

Dipl.-Ing., Bauassessor Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen Berlin-Brandenburg VVS
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow
Tel: 033203 / 21899, service@immo-wert-hoffmann.de
immo-wert-hoffmann.de

Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



15827 Blankenfelde, Kurt-Schumacher-Str. 64

Gutachten Nr. 225106

Wohnhaus mit Garage

Auftraggeber:

Amtsgericht Luckenwalde, Lindenallee 16
Verfahren zur Zwangsversteigerung
Rechtspflegerin

Aktenzeichen:

17 K 44/21

Auftragsdatum:

03.03.2022

Wertermittlungstichtag:

05.04.2022

Ortsbesichtigung:

05.04.2022

Verkehrswert : 540.000,00 €

Ausfertigung :

0111213141516

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	2
1.1 Bewertungsergebnisse	2
1.2 Allgemeine Grundstücksangaben, Zweck des Gutachtens und Informationsquellen	4
2. Grundstücksmerkmale	5
2.1 Lage	5
2.2 Zuschnitt, Beschaffenheit und Erschließung	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.4 Bauliche Anlagen	10
3. Verkehrswertermittlung	13
3.1 Gesamteindruck	13
3.2 Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
3.3 Bodenwertermittlung	14
3.4 Sachwertermittlung	17
3.5 Ableitung des Verkehrswerts	19
4. Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	21
5. Anlagen	22

Dieses Gutachten enthält 28 Seiten mit 5 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon die Ausfertigung „0“ für die Unterlagen des Sachverständigen.

1. Allgemeines

1.1 Bewertungsergebnisse

Objekt	postalische Anschrift	15827 Blankenfelde – Mahlow Kurt-Schumacher-Str. 64
	Ortsteil	Blankenfelde
	Grundbuchangaben	Amtsgericht Zossen Grundbuch von Blankenfelde Blatt 3937
	Kataster	Blankenfelde Flur 7, Flurstück 208
	Grundstücksgröße	934 m ²
	Wohnlage / Umfeld	mittel, Wohngebiet
	Objekt	Wohnhaus mit Garage, Carport und Schuppen
	Baujahr	ca. 1980
	Besonderheit	Terrasse
	Wohnfläche (Wfl.) rd.	150 m ²
	Bauzustand	Keine Angaben
	Besichtigung	Keine Innenbesichtigung



Seitenansicht Wohnhaus, Garage

**Lage
Struktur**

Land, Landkreis	Brandenburg, Teltow-Fläming
Gemeinde	15827 Blankenfelde – Mahlow
Gebietsart	Wohngebiet
Umgebung	Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebengebäuden
Verkehrslage	gut
Einwohnerentwicklung	steigend
Immissionen	ruhige Wohnlage
Wohnlage	mittel

**Bewertung**

Bewertungszweck	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag, Ortstermin	05.04.2022
Bodenwert	344.000,- €
Vorl. Sachwert	600.000,- €
Risikoabzug da keine Innenbesichtigung	60.000,- €
Verkehrswert	540.000,- €

1.2 Allgemeine Grundstücksangaben, Zweck des Gutachtens und Informationsquellen

Zweck	Anlass des vorliegenden Verkehrswertgutachtens nach § 194 Baugesetzbuch ist ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftrag	Mit Beschluss AZ: 17 K 44/21 des Amtsgerichts Luckenwalde, ist der Sachverständige Dieter Hoffmann - mit Schreiben vom 03. 03. 2022 - bestellt, ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstatten.
Wertermittlungsstichtag	Als Bewertungsstichtag wurde der 05.04.2022 – der Tag der Außenbesichtigung – vom Sachverständigen festgelegt. Der Qualitätsstichtag nach § 4 ImmoWertV entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Besichtigung	<p>Antragsteller und Antragsgegnerin wurden schriftlich zu dem Orts-termin geladen. Es waren ein Vertreter der Rechtsanwälte der Antragstellerin und der Antragsgegner sowie der unterzeichnende Sachverständige Dipl. – Ing. Dieter Hoffmann am 05.04.2022 anwesend.</p> <p>Die Ortsbesichtigung konnte nur als Außenbesichtigung erfolgen, da der Antragsgegner - wie bereits telefonisch vorab mitgeteilt - den Gebäudezugang verweigert, sodass keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.</p>
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Der vorliegenden Verkehrswertermittlung werden nur insoweit die wesentlichen Tatbestände zugrunde gelegt wie dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erfassung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar war oder bekannt ist.
Informationsquellen	<p>Folgende Unterlagen lagen vor:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Aktueller Grundbuchauszug Amtsgericht Zossen, Grundbuch von Blankenfelde Blatt 3937 vom 30.08.2021▪ Beschluss Amtsgericht Luckenwalde vom 25.02.2022 <p>Ergänzend wurden folgende Recherchen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming▪ Auskunft zum Baulastenverzeichnis Landkreis Teltow - Fläming, schriftliche Auskunft vom 22.03.2022▪ Karten und Pläne: open Street view▪ Karten und Pläne: Brandenburg Viewer, Boris Brandenburg▪ Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster Landkreis Teltow-Fläming, Frau Rüder vom 29. 03. 2022▪ Planungsrecht Geoportal Blankenfelde-Mahlow▪ Anfrage Planunterlagen Gemeinde Blankenfelde-Mahlow 18.03.2022

Rechtsgrundlagen	<p>Als wesentliche rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert 10.09.2021 ▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 29. Mai 2010 ▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. 07. 2021 ▪ Wertermittlungs-Richtlinie (WertR) 2006 vom 10.06.2006 ▪ Sachwertrichtlinie (SW-RL) - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 ▪ Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 ▪ Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 ▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 14.06.2021 ▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), zuletzt geändert am 14.08.2021 ▪ Gesetz über die Zwangsversteigerung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898, zuletzt geändert am 22.12.2020
Wesentliche Literatur	<p>Für das vorliegende Gutachten wurde folgende Literatur verwendet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stumpe, Bernd / Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung, 2009, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln ▪ Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen / Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln

2. Grundstücksmerkmale

2.1 Lage

Makrolage

Lagebeschreibung Blankenfelde liegt ca. 10 km südlich des Stadtrandes von Berlin, nördlich des Berliner Autobahnringes im Landkreis Teltow – Fläming im Berliner Umland des Landes Brandenburg.

Der Ortsteil Blankenfelde zählt zur Gemeinde Blankenfelde – Mahlow, die einen Zusammenschluss der fünf vorher selbstständigen Gemeinden Blankenfelde, Dahlewitz, Groß Kienitz, Jühnsdorf und Mahlow darstellt. Ein großer Teil des Wohnstandortes Blankenfelde entstand als sogenannte Gagfah-Siedlung in den 30-iger Jahren. Heute ist Blankenfelde vor allem durch Einfamilienhausgebiete in offener Bauweise geprägt.

Die nahegelegene Autobahn A 10 ist über den Anschluss Rangsdorf (4 km) zu erreichen. Das Stadtzentrum von Potsdam liegt ca. 30 km entfernt.

Verkehrslage	Blankenfelde wird durch die Landesstraße 792 in nord – südlicher Richtung, durch die Landesstraße 76 sowie durch die östlich von Blankenfelde - Mahlow verlaufende Bundesstraße 96 erschlossen. Der Flughafen BER ist in rd. 18 km Entfernung zu erreichen.
Öffentlicher Verkehr	Die Bushaltestelle Bachstraße (794 und 720) liegt rd. 700m entfernt. Der Bahnhof Blankenfelde (RB22, RE5, RE7, S2) befindet sich ca. 1.200 m südlich des Bewertungsobjektes.
Demografie	Zum Wertermittlungsstichtag beträgt die Einwohnerzahl insgesamt in Blankenfelde – Mahlow 29.040 Einwohner (Stand März 2021). Die Gemeinde mit dem Ortsteil Blankenfelde verzeichnet einen Bevölkerungszuwachs.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastrukturangebote sind z.B. am Bahnhof in Blankenfelde und im Wohngebiet vorhanden.
Soziale Infrastruktur	Die Gemeinde Blankenfelde – Mahlow verfügt über 6 staatliche Schulen (4 Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium) sowie 2 Schulen in freier Trägerschaft und 10 Kindertagesstätten.

Mikrolage

Bewertungsobjekt	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet in offener Bauweise, es grenzt direkt an die Straße. Die Wohnstraße ist gepflastert und mit einer Straßenbeleuchtung und Gehwegen ausgestattet.
Nutzungsstruktur	Die umgebende Bebauung des Bewertungsobjektes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nutzung der Umgebung entspricht der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ analog § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Verkehrs- Immissionen	Die Kurt – Schumacher - Straße ist eine ruhige Wohnstraße und dient der Erschließung der Anlieger. Das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung durch den PKW - Verkehr sind als gering einzuschätzen.
Fluglärm	Das zu bewertende Grundstück liegt im „Tagesschutzgebiet des Flughafens Berlin - Brandenburg (BER)“. Durch den Flughafen sind erhöhte Lärmimmissionen gegeben.
Stellplätze	Die Häuser verfügen über private Stellplätze, Carports oder Garagen. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.
Betriebe	Es sind keine störenden Betriebe in der Nachbarschaft – so weit bei der Ortsbesichtigung ersichtlich - vorzufinden.
Wohnlage	mittlere Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Beschaffenheit und Erschließung

Erscheinung	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohngebäude, Garage, Carport sowie einem Gartenhaus bebaut und relativ eben.
Grundstücksgröße	934 m ² In diesem Gutachten wird die Grundstücksgröße entsprechend den Angaben des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs als richtig unterstellt.
Grundstücksbreite	ca. 19 m zur Straße
Mittlere Grundstückstiefe	ca. 49 m
Schnitt	fast regelmäßig
Erschließung	Das Grundstück grenzt direkt an den Straßenraum der Kurt-Schumacher-Straße, die als gepflasterte Wohnstraße mit Straßenbäumen und Nebenanlagen ausgebaut ist.



Auszug aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Medien	Bei dieser Bewertung - ohne Innenbesichtigung - wird nach der üblichen Erschließungssituation in Blankenfelde davon ausgegangen, dass die wesentlichen Anschlüsse wie Stromversorgung, Telefonanschluss, Wasser- und Abwasserversorgung und Gasanschluss vorhanden sind.
Baugrund	In dem vorliegenden Verkehrswertgutachten wird der Baugrund als ortstypisch unterstellt. Die genaue Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) und Angaben zum Grundwasserstand wurden in diesem Gutachten nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen könnten nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Altlasten	Der Sachverständige hat eine schriftliche Auskunft beim Altlastenkataster des Landkreises eingeholt. Danach ist das Bewertungsgrundstück zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Erkenntnisse über die Existenz von Altlasten wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Anhaltspunkte für solche Belastungen nicht erkennbar. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher begründet davon ausgegangen, dass keine umweltgefährdenden Belastungen (Altlasten) vorhanden sind.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Grundbuch

Im Folgenden werden - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - einige wesentliche Inhalte des Grundbuchs dargestellt.

Grundbuch	Eine Kopie des Grundbuches Amtsgericht Zossen, Grundbuch von Blankenfelde Blatt 3937 vom 30.08.2021 liegt vor.
Bestandsverzeichnis	Im Bestandsverzeichnis ist unter der lfd. Nr. 4 verzeichnet: Gemarkung Blankenfelde, Flur 7, Flurstück 208, Gebäude- und Freifläche Kurt-Schumacher-Str. 64, Größe 934 m ²
Abteilung I	Eigentümer a) und b) – zu je ½ Anteil (Namen liegen dem Amstgericht vor)
Abteilung II	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde, 17K 44/21). Keine weiteren Eintragungen in Abteilung II.
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Die vorhandenen Eintragungen in der Abteilung III sind in diesem Fall im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Weitere, nicht eingetragene Lasten sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt gemacht worden.

2.3.2 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Vermietung	Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden das Wohnhaus und die Nebengebäude durch den Miteigentümer / Antragsgegner selbst genutzt.
Verbindliche Bauleitplanung	Entsprechend den Informationen des Geoportals der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow ist davon auszugehen, dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ richtet.
Entwicklungszustand	Das Grundstück ist nach dem Planungsrecht, der gesicherten Erschließung sowie den tatsächlichen Gegebenheiten als „baureifes Land“ gem. § 5 Absatz 4 ImmoWertV zu beurteilen.
Baulasten	Gemäß Schreiben des Landkreises Teltow-Fläming vom 22.03.2022 sind zum Bewertungsgrundstück keine Baulasten verzeichnet.
Information Bauakte	Nach den Informationen der Gemeinde und der Bauaufsicht des Landkreises (Bauarchiv und historisches Archiv), sind keine Planunterlagen zu dem Gebäude vorhanden.
Schallschutz	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im „Tagesschutzgebiet des Flughafens Berlin - Brandenburg (BER)“. Es besteht möglicherweise ein Anspruch auf bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. auf eine Entschädigung von 30% des schallschutzbezogenen Verkehrswerts.</p> <p>Es liegen im Bewertungsfall keine Informationen vor, ob ein Antrag auf Schallschutz bei der FBB gestellt wurde oder nicht.</p> <p>Grundlage ist der Planfeststellungsbeschluss vom 13. August 2004 i.d.F. seiner Änderungsbeschlüsse Teil A II 5.1, des Planergänzungsbeschlusses „Lärmschutzkonzept BBI“ vom 20. Oktober 2009. Demzufolge darf der maximale Lärmpegel von 55 dB(A) im Rauminnen von „zu schützenden Räumen“ tagsüber nicht überschritten werden. Als zu schützende Räume gelten insbesondere Wohn-, Büro- und Praxisräume aber beispielsweise keine Werkstätten oder Nebengebäude. Auf der Grundlage des Planfeststellungsbeschlusses besteht ein Anspruch der betroffenen Anlieger gegenüber der FBB auf Erstattung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen. Dies gilt, wenn das Grundstück am 15.05.2000 mit Gebäuden mit zu schützenden Räumen bebaut oder bebaubar war. Übersteigen die Kosten für Schallschutzmaßnahmen 30% des Verkehrswertes von Grundstücken und Gebäuden mit zu schützenden Räumen, hat der Betroffene gegenüber dem Träger des Vorhabens einen Anspruch auf Entschädigung von 30% des o.g. Verkehrswertes.</p>

2.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung Ohne Innenbesichtigung kann keine vollständige Baubeschreibung erfolgen. Die folgenden Informationen stützen sich auf die Außenbesichtigung von der Straße und auf Informationen des Gläubigers.

2.4.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und ist offensichtlich voll unterkellert. Auf dem Niveau des Kellers schließt südlich die Garage an, die im Erdgeschoss Platz für eine Terrasse bietet und von der Straße über eine lang gezogene Rampe erreichbar ist. Der Gebäudezugang erfolgt auf Kellerniveau über einen Zugang neben der Garage.

Das Gebäude steht giebelständig zur Straße und verfügt über einen Erkervorsprung der sich über die Gebäudeecke, Richtung Süd-Westen erstreckt.

Annahme Das Dachgeschoss ist mit einem flach geneigten Satteldach mit geringer Dachneigung versehen. Bei dieser Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

Baujahr 1980 (geschätzt)

Baumaterialien Augenscheinlich verfügt das Einfamilienhaus über eine Putzfassade und einen abgesetzten Sockel. Die Dacheindeckung besteht offensichtlich aus bituminösen Dachbahnen und die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Die Terrasse über der Garage ist ohne Geländer ausgeführt und verfügt über eine Markise.

Bruttogrundfläche Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird. Die BGF wurde hier grob überschlägig mit Hilfe der Flurkarte ermittelt und mit den Verhältnissen bei der Außenbesichtigung abgeglichen.

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Keller	9,00	10,00	90,00
Erdgeschoss	9,00	10,00	90,00
Dachgeschoss	9,00	10,00	90,00
Summe BGF rd.			270,00
Geschossfläche rd.			180,00

Die Bruttogrundfläche beträgt rund 270 m².

Die Geschossfläche wurde mit 180 m² ermittelt.

Wohnfläche Eine exakte Wohnflächenberechnung auf der Grundlage eines Aufmaßes vom Architekten oder Vermesser liegt nicht vor. Die Wohnfläche wurde mit gebäudetypischen Nutzflächenfaktoren (vgl. Kleiber, vgl. Amtsblatt für Berlin) aus der Geschossfläche überschlägig ermittelt. Sie dient bei dieser Bewertung als Vergleichsgröße für den Abgleich mit dem marktüblichen Preisniveau zum Bewertungsstichtag. Nach der Außenbesichtigung wird davon ausgegangen, dass Flächen im Untergeschoss als Wohnflächen ausgebaut und ausreichend belichtet sind.

Überschlägige Ermittlung der Wohnfläche			
	GF rd.m ²	AF*	Wohnfläche rd. m ²
Wohnhaus	180	0,75 (0,72-0,76)	135
Terrasse 5 m x 6 m		50%	15
Summe			150

* AF Anpassungsfaktor in Anlehnung o. g. Veröffentlichung, ABl. Nr. 15 vom 31.03.2000

Damit wird die Wohnfläche auf rund 150 m² geschätzt.

Bauzustand Der Antragsgegner hat bei der Außenbesichtigung auf Schimmel und Feuchtigkeit in der Garage und im Keller hingewiesen. Nach der Außenbesichtigung wird ein mittlerer, durchschnittlicher Bauzustand angesetzt. Eine wirkliche Einschätzung des Bauzustandes ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich. Aufgrund der Unsicherheiten bei der Bewertung ohne Innenbesichtigung, erfolgt ein Risikoabschlag am Ende des Gutachtens.

Standardstufen Die Beschreibung des Gebäudestandards dient der Einstufung nach den Kostenkennwerten der NHK 2010. Durchschnittliche Einfamilienhäuser in Blankenfelde aus den 80-er Jahren erfüllen üblicherweise die Standardstufe 3 - 4 (mittel – gehoben). Für das Bewertungsobjekt wurde dagegen aufgrund der Unwägbarkeiten die Standardstufe 3 gemäß NHK 2010 angesetzt. Die Einstufung für das Bewertungsobjekt erfolgt als Minimaleinstufung, da eine echte Einschätzung der Standardstufe eine Innenbesichtigung (siehe auch Anlage 2 Sachwertrichtlinie, Tabelle 1) voraussetzt.

2.4.2 Garage, Carport und Holzschuppen

Garage An der Südseite des Hofes ist eine Garage auf dem Niveau des Kellergeschosses in massiver Bauweise an das Wohnhaus angebaut. Der obere Randabschluss der äußeren Garagenmauer ist nicht verputzt.

Bruttogrundfläche Die BGF der Garage wurde überschlägig mit Hilfe der Flurkarte ermittelt und mit den Verhältnissen bei der Außenbesichtigung abgeglichen.

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Garage	5,00	6,00	30,00
Geschossfläche rd.			30,00

Carport Im Vorgarten des Wohnhauses befindet sich ein Carport in Holzständerbauweise, der mit einem Blechdach versehen ist. Offensichtlich sind die Pflasterarbeiten unter dem Carport nicht abgeschlossen.

Holzschuppen Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein Holzschuppen mit ca. 20m², der auch auf der Flurkarte verzeichnet ist. Nach der Außenbesichtigung wird von einem Holzschuppen in Holzständerbauweise mit einem einfachen Bauzustand ausgegangen.

2.4.3 Außenanlagen

Gartenbereich Das Wohnhaus mit Nebengebäuden verfügt über gestaltete Gartenflächen.

Als wesentliche wertrelevante Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Zuwegung und Zufahrt mit Betonsteinen
- Einfriedung mit Metalldraht- und Holzzäunen
- Außenmauern (Naturstein, Klinker) und Garagenrampe

Anmerkung Die vorstehende Baubeschreibung – ohne Innenbesichtigung - dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - 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 Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.

Ermittlung des Verkehrswertes

Gegenstand der Verkehrswert-ermittlung

Gemarkung Blankenfelde	Flur 7	Flurstück 208	Grundstücks- größe 934 m ²	Grundbuch von Blankenfelde Blatt 3937
---------------------------	-----------	------------------	---	---

Verkehrswert

Die Begriffe Marktwert und Verkehrswert werden synonym angewendet und sind in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verkehrswert im Zwangs-
versteigerungs-
verfahren

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes ist in der Zwangsversteigerung so zu bestimmen, als ob auf dem Objekt keine Belastungen ruhten. Rechtsgrundlage ist § 74 a Abs. 5 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG).

3.1

Gesamteindruck

Auf der Grundlage der im Kapitel 2 dargestellten Grundstücksmerkmale, werden an dieser Stelle wertrelevante Tatbestände benannt, wie sie zum Stichtag angetroffen wurden:

Übersicht Gesamteindruck		
Lage	Wohnlage	mittel, Wohngebiet im Berliner Umland
	Verkehrslage	gute Verkehrsanschlüsse, B 96, S-Bahn
	Infrastrukturangebot	durchschnittlich
	Immissionen	ruhige Wohnstraße, Fluglärm
	Besonderheit	Terrasse
Wirtschaft	Arbeitsplatzangebote	überdurchschnittlich
	Immobiliennachfrage	Verkäufermarkt
Demografie	Entwicklung der Einwohnerzahl	steigend
Grundstück	Zuschnitt	regelmäßig
	Erschließung	durchschnittlich
	Größe	marktgängig
Gebäude	Aufteilung	k.A.
	Konstruktion	k.A.
	Baujahr, geschätzt	1980
	Bauzustand	k.A.

3.2 Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Eignung	Bei der Auswahl des Bewertungsverfahrens geht es darum festzustellen, welches Verfahren am ehesten die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt am Markt nachzuvollziehen in der Lage ist.
Datenlage	Ebenso wichtig ist die praktische Frage, ob die notwendigen Daten für die jeweiligen Bewertungsverfahren in der erforderlichen Qualität auch zur Verfügung stehen oder ermittelt werden können.
Sachwertverfahren	Für die Bewertung selbst genutzter Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird in der Praxis vor allem das Sachwertverfahren angewendet. Den Nutzern von Einfamilienhäusern geht es in erster Linie um den Wert der Bausubstanz und den Wohnwert des Grundstücks. Nicht die Ertragsorientierung steht im Mittelpunkt des Interesses des Eigentümers, sondern die Baukosten und der Wohnwert stehen im Vordergrund der Bewertung. In der Lage und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes werden Wohnhäuser vor allem selbst genutzt. Deshalb erfolgt eine Bewertung als Sachwertobjekt, da die Wohnnutzung im Mittelpunkt steht und die Nebengebäude nur als Ergänzung zum Wohnen dienen.
Sachwertfaktor	Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor (= Marktpassungsfaktor) an die Marktlage anzupassen. Dem Sachwertfaktor ist eine große Bedeutung beizumessen, da dieser die wesentliche Einflussgröße ist, an der Marktdaten in das Sachwertverfahren eingeführt werden.
Vergleichswert	Erfahrungsgemäß sind bei Einfamilienwohnhäusern die individuellen Abweichungen sehr groß, sodass die Vergleichbarkeit nicht ausreicht, um ein Vergleichswertverfahren mit einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken durchzuführen. Die Unterschiede zwischen individuellen Einfamilienhäusern sind erheblich. Daher sind oftmals keine hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmale im Sinne des § 15 ImmoWertV auszumachen. Dies gilt auch für die Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Bauweise, Bauzustand, Lage).
Bodenwert	Die Bodenwertermittlung erfolgt aufgrund der Objektmerkmale und der Lage in der Bodenrichtwertzone gemäß § 16 (1) Satz 2 im Bodenrichtwertverfahren.

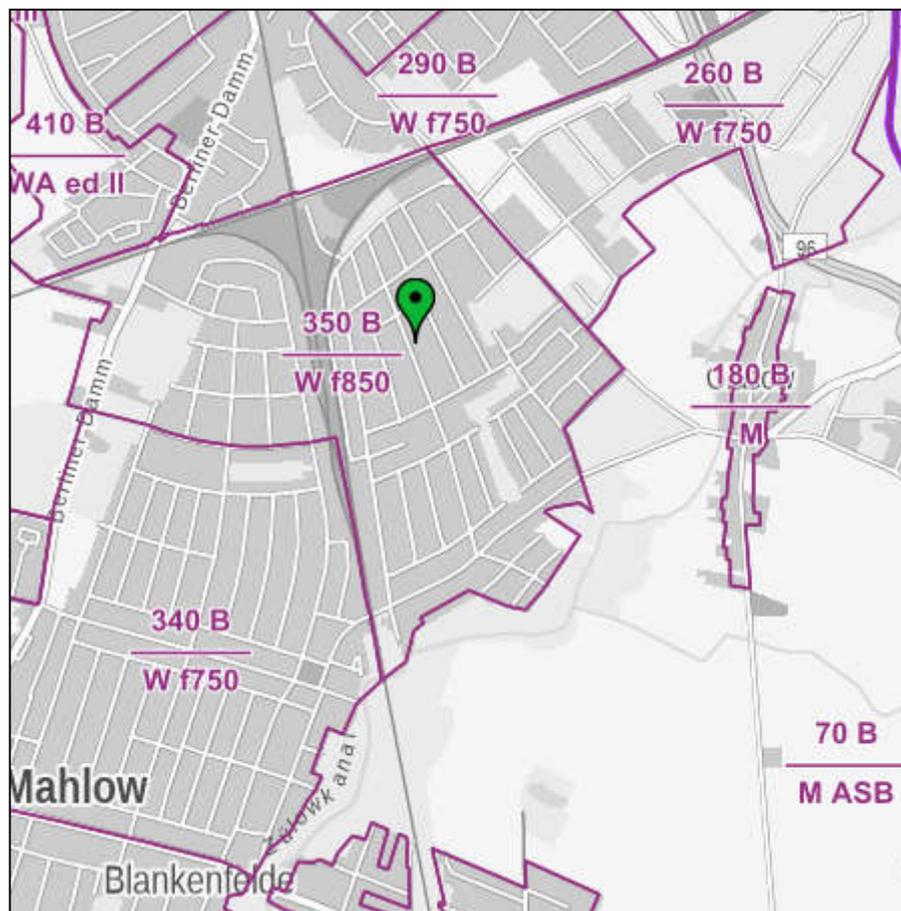
3.3 Bodenwertermittlung

Durchschnittlicher Lagewert	Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bei dieser Bewertung wird der Bodenrichtwert herangezogen, da keine ausreichende Zahl von Vergleichskauffällen vorliegt.
-----------------------------	--

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert wird für eine Vielzahl von Grundstücken ermittelt, der Bodenrichtwertzone. Innerhalb dieser Bodenrichtwertzone wird davon ausgegangen, dass die Grundstücksmerkmale in tatsächlicher und rechtlicher Art annähernd übereinstimmen. In Bezug auf ihre Struktur und Lage sind sie im Wesentlichen gleich und weisen zum Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung in etwa ein gleiches Preisniveau auf. Der Bodenrichtwert (BRW) als durchschnittlicher Lagewert ist auf typische Verhältnisse innerhalb einer Bodenrichtwertzone ausgerichtet. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wider.

BRW: 350,00 €/m²

Für die Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstückes liegt der Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) zum 01.01.2022 bei 350,00 €/m² und bezieht sich auf ein Wohngebiet mit einer Grundstückgröße von 850 m².



Bodenrichtwertkarte 01.01.2022 (Quelle: Boris Brandenburg)

Der Bodenrichtwert wird mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstückes verglichen, um den spezifischen Bodenwert durch Abweichungen von Merkmalen zur Bodenrichtwertzone zu ermitteln:

Vergleich der Merkmale zwischen der benachbarten Bodenrichtwertzone und dem Bewertungsgrundstück		
	Bodenrichtwertgrundstück ¹	Bewertungsgrundstück
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
Bauweise	offen	offen
Lage	durchschnittliche Lage, Wohngebiet	Wohngebiet
Immissionen	Immissionen durch den BER	Immissionen durch den BER
Erschließung	erschlossen	erschlossen
Grundstücksgröße	850 m ²	934 m ²
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig, regelmäßig	fast regelmäßig
Bewertungszeitpunkt	01.01.2022	05.04.2022

Grundstückgrößen Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden kleinere Baugrundstücke, bezogen auf den Preis pro Quadratmeter Grundstücksfläche, in der Regel zu relativ höheren Kaufpreisen gehandelt als größere Grundstücke. Die nähere Umgebung ist durch vergleichbar große Grundstücke gekennzeichnet und die Abweichung zum Ansatz des Bodenrichtwertes gering. Daher erfolgt keine Größenanpassung.

Zeiteinfluss Aufgrund der anhaltend steigenden Bodenpreisentwicklung ist eine zeitliche Anpassung für die Zeit zwischen Feststellung des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag erforderlich.

Entwicklung der Bodenrichtwerte €/m ²				
2018	2019	2020	2021	2022
110	160	230	300	350

Als zeitliche Anpassung erfolgt ein Zuschlag von 5% auf 368 €/m² für den Zeitraum von 4 Monaten bis zum Wertermittlungsstichtag.

Durchschnitt Weitere besondere Umstände des zu bewertenden Grundstücks oder Abweichungen zu typischen Grundstücken der Richtwertzone sind nicht gegeben.

Bei der vorhandenen Grundstücksgröße ergibt sich damit für den Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts:

Grundstücksgröße x Wert pro m ² Grundstücksfläche	
934 m ² x 368,00 €/m ² =	343.712,00 €

Der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd.

344.000,00 €.

¹ Bodenrichtwertgrundstück = typische Vergleichsgrundstücke für die Bodenrichtwertzone

3.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Grundlage der Gebäudesachwertermittlung sind Herstellungswerte.

Modellvorgaben	Die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming sind mit bestimmten Voraussetzungen (als Modellannahmen bezeichnet) an die Anwendung der Sachwertfaktoren geknüpft. Diese Modellvorgaben wurden bei der folgenden Sachwertermittlung angesetzt, um die Sachwertanpassungsfaktoren anwenden zu können.
Sachwertmodell	Gemäß Modell des Gutachterausschusses wurden der Sachwertermittlung folgende Faktoren zu Grunde gelegt: <ul style="list-style-type: none">▪ Bruttogrundfläche: nach der Sachwert - Richtlinie▪ Normalherstellungskosten: 2010 (NHK 2010)▪ Baunebenkosten: in den NHK enthalten▪ Bundesbaupreisindex: Neubau Wohngebäude▪ Alterswertminderung: linear▪ wirtschaftliche Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer minus Baualter, ggf. modifizierte Restnutzungsdauer Anlage 4 SW RL▪ Nebengebäude: Zeitwert▪ Außenanlagen: 4 %
NHK 2010	Der Ausgangswert zur Ermittlung der Herstellungskosten des Wohngebäudes wurde den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen entnommen. Es wurde der Typ 1.02 Einfamilienhaus mit Keller Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss angesetzt. Der Ausgangswert beträgt 695 €/m ² inkl. Baunebenkosten (17%) bei der Standardstufe 3.
BGF	Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (BGF) beträgt 270 m ² .
Nutzungsdauern	Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) kann allgemein als gesamte „Lebenserwartung“ des Gebäudes unter gebäude- und nutzungstypischen durchschnittlichen Umständen bezeichnet werden. Aufgrund der Bauweise und des Ausstattungsstandards wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Wohnhaus angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung, Gebrauch und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich im Bewertungsfall aufgrund des Baualters und der überwiegenden Modernisierung als modifizierte Restnutzungsdauer. Nach der Sachwert - Richtlinie ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren, die vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten angemessen erscheint.

Alterswertminderung	Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus (RND: 35 Jahre / GND 70 Jahre) beträgt 50 %.
Besondere Bauteile	Für die besonderen Bauteile (Erker, Terrasse, Markise), die nicht in der BGF erfasst sind, erfolgt ein Zuschlag von 3.000 €.
Baupreisindex	Die Baupreise beziehen sich auf Preise aus dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normherstellungskosten). Bis zum Wertermittlungstichtag sind die Baupreise für Wohngebäude nach dem Bericht des Bundesamtes für Statistik 1. Quartal 2022, auf 1,533 % (2010 = 100 %) gestiegen.
Garage	Für die Garage und für den Carport erfolgt ein pauschaler Ansatz von 6.000 €.
Außenanlagen	Für die Außenanlagen, einschließlich Gartenschuppen, erfolgt ein Zuschlag von 4%.
Sachwertanpassung	Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt überwiegend aus Kostenüberlegungen (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Bei der Überprüfung des Sachwertes muss zusätzlich die Marktsituation betrachtet werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zu dem Preis, der am Markt wahrscheinlich zu erzielen wäre. Dies geschieht mit Hilfe von Sachwertanpassungsfaktoren, die vom Gutachterausschuss aufgrund des Vergleiches von Sachwerten zu realisierten Kaufpreisen ermittelt werden.

Für den Bewertungszeitraum liegt eine Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreises Teltow-Fläming im aktuellen Marktbericht 2020 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor.

Bei einer Ausstattungsstufe 3 und dem Bodenrichtwertniveau über 250 €/m² beträgt danach der durchschnittliche Sachwertfaktor 1,19, bei einer Spanne von 0,67 bis 1,68.

Wesentliche Einflussgrößen auf die Höhe des Sachwertfaktors bei Einfamilienhäusern sind: 1.) Objektart, 2.) Die Höhe des Bodenrichtwertes als Lagewertigkeit, 3.) Die verkehrliche Anbindung an Berlin und 4.) Die Höhe des vorläufigen Sachwertes als wertbestimmende Einflussgrößen:

- Je höher das Bodenrichtwertniveau, umso höher ist der Sachwertfaktor.
- Je günstiger die verkehrstechnische Anbindung, umso höher ist der Sachwertfaktor.
- Je höher der vorläufige Sachwert, umso geringer ist der Sachwertfaktor.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine gute Erreichbarkeit.

Aufgrund der Lage, der Erreichbarkeit und der Merkmale des Bewertungsobjektes erscheint ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,2 sachgerecht und angemessen.

Sachwertermittlung Auf dieser Grundlage ergibt sich die folgende Sachwertermittlung:

Berechnung des vorläufigen Sachwertes	
Ausgangswert : NHK 2010	695,00 €/m ² BGF
x Baupreisentwicklung	1,533
= Herstellungswert €/m ² BGF	1.065,44 €/m ² BGF
x Fläche (BGF) 270 m ² , rund = Herstellungswert	287.669,00 €
+ besondere Bauteile	3.000,00 €
= Herstellungswert der baul. Anlagen	290.669,00 €
- Korrektur wegen des Gebäudealters - 50 %	- 145.334,00 €
= Gebäudesachwert	145.334,00 €
+Nebengebäude, Garage, Holzschuppen	6.000,00 €
+ Außenanlagen 4% .	5.813,00 €
+ Bodenwert	343.71200 €
= Vorläufiger Sachwert	500.859,00 €
Sachwertfaktor: 1,2 500.859 x 1,2 = 601.031,00 € = marktangepasster Sachwert	rd. 600.000,00 €

Der marktangepasste Sachwert beträgt zum Stichtag rd.

600.000,00 €.

3.5

Ableitung des Verkehrswerts

Nach § 3 Abs. 2 der ImmoWertV bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung im Wohngebiet in Blankenfelde, der Wohnungsnachfrage, die vom Berliner Raum ausstrahlt und der Suche vieler Menschen nach sicheren Geldanlagen, wird eine konstante Marktentwicklung für das Bewertungsobjekt erwartet.

Abgleich

Im Marktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow - Fläming werden Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser in Blankenfelde - Mahlow bei einem Bodenrichtwertniveau von 160 bis 380 €/m² (Baujahre 1925 bis 2020) veröffentlicht. Die Wertspanne der Einfamilienhäuser reicht von 1.585 bis 9.165 €/m² bei einem Mittelwert von 3.570 €/m² Wohnfläche. Das Bewertungsobjekt liegt mit 4.000 €/m² (601.000,- € / 150 m²) im Bereich der veröffentlichten Werte. Aufgrund der Objekteigenschaften (Baujahr, Lage, Annahme: einfache Ausstattung, unklarer Bauzustand. Marktentwicklung) bestätigt der Vergleich mit Daten im Marktbericht grundsätzlich das Ergebnis der Sachwertermittlung.

besondere
objektspezifische
Grundstücks-
merkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (2) ImmoWertV ist der im Kapitel 2.4 benannte Abschlag für Unsicherheiten ohne Innenbesichtigung vorzunehmen.

Eine wirkliche Einschätzung des Bauzustandes, der Ausstattung und die Aufnahme möglicher Bauschäden ist ohne Innenbesichtigung in keiner Weise gegeben. Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten bei der Bewertung ohne Innenbesichtigung, erfolgt ein Risikoabschlag. Dieser Risikoabschlag wird auf -10% angesetzt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale	
vorläufiger, marktangepasster Sachwert rund	600.000,00 €
- Abzug fehlende Innenbesichtigung – 10%	- 60.000,00 €
Wert des Grundstücks gerundet	540.000,00 €

Sachwert

In diesem Falle wird der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet, da dieses Verfahren am ehesten in der Lage ist, das Marktgeschehen wiederzugeben.

Ergebnis

Ich schätze den Verkehrswert für das Wohnhaus mit Nebengebäuden in 15827 Blankenfelde, Kurt-Schumacher-Str. 64

Gegenstand der
Verkehrswert-
ermittlung

Gemarkung Blankenfelde	Flur 7	Flurstück 208	Grundstücks- größe 934 m ²	Grundbuch von Blankenfelde Blatt 3937
---------------------------	-----------	------------------	---	---

zum 05.04.2022

auf

540.000,00 €

(in Worten: fünfhundert-und-vierzig-tausend-Euro).

4. Beantwortung der Fragen

Laut Gutachtauftrag des Amtsgerichts soll das Verkehrswertgutachten folgende Angaben enthalten:

4.1 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
Nach den vorliegenden Informationen sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

4.2 Verdacht auf Hausschwamm:
Ohne Innenbesichtigung kann dazu keine Aussage erfolgen.

4.3) Altlasten
Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Eine Anfrage wurde durchgeführt.

4.4) Nach den Informationen ist _____ in
Blankenfelde als Schornsteinfeger zuständig.

4.5) Das Haus ist eigengenutzt. Ein Verwalter ist - soweit bekannt - nicht beauftragt.

4.6) Eine Vermietung liegt nicht vor.

4.7) Über eine Wohnpreisbindung ist nichts bekannt.

4.8) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nach der Außenbesichtigung nicht vorhanden.

4.9) Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Planunterlagen oder Grundrisse des Hauses vorhanden.

Erklärung

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Kleinmachnow, den 19.05.2022

(Dipl. – Ing. Dieter Hoffmann)

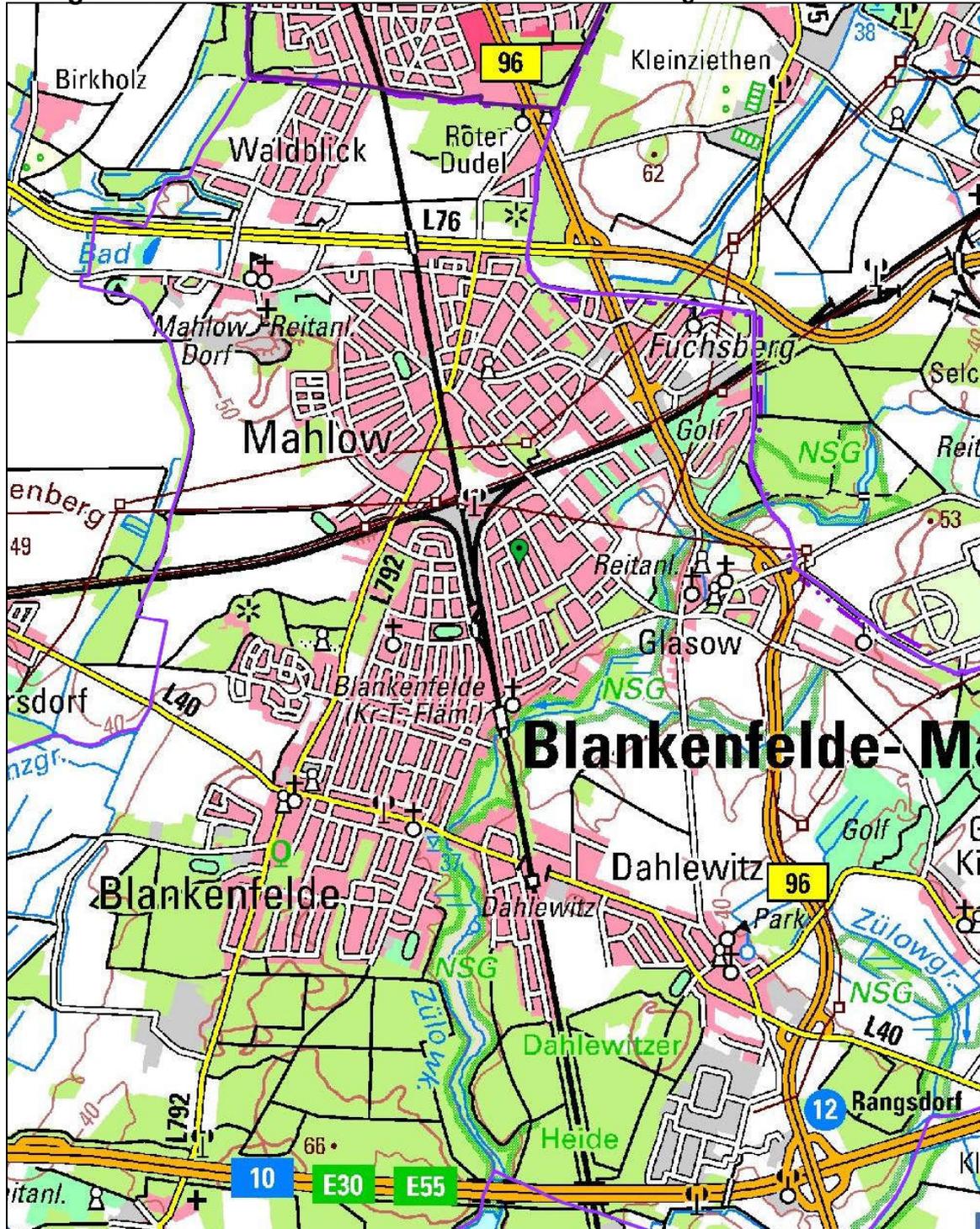
5.

Anlagen

1. Übersichtskarte
2. Umgebungskarte
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
4. Bodenrichtwertkarte
5. Fotodokumentation

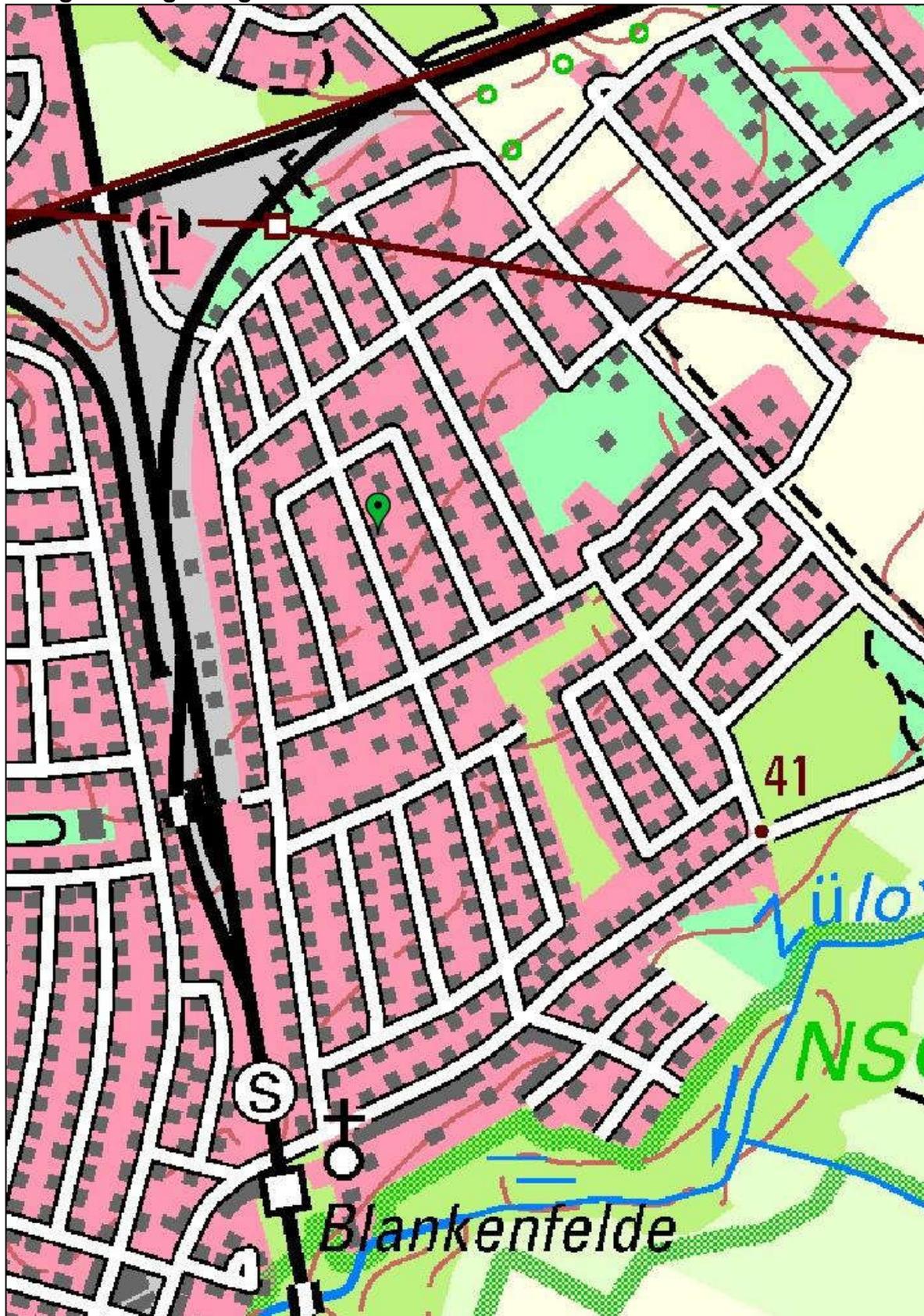
Anlage 1 Übersichtskarte

Quelle: Brandenburg Viewer



© Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow, Tel.: 033203 21899 Fax.: 033203 21897

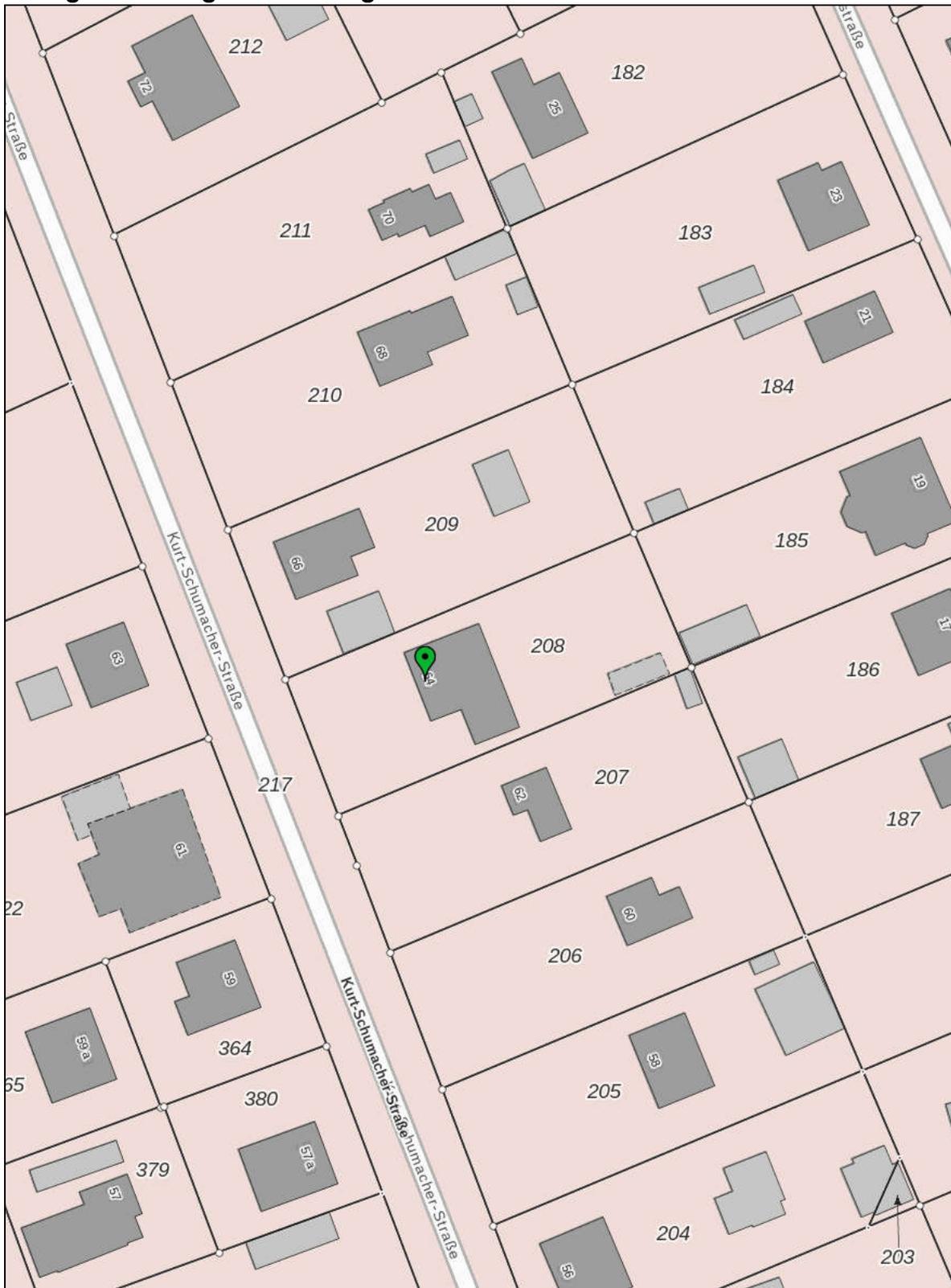
Anlage 2 Umgebungskarte



Quelle: Brandenburg Viewer

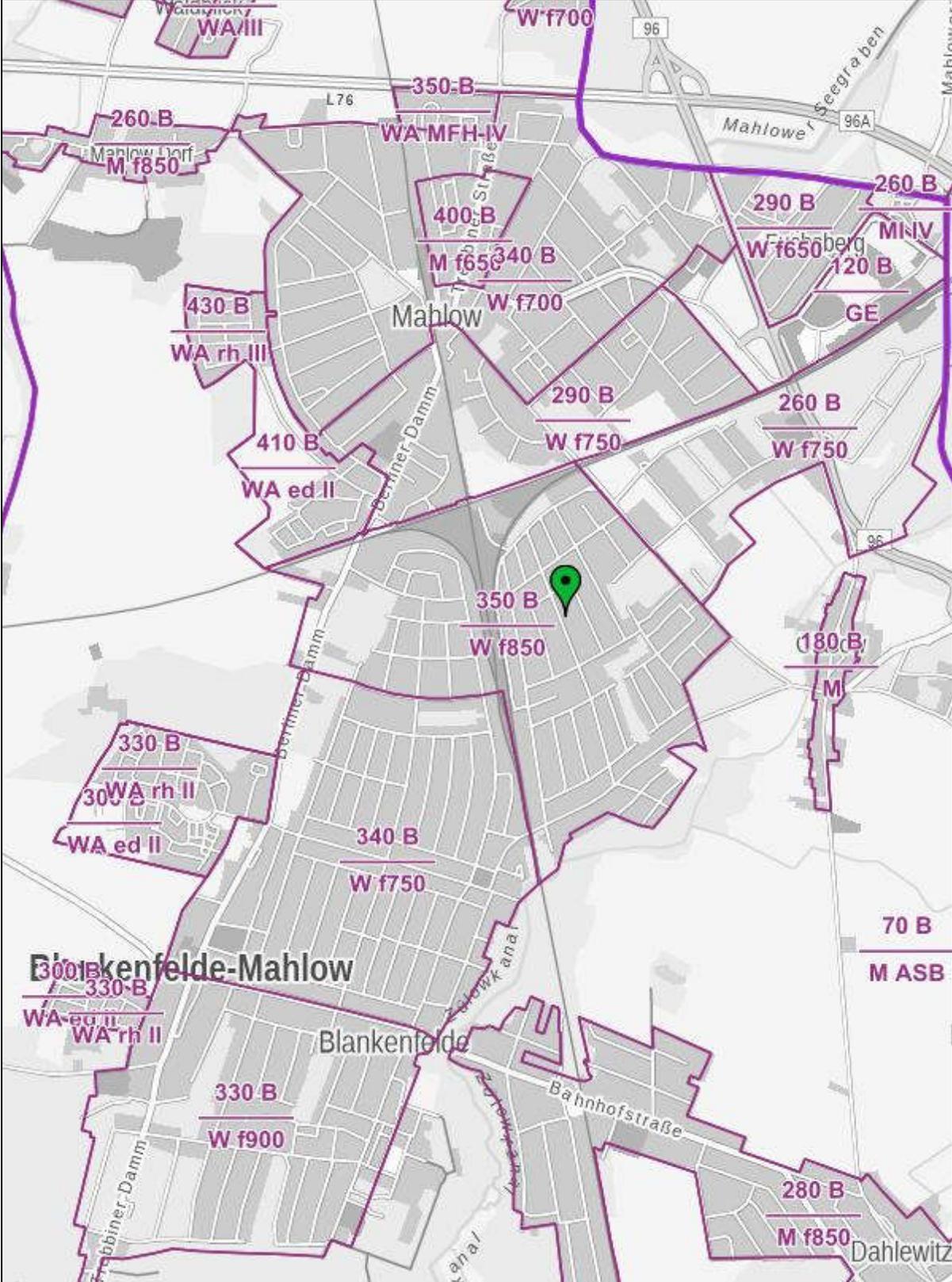
© Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow, Tel.: 033203 21899 Fax.: 033203 21897

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Quelle: Brandenburg Viewer

Anlage 4 Bodenrichtwertkarte 31.12.2022 Quelle: Boris Brandenburg



© Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow, Tel.: 033203 21899 Fax.: 033203 21897

Anlage 5 Fotodokumentation



Foto 1 Straßenansicht, Kellergarage



Foto 2 Seitenansicht Carport



Foto 3 Ausschnitt Gebäudeansicht



Foto 4: Seitenansicht Terrasse



Foto 5: Garten Holzschuppen

© Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow, Tel.: 033203 21899 Fax.: 033203 21897



Foto 6: Gesamtansicht Blickrichtung Nord - Ost



Foto 7: Straßenansicht

© Dipl.-Ing. Dieter Hoffmann
Zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung CIS HypZert (F)
Erlenweg 56, 14532 Kleinmachnow, Tel.: 033203 21899 Fax.: 033203 21897