		Minderertrag ca. 22.800 € gerundet	

4.11 Wertminderung wegen Bauzustand / Reparaturstau / „boG“

Bau –Unterhaltungszustand / Bauschäden / Baumängel

Der bauliche Zustand des Objektes wird entsprechend des Baujahres mit „befriedigend“ eingeschätzt.

Reparaturstau vor Ort

Beschreibungen hinsichtlich der Baukonstruktion waren nicht vollständig prüfbar, insbesondere der Aufbau des Außenmauerwerks.

Die Baulichkeiten wurden nur insoweit beschrieben, wie sie für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind.

Daher können in einzelnen Bereichen Abweichungen auftreten, die jedoch als nicht wertrelevant zu betrachten sind.

Baumängel- und Schäden wurden soweit erfasst, wie sie augenscheinlich, also zerstörungsfrei, erkennbar waren und pauschal berücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen wurden auftragsgemäß nicht geprüft und Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen auf pflanzlichen und tierischen Schädlingsbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Note	Bau - und Unterhaltungszustand aus technischer Sicht
1	Sehr guter Bau - und Unterhaltungszustand. Reparaturen brauchen zur Zeit nicht ausgeführt zu werden- Neubau .
2	Guter Bau - und Unterhaltungszustand. Kleinere Reparaturen sind notwendig. Sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungsrückstau.
3	Befriedigender Bau - und Unterhaltungszustand. Mittlere Reparaturen sind erforderlich. Wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau
4	Ausreichender Bau - und Unterhaltungszustand. Größere Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig., wie z.B. Fassade, Fenster, normale Verschleißerscheinungen
5	Mangelhafter Bau - und Unterhaltungszustand. Erhebliche Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig. Starke Verschleißerscheinungen, hoher Rückstau an Fassade, Dach, Versorgungsanlagen
6	Ungenügender Bau - und Unterhaltungszustand. Sofortige Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzungsaufwendungen der Bausubstanz
0	Abriss wegen Höhe des Instandsetzungsaufwandes kommt dem Gebäude kein Bauwert mehr

Folgende Tabelle dient der Feststellung der pauschalen Wertminderung durch den erkannten Reparaturstau auf Basis pauschaler Kostenansätze im Rahmen der „boG“

Bauteil	Nutzungsdauer	Aufwand in € / m ² WFL für die Zustandsstufen					
		1	2	3	4	5	6
In Jahren							
Dach	30	-	21,-	32,-	46,-	54,-	64,-
Sanitär	25	-	20,-	34,-	52,-	61,-	75,-
Heizung	40	-	24,-	33,-	45,-	50,-	59,-
Elektro	30	-	14,-	21,-	31,-	35,-	43,-
Fenster	30	-	17,-	27,-	39,-	45,-	54,-
Türen	40	-	11,-	15,-	20,-	23,-	27,-
Oberböden	20	-	7,-	16,-	28,-	34,-	43,-
Maler	10	-	9,-	18,-	29,-	41,-	54,-
Fassade	40	-	32,-	45,-	60,-	68,-	81,-

Der Reparaturrückstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung.

Zur Ermittlung der optisch nicht sichtbaren Mängel und Schäden und der auftragsgemäß unterlassenen Bausubstanz-Untersuchungen am Gebäude und an den Anlagen sowie zur Ermittlung der Kosten für die Beseitigung dieser Mängel, sind die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbau notwendig.

Im Bewertungsfall handelt es sich um die

- malermäßige Instandsetzung der ca. 2012 modernisierten Wohnung, ca. 5.000 €
- Instandsetzung der Durchfahrt zum Hof einschließlich Tor ca. 2.500 €
- Aufarbeitung der Geschosstreppe ca. 2.500 €
- Instandsetzung der Schornsteinköpfe ca. 500 €
- Fußbodenbelag im Gewerbe rechts ca. 3.000 €

Reparaturstau gesamt ca.13.500 €

Reparaturaufwand in € / m² WFL/NFL pauschal

Reparaturstau pauschal	ca.	13.500 €
Nicht erkannte Mängel	pauschal, ca. 10%	ca. 1.500 €
Reparaturstau gesamt	ca.	15.000 €

Reparaturstau von ca. 15.000,00 € überschlägig geschätzt wird nach der Marktanpassung im Rahmen der „boG“ wertmindernd berücksichtigt

Bauschadensberatung

informativ

Eine Untersuchung der Bausubstanz im Teilkeller und die Ausbauoption des Dachraums sollte durch einen Bauschadensgutachter bzw. Statiker erfolgen. Kriech-Keller wurde nicht besichtigt.

Schwammbefall

informativ

Holzschutz

informativ

Untersuchungen zu Hausschwammbefall wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Im Fall Ausbaus des Spitzboden/Dachraum sollte ein Holzschutzgutachter hinzugezogen werden.

Der Dachraum wurde besichtigt.

Welche Maßnahmen im Einzelnen sinnvoll sind hinsichtlich einer optimalen Dämmung, kann ein Energieberater feststellen, ebenso kann er Aussagen dazu treffen, welche Einsparungsmöglichkeiten evtl. durch Heizungsoptimierung in Frage kämen.

Ein Energiepass wurde nicht übergeben.

Zum Bewertungsstichtag ist die Immobilie in einem bezugsfertigen und vermietbaren Zustand.

Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht räumlich-funktionell dem heutigen Standard einer mittleren Wohnqualität. Das Gewerbe ist unterschiedlich im Ausstattungsstandard- links gut, rechts einfach.

Energieberatung

informativ

Resümee**4.12****Außenanlagen / „boG“****Außenanlagen****§§ 22 und 23 ImmoWertV**

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse sind bei einem erschlossenen Grundstück im Bodenwert miterfasst.

Gesondert zu erfassende Außenanlagen sind z.B. Wegbefestigungen, Einfriedungen, Gestaltungselemente, Pflanzungen.

Berechnung erfolgt mit dem pauschalisierten Ansatz der Außenanlagen mit 3 % des Gebäudeertragswert zum Bwst. 405.000 € (Ertragswert wird dem Sachwert gleichgesetzt als Annahme)

Kostenpauschale

x 3 %

ca. 12.150 €

x 0,563 = 6.400 € gerundet ca. 6.000 €

5.**Plausibilitätskontrolle
Vergleichswertverfahren**

im

indirekten

Im Bewertungsfall werden Vergleichsfaktoren für Immobilien des Grundstücksmarktes 2022 aus dem Marktbericht des GAA in Luckenwalde für Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser als Orientierungswerte herangezogen, um die Plausibilität des angewandten Verfahrens und die Transparenz des ermittelten Ertragswertes darzustellen.

Die Orientierung auch an Mehrfamilienwohnhäuser erscheint angemessen, da der gewerbliche Anteil der Nutzfläche an der Gesamtfläche nur 60% beträgt, was auch einer gemischten Nutzung entsprechen würde.

Die Orientierung an reinen Geschäftshäusern ohne Wohnanteil wie Büros, Verkaufshallen, Autohäuser ist im Bewertungsfall nicht zielführend.

Quelle Marktbericht des GAA in LW 2022, veröffentlicht am 13.06.23:

Vergleichsmerkmale	MFH Jüterbog	WGH WMR	Bewertungsobjekt Jüterbog
Anzahl der Kauffälle	8	15	
Baujahr	1890	1836 - 1956	1780/1837
Bodenwertniveau	20 -80€/m ² Ø 60	20- 230€/m ² Ø 120	72 €/m ²
Wohnfläche Ø	235 – 1.075 m ² Ø 410	300 m ²	135 m ²
Nutzfläche		195-925 Ø 380	200 m ²
WFL/N FL			335 m ²
WFL-Preis MFH	200 bis 2.090 €/m ² Ø 930 €/m ² WFL		
NFL-Preis WGH	445 bis 6.120 €/m ² Ø 1.370 €/m ² WFL		
WFL/NFL-Preis	Ø 1.120 €/m ²	Bewertungsobjekt	

Hinweis:

Die Daten für MFH zur Ermittlung der Wohnflächenpreise beziehen sich direkt auf Jüterbog.

Die Daten für WGH beziehen sich auf den weiteren Metropolenraum bzw. den Landkreis Teltow-Fläming, direkt für Jüterbog gibt es keine ausreichende Datenlage.

Die Wohnflächen/Nutzflächenpreise beziehen den Wertanteil des Grundstücks ein.

Auswertung:

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine Immobilie, die mit ca. 335 m² WFL/NFL, einem BRW von 72 €/m² und einem Wohn/Nutzflächenpreis von ca. 1.120€/m² oberhalb des Durchschnitts der Wohnflächenpreise der Mehrfamilienwohnhäusern liegt und unterhalb des Nutzflächenpreises von Wohn- und Geschäftshäusern, jedoch innerhalb der ermittelten Spannbreite.

Das entspricht den tatsächlichen Merkmalen der Immobilie und lässt den bemessenen Ertragswert zum Bewertungsstichtag als angemessen erscheinen.

Das Lebensalter von mehr als 200 Jahren des Bewertungsobjektes ist in den Daten nicht erfasst wie auch die Besonderheiten, die sich aus der Lage im Sanierungsgebiet und aus dem Denkmalschutz ergeben.

Vergleichswert von ca. 1.120 €/m² x 335 m² = 375.200€
gerundet ca. 375.000 €

6.	Verkehrs- (Markt)wert, unbelastet
6.1	Immobilienmarkt/Verwertbarkeit / Marktanpassung

Immobilienmarkt

Die Lage als stärkstes Element der Preisbildung ist ausschlaggebend für die Höhe des Kaufpreises. Das Preisniveau des Grundstücksmarktes Jüterbog ist geprägt durch das Lagemerkmal Innenstadtrandlage in der Altstadt in Verbindung mit den vorhandenen Verkehrswegen und der direkten Verkehrslage an der B101.

Der Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser gehört weiterhin zu den stabilen Marktbereichen von Jüterbog.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit vergleichbarer Objekte in der Zwangsversteigerung richtet sich nach der Bereitschaft der Bietinteressenten, auf diese Art von Immobilie zu bieten.

Die Versteigerungspraxis zeigt, dass die Lage und Beschaffenheit zwar entscheidende Faktoren sind, aber sehr individuell betrachtet werden.

Das Bewertungsobjektes ist attraktiv für eine ausgesuchte Zielgruppe mit Interesse für die Erzielung von Rendite oder für Eigennutzung der Wohnung und/oder des Gewerbes mit individueller Raumaufteilung von Wohnen und Gewerbe entsprechend des Baujahres der Immobilie und der geltenden Satzungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt". Es gilt weiterhin Erhaltung, Gestaltung, Denkmalschutz, d.h. kein Abbruch, keine Zerlegung und Beseitigung, keine Umgestaltung oder Veränderung im Erscheinungsbild; keine Instandsetzung mit artfremden Materialien und keine anderweitige Nutzung.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgte bereits über den Liegenschaftszinssatz und den Ansatz der Restnutzungsdauer im angewandten Ertragswertverfahren, eine zusätzliche Marktanpassung erscheint nicht angemessen.

6.2	Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale Reparaturstau / merkantiler Minderwert
------------	--

BoG	(§ 8/3 ImmoWertV21)
------------	----------------------------

BoG sind besondere wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

- a Zustandsbezogene boG
Bauschäden, Baumängel, Restleistungen, Erweiterung, Umbau, Reparaturstau
Modernisierungsbedarf, Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge
Der Reparaturstau wird mit ca. 15.000 € als Minderung berücksichtigt.
- b Ertragsbezogene boG
Mehr- oder Mindermiete, Sondererträge, Leerstand, Wohnungsrecht,
Nießbrauch – ist hier nicht zu berücksichtigen.
Die Leerstandssituation wird mit einer Minderung von ca. 22.800€ berücksichtigt.
- c Zusätzlich wird der Wert der Einbauküche pauschal geschätzt mit ca. 1.800 €
und der Wert der Außenanlage mit ca. 6.000 € als Zuschlag zum ermittelten
vorläufigen Ertragswert.

„boG“ ./ 37.800 € Wertminderung + Zuschlag ca. 7.800 €
--

6.3 Bemessung des Marktwertes, unbelastet

Die in der ImmoWert V21 vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern.

In diesem Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab. Ein zahlenmäßig identisches Ergebnis der unterschiedlichen Bewertungsverfahren ist aber eher zufällig.

Unterschiedliche Ergebnisse in gewissen Toleranzen sind unvermeidbar.

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren sind konform und transparent.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen, wie bei gemischt genutzten Altbauten im Sanierungsgebiet, in erhöhtem Maße zu.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Immobilie schätze ich den Verkehrs(Markt)wert auf der Grundlage des Ertragswertes wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert		ca.	405.000	€
boG Minderung	./.	ca.	37.800	€
boG Zuschlag	+	ca.	7.800	€
Marktwert		ca.	375.000	€
Wohn/Nutzflächenpreis als Vergleichswert bezogen auf 335 m ² WFL/NFL		ca.	1.120	€ / m ²

Marktwert

ca. 375.000,00 €

(Dreihundertfünfundsiebzig Tausend Euro)



Berlin, den 30. Juni 2023

Dipl.- Ing. H. Alinsky

Dipl. Ing. H. Alinsky
Zertifizierte Sachverständige (ISO / IEC EN 17024)
Büro: Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel 030 542 88 71
Mitglied im Bundesverband der Zertifizierten Sachverständigen e. V.

Bewertungstichtag / Ortstermin / Qualitätsstichtag am
20.04.2023
mit Innenbesichtigung

ANLAGEN
und
FOTODOKUMENTATION

**Modernisiertes, saniertes
Wohn- und Geschäftshaus Bj.1780/1837**

17 K 2 / 23

**Große Straße 67
14913 Jüterbog**

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. H. Alinsky Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin

Abkürzungen

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.03.2010
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.01.2022
BWst	Bewertungsstichtag
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
GF	Gebäudefreiflächen
GNF	Gebäudenebenflächen
LZS	Liegenschaftszinssatz
BWK	Bewirtschaftungskosten
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
RND	Restnutzungsdauer
BGF	Bruttogrundfläche
EnEV	Energiesparverordnung
EFH/RH/DH	Einfamilienhäuser /Reihenhäuser/Doppelhäuser
DHH	Doppelhaushälfte
GAA	Gutachterausschuss
boG	besondere objektbedingte Grundstücksmerkmale
DS	Denkmalschutz
MAP	Marktanpassung
SWF	Sachwertfaktor
WMR	Weiterer Metropolitanraum
KF	Kauffälle

Gesetze, Richtlinien, Verordnungen

Bundesgesetzblatt	Nr.44 mit WertV21
Baugesetzbuch	
Baunutzungsverordnung	
Brandenburgische Bauordnung	
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	
Wertermittlungsverordnungen und Richtlinien 2010 und 2022	

Literaturverzeichnis

Kleiber , W.	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2016
Pohnert	Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 2010
Plötz	Immobilienführer Potsdam und Umland
Rath/Rath ,	Wertermittlungspraxis
Bischoff,	Grundstückswerte in den neuen Bundesländern
Sprengnetter,	Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Dröge,	Handbuch der Mietpreisbewertung
Streich,	Praktische Immobilienbewertung
Sommer / Kröll	Immobilienbewertung
Grundstücksmarktbericht	Landkreis TF 2023
Grundstücksmarktbericht	Oberer Gutachterausschuss in Frankfurt / Oder 2021
IVD-	Preisservice 2023 / 2024
Sprengnetter	Fachzeitschrift 2021 – 2023, aktuelle Richtlinien
Mietspiegel	Jüterbog, 2023

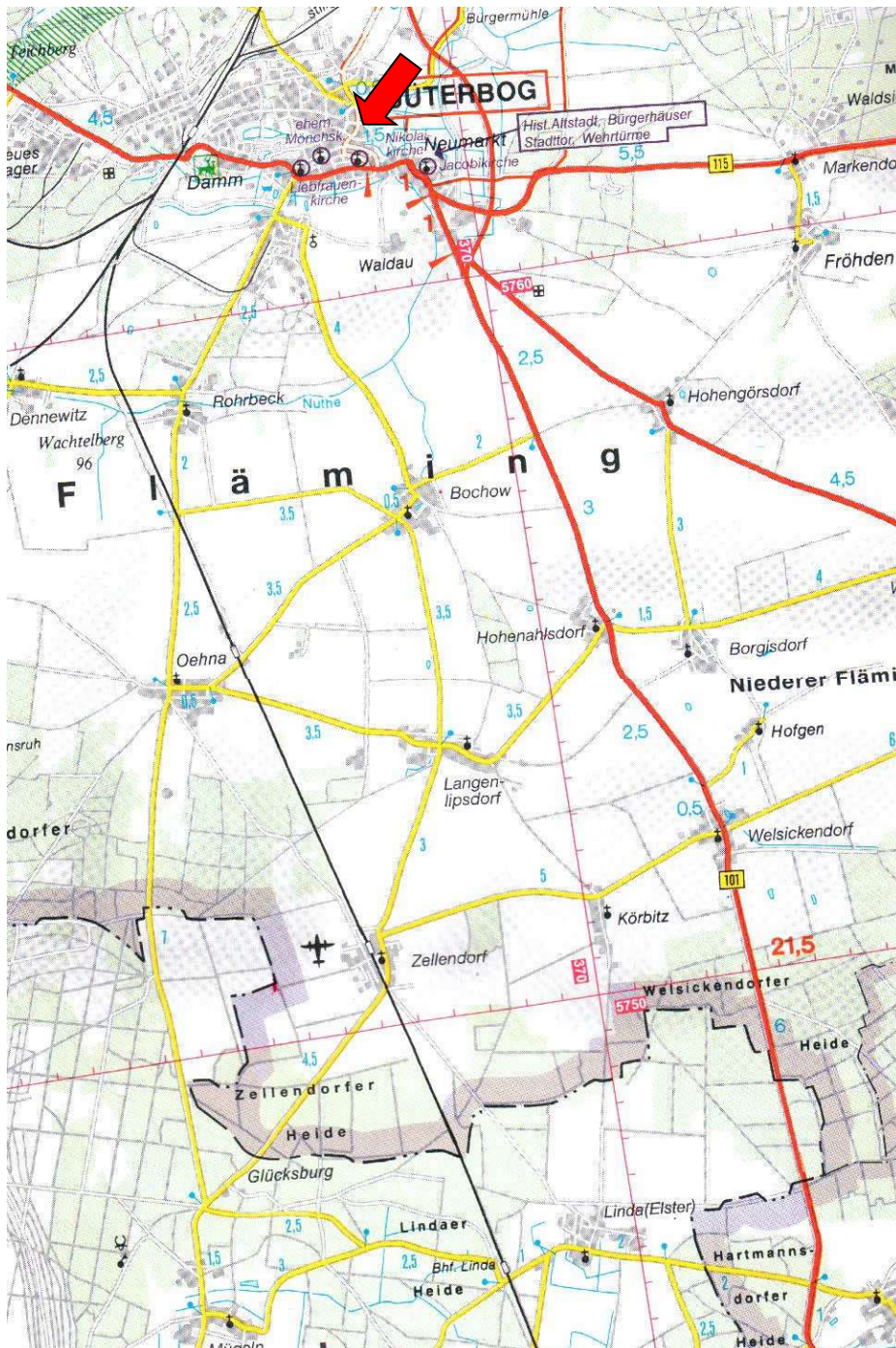
Landkreis Teltow-Fläming



Jüterbog im äußeren Entwicklungsraum



Stadt Jüterbog mit den OT
 Grünä, Fröhden, Jüterbog, Kloster Zinna, Markendorf, Neuheim,
 Neuhof, Werder



Große Straße 67 in 14913 Jüterbog
im Zentrum der der historischen Altstadt

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Teltow-Fläming**

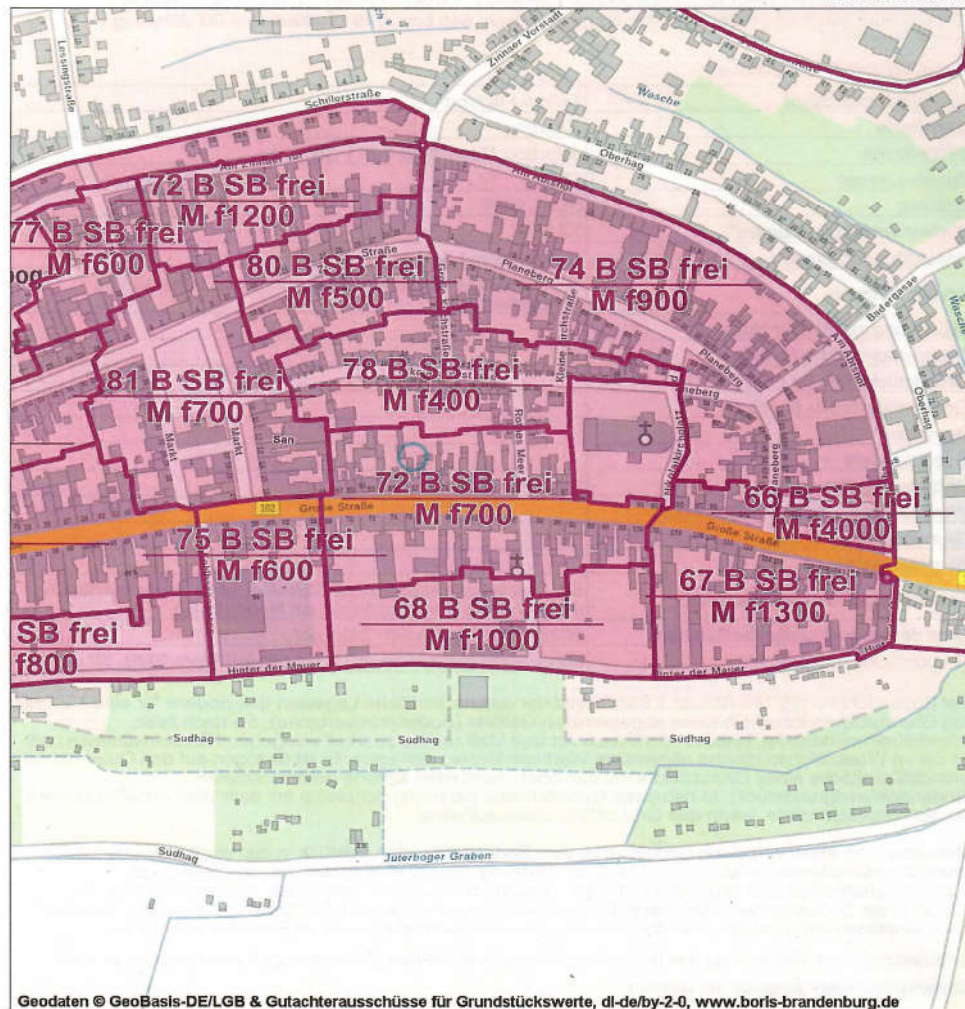
Am Nuthefieß 2
14943 Luckenwalde

Tel.: +49 3371 6 08 42 99
E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de



Bodenrichtwerte 01.01.2023

Maßstab: 1:2000



Dieser Auszug wurde am 20.04.2023 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Bodenrichtwert zum 01.01.2023 = 72,00 € /m²
Sanierungsbeeinflußter Zustand unter Berücksichtigung der
rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

Am Nuthefließ 2
14943 Luckenwalde

Tel.: +49 3371 6 08 42 99
E-Mail: gutachterausschuss@teltow-flaeming.de



Bodenrichtwerte 01.01.2023

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Landkreis: Teltow-Fläming » Gemeinde: Jüterbog »
Gemarkung: Jüterbog (122821) » Flur: 001 » Flurstück: 546 bzw. 14913 Jüterbog » OT Jüterbog »
Große Straße 67

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Teltow-Fläming
Gemeinde	Jüterbog
BRW-Name	Jüterbog, San Altstadt Z11 SB
Zonennummer	3951
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	72,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	M - gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m²)	700
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	SB - sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2023/12019-umk wMr 2023.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/TF/pdf/GMB_TF.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 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

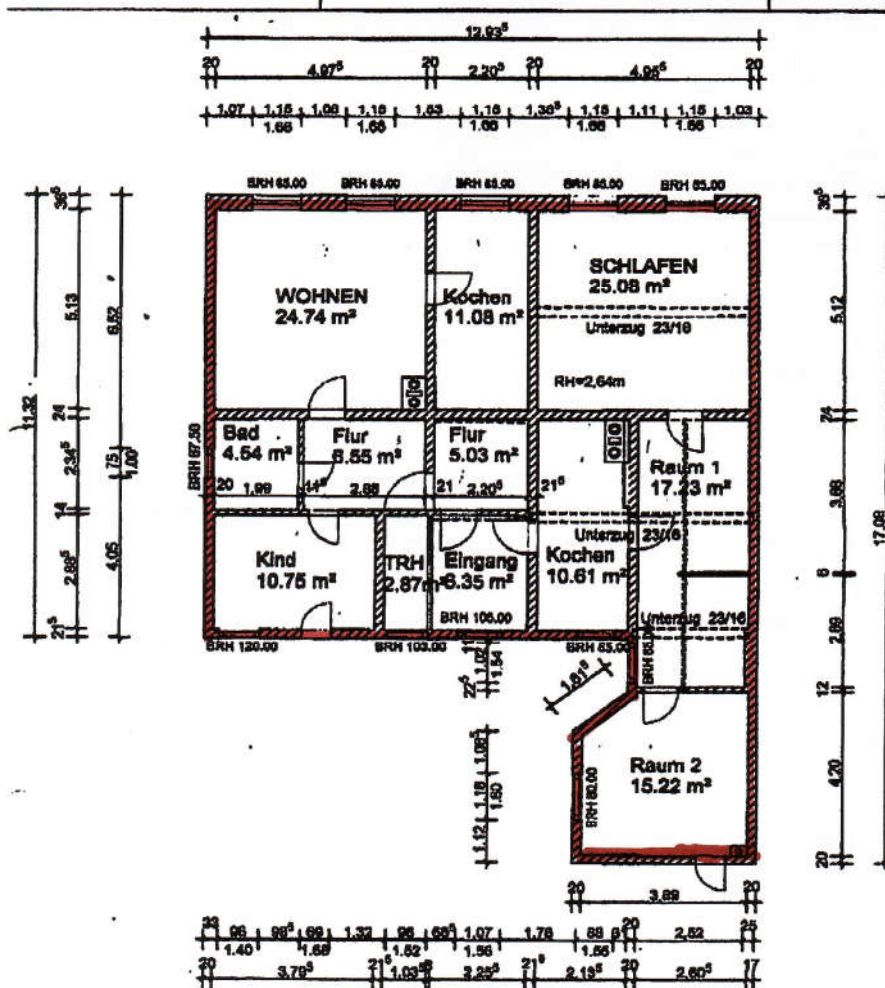
Dieser Auszug wurde am 20.04.2023 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.



Lageplan ca. 2019 / aus dem Antrag zur Umnutzung des EG des EG, die nicht bewilligt wurde

Anlage 09: Grundriss
Seite 1 von 1

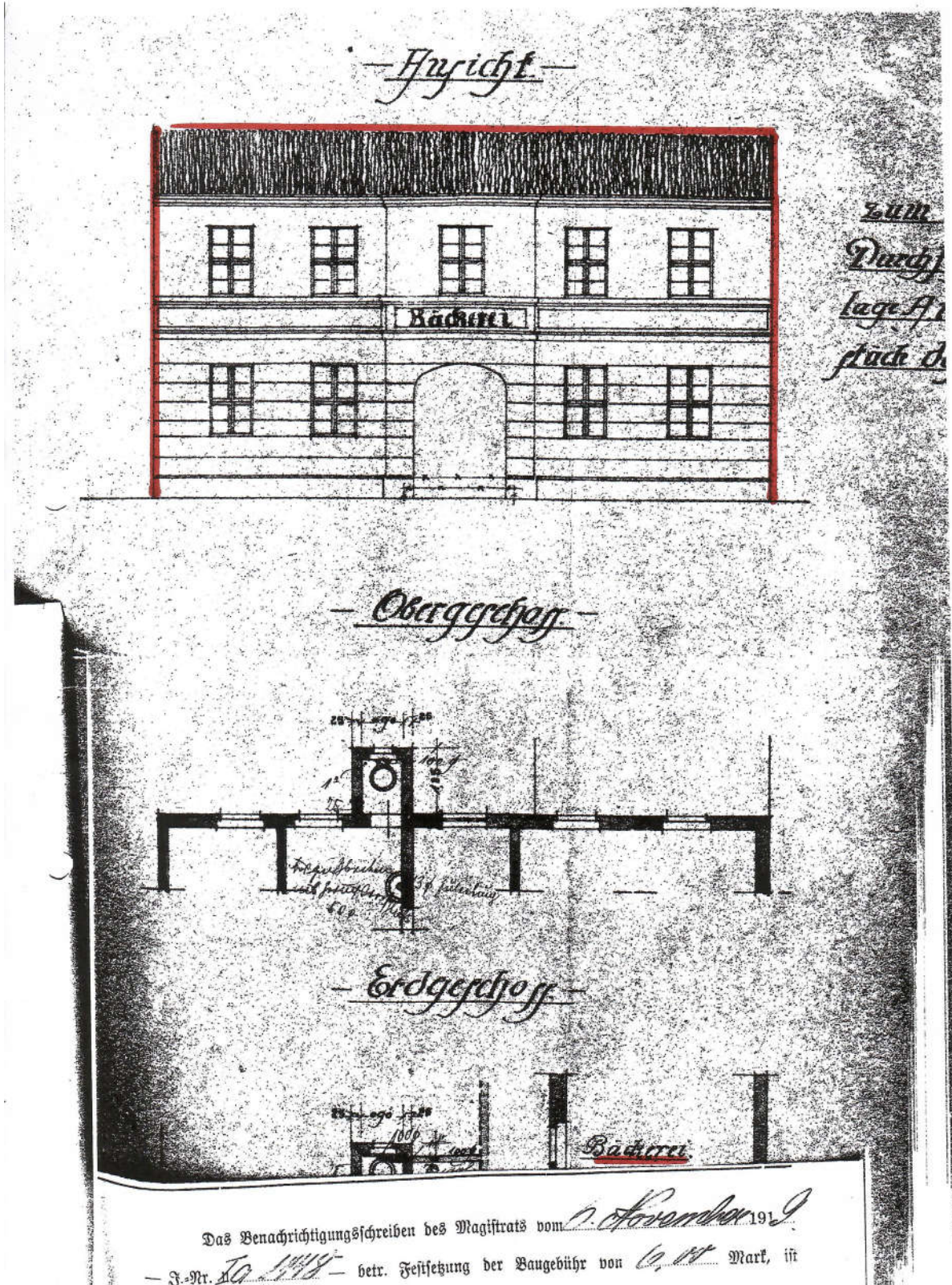
Quelle: Zwangsverwaltung



Grundriss OG

Seite 52 von 63

Grundriss Obergeschoss
ausgebaut mit einer Wohnung mit ca. 135 m² WFL
Grundriss entspricht ca. 144 m² WFL/NFL, was vor Ort auftragsgemäß nicht überprüft wurde



Straßenansicht Wohnhaus ca. 1948
 Bäckerei mit Laden

Wohn- und Geschäftsgebäude - Baujahr ca. 1835 -
Große Straße 67 in 14913 Jüterbog



Straßen Ansicht



Hof-Ansicht



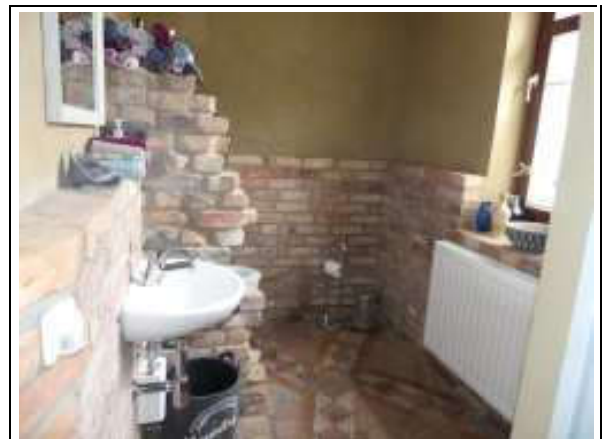
Ansicht Freiflächen , Hof, Garten



Innenansicht Gastraum/Cafe im EG



Küche im EG / Cafe



WC im EG / Cafe

Wohn- und Geschäftsgebäude - Baujahr ca. 1835 -
Große Straße 67 in 14913 Jüterbog



Bilderwerkstatt EG



Hofansicht



Hausflur/Durchfahrt zur Straße



Hausflur zum Hof, Treppe zum OG



Treppe zum Teilkeller



Eingang Cafe mit Bilderausstellung

Wohn- und Geschäftsgebäude - Baujahr ca. 1835 -
Große Straße 67 in 14913 Jüterbog



Innenansicht Gewerbe rechts, nutzungsfrei



hinterer Gewerbebereich



Sanitärbereich



Innenansicht nutzungsfreie WE im OG/Küche



Bad im OG



Innenansicht Dachboden

Fragen des Amtsgerichtes	AZ: 17 K 2 / 2023
---------------------------------	--------------------------

- a Genaue Postanschrift
Große Straße 67 in 14913 Jüterbog
- b Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden
Die Immobilie ist seit Errichtung 1780 /Vorderhaus und 1837/Hofgebäude in Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken; Gewerbe als Laden, Gaststätte, Bistro, Bäckerei sind aus der Aktenlage bekannt.
Eine Umnutzung als Spielhalle wurde nicht bewilligt. Die Bauzeichnungen dazu sind hier mangels anderer Bauakten dem Anhang beigefügt.
Die Immobilie befindet sich in guter Geschäftslage und in mittlerer Wohnlage innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“ von Jüterbog. Es gelten Satzungen hinsichtlich Sanierung, Gestaltung, Erhaltung, Denkmalschutz und Stellplatzpflichtnachweispflicht
- Wohnfläche ca. 135 m² + Gewerbefläche ca. 110 m²+ 90 m² = 335 m² WFL/N FL
Die Immobilie wurde ca. 2012 durch die aktuellen Eigentümer aus der Zwangsversteigerung erworben, zum Bewertungsstichtag sind der Laden rechts und die Wohnung nutzungsfrei seit 2021/2022, die Flächen sind sofort vermietbar, der Leerstand wurde mit einer zweijährigen Wartezeit als Minderung berücksichtigt.
Der Dachraum im Vorderhaus erscheint zu Wohnzwecken ausbaubar, was in der Bewertung unberücksichtigt ist.
Die Einbauküche soll nicht ausgebaut, also mitversteigert werden, sie ist ca. 11 Jahre alt und nur bedingt wertrelevant, ein Zuschlag von ca. 1.800€ wurde pauschal angesetzt.
Jede Einheit verfügt über separate Haustechnikanschlüsse.
Die Optik des Hauses wirkt von der Straße aus modernisiert und saniert.
Das Dach wurde ca. 2020 mit Betondachsteinen neu eingedeckt, das Dach der Anbauten mit Dachpappe.
Reparaturstau ist vorhanden und wird in den "boG" berücksichtigt mit ca.15.000 €.
Bauliche Zustand kann kaum zutreffend eingeschätzt werden ohne Bausubstanzuntersuchungen.
- c Gewerbebetrieb wird geführt durch die Eigentümerin im Erdgeschoss im Vorderhaus links, Nutzfläche ca. 110 m², Nutzungsänderung ca. 2019 als Bilderausstellung mit Café, Bilder sind aus eigener Werkstatt.
Die Gewerbeflächen links mit ca. 90 m² NFL sind nutzungsfrei und im vermietbaren Zustand. Nutzung als Laden oder ähnliche Dienstleistungsflächen.
- d Maschinen und Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- e Verdacht auf Hausschwamm kann bei Baujahren aus dem 17. und 18.Jhd nicht ausgeschlossen werden; auftragsgemäß wurden keine Untersuchungen dazu durchgeführt und keine Verdachtsmomente im Ergebnis der Recherchen und der Erkenntnisse nach Ortsbegehung bekannt. Die Beteiligten lieferten keine Infos dazu.
- f Baubehördliche Beanstandungen sind nicht bekannt.
- g Fremdbebauung liegt nicht vor,
Mitbenutzungsrechte sind nicht bekannt.