

GUTACHTEN

**Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das bebaute Grundstück**

Grüna 89

14913 Jüterbog, Ortsteil Grüna



ERSTATTET VOM

DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)
Mitglied des Verbandes der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg (VVS)
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobilienbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	5
2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts.....	6
2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten.....	8
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	8
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	11
3.3 Bebauung.....	13
3.3.1 Gebäude.....	13
3.3.2 Außenanlagen.....	18
4. Wertermittlung	20
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	20
4.2 Bodenwert	21
4.3 Sachwert.....	23
4.4 Verkehrswert (Marktwert).....	45
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen.....	47

Anlagen

* Bilddokumentation	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 2
* Grundriss	Anlage 3
* Rücknahme der Baugenehmigung für den Anbau	Anlage 4

Das Gutachten umfasst 62 Seiten einschließlich 4 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
in 14943 Luckenwalde
- Bewertung: mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes
Grundstück in 14913 Jüterbog, Ortsteil Grüna, Grüna 89
- Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungssache gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG
Geschäftsnummer: **17 K 20/23** (Teilungsversteigerung)
Erstattung eines schriftlichen Gutachtens über den
Verkehrswert.
- Wertermittlungsstichtag: 09. August 2023
- Qualitätsstichtag: 09. August 2023
- Ortsbesichtigung: 09. August 2023

Durch den Unterzeichner wurden die lt. Beschluss Beteiligten
über den Ortstermin schriftlich informiert und eingeladen.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Frau XXXX, Antragsgegnerin
- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen,
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als gerichtlich bestellter Sachverständiger.

Unterlagen: Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Grundbuch von Grüna, Blatt 53 vom 03.04.2023
- Beschluss des Amtsgerichts Luckenwalde vom 11.07.2023

Von der Antragsgegnerin bereitgestellte Unterlagen:

- Bauunterlagen
- Bescheid der Unteren Bauaufsicht vom 06.04.2017

Rücksprachen: Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Landkreises Teltow-Fläming

- Stadt Jüterbog– Bauamt,
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstücks-
werten im Landkreis Teltow-Fläming, Tel. 03371/6084205

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Grüna
Flur: 2
lfd. Nr. 1: Flurstück: 4 Gebäude- und Freifläche
Grüna 89 mit 570 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Luckenwalde
Grundbuch von Grüna
Blatt 53

Erste Abteilung:

Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 12: 1. Herr XXXXX - zu ½ Anteil -
2. Frau XXXXX - zu ½ Anteil -

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 9: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 03.04.2023.

2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Die Stadtverwaltung Jüterbog, Frau Köppe, nahm schriftlich wie folgt Stellung:

„im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog ist für das oben benannte Flurstück ein Mischgebiet nach Maßgaben des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für das hier thematisierte Flurstück kann die geforderte Voraussetzung des Befindens "innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils" als zutreffend beurteilt werden. Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich vollständig im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, eines Sanierungs-, Entwicklungs- oder Milieuschutzgebietes oder innerhalb des Geltungsbereiches einer sonstigen Satzung (z. B. Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung). Es befindet sich auch keine der vorgenannten Satzungen im Aufstellungsverfahren.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung -Satzung der Stadt Jüterbog über die Herstellung notwendiger Stellplätze.

Für Informationen möglicher denkmalrechtlicher Unterschutzstellungen verweisen wir zuständigkeitshalber an die Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte dem Internetauftritt der Behörde.“

Wertung:

Aufgrund des aktuellen Planungsrechts bewertet der Unterzeichner das Flurstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Baulasten: Nach der ab 01.09.2003 geltenden Bauordnung des Landes Brandenburg¹ sind die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen gemäß § 65 Rechtliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstückes zu Gunsten der Gebietskörperschaft rechtlich zu sichern. Die Gebietskörperschaft nimmt dabei die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahr.

Die bestehenden Baulastenverzeichnisse bzw. Grundstücksbelastungsregister² behalten ihre Gültigkeit soweit Baulasten und Eintragungen nicht durch Dienstbarkeiten ersetzt sind. Nach der ab 01.07.2016 geltenden Bauordnung des Landes Brandenburg³ sind nun wieder Baulastenverzeichnisse zu führen.

Zum Bewertungsobjekt sind gemäß Bescheid des Bauordnungsamtes vom 01.08.2023 im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorgenommen worden.

1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bek. Vom 16.07.2003 (GVBl. Bbd I S. 210), geändert durch Gesetz vom 09.10.2003 (GVBl. Bbg I S. 273)

2 Runderlass Nr. 3/1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen u. Verkehr „Rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren“ vom 30.09.1994 (Amtsblatt Nr. 76 S. 1576)

3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. Bbd I Nr. 14 vom 20.05.2016)

2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das Grundstück wird von der Antragsgegnerin und deren Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Vertragliche Belastungen liegen lt. Angaben nicht vor.

3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.1 Lagebeschreibung und Verkehr

Land: Brandenburg

Landkreis: Teltow-Fläming

Ortslage: Die stark landwirtschaftlich geprägte Ortslage Grüna mit ca. 300 Einwohnern als zwischenzeitlich eingemeindeter Bestandteil der Stadt Jüterbog, im Landkreis Teltow-Fläming befindet sich ca. 5 km vor den Toren des Verwaltungssitzes Jüterbog bzw. 10 km der Kreisstadt Luckenwalde.

Die Lage abseits der Hauptverkehrsachsen in einer strukturschwachen Region wirkt sich negativ auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in dieser Region aus. Besondere Sehenswürdigkeiten sind hier nicht vorhanden.

Der historische Ortskern von Grüna, besteht aus straßenbegleitender Bebauung. Diese zumeist historische Bausubstanz gliedert sich folgendermaßen: in der 1. Bebauungsreihe entlang der Ortsstraßen stehen 1 ½-geschossige Wohngebäude, in der 2. und 3. Bebauungsreihe ist ein schon lückenhafter Bestand an ehem. landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden wie Stallungen und Scheunen vorhanden.

Grundstückslage: Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil des Gemeindegebiets zwischen dem Ortskern und dem Fläming Skate.

Im näheren Umfeld ist eine halboffene Blockrandbebauung mit hinterliegenden Gartenflächen vorherrschend.

Eingrenzung: Norden - Radweg „Fläming Skate“
 Süden - Wohnbebauung
 Osten - Grünland
 Westen - Straße „Grüna“

Verkehrslage: Das Grundstück ist direkt an der Straße „Grüna“ Ecke Radweg gelegen. Diese ist auf eine Breite von ca. 5 m mit Bitumen ausgebaut. Befestigte Gehsteige sind nicht angelegt.

Der Radweg ist auf eine Breite von ca. 3,5 m mit Bitumen ausgebaut.

Die südliche Berliner Stadtgrenze ist über gut ausgebaute Straßen nach ca. 55 km erreichbar.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr):

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Berliner Alexanderplatz | ca. 70,4 km |
| - Potsdam, Landeshauptstadt | ca. 61,5 km |
| - Jüterbog Stadtkern | ca. 7,2 km |
| - Autobahnanschluss A 9 | ca. 33,2 km |
| - Bundesstraße 101 | ca. 1,7 km |
| - Flughafen Berlin-Brandenburg | ca. 65,0 km |

Als öffentliches Verkehrsmittel verkehrt eine Buslinie als Schulbus mit Haltestelle ca. 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Distanz zum R-Bahnhof Jüterbog beträgt ca. 7 km

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist kaum ausgebildet.

In einer Entfernung von ca. 10 - 20 min (Individualverkehr) sind Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs anzutreffen.

Ein örtliches Einkaufszentrum, wie in anderen Gemeinden üblich, existiert in Grüna nicht. Dies ist erst in Jüterbog und Luckenwalde vorhanden.

Soziale, kulturelle und kommunale Einrichtungen (Schulen, Kindertagesstätten, Gesundheitseinrichtungen etc.) sind z. T. in Kloster Zinna und in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden zu erreichen.

Eine bessere Infrastruktur ist in Jüterbog und Luckenwalde vorhanden.

Demografie: Der Standort ist lt. Recherchen von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung geprägt.

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstücksschnitt/

Oberflächengestaltung: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Eckgrundstückes ist unregelmäßig und unsymmetrisch mit vieleckiger Gestalt.

Das Terrain ist in sich relativ eben. Der Straßenanschluss kann als ebenerdig gewertet werden. Zugang und Zufahrt zum Bewertungsobjekt sind direkt von der Straße „Grüna“ und vom Radweg aus möglich.

Die Frontlänge an der Straße „Grüna“ beträgt ca. 41 m, die mittlere Tiefe ca. 15 m.

Baugrund:

Die Baugrundqualität konnte nicht festgestellt werden, da kein Baugrundgutachten vorlag. Es wird tragfähiger Baugrund unterstellt.

Grundwasserverhältnisse und Bodenpressung sind als ortsüblich einzustufen.

Ver- und Entsorgung:

Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der Antragsgegnerin mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:

- Elektroenergie
- öffentliche Wasserversorgung
- Erdgas (laut Angaben im Straßenkörper)
- Telekommunikation.

Die Entwässerung erfolgt lt. Angaben in die öffentliche Kanalisation.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist lt. Bescheid des Umweltamtes vom 02.08.2023 nicht im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming verzeichnet.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

Immissionen:

Am Tage der Ortsbesichtigung waren temporäre Immissionen in Form von Eisenbahnlärm von der unweiten Fernbahntrasse Berlin-Halle/Leipzig feststellbar.

3.3 Bebauung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine typische ehem. Hofstelle der Gründerzeit (Baujahr vor 1900) mit frontseitigem Wohnhaus, Anbauten (2001) sowie Schuppen.

Die Baugenehmigung für den Anbau vom 03.07.2006 Az. 63/04/00607/06 wurde mit Bescheid vom 06.04.2017 mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen. Hier war ein Passus hinsichtlich einer eventuellen Entschädigung für den Rückbau zu entnehmen.

Diesseitig wird nur noch das bestandsgeschützte Alt-Wohngebäude (Hauptkörper) wertmäßig erfasst.

Derartig wirtschaftlich abgeschriebene Anbauten und Nebengebäude werden am Markt gehandelt, wie sie stehen und liegen. Freilegungskosten sind marktüblich unter dem Aspekt des Bestandschutzes einer kompletten Grenzbebauung nicht in Abzug zu bringen. Einige Gebäudeteile sind bereits eingebrochen und nur noch als Bauschutt erkennbar.

3.3.1 Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch äußere Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war gegeben.

Allgemeine Angaben

Ausführung: freistehendes, 1 ½-geschossiges Einfamilienhaus in massiver Bauweise, nicht unterkellert

Raumstruktur: KG: ohne
EG: Windfang, Flur mit Treppe zum DG, Wohnküche bis in den Anbau ragend, 2 weitere Wohnräume sowie Anbau mit Küchenbereich, 2 Wohnräumen und Bad
DG: Flur, 4 Räume, z.T. als Dachkammer

Zweckbestimmung: für Wohnzwecke als Einfamilienhaus ursprünglich gebaut

Baujahr: um 1900 (Annahme)

Anbauten: um 2001

Rohbau (z.T. unter Annahme)

Fundamente: massives Streifenfundament aus Mauerwerk, unter Annahme

Umfassungswände: KG: ohne
EG: konventionelles Mauerwerk, Holzfachwerk
DG: konventionelles Mauerwerk, Holzfachwerk

Innenwände: konventionelles Mauerwerk, Holzfachwerk, Leichtbauwände

Decken: EG: Holzbalkendecke
DG: Holzbalkendecke

Treppen: außen: ohne
innen: Holzkonstruktion mit aufgesattelten Holztritt- und Setzstufen, Holzstabtraillengeländer

Dach: Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Ziegeleindeckung (2000), Dachüberstände mit vorgehängter Rinne

Ausbau

Gas-, Wasser-,
Abwasserleitungen: nur partiell erneuerte Anlage

Sanitäre Anlagen: EG: Stand-WC, Handwaschbecken, Wanne, Dusche, deckenhoch gefliest
DG: ohne

E-Anlage: partiell noch veraltete Anlage

Heizung: E-Fußbodenheizung, partiell

Warmwasserbereitung: E-Durchlauferhitzer

Fußböden: EG: Verbundestrich, Holzdielung, Fliesen im kompletten EG
DG: Holzdielung mit Laminatbelägen

Fassaden: Rauputz ohne Wärmedämmung, alter Glattputz

Türen: verglaste Stahl-Alu-Tür als Hauseingangstür, Holzfuttertüren im Innenbereich

Fenster: isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (2000), Holzthermofenstertür zur Terrasse

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- | | |
|-------------------|--|
| Bauschäden: außen | - diverse Schäden als Risse, Abplatzungen und Mauerwerksschäden an der Fassade |
| | - Dacheindeckung ist fertigzustellen, Traufbereiche sind offen |
| innen | - Innenausbau ist komplett zu erneuern |
| Gesamteindruck: | - zeitgemäßen Wohnansprüche wird dieses alte Haus nicht mehr gerecht |

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁴

- | | |
|--------------------|--|
| Sehr gut | - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. |
| Gut | - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. |
| Normal | - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung. |
| Ausreichend | - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung. |
| Schlecht | - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar |

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **ausreichend bis schlecht** als sachgerecht.

⁴ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude erfolgen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Ein Hausgarten ist nicht erkennbar, Pfliegerückstand!

Flächenbefestigungen sind mit Beton und alten Natursteinpflaster realisiert worden.

Diverse Reste bereits eingefallener Nebengebäude und Bauschutt sowie Sperrmüllablagerungen im Grundstücksbereich. Ebenso ein stark beschädigter Rundpool.

Einfriedungen:

Holzlattenzaun an der Straßenfront, einfache Zäune im seitlichen und hinteren Bereich.

3.4 Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Die Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte auf Grundlage der eingeholten Unterlagen sowie eines Aufmaßes vor Ort, aus dem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B.

- nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer;
- Hohlräume zweischaliger Flachdächer;
- Hohlräume zwischen Kellerfußboden und Bauwerkssohle;
- Hohlräume zwischen Decken und darunter gehängter Unterdecke;

Kriechkeller, Kriechböden, Räume unter Treppen und nicht ausgebaute Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,25 m sind in der Regel nicht nutzbare Flächen und konstruktiv bedingte Hohlräume, sie sind der BGF nicht hinzuzurechnen.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen. Balkone sind generell der BGF C zu zuordnen und hier nicht aufzuführen. Spitzböden sind nicht zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erfolgt ein Zuschlag auf dem BGF-Preis.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m ² Bereich	
		a	b
1. Wohngebäude			
KG	ohne	---	
EG	12,57 m x 7,83 m	98,40	
DG	12,57 m x 7,83 m	98,40	
Brutto-Grundfläche, rd.		196,80	197,00

Hier wurde nur noch der Hauptkörper erfasst, die nicht genehmigten Anbauten sind nicht mehr erfasst worden.

4. Wertermittlung

4.1 Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁵; WertR 2006⁶; ImmoWertV⁷).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

⁵ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁶ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006), Bundesanzeiger Nr. 108 vom 10.06.2006, S. 4325

⁷ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Sachwert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Sachwert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Sachwert.

Das Ertragswertverfahren kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung. Bei Einfamilienhausgrundstücken steht generell die Eigennutzung im Vordergrund.

Der Eigentümer sieht hierbei in erster Linie die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens mit all seinen persönlichen Vorteilen. Er findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei den sogenannten Renditeobjekten. Eine Betrachtung als zinsabwerfende Kapitalanlage findet meist nicht statt.

Die Berechnung eines Ertragswertes entfällt in diesen Fällen.

4.2 Bodenwert

Nach dem § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Am 10. August 2023 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Brandenburg durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte des Landkreises Teltow-Fläming vom 01.01.2023 und den Bericht über den Grundstücksmarkt 2022) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Die Ortslage Grüna verfügt über eine separate Richtwertausweisung von 20,00 €/m² für gemischte Bauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, erschließungsbeitragspflichtig nach KAG) ohne Angabe einer Regelgröße.

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als gemischte Baufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den zum Wertermittlungsstichtag angepassten Bodenrichtwert in Höhe von 20,00 €/m² abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen schätzt der Unterzeichner einen Wert von **20,00 €/m²** für das zu bewertende Bauland als angemessen und marktgerecht ein.

Grüna 89, Flurstück 4

Bauland: 570 m² x 20,00 €/m² = **11.400,00 €**

4.3 Sachwert

Im Sachwertverfahren gemäß § 35 ImmoWertV wird der Sachwert aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Angaben sowie dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

1. Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert der Gebäude (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Sachwertfaktoren⁸ (Marktanpassungsfaktoren) wurden nach der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB; http://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/pdf/2014-04-01_RL-SW-BB.pdf) in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie Bund (SW-RL) ermittelt. Sachwertfaktoren werden für typische Einfamilienhausgrundstücke, die als Normobjekte bezeichnet werden, ermittelt und in den Modellansätzen (Modellansatz für freistehende Einfamilienhäuser; Modellansatz für Doppelhaushälften; Modellansatz für Reihenhäuser) der beschrieben.

Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	Freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für baul. Außen- und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	wird mit dem zutreffenden letzten vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichten Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt (Stichtag: 31.12.2018)
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

⁸ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

Um bei Anwendung der Sachwertfaktoren die Modellkonformität sicherzustellen, sind der verwendete Modellansatz und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei darf der Sachwertfaktor nur auf solche Wertanteile des Wertermittlungsobjekts angewandt werden, die auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zu Grunde lagen. Die nicht von den angewandten Sachwertfaktoren erfassten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Die Sachverständigen sind gefordert, die Ergebnisse kritisch zu prüfen und eine sach- und marktgerechte Anwendung der ermittelten Sachwertfaktoren vorzunehmen.

Wert der Gebäude

Die Bauwertermittlung erfolgt nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der DIN 277 Stand 06/1987, ermittelt. Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)⁹ gewählt, welche auszugsweise nachfolgend dargestellt sind.

Allgemeines

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

⁹ Veröffentlicht am 18. Oktober 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockstein; Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/ zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltet Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elocalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen wie Mansarden, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendige gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bodendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktion; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft- heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluft- heizung, einzelne Gas- außenwand- thermen, Nachtstrom- speicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar- kollektoren für Warmwassererzeugung-zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter- verteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Das Gebäude wurde gemäß Baubeschreibung in die entsprechende Typenklasse und die entsprechenden Standardstufen eingeordnet. Nachfolgend werden daraus die Herstellungskosten und die Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Einfamilienhäuser Typ 1.21 – (freistehend, nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG)

Herstellungskosten und Gesamtnutzungsdauer						Wägungsanteil
Standardmerkmal	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	23,00%
Dächer	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	15,00%
Außentüren und Fenster	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Innenwände und -türen	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Deckenkonstr., Treppen	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Fußböden	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	5,00%
Sanitäreinrichtungen	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	9,00%
Heizung	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	9,00%
sonstige techn. Ausstattg.	0,00 %	50,00 %	50,00 %	0,00 %	0,00 %	6,00%
Wichtungsanteil	23,00 %	48,50 %	28,50 %	0,00 %	0,00 %	
	x	x	x	x	x	
Kostenkennwerte	790,00 €/m ²	875,00 €/m ²	1.005,00 €/m ²	1.215,00 €/m ²	1.515,00 €/m ²	
Typ 1.21 in €/m ² BGF						
nach Standard gewichtet	181,70 €/m ²	424,38 €/m ²	286,43 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	892,51 €/m²
Wichtungsanteil	23,00 %	48,50 %	28,50 %	0,00 %	0,00 %	
	x	x	x	x	x	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre	
nach Standard gewichtet	13,80	31,53	19,95	0,00	0,00	65,28 Jahre

Für folgende bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile erfolgen Zu- und Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel entsprechend der Gebäudeart:

Standardformen	Gebäudearten	Zuschlag / Abschlag zu den NHK 2010
voll ausgebautes Dachgeschoss mit Drepel	1.01/ 2.01/3.01	
- kein Drepel	1.11/2.11/3.11/	Abschlag: - 5 %
- Spitzboden ausgebaut (für einen einfachen Ausbau als Lager- oder Abstellfläche erfolgt kein Zuschlag)	1.21/ 2.21/ 3.21 1.31/ 2.31/ 3.31	Zuschlag: +10 %
nicht ausgebautes Dachgeschoss ohne Drepel, nutzbar	1.02/ 2.02/ 3.02 1.12/ 2.12/ 3.12	
- eingeschränkt nutzbar	1.22/ 2.22/ 3.22	Abschlag: - 10 %
- mit Drepel	1.32/ 2.32/ 3.32	Zuschlag: + 5 %
Flachdach oder flach geneigtes Dach	1.03/ 2.03/ 3.03 1.13/ 2.13/ 3.13 1.23/ 2.23/ 3.23 1.33/ 2.33/ 3.33	kein Zu- oder Abschlag

Der fehlende Drepel wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

$$892,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 847,88 \text{ €/m}^2$$

In Anbetracht des Zustandes, der Ausstattung und der Bauweise wird für das Wohngebäude aus sachverständiger Sicht und Erfahrung ein Ansatz von rd. **850,00 €/m² BGF** geschätzt und für zutreffend angesehen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist mit rd. **65 Jahren** anzunehmen.

Bauteile, die wertmäßig erheblich vom Üblichen abweichen wie z. B. große Dachgauben über 5 m Länge, Balkone und Dachterrassen über 5 m² Grundfläche sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Regionalfaktor/Ortsgrößenfaktor/Baupreisindex

Regionalfaktor und Ortsgrößenfaktor werden im Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁰ nicht mehr berücksichtigt.

Die ermittelten NHK 2010 sind entsprechend der allgemeinen Baupreisentwicklung seit 2010 fortzuschreiben. Ein Baupreisindex für Einfamilienhäuser wird in dieser Zeitreihe nicht mehr angegeben.

Als Teuerungsfaktor wurde der zum Wertermittlungsstichtag für das Bundesgebiet aktuelle Baupreisindex (2. Quartal 2023) für Wohngebäude (2015 = 100) von **160,2** (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) in Ansatz gebracht.

Da das Sachwertmodell des Gutachterausschusses auf die NHK 2010 basiert, ist eine Umrechnung auf die Zeitreihe 2010=100 erforderlich.

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2010=100): 100,0

Durchschnittsindex Jahr 2010 (2015=100): 90,1

$$\frac{100,0 \times 160,2}{90,1} = 177,802 \quad \text{rd. } 177,8$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **177,8**.

¹⁰ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen. Hierbei handelt es sich meist um Kosten für:

- Vorplanung
- Bauplanung
- Baudurchführung
- behördliche Prüfung
- Genehmigungen und Abnahmen
- besondere künstlerische Gestaltung
- Finanzierungen
- Abgaben.

Die Baunebenkosten sind im Wertansatz der NHK 2010 wie folgt mit berücksichtigt:

Wohngebäude: **17 %**

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹¹ für das in den Typen 1.21 und die Standardstufe 2 einzuordnende Wohngebäude gemäß detaillierter Herleitung auf Seite 30 des Gutachtens mit **65 Jahren** angesetzt.

Bei einem Basisbaujahr vor 1900 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag als mathematische Differenz zu 65 Jahren keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

In Anbetracht der nach 1990 partiell erfolgten Modernisierung und Instandsetzung ist mit einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kalkulieren.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 und die Sachwertrichtlinie beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹² gemäß Anlage 4 zur SW-RL ermittelt.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

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

¹¹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

¹² Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

Nachfolgend wird das Wohngebäude untersucht.

Modernisierungselemente		
	max. Punkte	vorh. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,50
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Punkte gesamt:		2,00

Modernisierungsmaßnahmen die länger als 10 Jahre zurück liegen, sind dabei anteilig und Modernisierungsmaßnahmen die länger als 20 Jahre zurück liegen sind nicht zu berücksichtigen.

Aus sachverständiger Sicht ist hier wegen kaum erfolgter Modernisierung und Instandsetzung mit insgesamt rd. **2 Punkten** zu rechnen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von **65 Jahren** ergibt sich bei einem Gebäudealter von rd. 120 Jahren wie folgt:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

$$\frac{(17 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) \times (2 \text{ Punkte} - 0 \text{ Punkte})}{(4 \text{ Punkte} - 0 \text{ Punkte})} + 10 \text{ Jahre} = 13,5 \text{ Jahre}$$

In Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie wird sachverständig eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. **13 Jahren** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹³ linear (§ 38 ImmoWertV) ermittelt.

Reparaturrückstau

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen. Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

¹³ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden¹⁴:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m² Wohnfläche)
Sehr gut	keiner
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.000,00 bis ca. 1.750,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 2.750,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteil etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m² Wohnfläche und mehr möglich.

Wertung

Ein über die Alterswertminderung hinausgehender Reparaturrückstau wird nicht in Abzug gebracht.

¹⁴ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

3. Sachwertberechnung

Objekt:	Wohngebäude
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	65 Jahre
aktuelle wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	13 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	
- Brutto-Grundfläche (m ²)	850,00 €/m ²
Baunebenkosten im m ² Preis mit berücksichtigt	17,00 %
Baupreisindex	177,8
 <u>Bauwertbestimmung</u>	
197 m ² BGF x 850,00 €/m ²	= 167.450,00 €
gem. Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:	+ <u>0,00 €</u>
Herstellungskosten 2010	= <u>167.450,00 €</u>
 <u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>	
167.450,00 € x 177,8/100	= 297.726,00 €
 ./.. Alterswertminderungsfaktor	
13 Jahre/65 Jahre	
 Gebäudezeitwert	 <u><u>59.545,00 €</u></u>

Bauliche Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Üblicherweise sind dafür nach Vogels¹⁵ folgende Prozentsätze der Gestehungskosten nach Abschreibungen in Ansatz zu bringen:

bei einfachen Anlagen	2 - 4 %
bei durchschnittlichen Anlagen	5 - 7 %
bei aufwendigen Anlagen	8 - 12 %.

Bei überdurchschnittlichen Anlagen wäre ohnehin zu prüfen, ob sie in dieser Form vom Markt akzeptiert werden bzw. ob sie generell allgemein wertsteigernd sind.

Die Außenanlagen werden auf Grundlage des Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁶ pauschal mit **4 %** angesetzt.

Demnach

59.545,00 € x 4,0 % = 2.381,80 €

Wert bauliche Außenanlagen: 2.382,00 €

¹⁵ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

¹⁶ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2022, Seite 55

Zusammenstellung – Sachwert

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	59.545,00 €
bauliche Außenanlagen	2.382,00 €
- sonstige Anlagen	--- €
- Grund und Boden	11.400,00 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert: **73.327,00 €**

Die Marktanpassung gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Teltow-Fläming 2022 auf 56/57 ff. für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren, wobei die Modellparameter auf Seite 55 eindeutig beschrieben sind.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser								
Beschreibung der Stichprobe								
Merkmale			Ø	Spanne			Berechnungsmodell	
Bereich			Landkreis Teltow-Fläming					
Anzahl der Kauffälle			112	-			Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert	
Zeitraum der Stichprobe			2022	01.01. - 31.12.				
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			199	10 - 430				
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)			778	73 - 1.973				
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			275	140 - 555				
Restnutzungsdauer (Jahre)			44	20 - 74				
vorläufiger Sachwert (€)			403.042	110.085 - 854.432				
Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauffälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]		
1	≤ 20	1	253	126	500	110	1940	1,14
	21 - ≤ 100	1	280	180	645	112	1900	1,61
	≥ 101	1	256	190	740	214	1900	0,89
2	≤ 50	11	320 (210 - 465)	235 (100 - 496)	705 (355 - 1.290)	228 (141 - 473)	1893 - 1980	1,00 (0,61 - 1,33)
	21 - ≤ 100	7	325 (190 - 485)	289 (175 - 350)	910 (645 - 1.115)	236 (137 - 292)	1880 - 1982	1,23 (1,08 - 1,38)
	101 - ≤ 150	10	315 (145 - 420)	334 (138 - 490)	1.115 (660 - 1.785)	288 (154 - 395)	1820 - 1985	1,17 (0,79 - 1,63)
	151 - ≤ 250	8	320 (215 - 410)	343 (270 - 520)	1.130 (660 - 1.670)	340 (282 - 385)	1900 - 1989	1,01 (0,79 - 1,47)
	≥ 251	6	295 (145 - 555)	423 (275 - 687)	1.720 (785 - 3.050)	413 (254 - 637)	1930 - 1980	1,03 (0,90 - 1,21)
3	≤ 100	6	305 (140 - 455)	393 (300 - 529)	1540 (785 - 2.270)	342 (221 - 470)	1930 - 2000	1,20 (0,89 - 1,54)
	101 - ≤ 200	8	255 (160 - 375)	422 (300 - 575)	1.800 (980 - 2.850)	359 (294 - 465)	1930 - 2002	1,18 (0,87 - 1,45)
	201 - ≤ 300	10	275 (140 - 455)	591 (350 - 879)	2.245 (1.465 - 3.115)	457 (305 - 575)	1935 - 2005	1,29 (0,98 - 1,70)
	301 - ≤ 400	11	245 (160 - 365)	596 (415 - 750)	2.630 (1.420 - 4.125)	483 (349 - 617)	1936 - 2004	1,24 (1,03 - 1,49)
	≥ 401	2	275 (165 - 380)	604 (549 - 659)	2.520 (1.735 - 3.305)	470 (359 - 580)	1999 - 2001	1,33 (1,14 - 1,53)

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

Fortsetzung Tabelle 35: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauf-fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	nom. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwertfaktor
4	≤ 100	5	195 (155 - 230)	480 (340 - 646)	2.490 (1.825 - 3.335)	369 (268 - 435)	2006 - 2013	1,30 (0,92 - 1,57)
	100 - ≤ 200	7	275 (215 - 345)	569 (415 - 759)	2.095 (1.515 - 2.860)	541 (443 - 620)	2006 - 2021	1,05 (0,81 - 1,23)
	201 - ≤ 300	7	235 (155 - 300)	623 (335 - 900)	2.685 (1.865 - 3.630)	586 (435 - 726)	2009 - 2021	1,07 (0,59 - 1,52)
	301 - ≤ 400	7	220 (150 - 335)	574 (350 - 790)	2.740 (1.965 - 4.120)	627 (470 - 854)	2006 - 2021	0,93 (0,69 - 1,14)
	≥ 401	4	240 (140 - 330)	727 (577 - 950)	3.260 (2.450 - 4.120)	652 (473 - 789)	2015 - 2021	1,13 (0,95 - 1,22)

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN 277 (1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

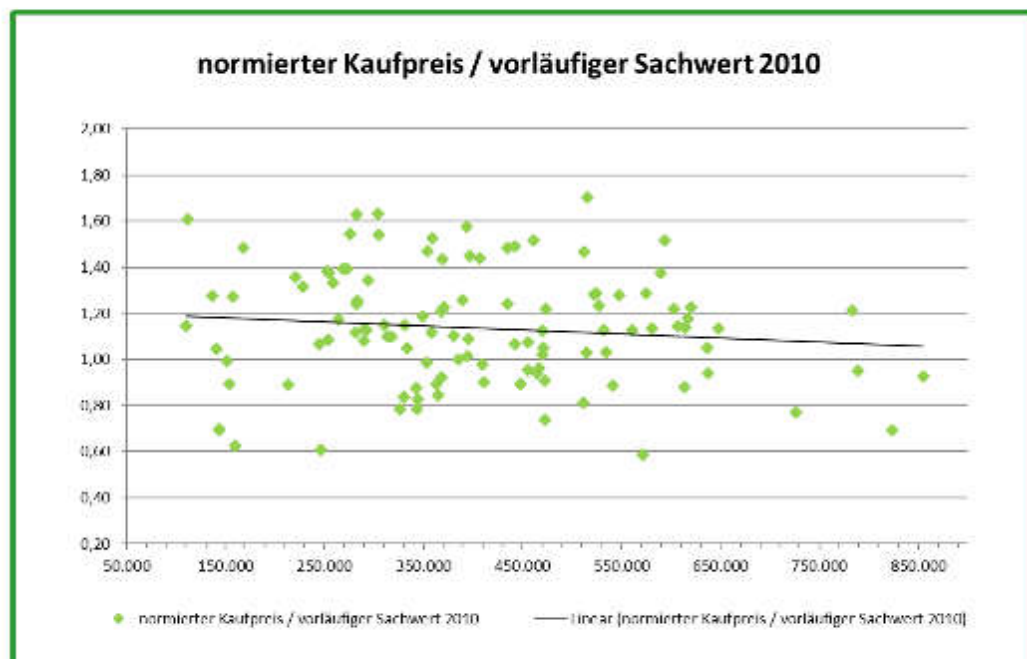


Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

Der nach § 21 Absatz 3 bei einer Standardstufe 2 und einem Bodenrichtwert unter 50,00 €/m² ermittelte Sachwertfaktor beläuft sich demnach auf 1,00. Daraus leitet sich ein rein theoretischer Marktanpassungsabschlag in Höhe von rd. 0 % ab.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors gemäß § 39 ImmoWertV ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die seit dem Erhebungszeitraum veränderten wirtschaftlichen Rahmendaten sind jedoch stichtagsbezogen zu berücksichtigen. Auf Grund der seit dem stark angestiegenen Baufinanzierungszinsen sowie der aktuell hohen Eigenkapitalforderungen der Banken ist der potentielle Käuferkreis erheblich eingeschränkt worden. Vermarktungsdauern steigen rasant an.

Das Forschungsinstitut DIW hat gerade eine Studie veröffentlicht, wonach die Preise für Häuser und Wohnungen um bis zu zehn Prozent einbrechen könnten. Die DZ Bank hält einen Preisrückgang um bis zu 6 % im kommenden Jahr für möglich. Die Bundesbank ist ebenfalls vorsichtig. „Neben den gestiegenen Kreditzinsen dürfte der Kaufkraftverlust privater Haushalte aufgrund der hohen Inflation die Nachfrage nach Wohneigentum abschwächen“, warnt sie in ihrem jüngsten Bericht.

Bislang allerdings seien die Auswirkungen begrenzt. „Hinweise auf einen starken Einbruch der Immobilienpreise und einen Abbau von Überbewertungen gibt es allerdings nicht“, sagt Bundesbank-Vizepräsidentin Claudia Buch. Die Inflation treffe einkommensschwache Haushalte stärker, das könnte ihre Leistungsfähigkeit als Kreditnehmer beeinträchtigen. Allerdings seien in Deutschland viele Häuser und Wohnungen langfristig finanziert, damit betreffen die steigenden Zinsen die Kreditnehmer erst mit zeitlicher Verzögerung.

Auf Grund der Lage in einer gering gefragten, strukturschwachen Region im weiteren Metropolenraum und der überalterten Bebauungsstruktur sowie der Immissionsbelastungen durch die nahen Bahnanlagen und besonders der bauordnungsrechtlichen Problematik (Rücknahme der Baugenehmigung für den Anbau) schätzt der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von 20 % vom vorläufigen Sachwert, um zum Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu gelangen, als marktgerecht ein.

Vorläufiger Sachwert **73.327,00 €**

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung
73.327,00 € x 20 % ./ 14.665,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 58.662,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sperrmüll- und Bauschuttentsorgung 3.000,00 €

Sachwert, rd.: **55.662,00 €**

4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹⁷.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Sachwert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

¹⁷ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Gesamtverkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 14913 Jüterbog, Ortsteil Grüna, Grüna 89 unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt und in Anlehnung des ermittelten Sachwertes bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit abgerundet

55.000,00 €

(in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro).

Das Gutachten wird in 5-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

- nein

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

- nein.

Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden

- nein.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Aufgrund der Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Behördliche Beanstandungen wurden dem Sachverständigen mitgeteilt (Rücknahme der Baugenehmigung für den Anbau Anlage 4).

Besteht Fremdbebauung/Mitbenutzungsrecht?

- nein.

Energieausweis?

- nein.

Berlin, den 30. August 2023

Dipl.-Ing. (FH)

Erwin B. Stenkewitz

Sachverständiger



Ansicht von der Straße



Giebelansicht



Schuppen



Garten



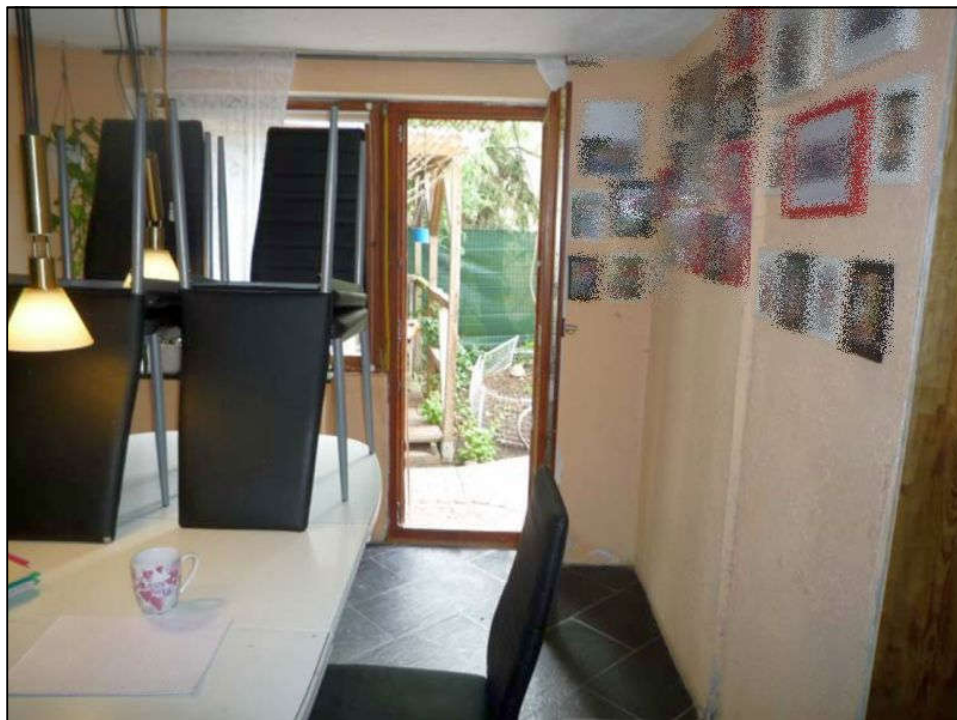
Rückansicht



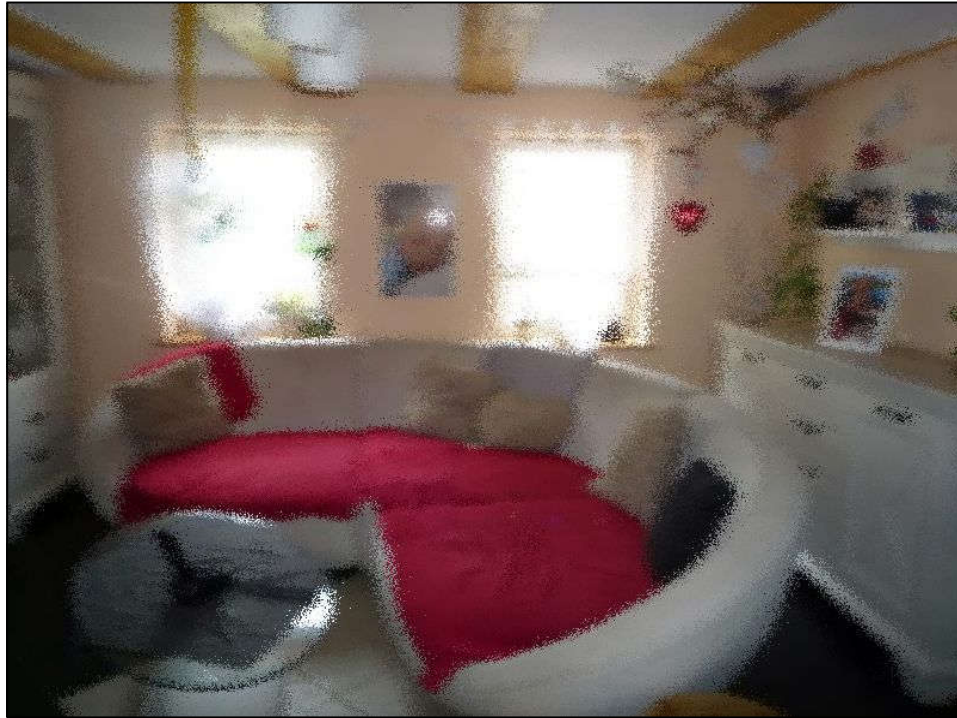
Rückansicht



Küche



Zimmer



Zimmer



Flur



Treppe zum Dachgeschoss



Bad



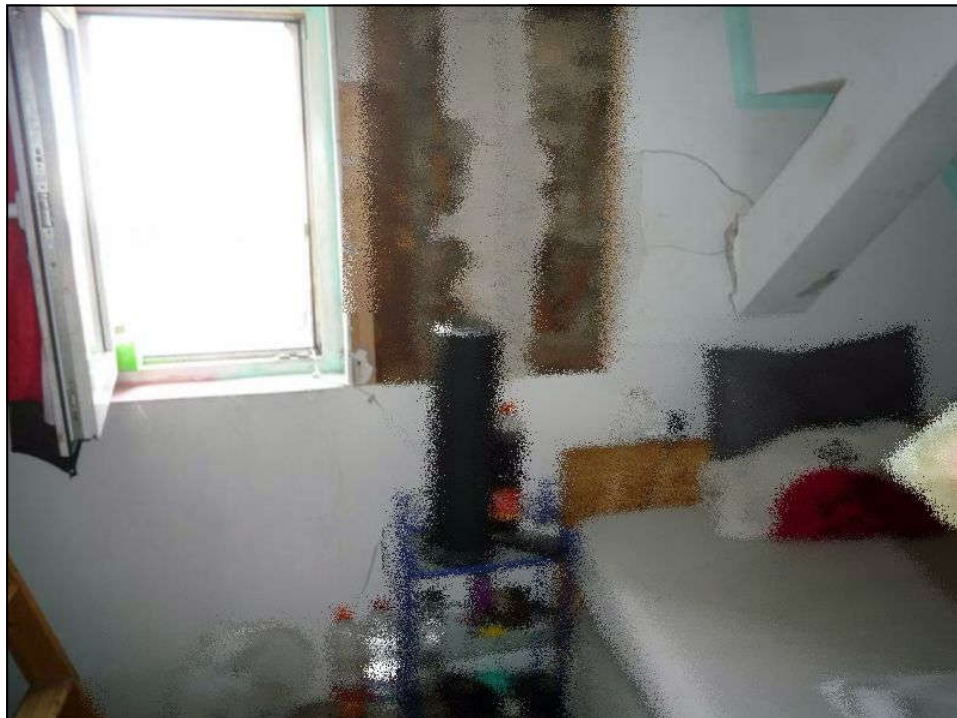
Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



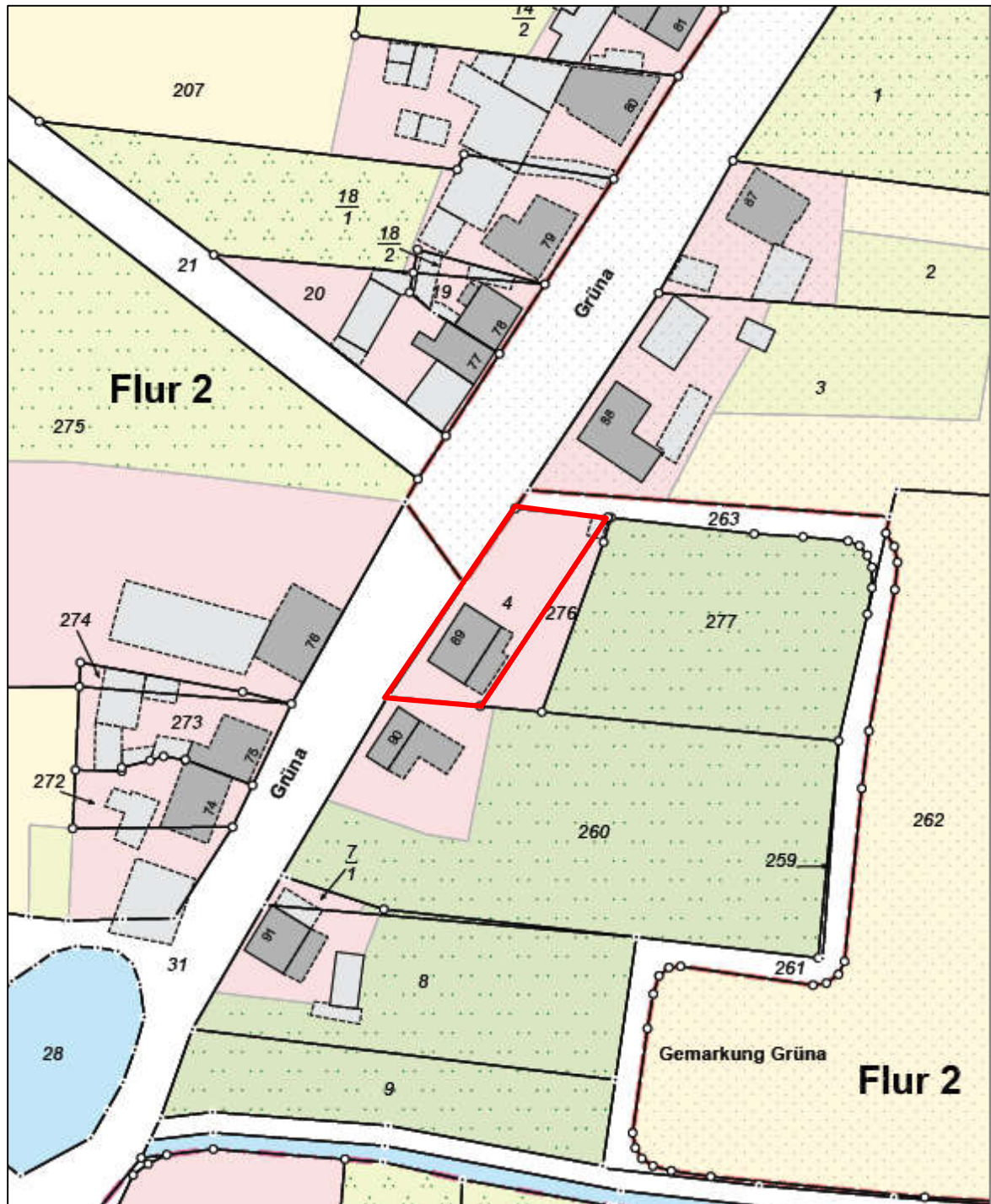
altes Fachwerk



Bodenklappe

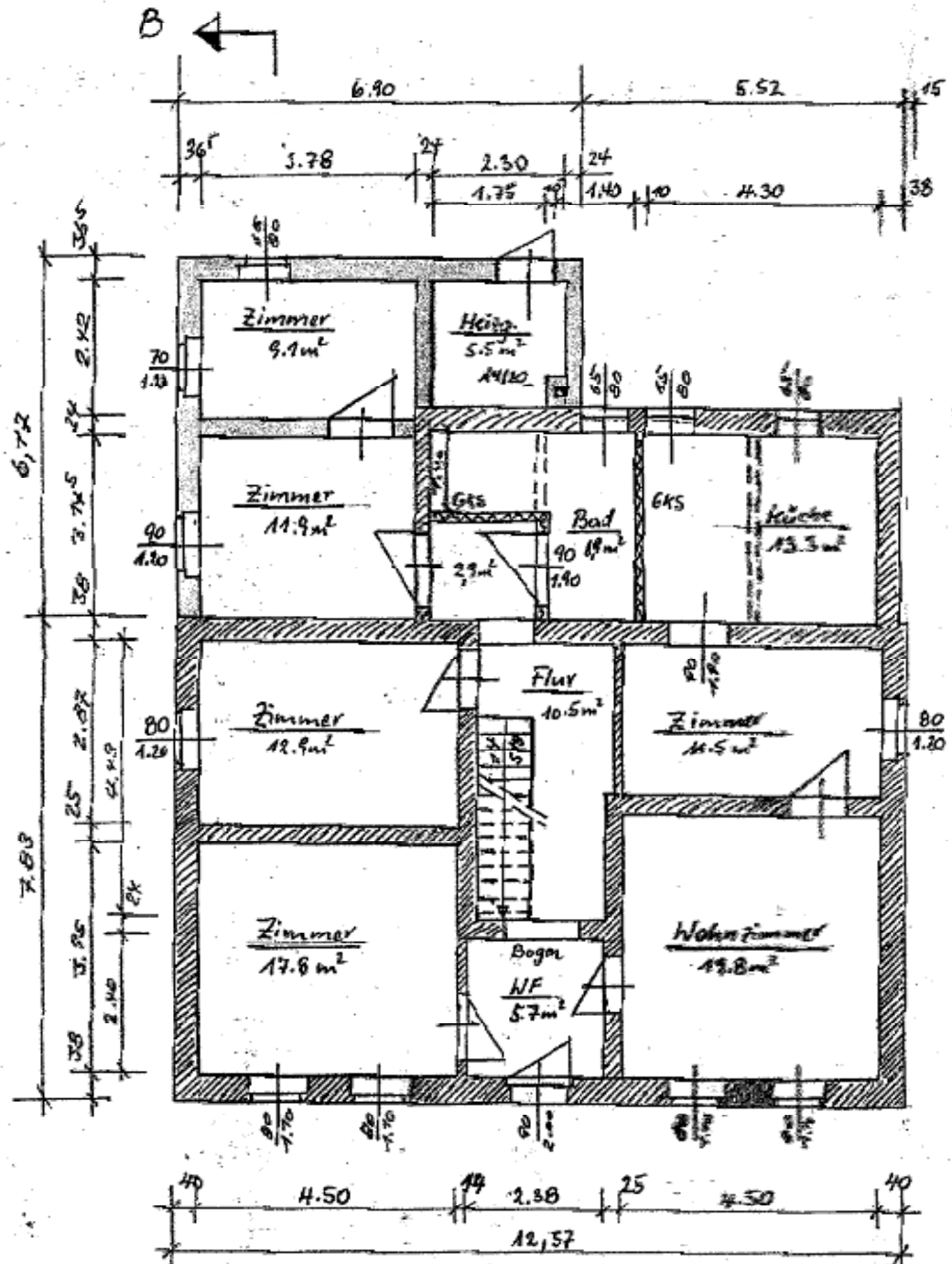
Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes



Grundriss – Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming · Am Nuthofleß 2 · 14943 Luckenwalde

Dezernat III
Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Dienstgebäude: Am Nuthofleß 2

Öffnungszeiten: Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.30 Uhr

Mit Zustellungsurkunde

Aktenz.: 63/02/02799/16/OR

Auskunft: Frau Harzmann

Zimmer: A7-2-14

Telefon: 03371/608 4352

Telefax: 03371/608 9179

E-Mail: Silke.Harzmann@teltow-flaeming.de *

Datum: 6.4.2017

Baugenehmigung vom 3.7.2006 zur Erweiterung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Grüna 89 in 14913 Jüterbog, Gemarkung Grüna, Flur 2, Flurstück 4, Az.: 63/04/00607/06

hiermit erlasse ich folgenden

Bescheid:

1. Die Baugenehmigung vom 3.7.2006, Az.: 63/04/00607/06, wird mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen.
2. Die Entscheidung ergeht gebührenfrei.

Begründung:

Bei einer am 1.12.2000 durch einen Mitarbeiter meiner Behörde durchgeführten Ortskontrolle stellte dieser fest, dass die Überdachung des alten Anbaus am Wohnhaus auf dem Grundstück Luckenwalder Str. 20 (alt) Grüna 89 (neu) abgebrochen und neu, bei gleichzeitiger Vergrößerung dessen, hergestellt wurde.

Mit Bescheid vom 14.12.2000 untersagte ich Ihnen das Weiterführen der Bauarbeiten.

Am 20.4.2006 reichten Sie einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhausanbaus, der unter dem Aktenzeichen 63/04/00607/06 registriert ist, in meiner Behörde ein. Antragsgegenstand war ein 6,17 m x 6,90 m großer, eingeschossiger, aus zwei Zimmern und einem Heizraum bestehender, Anbau, der vor die südöstliche Außenwand des

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr

Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608 0

Telefax: 03371 608-9100

USHRN: DE162698988

Bankverbindung:

Milchbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

GLS-Agno-ID: DE 87 17F 000 002 134 52

BIC: WELADED19MB

IBAN: DE88 1605 0000 3533 0275 88

Einfamilienhauses gesetzt wurde. Das 11,9 m² große (Durchgangs-)Zimmer wird vom Flur begangen. Von diesem gelangt man in das 9,1 m² große dahinterliegende Zimmer. Der 5,5 m² Heizraum ist nur von außen zu betreten. In der südöstlichen Wohnhausanbauaußenwand befinden sich eine Fenster- und eine Türöffnung. Die 2,10 m hohe, südöstliche Außenwand befindet sich laut Lageplan in einem Abstand von 3,80 m (östlicher Eckpunkt) bis 5,45 m (südöstlicher Eckpunkt) von der Grenze zum Nachbarflurstück 5 der Flur 2 der Gemarkung Grüna entfernt.

Die begehrte Baugenehmigung wurde Ihnen, damals , mit Datum vom 3.7.2006 erteilt. Für diese Entscheidung wurde eine Gebühr in Höhe von 216 € erhoben, die Sie bereits entrichteten. Die Baugenehmigung ist bestandskräftig.

Mit Schreiben vom 24.5.2016 informierte die Bevollmächtigte Ihrer Nachbarin, , meine Behörde darüber, dass eine Grenzvermessung hat durchführen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass der in Rede stehende Wohnhausanbau und zwei weitere Gebäude über die Grundstücksgrenze ragen. Daraufhin wurde in meiner Behörde der Sachverhalt geprüft und festgestellt, dass die Ihnen erteilte Baugenehmigung ohne die Sicherung der von Ihrem Anbau ausgehenden Abstandsfläche und des Brandschutzabstandes auf dem Nachbargrundstück rechtswidrig ist.

Mit Datum vom 1.12.2016 gab ich Ihnen die Gelegenheit, sich zum obigen Sachverhalt sowie meiner Absicht, die Ihnen am 3.7.2006 erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung des Einfamilienhauses zurückzunehmen, zu äußern. Eine Reaktion Ihrerseits erfolgte bis heute nicht.

II.

Zu 1.

Gemäß § 1 Abs. 1 VwVfGBbg i.V.m. § 48 Abs. 1 VwVfG kann ein rechtswidriger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder die Vergangenheit zurückgenommen werden. Die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 VwVfGBbg i.V.m. § 48 Abs. 1 VwVfG waren vorliegend erfüllt.

Die Ihnen am 3.7.2006 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhausanbaus auf dem Grundstück Luckenwalder Str. 20 (alt) Grüna 89 (neu) in Jüterbog OT Grüna ist seit ihrem Erlass rechtswidrig, weil ihrer Erteilung im Gegensatz zu § 67 Abs. 1 S. 1 BbgBO (a. F.) öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstanden und auch heute noch stehen. Sie war daher mit Wirkung für die Vergangenheit zurückzunehmen.

Die in Rede stehende Erweiterung des Einfamilienhauses ist bauordnungsrechtlich unzulässig, weil sie bereits zum Zeitpunkt des Erlasses sowohl gegen § 6 Abs. 1 und 2 BbgBO (a. F.) als auch § 26 Abs. 2 Nr. 2 BbgBO (a. F.) verstieß.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BbgBO (a. F.) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Abstandsflächen müssen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 BbgBO (a. F.) auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut gilt als oberer Abschluss der Wand. Das sich ergebende Maß ist H (§ 6 Abs. 4 BbgBO a. F.). Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, mindestens 3 m (§ 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO a. F.).

Unter Anwendung dessen ergibt sich für die südöstliche Außenwand des antragsgegenständlichen Anbaus am Einfamilienhaus eine Abstandsfläche von 3 m (Mindestabstand). Folglich wäre also eine Abstandsfläche in einer Tiefe von 3 m auf Ihrem Grundstück freizuhalten. Der Anbau

am Einfamilienhaus hält diesen Abstand zur Grenze zum Flurstück 5 (alt) 276 (neu) jedoch nicht ein.

Die von dem in Rede stehenden Anbau ausgehende Abstandsfläche mit einer Größe von ca. 21 m² liegt auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 276 (neu), 5 (alt)). Zwar ermöglicht § 6 Abs. 2 Satz 4 BbgBO (a. F.) auch ein Erstreken von Abstandsflächen ganz oder teilweise auf ein Nachbargrundstück. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine rechtliche Sicherung der Flächen gegen ihre Überbauung oder Überdeckung mit anderen Abstandsflächen. Die Sicherung erfordert nach § 65 Abs. 1 BbgBO (a. F.) die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit über die entsprechenden Verpflichtungen zugunsten des Landkreises Teltow-Fläming im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks. Aufgrund der falschen Grenzdarstellung im Lageplan Ihres Bauantrages unterblieb diese Aufforderung.

Zudem setzt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit das Einverständnis des Eigentümers des zu belastenden Grundstücks voraus. Das Einverständnis der Eigentümerin Frau Meyer lag zum Zeitpunkt der Erteilung und liegt bis heute nicht vor. Von einer Sicherung der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück gemäß § 6 Abs. 2 Satz 4 BbgBO (a. F.) ist daher nicht auszugehen.

Nach § 26 Abs. 1 und 2 BbgBO (a. F.) muss zum Abschluss von Gebäuden, die in einem Abstand von nicht mehr als 2,50 m von der Grenze zu Nachbargrundstücken errichtet wurden, die Brandwand als äußere Brandwand, welche aus nicht brennbaren Baustoffen besteht und auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein muss, ausgebildet werden.

Die südöstliche Außenwand des hier gegenständlichen Wohnhausanbaus müsste demnach als äußere Brandwand ausgebildet sein. Die vorhandene südöstliche Außenwand erfüllt nicht diese Voraussetzung. Sie besitzt eine Fenster- und eine Türöffnung und kann damit die Anforderung an eine Brandwand nicht erfüllen, denn nach § 26 Abs. 7 S. 1 BbgBO (a. F.) sind Öffnungen in Brandwänden unzulässig. Eine Abweichung von der Anforderung der Herstellung einer äußeren Brandwand ist in § 26 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BbgBO (a. F.) geregelt. Eine solche Brandwand ist nur dann nicht erforderlich, wenn ein Abstand von 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden rechtlich gesichert ist. Die Errichtung eines Gebäudes innerhalb dieses 5 m tiefen Brandschutzabstandes kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil sich ein Teil der Fläche des Brandschutzabstandes, ca. 30 m², auf dem benachbarten Grundstück befindet. Eine Bebauung auf diesem nicht in Ihrem Eigentum stehenden Grundstück auszuschließen, ist nur über die in § 65 Abs. 1 BbgBO (a. F.) geregelte Sicherung mittels Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten meiner Behörde im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks (Flurstück 276) möglich. Dies setzt – wie oben bereits erläutert – das hier nicht vorliegende Einverständnis des Eigentümers des zu belastenden Grundstücks voraus. Von einer Sicherung des Brandschutzabstandes auf dem Nachbargrundstück gemäß § 26 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BbgBO (a. F.) ist daher nicht auszugehen.

Die die Erweiterung des Einfamilienhauses legitimierende Baugenehmigung vom 3.7.20106 verstieß mithin seit ihrem Erlass gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der §§ 6 und 26 BbgBO (a. F.). Sie hätte demnach nicht erlassen werden dürfen.

Über ihre Rücknahme war nach § 1 Abs. 1 VwVfGBbg i.V.m. § 48 Abs. 1 VwVfG nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Rücknahme der Baugenehmigung für die Erweiterung des auf dem Grundstück Luckenwalder Str. 20 (alt) Grüna 89 (neu) in Jüterbog OT Grüna aufstehenden Einfamilienhauses mit Wirkung für die Vergangenheit ist geeignet, weil mit ihr die Legalisierung des Anbaus aufgehoben und die damit verbundene Beeinträchtigung Ihrer Grundstücksnachbarn verhindert wird. Die Rücknahme ist auch das erforderliche Mittel, da mir kein milderes, weniger in Ihre Rechte eingreifendes Mittel zur Verfügung steht, um die unrechtmäßigen und nachbarrechtswidrige Errich-

fung des Wohnhausanbaus zu unterbinden. Im Übrigen ist sie auch angemessen. Ihr Vertrauen auf den Bestand des Verwaltungsaktes ist geringer zu bewerten, als der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung sowie der Schutz der Grundstücksnachbarn vor Inanspruchnahme ihres Grundstücks für Brandabstand und Abstandsfläche. Ergänzend ist anzuführen, dass die Erweiterung des Einfamilienhauses bereits vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgte und bedeutende Vermögensdispositionen, welche ein besonderes Vertrauensinteresse nahe legen würden, daher bereits vor Erteilung der Baugenehmigung getroffen worden sind. Die Rücknahme der Baugenehmigung ist nach ihrer zeitlichen Wirkung für die Vergangenheit ausgesprochen worden, weil nur so die Legalisierungswirkung der unter dem 3.7.2006 erteilten Baugenehmigung entfällt.

Nach alledem war die Baugenehmigung vom 3.7.2006 trotz ihrer Unanfechtbarkeit in Gänze mit Wirkung für die Vergangenheit zurückzunehmen.

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 1 VwVfGBbg i.V.m. § 48 Abs. 3 VwVfG hat die Behörde dem Betroffenen auf Antrag den Vermögensnachteil auszugleichen, den dieser dadurch erlitten hat, dass er auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat, so weit sein Vertrauen unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse schutzwürdig ist. Bei Nachweis des erstattungsfähigen Vermögensnachteils wird dieser von der Behörde festgesetzt. Der Anspruch kann nur innerhalb eines Jahres nach Zustellung dieses Bescheides geltend gemacht werden. Die Geltendmachung ist an keine Form gebunden.

Zu 2.

Für die Erteilung der Baugenehmigung vom 3.7.2006 wurde eine Gebühr in Höhe von 216 € erhoben, die Sie bereits entrichteten. **Teilen Sie mir bitte unter Angabe der PK: 721000001162 umgehend Ihre Bankverbindung mit.** Ihnen werden sodann die 216 € erstattet.

Rechtsgrundlagen:

- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.9.2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226)
- VwGO - Verwaltungsgerichtsordnung vom 19.3.1991 (BGBl. I S. 686) in der zurzeit geltenden Fassung
- VwVfG - Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.2003 (BGBl. I S. 102)
- VwVfGBbg - Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg vom 7.7.2009 (GVBl. I/09, Nr. 12, S. 262, 264)

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Dieser ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Behörde einzulegen.

Hochachtungsvoll
im Auftrag