

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für das bebaute Grundstück

Albrechtstraße 26

15827 Blankenfelde-Mahlow, Ortsteil Mahlow



ERSTATTET VOM

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

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
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 Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten	6
2.3 Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten	8
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	9
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	9
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3 Bebauung.....	14
3.3.1 Gebäude.....	14
3.3.2 Außenanlagen.....	18
3.4 Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005	19
4. Wertermittlung	20
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	20
4.2 Bodenwert	21
4.3 Sachwert	24
4.4 Verkehrswert (Marktwert).....	46
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	48

Anlagen

* Bilddokumentation	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 2
* Projektunterlagen	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 63 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16 in 14943 Luckenwalde
- Bewertung: mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebautes
Grundstück in 15827 Blankenfelde-Mahlow, Ortsteil Mahlow,
Albrechtstraße 26
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummern: **17 K 63/21**
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu
erstellen.
Die Beantwortung der lt. Auftragsschreiben vom 15.08.2022
zusätzlich gestellten Fragen erfolgt unter Pkt. 5.
- Wertermittlungsstichtag: 22. September 2022
- Qualitätsstichtag: 22. September 2022
1. Ortsbesichtigung: 22. September 2022

Vom Unterzeichner wurden alle Beteiligten über diesen Ortstermin informiert und mehrfach eingeladen. Es erfolgte eine Außenbesichtigung von der Straßenfront aus.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Herr XXXXX, Gläubiger
- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als gerichtlich bestellter Sachverständiger

2. Ortsbesichtigung: 15. November 2022

Es erfolgte eine partielle Innenbesichtigung des Treppenhauses, der von der Schuldnerin genutzten Wohnung im EG sowie Teilen des KG.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Frau XXXXX, Schuldnerin
- Herr Dipl.-Ing. Sven Billig, Mitarbeiter des Sachverständigen

Unterlagen: Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Beschluss des Amtsgerichts Luckenwalde vom 15.08.2022
- Grundbuchauszug vom 20.12.2021

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

- Gemeinde Blankenfelde-Mahlow – Bauamt, Tel. 03379/333412,
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Teltow-Fläming, Tel. 03371/6084205,
- mehrfach mit der Schuldnerin, jedoch ohne nennenswerte Ergebnisse

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Mahlow

Flur: 11

lfd. Nr. 3: Flurstück: 48 Gebäude- und Freifläche
Albrechtstraße 26 mit 1.135 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Zossen
Grundbuch von Mahlow
Blatt 1432

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 5: Frau XXXXX

Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Energieanlage Verteilnetz Mahlow einschließlich Einbauten und Zubehör bzw. Neben- und Sonderanlagen, Bau- und Einwirkungsbeschränkung) für die Firma EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH in Potsdam. Unter Bezugnahme auf die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Cottbus vom 18.02.2010, Gesch.-Z.: 09.53-1204 gern.§ 9 Abs. 4 und 5 GBBerG eingetragen am 25.03.2010.

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 20.12.2021.

2.2 Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungs- und

Bauordnungsrecht:

Die Gemeindeverwaltung Blankenfelde-Mahlow nahm wie folgt Stellung:

„aufgrund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass es für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, keinen Bebauungsplan gibt.

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow ist das Gebiet, welches u. a. die Fläche des Grundstückes beinhaltet, als Wohnbaufläche dargestellt.

Das betroffene Grundstück befindet sich nach der rechtsunverbindlichen Auffassung der Gemeinde im unbeplanten Innenbereich und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich bebaubar, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Fläche, die überbaut werden soll, der Umgebungsbebauung entspricht. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt.

Rechtliche Beschränkungen durch eine Erhaltungs-, Gestaltungs- und / oder Sanierungssatzung liegen für das Flurstück nicht vor.

Ob der Denkmalschutz betroffen ist, können Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises in Luckenwalde erfragen.

Für die Gemeinde gibt es derzeit eine Stellplatz- und eine Baumschutzsatzung.

Bei der „Albrechtstraße“ handelt es sich um eine öffentliche Gemeindestraße.

Wertung

Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung betrachtet 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).

Das Grundstück ist lt. Angaben der Beteiligten zum Wertermittlungstichtag als erschließungsbeitragsfrei zu betrachten. Eine schriftliche Anfrage ist durch den Unterzeichner nicht erfolgt.

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.

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)

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 im Baulastenverzeichnis lt. Bescheid vom 22.08.2022 keine Eintragungen vorgenommen worden.

Denkmalschutz: Die Gebäude sind lt. Angaben des Bauamtes in der Denkmalliste des Landkreises Teltow-Fläming nicht verzeichnet.

2.3 Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Schuldnerin und deren Familie eigengenutzt. Die Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss sind lt. ihren Angaben vermietet.

Die Mietverträge wurden trotz mehrfacher Zusagen durch die Schuldnerin bis zum Abschluss der Gutachtenerstellung nicht vorgelegt.

Auch ein zugesagtes Exposé wurde nicht übergeben.

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)

3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung

3.1 Lagebeschreibung und Verkehr

Bundesland: Brandenburg

Landkreis: Teltow-Fläming

Ortslage: Die ehemals eigenständige Gemeinde Mahlow, als Bestandteil des Verdichtungsraumes Mahlow-Blankenfelde-Dahlewitz, im Landkreis Teltow-Fläming befindet sich im Mittel ca. 2 km vor den Toren der Bundeshauptstadt im unmittelbaren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

Die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (28.761 Einwohner per 31.12.2021) ist im Oktober 2003 im Zuge der Gemeindegebietsreform aus dem Zusammenschluss der bisherigen Gemeinden Blankenfelde, Mahlow, Dahlewitz, Jünsdorf und Groß Kienitz entstanden. Die Gemeinde ist außer durch die Regional- und S-Bahn auch durch die B96 und die Nähe zur A10 verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Mehrere große Gewerbegebiete bieten nationalen und internationalen Unternehmen einen attraktiven Standort. Alle Schulformen, zahlreiche Kindertagesstätten sowie mehrere Jugendeinrichtungen bieten jungen Familien ein ideales Wohnumfeld.

Die Bebauung reicht von Ein- und Mehrfamilienhäusern über Stadtvillen bis hin zu großen Mehrfamilienhäusern. In den kleineren Gemeindeteilen Jünsdorf und Groß Kienitz überwiegt der dörfliche Charakter.

Der Gemeindeteil Blankenfelde dagegen hat ausgeprägten Siedlungscharakter. Der zentrale Brandenburger Platz ist durch die „Grüne Passage“ mit Läden, Supermarkt und Restaurant aufgewertet worden. Neben Einfamilienhäusern und kleinen Wohn-/Geschäftshäusern gibt es auch Plattenbauten.

Grundstückslage: Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mahlow ca. 450 m Luftlinie östlich des Ortskerns am S-Bahnhof, am westlichen Rande einer homogenen Wohnsiedlung der frühen 1930er Jahre bestehend aus 1- bis 2 1/2-geschossigen Einfamilienhäusern sowie kleine Stadtvillen und Wohnanlagen.

Weiter umliegend ist eine relativ offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung unterschiedlichster Baujahre vorherrschend.

Eingrenzung:

- Nordosten - offene Wohnbebauung
- Nordwesten - offene Wohnbebauung
- Südosten - offene Wohnbebauung
- Südwesten - Albrechtstraße

Verkehrslage: Bei der Albrechtstraße es sich um eine auf ca. 5 m Breite mit Granitpflaster alter Art ausgebaute, mäßig frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beleuchtung und beidseitige Gehsteige sind vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich dabei im Baublock zwischen der Ernst-Thälmann-Straße im Südosten und der Rathenaustraße im Nordwesten.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr)

- Ortskern am Mahlower Bahnhof ca. 0,5 km
- Berlin Potsdamer Platz ca. 19,0 km
- Potsdam, Landeshauptstadt ca. 27,0 km
- Autobahnanschluss A 10 ca. 8,0 km
- Bundesstraße 96 ca. 1,1 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT) ca. 15,0 km

Als öffentliches Verkehrsmittel verkehren an der Trebbiner Straße als Haupteinkaufsstraße Busse der Linien 600, 794, 797 mit Haltestellen ca. 350 m entfernt. Die Distanz zum S-Bahnhof Mahlow beträgt ca. 500 m. Von hier gelangt man nach ca. 40 min in die Berliner City.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes ist relativ gut ausgebildet. An der Trebbiner Straße und am Berliner Damm im Ortsteil Mahlow und im Ortskern von Blankenfelde wurden mehrere Verbrauchermärkte sowie Filialen von Kreditinstituten vorgefunden.

Am S- und R-Bahnhof Blankenfelde ist neben dem Verwaltungssitz ein kleineres Einkaufszentrum gelegen.

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 5 bis 25 min sind Lebensmittelmärkte, Einzelhandelseinrichtungen, Schulen, Banken und Gesundheitseinrichtungen der Ortsteile Blankenfelde und Mahlow zu erreichen. Eine noch bessere Infrastruktur ist in den Berliner Bezirken vorhanden.

Demographie: Der Ortsteil Mahlow ist von einer weiterhin leicht positiven Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Hier muss von leicht steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstücksschnitt/

Oberflächengestaltung: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Reihengrundstücks ist leicht unregelmäßig, unsymmetrisch mit trapezförmiger Gestalt. Das Terrain des Grundstückes ist in sich relativ eben. Die Grundstücksfläche ist nahezu niveaugleich zur angrenzenden Straße und zu den Nachbargrundstücken gelegen. Die Frontbreite misst ca. 21 m und die mittlere Tiefe ca. 54 m.

In der Liegenschaftskarte ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund:

Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag. Es wird im straßenbegleitenden Abschnitt tragfähiger Baugrund unterstellt.

Grundwasserverhältnisse und Bodenpressung sind als ortsüblich einzustufen.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 25.08.2022 nicht im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming verzeichnet.

Der Sachverständige unterstellt im Gutachten, 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 Tag der Ortsbesichtigung waren keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt ist lt. Angabe der Beteiligten wie folgt erschlossen:

- Erdgas,
- Wasser,
- Telekommunikation,
- Elektroenergie.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angabe der Beteiligten in die öffentliche Kanalisation.

Im Zweifelsfall sind konkrete Anfragen bei den jeweiligen Medienträgern zu stellen.

3.3 Bebauung

Das Grundstück ist gemäß von der Gemeinde aus dem Bauarchiv übergebener Bauunterlagen hier als Bauschein 278/38 vom 30.07.1938 ca. 5 m von der Straßenfront zurückversetzt, mit einem freistehenden, 2 ½-geschossigen, voll unterkellerten Zweifamilienhaus bebaut worden.

Die Gebrauchsabnahme ist auf den 04.07.1939 datiert.

Im nordwestlichen Bauwich wurde eine massive Doppelgarage (Baujahr 2020) errichtet. Diese wird wertmäßig berücksichtigt.

Daneben ist ein in das Erdreich realisierter Pool (9 m x 4 m) mit Tunnelüberdachung aus Kunststoff gelegen. Aus wertermittlungstechnischer Sicht wird diesem kein Wert beigemessen. Ausschlaggebend sind die hohen Energie-, Wasser- und Unterhaltskosten seit diesem Jahr.

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 Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer partiellen 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 des Wohngebäudes war nur im Bereich Treppenhaus, der Wohnung im Erdgeschoss sowie im Kellergeschoss möglich. Eine weitere Wohnungsbesichtigung hat die Schuldnerin dem Unterzeichner nicht ermöglicht.

Wohngebäude

Ausführung:	2 1/2-geschossiges Wohngebäude, voll unterkellert, konventionelle Bauweise
Raumstruktur:	<p>KG: Kellerinnenzugang, Lagerräume, Hausanschlussraum, Heizungsraum</p> <p>EG: Zugang in das Treppenhaus, abzweigende Wohnung bestehend aus 3 Wohnräumen, Erker, Diele, Küche, Bad, rückseitiger Balkon</p> <p>OG: Treppenhaus, abzweigende Wohnung bestehend aus 3 Wohnräumen, Diele, Küche, Bad, rückseitiger Balkon</p> <p>DG: Treppenhaus, Wohnung bestehend aus Diele, Wohnküche, Wohnraum, Bad</p>
Zweckbestimmung:	für Wohnzwecke gut geeignet
Baujahr:	um 1939
Wohnflächen im Haus:	EG: ca. 115 m ² OG: ca. 104 m ² DG: ca. 70 m ² Schätzaufmaß BGF-Faktor 0,75 für EG/OG, Schätzaufmaß BGF-Faktor 0,5 für DG

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente, Stahlbetonplatte, lt. Angabe
Umfassungswände:	KG: konventionelles Mauerwerk, bis 51 cm dick EG/OG: konventionelles Mauerwerk, bis 43 cm dick
Innenwände:	konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken:	KG/: massive Flachdecke EG/OG: Holzbalkendecken

Treppen:	außen:	massive Treppenanlage mit keramischen Belägen zum EG
	innen:	Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen sowie Handlauf bis zum DG bzw. zum KG
Dach:		Walmdach mit 2 längsseitigen Gauben, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Betondachsteineindeckung (2015), Holzkastengesims mit vorgehängter, verzinkter Rinne
Fassade:		Strukturputz ohne Dämmung
<u>Ausbau</u>		(lt. Angaben für die Wohnungen im OG und DG))
Rohrleitungssysteme:	Trinkwasser:	um 2015 erneuert, lt. Angabe
	Schmutzwasser:	um 2015 erneuert, lt. Angabe
	Gas:	um 2015 erneuert, lt. Angabe ⁶
E-Anlage:		baujahrestypische Anlagen
Sanitäre Anlagen:	KG:	ohne
	EG/OG:	wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne, Dusche, deckenhoch gefliest
	DG:	wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne
Heizung:		Gaszentralheizung (Baujahr 2015, Brennwerttechnik) im KG, Konvektoren
Warmwasser:		zentrale Warmwasserbereitung über heizungsgekoppelten Standspeichererhitzer im KG
Fußböden:	KG:	Zementestrich, partiell Fliesen
	EG/OG:	Verbundestrich, Holzdielung, Fliesen in Küche und Bad, Laminat in den Wohnräumen
	DG:	Verbundestrich, Laminat in den Wohnräumen, Fliesen im Bad

Oberfläche der

Innenwände: geputzt, gestrichen, tapeziert, gefliest

Türen: verglaste, Stahl-Alu-Tür mit mehrfacher Verriegelung im Hauseingangsbereich, Holzzargentüren im Innenbereich

Fenster: KG: Kunststoffthermofenster (2-fach)
EG/OG: Kunststoffthermofenster (2-fach), Rollläden im EG (manuell und elektrisch betätigt)
DG: Kunststoffthermofenster (2-fach),
Dachflächenfenster

sonstige techn. Anlagen: - ohne

Baulicher Zustand:

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

energetische

Eigenschaften: - Ein zum Verkauf erforderlicher Energieausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit nicht möglich.

Bauschäden: - salpetrige Ausblühungen im Innenwandbereich des KG optisch sichtbar

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 **gut** als sachgerecht.

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Die von Rasen und Ziersträuchern geprägten Flächen weisen keinen Pfliegerückstand auf. Inmitten die Poolanlage. Betonsteinpflasterbefestigungen sowie Betonplatten.

Einfriedungen:

Metallrahmenzaun mit Pforte und Toranlage auf Klinkersockel an Klinkerpfosten im Bereich der Straßenfront, seitlich und hinten gebietstypische Zaunanlagen und Baukörper.

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

3.4 Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Zur Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte eine Auswertung der vom Bauamt übergebenen Bauunterlagen, aus der 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	c
1. Wohngebäude				
KG	13,00 m x 10,70 m + 3,00 m x 5,17 m	154,61		
EG	13,00 m x 10,70 m + 3,00 m x 5,17 m	154,61		
OG	13,00 m x 10,70 m	139,10		
DG	13,00 m x 10,70 m	139,10		
Brutto-Grundfläche, rd.:		587,42		
		<u>587,00</u>		
2. Doppelgarage				
	6,00 m x 5,00 m	30,00		
Brutto-Grundfläche, rd.:		<u>30,00</u>		

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)

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 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auch mit ausgebautem Dachgeschoss steht überwiegend die innerfamiliäre 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 14. September 2022 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Brandenburg durch.

In Auswertung dieser Recherche und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte des Landkreises Teltow-Fläming vom 01.01.2022 und den Bericht über den Grundstücksmarkt 2021) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes ist in der zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwertausweisung mit einem Bodenrichtwert von 340,00 €/m² für ortsüblich erschlossene Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG) mit Angabe einer Regelgröße vom 700 m² gekennzeichnet worden.

Wertherleitung - Bauland

Auf Grund der gebietstypischen Lage in einer Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert in Höhe von 340,00 €/m² abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Hinsichtlich der hier existierenden Größenabweichung in Bezug auf die Richtwertausweisung (700 m²) bringt der Unterzeichner die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses des Landkreises Teltow-Fläming⁸ zur Anwendung.

<u>Grundstücksgröße (m²)</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>		
700	1,0400		
1.100	0,8900		
1.135	0,8795	(interpoliert)	
1.200	0,8600		
<u>340,00 €/m² x 0,8795</u>	= 287,53 €/m ²	rd.	290,00 €/m ²
1,04			

⁸ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Landkreis Teltow-Fläming 2021

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Bauland einen Bodenwert von **290,00 €/m²** als zutreffend.

Albrechtstraße 26

Flurstück 48

1.135 m² x 290,00 €/m² = 329.150,00 €

Bodenwert, gesamt: 329.000,00 €

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 Sachwertfaktoren⁹ (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 m ² 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

⁹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, 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)¹⁰ 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).

¹⁰ 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, Glas Türen, 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	
Sanitärerichtungen	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 1.11 – (freistehend, unterkellert, EG, OG, ausgebautes DG)

Herstellungskosten und Gesamtnutzungsdauer						Wägungsanteil
Standardmerkmal	Standardstufe					
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	23,00%
Dächer	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	15,00%
Außentüren und Fenster	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Innenwände und -türen	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Deckenkonstr., Treppen	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	11,00%
Fußböden	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	5,00%
Sanitäreinrichtungen	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	9,00%
Heizung	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	9,00%
sonstige techn. Ausstattg.	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	6,00%
Wichtungsanteil	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	
	x	x	x	x	x	
Kostenkennwerte	655,00 €/m ²	725,00 €/m ²	835,00 €/m ²	1.005,00 €/m ²	1.260,00 €/m ²	
Typ 1.11 in €/m ² BGF						
nach Standard gewichtet	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	835,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	835,00 €/m²
Wichtungsanteil	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	
	x	x	x	x	x	
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	65 Jahre	70 Jahre	75 Jahre	80 Jahre	
nach Standard gewichtet	0,00	0,00	70,00	0,00	0,00	70,00 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 % und die Struktur als Zweifamilienhaus mit einem Zuschlag in Höhe von 5 % gewürdigt.

In Anbetracht der Ausstattung und der Bauweise wird für das Wohngebäude aus sachverständiger Sicht und Erfahrung ein Ansatz von rd. **835,00 €/m² BGF** geschätzt und für zutreffend angesehen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist mit rd. **70 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.

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertiggaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

In Bezug auf die Garage ist die vorstehende Spanne für Einzelgaragen nach Erfahrungswerten des Unterzeichners zutreffend.

In Anbetracht der Bauweise wird für die Garage ein Ansatz von **700,00 €/m² BGF** als angemessen und marktgerecht angesehen.

Regionalfaktor/Ortsgrößenfaktor/Baupreisindex

Regionalfaktor und Ortsgrößenfaktor werden im Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹¹ 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 (3. Quartal 2022) für Wohngebäude (2015 = 100) von **151,0** (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

$$\frac{100,0 \times 151,0}{90,1} = 167,592 \quad \text{rd. } 167,6$$

Auf die hier zu verwendende Zeitreihe 2010=100 ergibt sich ein umbasierter Index in Höhe von **167,6**.

¹¹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, 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 %
Nebengebäude:	12 %

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹² für das in den Typen 1.11 und überwiegend in die Standardstufe 3 einzuordnende Wohngebäude gemäß detaillierter Herleitung auf Seite 31 des Gutachtens mit **70 Jahren** angesetzt.

Bei einem Basisbaujahr um 1939 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag als mathematische Differenz zu 70 Jahren keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

In Anbetracht der um 2015 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 Gutachterausschusses¹³ 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

¹² Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, Seite 55

¹³ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, Seite 55

Nachfolgend wird das Wohngebäude untersucht.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorh. Punkte
	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,50
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	1,50
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Punkte gesamt:		12,00

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 erfolgter Modernisierung und Instandsetzung mit insgesamt rd. **12 Punkten** zu rechnen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von **70 Jahren** ergibt sich bei einem Gebäudealter von rd. 80 Jahren wie folgt:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

$$(38 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}) \times (12 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte}) + 28 \text{ Jahre} = 36 \text{ Jahre}$$

$$(13 \text{ Punkte} - 8 \text{ Punkte})$$

In Anlehnung an Anlage 4 der Sachwertrichtlinie wird sachverständig eine modifizierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. **36 Jahren** in Ansatz gebracht. Die Garage als untergeordnetes Nebengebäude teilt das wirtschaftliche Schicksal der Wohnbebauung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird auf Grundlage des auf die NHK 2010 beruhenden Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁴ 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.

¹⁴ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, Seite 55

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden¹⁵:

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, Fertigteile 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 normale Alterswertminderung hinausgehender Reparaturrückstau wird nicht in Abzug gebracht.

¹⁵ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

3. Sachwertberechnung

Objekt:	Wohngebäude
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
aktuelle wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	36 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	
- Brutto-Grundfläche (m ²)	835,00 €/m ²
Baunebenkosten im m ² Preis mit berücksichtigt	17,00 %
Baupreisindex	167,6
 <u>Bauwertbestimmung</u>	
587 m ² BGF x 835,00 €/m ²	= 490.145,00 €
gem. Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:	
2 Balkone	+ <u>10.000,00 €</u>
Herstellungskosten 2010	= <u><u>500.145,00 €</u></u>
<u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>	
500.145,00 € x 167,6/100	= 838.243,00 €
Alterswertminderungsfaktor (linear)	
36 Jahre /70 Jahre	
Gebäudezeitwert	<u><u>431.096,00 €</u></u>

Objekt:	Doppelgarage
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
aktuelle wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	36 Jahre
Preise, bezogen auf das Basisjahr 2010	
- Brutto-Grundfläche (m ²)	700,00 €/m ²
Baunebenkosten im m ² Preis mit berücksichtigt	12 %
Baupreisindex	167,6
 <u>Bauwertbestimmung</u>	
30 m ² BGF x 700,00 €/m ²	= 21.000,00 €
gem. Sachwertmodell besonders zu veranschlagende Bauteile:	+ <u>0,00 €</u>
Herstellungskosten 2010	= <u>21.000,00 €</u>
<u>Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag</u>	
21.000,00 € x 167,6/100	= 35.196,00 €
Alterswertminderungsfaktor (linear) 36 Jahre /70 Jahre	
Gebäudezeitwert	<u>18.101,00 €</u>
 <u>Zusammenstellung der Bauwerte</u>	
Wohngebäude	431.096,00 €
Doppelgarage	18.101,00 €
<u>Bauwert, gesamt:</u>	<u>449.197,00 €</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 Vogels¹⁶ 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 einschl. Gartenhaus werden auf Grundlage des Sachwertmodells der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses¹⁷ pauschal mit **4 %** angesetzt.

Demnach

449.197,00 € x 4,0 % = 17.967,88 €

Wert bauliche Außenanlagen: 17.968,00 €

¹⁶ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage Seite 125

¹⁷ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Teltow-Fläming 2021, Seite 55

Zusammenstellung – Sachwert

- bauliche Anlagen	
Gebäudezeitwert	449.197,00 €
bauliche Außenanlagen	17.968,00 €
- sonstige Anlagen	--- €
- Grund und Boden	329.150,00 €

Vorläufiger Sachwert: **796.315,00 €**

Die Marktanpassung gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt auf Grundlage der im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Teltow-Fläming 2021 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						Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle			180	-					
Zeitraum der Stichprobe			2021	01.01. - 31.12.					
Bodenrichtwertniveau (€/m²)			178	5 - 400					
Rentierliche Grundstücksfläche (m²)			811	200 - 2.553					
Bruttogrundfläche (BGF in m²) *			266	93 - 604					
Restnutzungsdauer (Jahre)			49	22 - 73					
vorläufiger Sachwert (€)			373.463	118.022 - 885.886					
Standardstufe	BRW-Niveau [€/m²]	Kauf-fälle	BGF* [m²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/ BGF* [€/m²]	vorläufiger Sachwert [T €]	Baujahr	Sachwert-faktor	
2	≤ 20	4	305 (210 - 370)	155 (91 - 190)	545 (290 - 905)	157 (122 - 191)	1948 - 1975	0,97 (0,74 - 1,16)	
	21 - ≤ 50	7	290 (190 - 535)	209 (74 - 320)	805 (200 - 1.390)	183 (129 - 310)	1898 - 1970	1,14 (0,48 - 1,73)	
	51 - ≤ 100	13	330 (195 - 570)	276 (189 - 370)	880 (575 - 1.215)	227 (118 - 359)	1904 - 1960	1,27 (0,86 - 1,76)	
	101 - ≤ 200	7	350 (170 - 600)	372 (210 - 555)	1.165 (835 - 1.840)	310 (171 - 459)	1900 - 1991	1,20 (1,00 - 1,53)	
	> 200	14	260 (190 - 375)	402 (260 - 600)	1.575 (1.055 - 2.370)	359 (282 - 512)	1932 - 1993	1,12 (0,75 - 1,57)	
3	≤ 50	10	295 (195 - 485)	328 (148 - 470)	1160 (660 - 1.765)	272 (181 - 383)	1905 - 2002	1,22 (0,82 - 1,92)	
	51 - ≤ 100	14	305 (140 - 605)	406 (210 - 590)	1.490 (745 - 2.585)	317 (213 - 461)	1930 - 2003	1,31 (0,96 - 1,78)	
	101 - < 150	15	260 (140 - 425)	411 (250 - 590)	1.715 (910 - 3.515)	311 (245 - 434)	1975 - 2004	1,34 (0,87 - 1,84)	
	151 - ≤ 200	8	225 (145 - 295)	415 (230 - 630)	1.810 (1.390 - 2.195)	327 (232 - 448)	1995 - 2005	1,24 (0,96 - 1,63)	
	201 - ≤ 250	8	280 (185 - 475)	494 (420 - 599)	2.005 (1.055 - 3.220)	445 (340 - 615)	1980 - 2004	1,14 (0,81 - 1,59)	
	251 - ≤ 300	17	250 (130 - 425)	560 (370 - 778)	2.525 (935 - 3.915)	439 (287 - 627)	1980 - 2004	1,29 (0,97 - 1,62)	
	≥ 300	4	260 (175 - 325)	602 (469 - 800)	2.350 (1.735 - 2.785)	505 (406 - 621)	1996 - 2004	1,19 (0,95 - 1,30)	

* BGF (Brutto-Grundfläche) in Anlehnung an DIN277(1987) aller Grundrissebenen des Gebäudes in m²

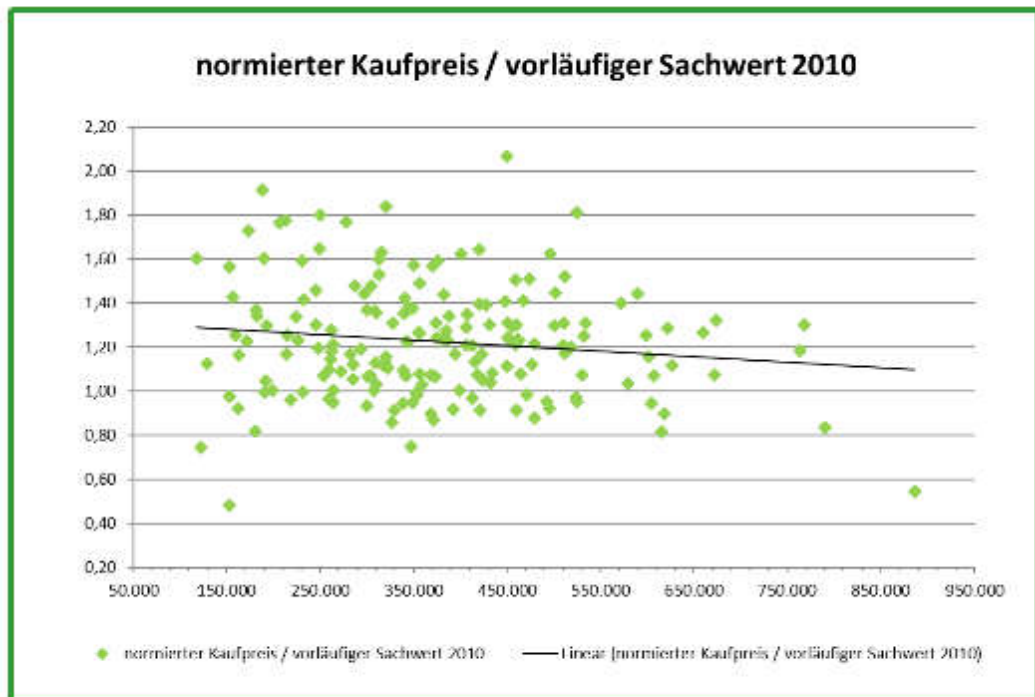


Abbildung 31: Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert 2010 der EFH/ZFH

Bei einer Standardstufe 4 und einem Bodenrichtwert über 300,00 €/m² leitet sich gemäß Tabelle 35 ein interpolierter Zuschlag in Höhe von rd. 19 % (Faktor 1,19) ab.

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.

Auf Grund der gefragten Lage am Berliner Stadtrand schätzt der Unterzeichner einen sachverständigen Zuschlag in Höhe von 20 % zum ermittelten vorläufigen Sachwert, um zum Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu gelangen, als marktgerecht ein.

Vorläufiger Sachwert **796.315,00 €**

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung
796.315,00 € x 20 % + 159.263,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert 955.578,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine 0,00 €
955.578,00 €

Sachwert, rd.: **956.000,00 €**

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 begründen¹⁸.

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.

¹⁸ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstückes Albrechtstraße 26 in 15827 Blankenfelde-Mahlow, Ortsteil Mahlow 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 rd.

960.000,00 €

(in Worten: neunhundertsechzigtausend Euro).

Das Gutachten wird in 5-facher Ausfertigung ausgeliefert.

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

Mieter?

- ja, lt. Angabe.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Behördliche Beanstandungen konnten vom Sachverständigen ermittelt werden.

Zubehör?

- nein.

Verdacht auf Hausschwamm?

- nein

Maschinen oder Betriebseinrichtungen?

- nein

Fremdbebauung?

- nein

WEG-Verwalter?

- nein

Energieausweis?

- nein

Berlin, den 14. Dezember 2022

Dipl.-Ing. (FH)
Erwin B. Stenkewitz
Sachverständiger



Ansicht von der Straße



Blick in die Straße Richtung Westen



Zufahrt



Zufahrt und Doppelgarage



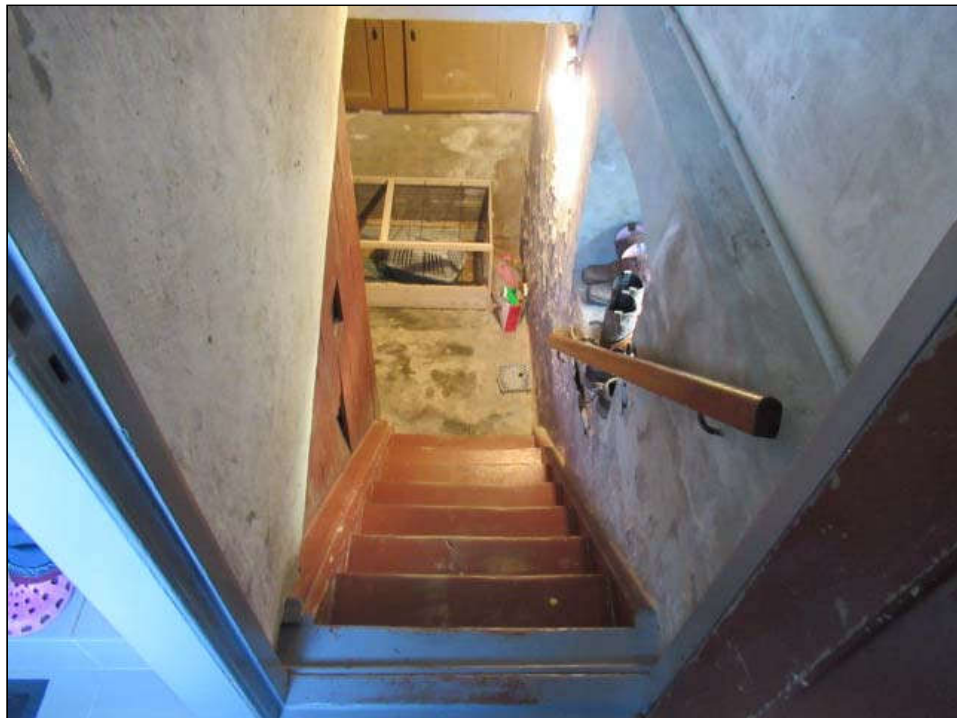
Zugangstreppe



Treppenhaus



Ausblühungen am Zugang



Kellerabgang



Ausblühungen im Keller



Ausblühungen im Keller



Gaszentralheizung im Keller



Leitungssysteme im Keller



Waschmaschinenkeller



Wohnung im Erdgeschoss – Diele mit Zugang



Treppenhaus im Dachgeschoss



Rückansicht



Rückansicht mit Anbau



Poolanlage



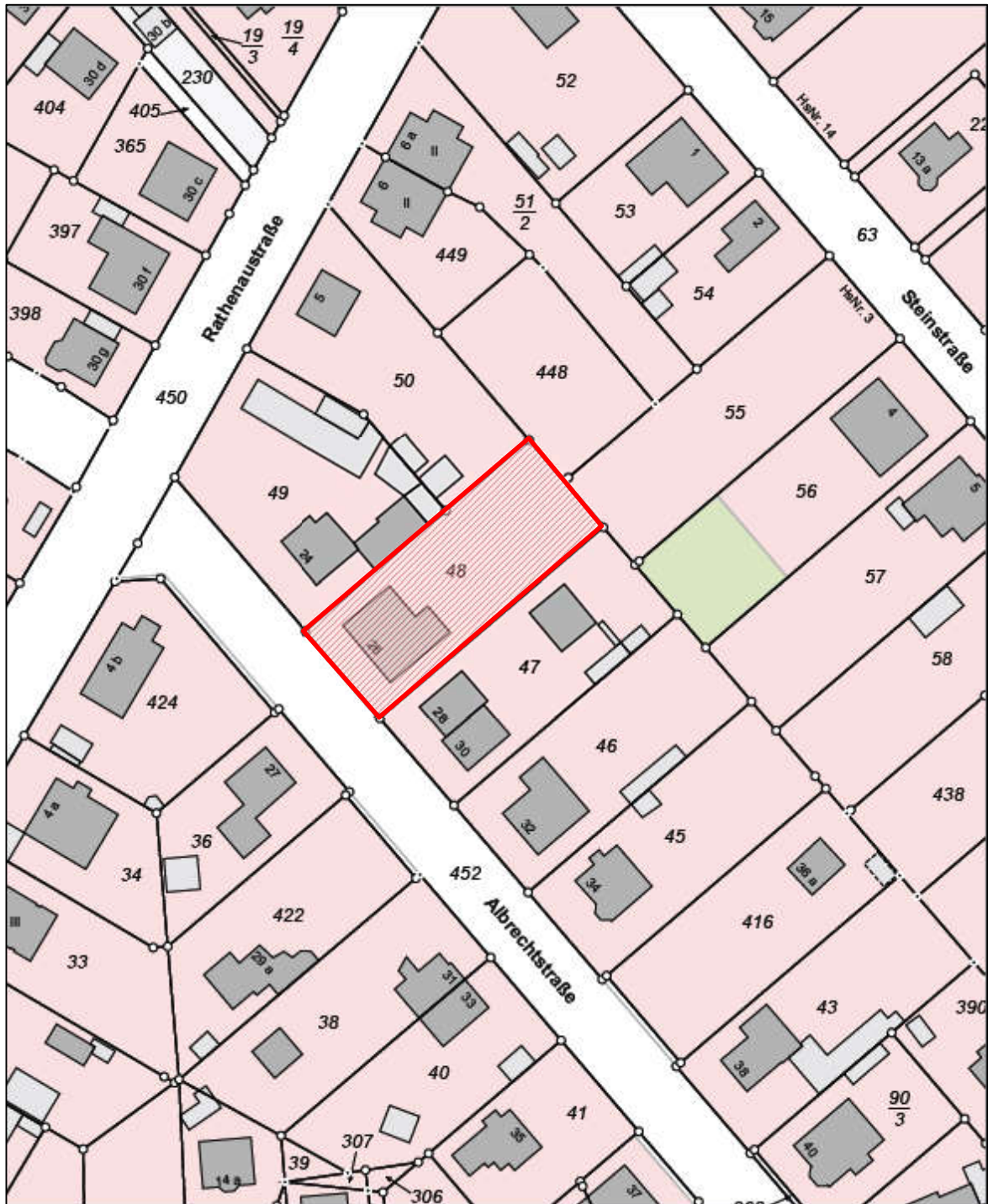
Freisitz und Holzschuppen



Doppelgarage

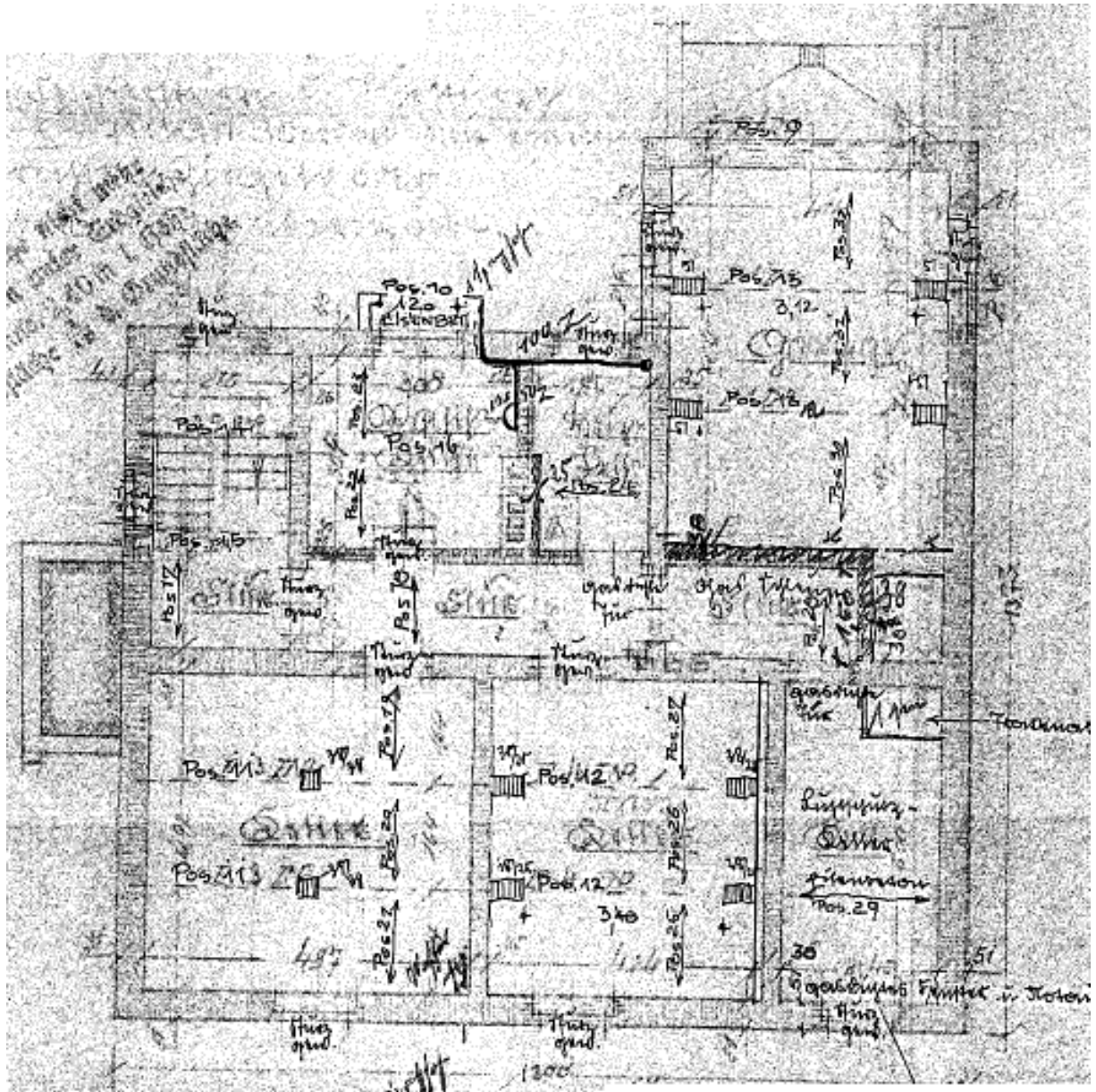
Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes



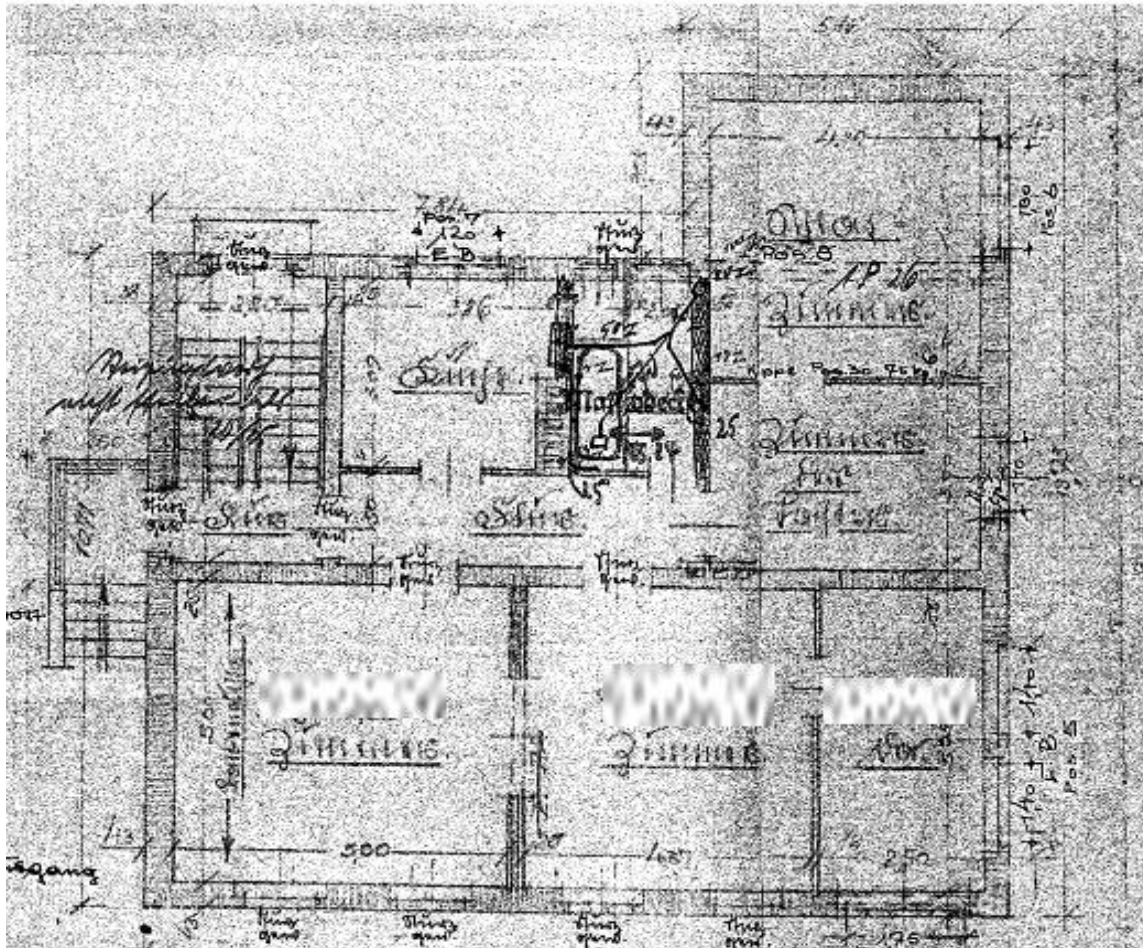
Grundriss – Kellergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Unterlagen entnommen.)



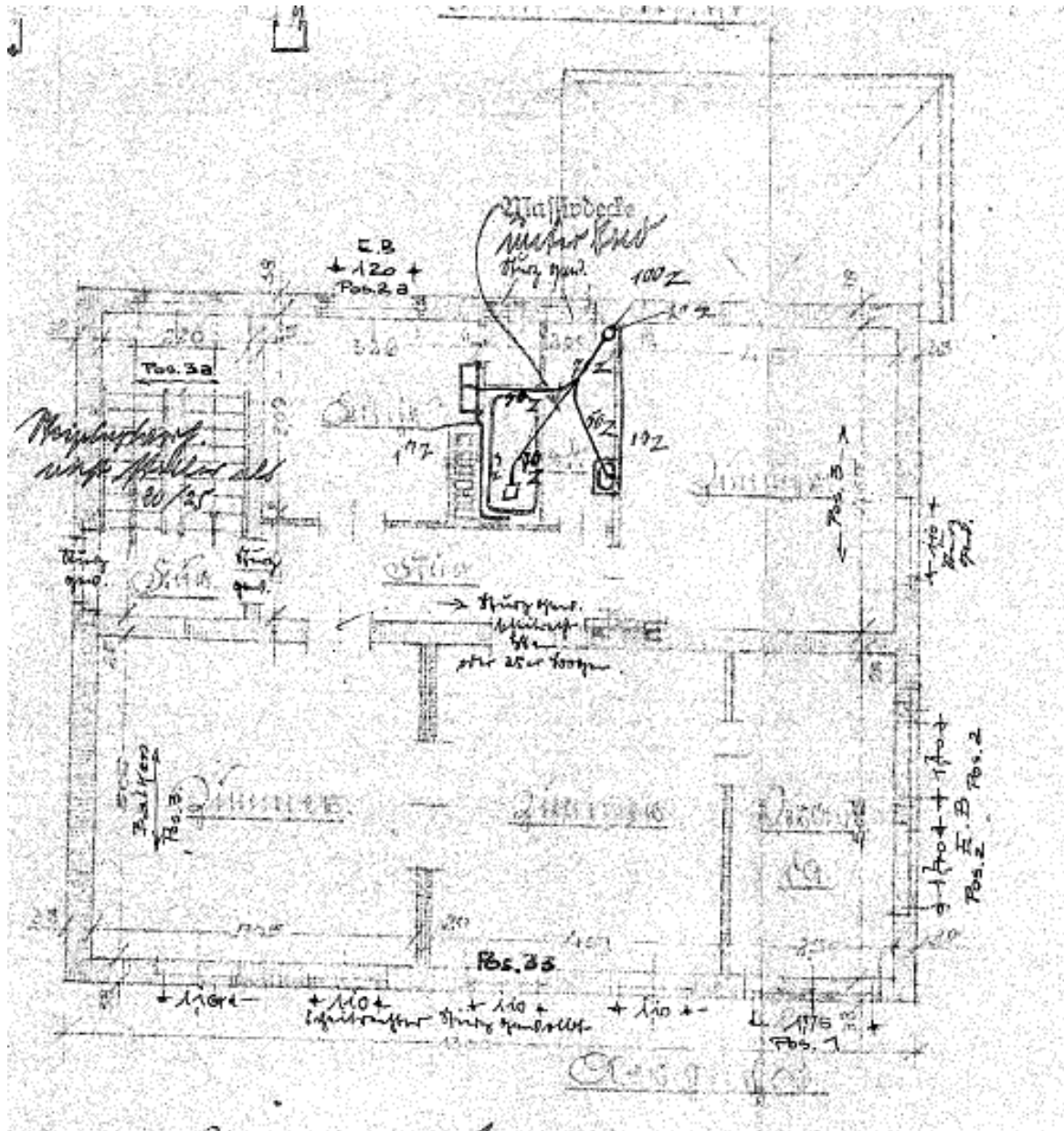
Grundriss - Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Unterlagen entnommen.)



Grundriss - Obergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Unterlagen entnommen.)



Grundriss - Dachgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Unterlagen entnommen.)

