

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)



14974 Ludwigsfelde, Genshagener Dorfstr. 45

Gutachten Nr. 235668

Wohnhaus (Wohneigentum Nr. 4)

Auftraggeber:

Amtsgericht Luckenwalde, Lindenallee 16
Verfahren zur Zwangsversteigerung
, Rechtspflegerin

Aktenzeichen:

17 K 88/22

Auftragsdatum:

24.07.2023

Wertermittlungstichtag:

06.09.2023

Ortsbesichtigung:

06.09.2023

Verkehrswert : 208.000,00 €

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 Immobilienmarkt Berliner Umland	7
2.3 Zuschnitt, Beschaffenheit und Erschließung	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.5 Bauliche Anlagen	11
3. Verkehrswertermittlung	15
3.1 Gesamteindruck	15
3.2 Begründung der Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3 Bodenwertermittlung	17
3.4 Sachwertermittlung	19
3.5 Ableitung des Verkehrswerts	21
4. Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts	23
5. Anlagen	24

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten mit 6 Anlagen. Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon die Ausfertigung „0“ für die Unterlagen des Sachverständigen.

1.**1.1****Allgemeines
Bewertungsergebnisse****Objekt**

postalische Anschrift	14974 Ludwigsfelde, Genshagener Dorfstraße 45
Ortsteil	Genshagen
Grundbuchangaben	Amtsgericht Zossen Wohnungsgrundbuch von Genshagen Blatt 210
Sondereigentum	Sondereigentum Nr. 4, Sondernutzungsrecht Garten Nr. 4
Kataster	Genshagen Flur 1, Flurstücke 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10
Grundstücksgröße	1.175 m ²
Objekt	Wohneigentum Nr. 4 im Vierfamilienwohnhaus
Miteigentumsanteil (MEA)	3.354/10.000
Besonderheit	keine Hausverwaltung
Baujahr	1889
Wohnfläche (Wfl.) rd.	102 m ²
Räume	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Bauzustand	normal
Modernisierung	zuletzt 1991 - 1996
Besichtigung	Innen- und Außenbesichtigung



Ansicht von der Ludwigsfelder Straße

**Lage
Struktur**

Land, Landkreis	Brandenburg, Teltow-Fläming
Gemeinde	14974 Ludwigsfelde, Otsteil Genshagen
Gebietsart	Mischnutzung
Wohnlage / Umfeld	einfach, Dorfgebiet
Umgebung	Dorfgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Nebengebäuden
Verkehrslage	gut, ÖPNV nur Bus
Einwohnerentwicklung	steigend
Immissionen	Fluglärm



Bewertung

Bewertungszweck	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag, Innenbesichtigung	06.09.2023
Bodenwert	82.000,00 €
Vorl. Sachwert	208.000,00 €
Verkehrswert	208.000,00 €

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 88/22 des Amtsgerichts Luckenwalde, ist der Sachverständige Dieter Hoffmann - mit Schreiben vom 24. 07. 2023 - bestellt, ein Verkehrswertgutachten gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG zu erstatten.
Wertermittlungstichtag	Als Bewertungsstichtag wurde der 06.09.2023 – der Tag der Ortsbesichtigung – vom Sachverständigen festgelegt. Der Qualitätstichtag nach § 4 ImmoWertV entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Besichtigung	Antragsteller und Antragsgegnerin wurden schriftlich zu dem Ortstermin geladen. Es waren der Antragsteller und die Antragsgegnerin sowie der unterzeichnende Sachverständige Dipl. – Ing. Dieter Hoffmann am 06.09.2023 anwesend. Von der Antragsgegnerin wurde dem Antragsteller die Innenbesichtigung verweigert, sodass die Innenbesichtigung durch die Antragsgegnerin und dem unterzeichnenden Sachverständigen erfolgte. Es konnten alle Gebäudeteile besichtigt werden.
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	Folgende Unterlagen lagen vor: <ul style="list-style-type: none">▪ Aktueller Grundbuchauszug Amtsgericht Zossen, Grundbuch von Genshagen Blatt 210 vom 03.01.2023▪ Beschluss Amtsgericht Luckenwalde vom 13.07.2023 Ergänzend wurden folgende Recherchen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">▪ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming▪ Tendenzen des Grundstücksmarktes Teltow-Fläming im 1. Halbjahr 2023, GAA im Landkreis Teltow-Fläming▪ Auskunft zum Baulastenverzeichnis Landkreis Teltow - Fläming, schriftliche Auskunft vom 17.08.2023▪ Karten und Pläne: open Street view▪ Karten und Pläne: Brandenburg Viewer, Boris Brandenburg▪ Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster Landkreis Teltow-Fläming, vom 17.08.2023▪ Planungsrecht Auskunft der Gemeinde Ludwigsfelde, Fachdienst Stadtentwicklung, vom 31.08.2023▪ Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen des Notars Johannes Neumann, Berlin (Urk. Nr. 94/1994 vom 20.05.1994)

Rechtsgrundlagen	<p>Als wesentliche rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert 28.07.2023 ▪ 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 03.07.2023 ▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), zuletzt geändert am 25.10.2023 ▪ Gesetz über die Zwangsversteigerung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898, zuletzt geändert am 19.12.2022
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.

2.1

Grundstücksmerkmale

Lage

Makrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt in Genshagen, einem Ortsteil von Ludwigsfelde im Landkreis Teltow - Fläming im Bundesland Brandenburg. Das zu bewertende Wohneigentum liegt rd. 11 km südlich der Berliner Stadtgrenze und ca. 24 km östlich von Potsdam. Die Stadt Ludwigsfelde ist industriell geprägt, es sind zahlreiche Unternehmen aus Automobilproduktion, Luft- und Raumfahrt sowie Unternehmen aus den Bereichen Energietechnik und Logistik ansässig. Bekannt ist auch das nördlich angrenzende Großbeeren mit dem Güterverkehrszentrum und großflächigen Logistikflächen. Bei dem Ortsteil Genshagen handelt es sich um ein ehemaliges Gutsdorf, das noch heute dörfliche Strukturen aufweist. Das Schloss Genshagen mit dem Schlosspark und das Gelände des Gutshofs Genshagen liegen süd - östlich des Bewertungsobjektes.

Verkehrslage

Genshagen wird Richtung Süden und Norden durch den Straßenzug Genshagener Dorfstraße / Löwenbrucher Straße und die Ludwigsfelder Straße Richtung Westen erschlossen. Genshagen verfügt über eine Autobahnanschlussstelle an die Autobahn A 10 südlicher Berliner Ring. Die ausgebaute Bundesstraße 101 bietet einen guten Anschluss nach Berlin; nach Berlin - Mitte sind es rd. 30 km. Der Flughafen BER ist in rd. 28 km Entfernung zu erreichen.

Öffentlicher Verkehr	Die Bushaltestellen Genshagen Dorf (703, 709 und 710) und Genshagener Dorfstraße (709, 720) liegen unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt. Zum Bahnhof nach Ludwigsfelde (RE3, RE4) sind es rund 5,1 km.
Demografie	Ludwigsfelde verzeichnet zum 31.03. 2022 rund 28.000 Einwohner, davon 1.365 in Genshagen. Das Durchschnittsalter beträgt 45 Jahre und das Bevölkerungswachstum beträgt 13,6%.
Mikrolage	
Bewertungsobjekt	Das Bewertungsobjekt ist als Wohneigentum Teil eines Vier – familienhauses aus dem Jahre 1889. Es liegt nord – westlich des Dorfgangers an der Genshagener Dorfstraße, die den Ortsteil mit Großbeeren verbindet.
Umgebung	Die umliegenden Grundstücke sind mit kleinteiligen Wohnhäusern in gewachsener offener Bauweise und gemischten Nutzungen mit Nebengebäuden entlang der Genshagener Dorfstraße bebaut. Westlich des Bewertungsobjektes liegt ein Neubaugebiet entlang der Ludwigsfelder Straße mit reiner Wohnnutzung in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Im Süd - Westen des Dorfgangers befindet sich das Gewerbegebiet Brandenburg Park. Genshagen ist von Wald- und Wiesenflächen umgeben.
Nutzungsstruktur	Die umgebende Bebauung des Bewertungsobjektes besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Nebengebäuden und dörflicher, gemischter Nutzung. Die Nutzung der Umgebung entspricht der Kategorie „Dorfgebiet“ analog § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Verkehrsanbindung	Aufgrund der Nähe zu Berlin und guten Anschlüssen an die A 10 und B 101 ist die Lage für den Individualverkehr als verkehrsgünstig zu beurteilen. Der öffentliche Verkehr ist dagegen nur durch Buslinien gesichert.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten werden teilweise im Ort und ansonsten im nördlich anschließenden Großbeeren (5 km) und in Ludwigsfelde angeboten.
Soziale Infrastruktur	Die Gemeinde Ludwigsfelde verfügt über 8 staatliche Schulen (3 Grundschulen, 2 Förderschulen, eine Haupt- und Realschule, eine Oberschule, ein Gymnasium) sowie 18 Kindertagesstätten, davon eine in Genshagen.
Immissionen	Die Genshagener Dorfstraße ist eine Hauptstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und geringen Immissionen. Es sind erhebliche Lärmimmissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Autobahn und durch den Fluglärm des BER vorhanden.
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	Einfache dörfliche Wohnlage

2.2 Immobilienmarkt Berliner Umland

Unsicherheiten	Vor dem Hintergrund der weltpolitischen Entwicklungen (Klimawandel, Ukrainekrieg, Nahostkonflikt) und dessen Auswirkungen (u.a. Energiepreise, Lieferengpässe) haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland verschlechtert.
Nachfrage Wohnen	Die hohe Zuwanderung, das Bevölkerungswachstum im Berliner Umland sowie ein geringer Wohnungsneubau führen auf dem Wohnungsmarkt zu einem erheblichen Nachfrageüberhang.
Höhere Kreditzinsen	Dem stehen die Inflationsrate (4,5 % in 10/2023), gestiegene Kreditzinsen sowie ein hoher Anstieg der Lebenshaltungskosten (7,5% Verbraucherpreise Nahrungsmittel) und der Baukosten gegenüber. Dies führt zu einer Unsicherheit und Zurückhaltung am Markt.
Ausblick	Erstmals nach elf Jahren sank der vdp – Immobilienindex (vdp = Verband Deutscher Pfandbriefbanken) im 3. Quartal 2022 um insgesamt 1 %. Auch wenn dies in erster Linie den Geschosswohnungsbau betrifft, so sind auch für Wohneigentümer deutliche Abschwächungen absehbar. Dabei muss sich, bei nachlassender Dynamik und differenziert nach Standorten sowie energetischer Ausstattung, erst ein neues Gleichgewicht finden (vgl.: Bundesbank 28.10.2022).

Eine Auswertung im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses Teltow – Fläming zeigt den deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen im Landkreis von 2021 auf 2022 um insgesamt rund 30%. Dabei ist der Rückgang für den Marktsektor Wohnungs- und Teileigentum mit 4,3 % noch relativ gering gegenüber der ansonsten deutlichen Kaufzurückhaltung am Markt. Dieser Trend hat sich auch im 1. Halbjahr 2023 fortgesetzt (Quelle: Tendenzen 1. Halbjahr 2023).

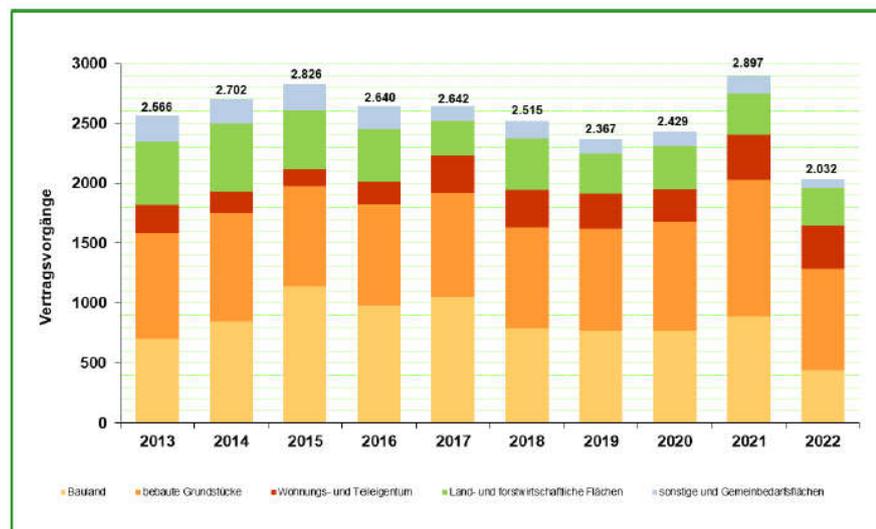


Abbildung 6: Vertragsvorgänge – Entwicklung der vergangenen 10 Jahre

Quelle: Marktbericht 2022 Gutachterausschusses Teltow – Fläming

2.3

Grundstückszuschnitt, Beschaffenheit und Erschließung

Erscheinung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Vierfamilienwohnhaus (Wohneigentum Nr. 4) bebaut.

Grundstücksgröße

Übersicht Flurstücke und Grundstücksgröße		
Genshagen, Flur 1, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
23/6	Genshagener Dorfstr. Nr. 49	200
23/7	Genshagener Dorfstr. Nr. 43	200
23/8	Genshagener Dorfstr. Nr. 47	196
23/9	Genshagener Dorfstr. Nr. 47	196
23/10	Genshagener Dorfstr. Nr. 45	383
Summe		1.175

In diesem Gutachten wird die Größe entsprechend den Angaben des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs als richtig unterstellt.



Auszug aus der Flurkarte, ohne Maßstab

Grundstücksbreite	ca. 38 m zur Genshagener Dorfstraße
Mittlere Grundstückstiefe	ca. 31 m
Schnitt	unregelmäßig
Erschließung	<p>Nach Information des Landkreises Teltow – Fläming vom 17.08.2023 wird das Grundstück durch eine Erschließungsbaulast auf dem Grundstück Gemarkung Genshagen, Flur 1, Flurstück 476 gesichert.</p> <p>Das Grundbuch des Nachbarn zum Flurstück 476 liegt nicht vor. In der Anlage zur Teilungserklärung mit dem Stempel der Kreisverwaltung Teltow-Fläming vom 02.03.1994 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 476 eingetragen.</p>
Wege	Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 4 (Flurstück 23/10) mit dem Sondernutzungsrecht für Gartenflächen und einem Carport, ist in der Realität durch einen unbefestigten Fahrweg (siehe Fotos 22) über das Flurstück 476 erreichbar.
Medien	Ein Strom-, Gas- und Telefonanschluss, Abwasserentsorgung, sowie Wasserversorgung sind nach den Informationen bei der Ortsbesichtigung vorhanden.
Baugrund	In dem vorliegenden Verkehrswertgutachten wird der Baugrund als ortstypisch unterstellt. Rissbildungen an den Außenwänden, die auf schlechte Gründungsgegebenheiten schließen lassen, sind nicht zu verzeichnen. 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.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

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

Grundbuch Eine Kopie des Wohnungsgrundbuches Amtsgericht Zossen, Grundbuch von Genshagen Blatt 210 vom 03.01.2023 liegt vor.

Bestandsverzeichnis Im Bestandsverzeichnis ist unter der lfd. Nr. 1 verzeichnet:
3.354/10.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Genshagen

Übersicht Bestandsverzeichnis zu lfd. Nr. 1			
Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	23/6	Geb.- u. Freifläche Genshagener Dorfstr. Nr. 49	200
1	23/7	Geb.- u. Freifläche Genshagener Dorfstr. Nr. 43	200
1	23/8	Geb.- u. Freifläche Genshagener Dorfstr. Nr. 47	196
1	23/9	Geb.- u. Freifläche Genshagener Dorfstr. Nr. 47	196
1	23/10	Geb.- u. Freifläche Genshagener Dorfstr. Nr. 45	383
	Summe		1.175

verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan mit der Nummer 4 bezeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoss mit Kellerraum, Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 4.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen („Blätter 207 – 210)...beschränkt. Der Eigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung der Miteigentümer. Sie ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte.....

Abteilung I Eigentümer a) und b) – zu je ½ Anteil (Namen liegen dem Amtsgericht vor)

Abteilung II Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Luckenwalde, 17K 88/22).

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.

Es liegt die Teilungserklärung des Notars Johannes Neumann, Berlin Urk. Nr. 94/1994 vom 20.05.1994 vor.

2.4.2 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Vermietung	Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden das Wohneigentum Nr. 4 durch die Miteigentümerin / Antragsgegnerin selbst genutzt.
Verwaltung Hausgeld	Nach den Informationen der Miteigentümerin (Antragsgegnerin) ist keine Hausverwaltung für die WEG tätig und es werden keine Eigentümerversammlungen gem. §10 der Teilungserklärung abgehalten. Ebenso ist kein Wirtschaftsplan oder ein Hausgeld vereinbart.
Verbindliche Bauleitplanung	Nach der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Ludwigsfelde vom 31.08.2023, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB als „bauplanungsrechtlicher Innenbereich“.
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 vom 17.08.2023 sind zum Bewertungsgrundstück keine Baulasten verzeichnet.
Information Bauakte	Nach den Informationen der Gemeinde, sind keine Planunterlagen im Bauarchiv der Gemeinde Ludwigsfelde vorhanden. Es liegen Aufteilungspläne als Anlage zur Teilungserklärung vor. Der Aufteilungsplan umfasst nur das Erdgeschoss. Zum Dachgeschoss und zum Keller sind keine Grundrisse verzeichnet. Außerdem ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landkreises Teltow – Fläming / Untere Bauaufsichtsbehörde vom 02.03.1994 Anlage der Teilungserklärung.

2.5 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung	Im Folgenden geht es allein um die dominierenden baulichen Ausführungen des Gebäudes wie sie während der Ortsbesichtigung, aus der Bauakte und den Informationen der Gemeinde aufgenommen wurden.
--------------	---

2.5.1 Wohneigentum

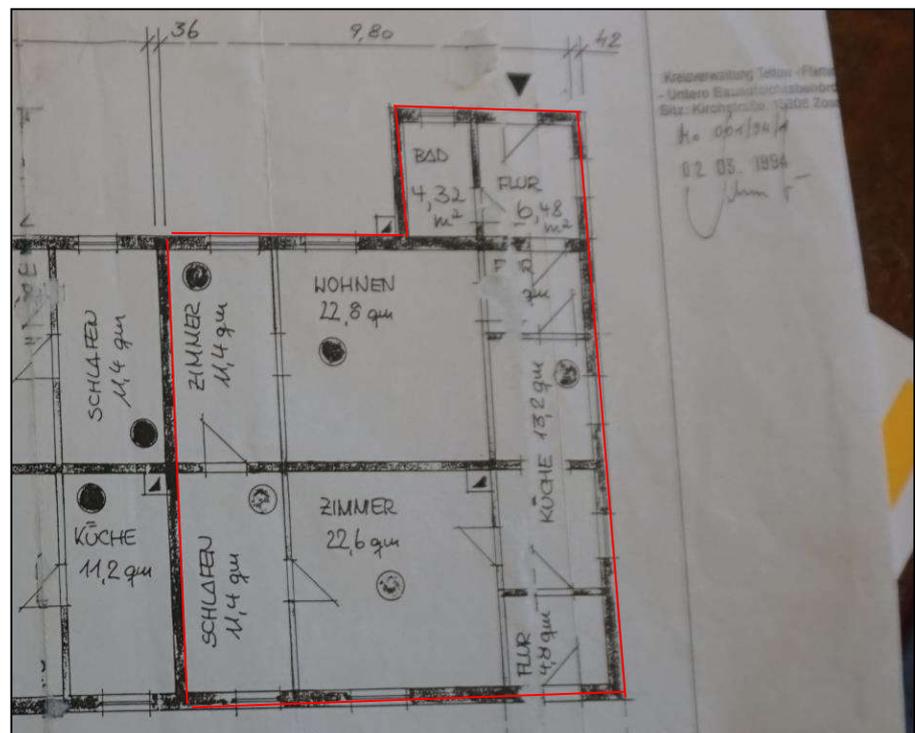
Art des Gebäudes	Das Wohngebäude (Sondereigentum Nr. 4) ist an einer Giebelseite Richtung Nord - Osten an das Nachbarwohngebäude, vergleichbar einem Endreihenhaus, in gleicher Höhe, Tiefe und Dachneigung angebaut. Das zu bewertende Wohnhaus verfügt über einen Kellerraum, Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss. Es gibt 2 Gartenbereiche als Sondernutzungsrecht im Nord - Westen mit Eingangsbereich, Vordach, Sitzplatz und Carport sowie als Nutzgarten Richtung Süd – Osten.
Baujahr	1889
Konstruktion	Es handelt sich um einen Mauerwerksbau mit Sichtmauerwerk, einer Mittelwand, Holzbalkendecken und einem Satteldach. Das Gebäude

ist intern über eine Holztreppe zum Dachgeschoss erschlossen und mit einer massiven Treppe zum Kellerraum mit Kappendecke ausgeführt. Das Haus wurde mit einem eingeschossigen Anbau für ein Badezimmer Richtung Süd – Osten ergänzt. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt.



Grundriss

Das Wohneigentum ist zweckmäßig in Räume aufgeteilt, obwohl ein Durchgangszimmer vorhanden ist. Küche und Bad sind tagesbelichtet. Der Anbau dient einem großen Badezimmer und ist nicht - wie dargestellt - unterteilt. Ansonsten entspricht der Grundriss zum Erdgeschoss den tatsächlichen Gegebenheiten, soweit das im Rahmen der Ortsbesichtigung überprüft werden konnte.



Grundriss EG, Quelle: Aufteilungsplan an der Teilungserklärung

Wohnfläche Eine Wohnfläche wird für die Wohnung Nr. 4 in dem Aufteilungsplan nach dem Grundriss des Architekten Dipl. – Ing. Wengert vom 22.02.1994 als Anlage zur Teilungserklärung mit 91,2 m² angegeben. Zusätzlich ist der Anbau mit dem Bad von 10,8 m² vorhanden, sodass sich insgesamt eine Wohnfläche von rund **102 m²** ergibt. Der zusätzlich ausgebaute Raum im Dachgeschoss wird aufgrund der Deckenhöhe nicht auf die Wohnfläche angerechnet.

Bruttogrundfläche Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Die Bruttogrundfläche wurde anhand der übergebenen Grundrisse mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.

Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)		
	Breite ca. m x Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Teilkeller	Keine Planunterlagen	ca. 18,00
Erdgeschoss	10,58 x 10,70	113,21
Anbau	4,80 x 3,00	14,40
Summe EG		127,61
Dachgeschoss	10,58 x 10,70	113,21
Summe BGF rd.		258,82

Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt rund **259 m²**.

Baubeschreibung

Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Konstruktion	Mauerwerkskonstruktion, Ziegelmauerwerk
Außenwände	Sichtmauerwerk
Innenwände	massiv, Mauerwerk, Tapete, Holzpaneele
Decken	Tapete, Holzpaneele
Fußboden	Estrich, Fliesen, Teppichboden, DG: Dielen
Fenster	Kunststofffenster (Isolierverglasung), Rollläden
Treppe	Holztreppe, Kellertreppe massiv
Innenansichten	überwiegend Tapete, Bad / Küche Fliesen
Innentüren	Röhrenspantüren
Küche	Einbauküche
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung, SAT - Anlage
Sanitärinstallation	Dusche, Wanne, WC und Waschbecken
Heizung Warmwasser	Gaszentralheizung, Flachheizkörper
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dachform	Satteldach
Dachrinnen	Dachrinne und Fallrohre Kunststoff, Zinkblech
Dacheindeckung	bituminöse Dachbahnen
Besondere Bauteile	Vordach, zwei Außenstufen

Standardstufe Für das Bewertungsobjekt wurde die Standardstufe gemäß NHK 2010 ermittelt. Die Einordnung der Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der verwendeten Materialien, der Bauausführung, der energetischen Eigenschaften sowie den Merkmalen der Gebäudeart. Es erfolgt eine Eingruppierung gemäß der Sachwertrichtlinie:

Ermittlung der Standardstufe gemäß NHK 2010							
	Standardstufe / Bewertungsobjekt					Wägungs- anteil	BO
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	57,5
Dach		1,0				15	30
Fenster, Türen			1,0			11	33
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	27,5
Decken, Treppen		1,0				11	22
Fußböden			1			5	15
Sanitär			1,0			9	27
Heizung			1,0			9	27
Sonst. techn. Ausstattung			1,0			6	18
Summe:							257

Ausstattung Das Bewertungsobjekt (BO) , Stufe x Wägungsanteile 257 / 100 = 2,57 erfüllt die Voraussetzungen der **Standardstufe 2 bis 3**.

Besondere Bauteile Eingangsvordach in Holzständerbauweise, 2 Eingangsstufen

Modernisierungen Das Bad, die Fenster und Türen wurden nach den Informationen ca. 1991 erneuert. 1995 wurde die Elektroinstallation und 1996 die Gas - Heizung inklusive Warmwasser modernisiert.

Energieeffizienz Der energetische Zustand des Gebäudes wird - soweit erkennbar - ohne Dämmung als unterdurchschnittlich, bezogen auf die Baujahresgruppe, eingeschätzt. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Bauzustand Das Bewertungsobjekt weist Gebrauchsspuren und kleinere Instandsetzungsdefizite am Innenausbau auf. Insgesamt kann von einem normalen, durchschnittlichen Bauzustand ohne wesentliche Modernisierung in den letzten 20 Jahren ausgegangen werden.

2.5.2 Außenanlagen

Gartenbereich Das Wohnhaus verfügt über Gartenflächen (Sondernutzungsrecht).

Als wesentliche wertrelevante Außenanlagen wurden vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Außenbrunnen
- Einfriedung mit Hecken und Holzzäunen
- Carport (1995) in Holzständerbauweise

Anmerkung Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung 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.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über verwendete gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Hierzu können nur fachspezifische Gutachten Aussagen treffen. Der Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Gegenstand der	Gemarkung Genshagen			Flur 1	Flurstücke 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10
Verkehrswert- ermittlung	Wohnung Nr. 4	Grundbuch Blatt 210	Miteigentumsanteile 3.354 / 10.000	Wohnungsgröße 102 m ²	

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 ruhen. 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	einfach, Dorfgebiet im Berliner Umland
	Verkehrslage	gute Verkehrsanschlüsse, A 10, B 101
	Öffentl. Verkehr	nur Buslinien, Bahnhof 5 km
	Infrastrukturangebot	durchschnittlich
Wirtschaft	Immissionen	Fluglärm
	Arbeitsplatzangebote	überdurchschnittlich
	Immobiliennachfrage	Käufermarkt
Demografie	Entwicklung der Einwohnerzahl	steigend
Grundstück	Zuschnitt	unregelmäßig
	Erschließung	über Nachbargrundstück
	Größe	marktgängig
Gebäude	Objektart	Wohneigentum
	Aufteilung	Grundriss mit Durchgangszimmern
	Konstruktion	Mauerwerk
	Baujahr, geschätzt	1889
	Modernisierung	keine in den letzten Jahren
	Bauzustand	normal
	Energetische Zustand	unterdurchschnittlich

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.
Verfahren	Für die Bewertung von Eigentumswohnungen wird üblicherweise das Vergleichswertverfahren angewendet. Das Bewertungsobjekt kann aber auch das Sachwertobjekt - als Endreihenhaus - aufgefasst werden.
Vergleichswert	Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Im zu bewertenden Wohneigentum im Vierfamilienhaus sind die individuellen Besonderheiten erheblich und die Abweichungen zu typischen Eigentumswohnungen sehr groß. Zudem sind im Marktbericht des Gutachterausschusses Teltow – Fläming 2022 für Ludwigsfelde und dem Berliner Umland keine Vergleichskauffälle mit vergleichbaren Baujahren verzeichnet. Die Weiterverkäufe von Wohneigentum in Ludwigsfelde sind deutlich jünger und betreffen die Baujahre ab 1996. Auf dieser Datengrundlage konnte kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.
Sachwertverfahren	Das Bewertungsobjekt ist optional von den anderen Wohnungen im Sondereigentum zu trennen und lässt sich als Endreihenhaus auffassen und bewerten. Den Nutzern von Reihenhäusern 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 auch als Sachwertobjekt, obwohl keine Realteilung vorliegt und es sich um Wohneigentum handelt.
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.
Bodenwert	Die Bodenwertermittlung erfolgt aufgrund der Objektmerkmale und der Lage in der Bodenrichtwertzone gemäß § 16 (1) Satz 2 im Bodenrichtwertverfahren.

3.3 Bodenwertermittlung

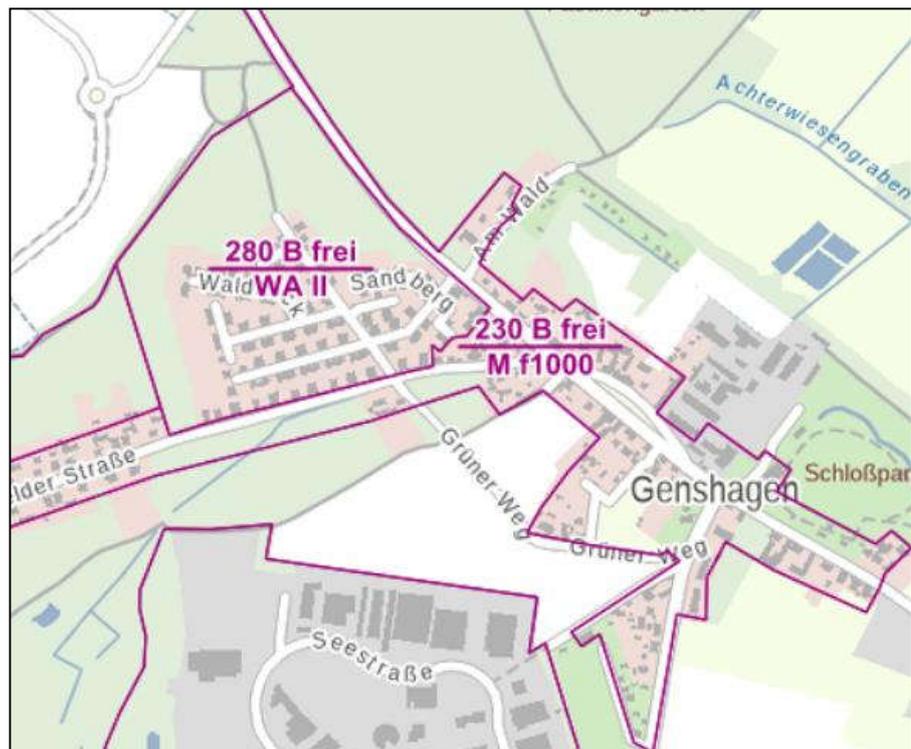
Durchschnittlicher
Lagewert

Nach § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren 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: 230,00 €/m²

Für die Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstückes liegt der Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) zum 01.01.2023 bei 230,00 €/m² und bezieht sich auf ein Wohngebiet mit einer Grundstückgröße von 1.000 m².



Bodenrichtwertkarte 01.01.2023 (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		
	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
Bauweise	offen	offen
Lage	durchschnittliche Lage, Wohngebiet	Wohngebiet
Immissionen	Immissionen durch den BER	Immissionen durch den BER
Erschließung	erschlossen	erschlossen
Grundstücksgröße	1.000 m ²	1.175 m ²
Grundstücksanteil WE4 nach MEA		394 m ²
Grundstückszuschnitt	unregelmäßig, regelmäßig	fast regelmäßig
Bewertungszeitpunkt	01.01.2023	06.09.2023

- 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. Da es sich um Wohneigentum handelt erfolgt in diesem Fall kein Zuschlag, da nur die Wohnung mit dem Sondernutzungsrecht am Garten am Markt gehandelt werden kann. Entsprechend beziehen sich die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses auch nur auf den individuellen Wohnungsbau. Im Bewertungsfall wird keine Größenanpassung vorgenommen.
- Zeiteinfluss** Aufgrund der seit Mitte 2022 anhaltenden Zurückhaltung am Markt, kann von deutlich fallenden Bodenwerten (vgl. GAA: Tendenzen 1. Halbjahr 2023) ausgegangen werden. Daher erfolgt ein Abschlag von – 10% auf den Bodenwert, sodass von einem Bodenwert von **207,00 €/m²** ausgegangen werden kann.
- Durchschnitt** Weitere besondere Umstände des zu bewertenden Grundstücks oder Abweichungen zu typischen Grundstücken der Richtwertzone sind nicht gegeben.

Der Bodenwertanteil des gesamten Bewertungsgrundstücks ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag wie folgt:

Grundstücksgröße x Wert pro m ² Grundstücksfläche	
207,00 €/m ² x 1.175 m ² =	243.225,00 €

Bei den Miteigentumsanteilen für das Wohneigentum Nr. 4 in Höhe von 3.354 / 10.000 ergibt sich damit der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts:

Grundstücksgröße x Wert pro m ² Grundstücksfläche	
243.225 € x 3.354 / 10.000 =	81.577,67 €

Der Bodenwertanteil zum Wertermittlungsstichtag beträgt rd.

82.000,00 €.

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 Reihenhäuser 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 2.22 Reihenhendhaus ohne Keller, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss angesetzt. Der Ausgangswert beträgt 655 €/m ² inkl. Baunebenkosten (17%) bei der Standardstufe 2 bis 3.
BGF	Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (BGF) beträgt 259 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 80 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 Modernisierung als modifizierte Restnutzungsdauer. Nach der Sachwert - Richtlinie ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren, die vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten angemessen erscheint.

Alterswertminderung	Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus (RND: 30 Jahre / GND 80 Jahre) beträgt 63 %.
Besondere Bauteile	Für die besonderen Bauteile (Vordach, Stufen) erfolgt ein Zuschlag von 1.000 €.
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, 2. Quartal 2023 auf 1,778 % (2010 = 100 %) gestiegen.
Garage	Für den Carport erfolgt ein pauschaler Ansatz von 2.000 €.
Außenanlagen	Für die Außenanlagen erfolgt ein Zuschlag von 4%.
Sachwertanpassung	<p>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.</p> <p>Für den Bewertungszeitraum liegt eine Auswertung des Gutachterausschusses des Landkreises Teltow-Fläming im aktuellen Marktbericht 2022 für Reihendendhäuser und Doppelhäuser vor. Bei einer Standardstufe 2 und einem Bodenrichtwertniveau zwischen 200 und 300 €/m² wurde ein Sachwertfaktor von 1,04 ermittelt. Geht man von der Standardstufe 3 aus, ergibt sich ein Sachwertfaktor von 1,43.</p> <p>In diesem Falle wird das Objekt der Standardstufe 2 zugerechnet, da keine Modernisierung in den letzten Jahren erfolgte und die energetischen Eigenschaften bei hohen Energiepreisen eine zunehmende Bedeutung erlangen.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund der Marktlage mit einer Zurückhaltung der Marktteilnehmer, erscheint ein geringer Sachwertfaktor zum Wertermittlungstichtag angemessen.</p> <p>Aufgrund der Lage und der Merkmale des Bewertungsobjektes erscheint, ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,04 sachgerecht und angemessen.</p>
Sachwertermittlung	Auf dieser Grundlage ergibt sich die folgende Sachwertermittlung:

Berechnung des vorläufigen Sachwertes	
Ausgangswert : NHK 2010	655,00 €/m ² BGF
x Baupreientwicklung	1,778
= Herstellungswert €/m ² BGF	1.164,59 €/m ² BGF
x Fläche (BGF) 259 m ² , rund = Herstellungswert	301.628,81 €
+ besondere Bauteile	1.000,00 €
= Herstellungswert der baul. Anlagen rund	302.629,00 €
- Korrektur wegen des Gebäudealters - 63 %	- 190.656,00 €
= Gebäudesachwert	111.973,00 €
+ Carport	2.000,00 €
+ Außenanlagen 4% .	4.479,00 €
+ Bodenwert	81.578,00 €
= Vorläufiger Sachwert	200.030,00 €
Sachwertfaktor: 1,04	rd. 208.031,00 €

Der marktangepasste Sachwert beträgt zum Stichtag rd.

208.000,00 €.

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 Dorfgebiet in Genshagen, der Wohnungsnachfrage, die vom Berliner Raum ausstrahlt und der Zurückhaltung am Markt aufgrund der Rahmendaten und der Finanzierungszinsen, wird eine real leicht fallende Preisentwicklung für das Bewertungsobjekt erwartet.

Abgleich

Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow - Fläming werden Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften in Ludwigsfelde der Baujahre 1890 bis 2019 (8

Kauffälle) von 1.590 €/m² Wohnfläche bis 5.545 €/m², im Mittel 3.500 €/m² veröffentlicht. Für Reihenhäuser in Ludwigsfelde (Baujahre 1930 bis 2003, 14 Kauffälle) werden Wohnflächenpreise von 2.075 €/m² bis 5.320 €/m², im Mittel 3.455 €/m² veröffentlicht. Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes erscheint eine Orientierung am unteren Spannenwert angemessen.

Das Bewertungsobjekt liegt mit 2.039 €/m² (208.000,- € / 102 m²) im unteren Bereich der veröffentlichten Werte. Aufgrund der Objekteigenschaften (Baujahr, Lage, einfache Ausstattung) bestätigt der Vergleich mit Daten im Marktbericht das Ergebnis der Sachwertermittlung.

besondere
objektspezifische
Grundstücks-
merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 (3) ImmoWertV für das Bewertungsobjekt (Besonderheit: 1.) keine Hausverwaltung, 2.) Kellerraum, Nutzfläche im ausgebauten Dachraum) sind gegeben.

Keine Verwaltung

1.) Da keine Hausverwaltung beauftragt und keine Eigentümerversammlung abgehalten wurde, könnte es Nachteile bei der Organisation der WEG mit 4 Eigentümern geben. Offensichtlich ist für die Abrechnung keine Hausverwaltung erforderlich, da jeder Miteigentümer mit den Versorgungsträgern selbst abrechnet. Auch die Notwendigkeit einer Eigentümerversammlung gemäß Teilungserklärung scheint nicht gegeben. Andererseits sind gemeinsame Reparaturen am Gemeinschaftseigentum dann durch die 4 Sondereigentümer in Abstimmung gemeinsam zu veranlassen. Dies könnte ohne eine gemeinsame Instandhaltungsrücklage und bei der Abwicklung von Handwerkerleistungen zu Abstimmungsproblemen führen. Diesen Nachteilen stehen die Vorteile gegenüber, dass keine Kosten für eine Hausverwaltung aufgewendet werden müssen. Aufgrund dieser Gesichtspunkte wird im Rahmen dieser Bewertung davon ausgegangen, dass sich Vor- und Nachteile im Bewertungsfall ausgleichen und kein Abzug für das Fehlen einer Hausverwaltung angesetzt wird.

1 Keller, 1 Dachraum

2.) Das Bewertungsobjekt ist mit einem Kellerraum und mit einem ausgebauten Raum im Dachgeschoss ausgestattet. Die Normalherstellungskosten (NHK) für Gebäude mit Keller sind pro m² BGF geringer als die angesetzte NHK ohne Keller Typ 2.22 (siehe Kap. 3.4). Umgekehrt ist die NHK bei einem ausgebauten Dachgeschoss durch höhere Baukosten gekennzeichnet. Im Rahmen dieser Bewertung wird unterstellt, dass sich Zu- und Abschlag ausgleichen, sodass keine Anpassung für den Kellerraum und die Nutzfläche im ausgebauten Dachraum erfolgt.

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 14974 Ludwigsfelde, Genshagener Dorfstraße 45, Wohneigentum Nr. 4

Gemarkung Genshagen		Flur 1	Flurstücke 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10
Wohnung Nr. 4	Grundbuch Blatt 210	Miteigentumsanteile 3.354 / 10.000	Wohnungsgröße 102 m ²

zum 06.09.2023 auf

208.000,00 €

(in Worten: zweihundert-und-acht-tausend-Euro).

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 15.11.2023

(Dipl.-Ing., Bauassessor Dieter Hoffmann)
Zertifizierter Sachverständiger HypZert (F)

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 Altlasten: Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Eine Anfrage wurde durchgeführt.

4.3 Verwalter: Nach den Informationen der Miteigentümerin (Antragsgegnerin) ist keine Hausverwaltung für die WEG tätig und es werden keine Eigentümerversammlungen gem. §10 der Teilungserklärung abgehalten. Ebenso wurde Wirtschaftsplan aufgestellt oder ein Hausgeld vereinbart.

4.4 Mieter oder Pächter: Das Haus ist eigengenutzt. Eine Vermietung liegt nicht vor.

4.5 Über eine Wohnpreisbindung ist nichts bekannt.

4.6 Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Maschinen oder Betriebs-einrichtungen sind entsprechend nicht vorhanden.

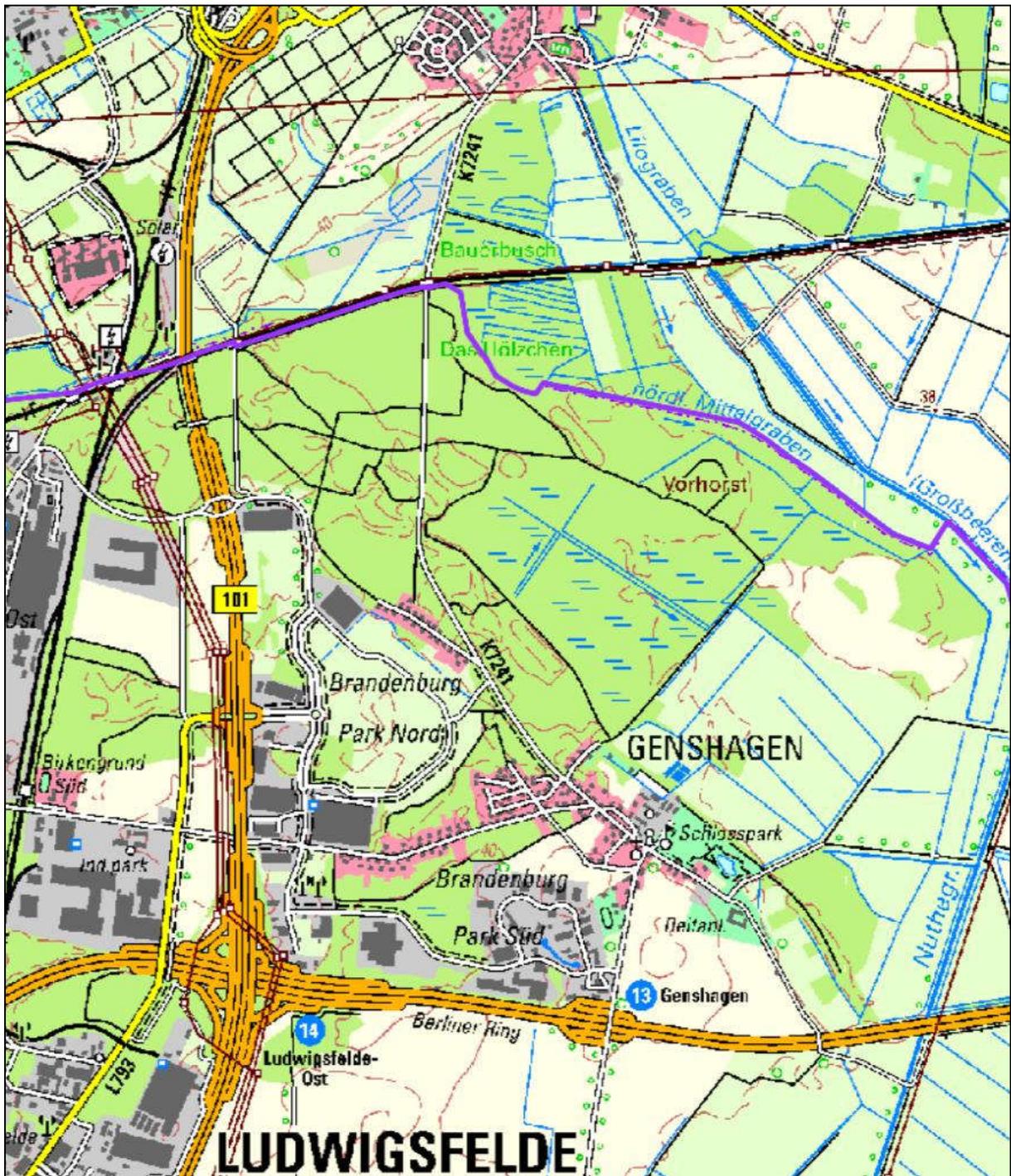
4.7 Ein Energieausweis liegt nicht vor.

5. Anlagen

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

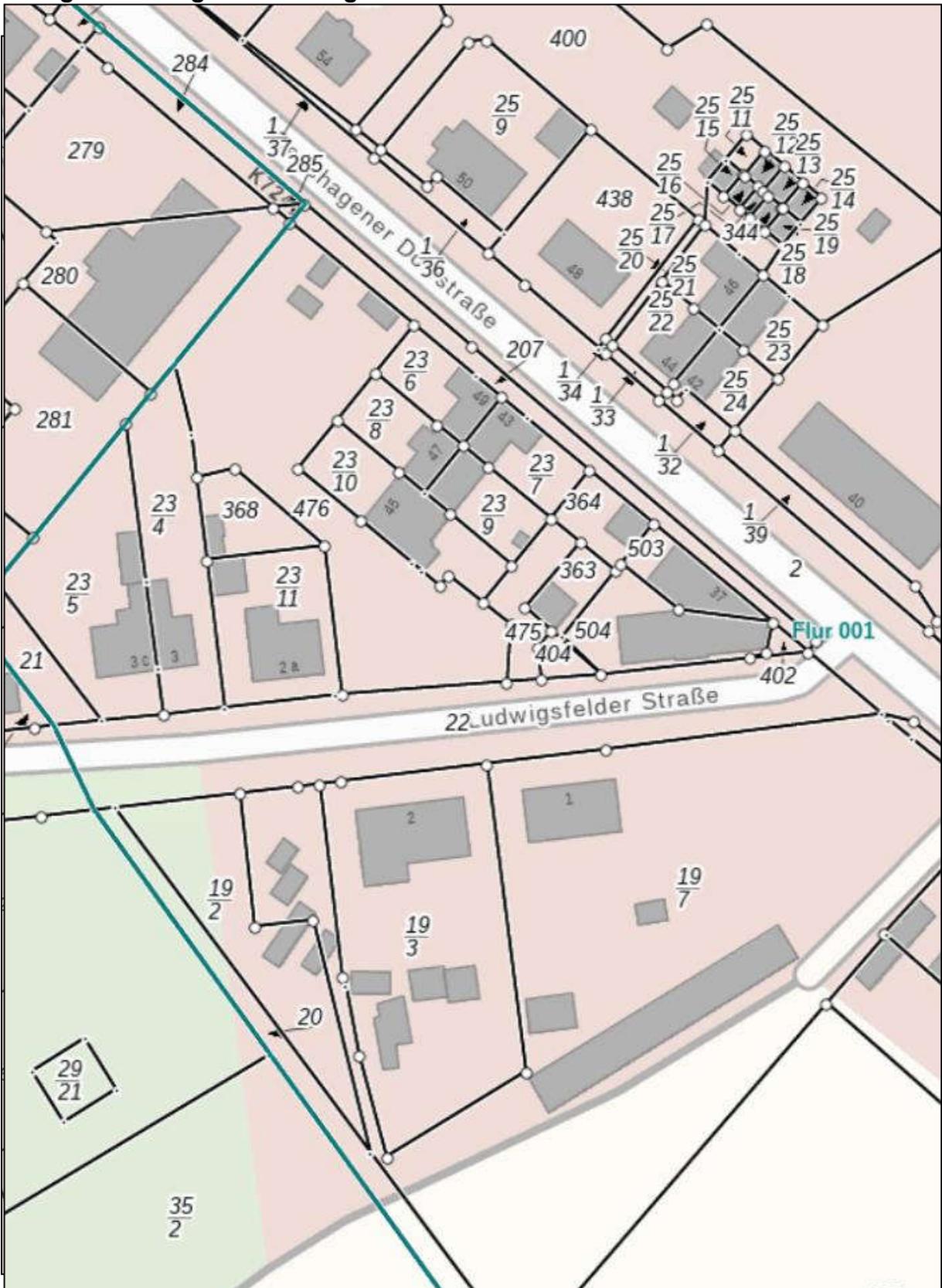
Anlage 1 Übersichtskarte

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

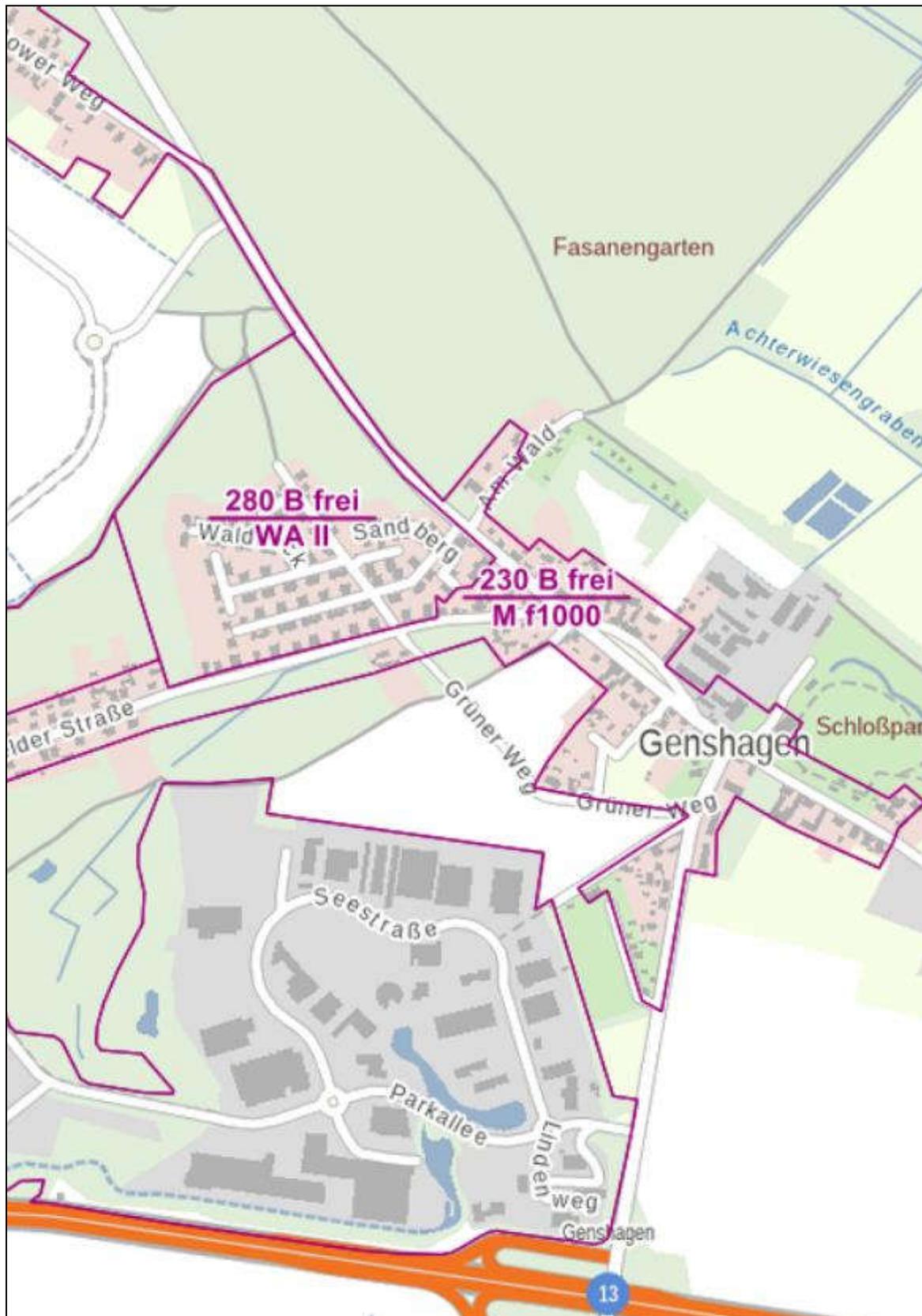
Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte



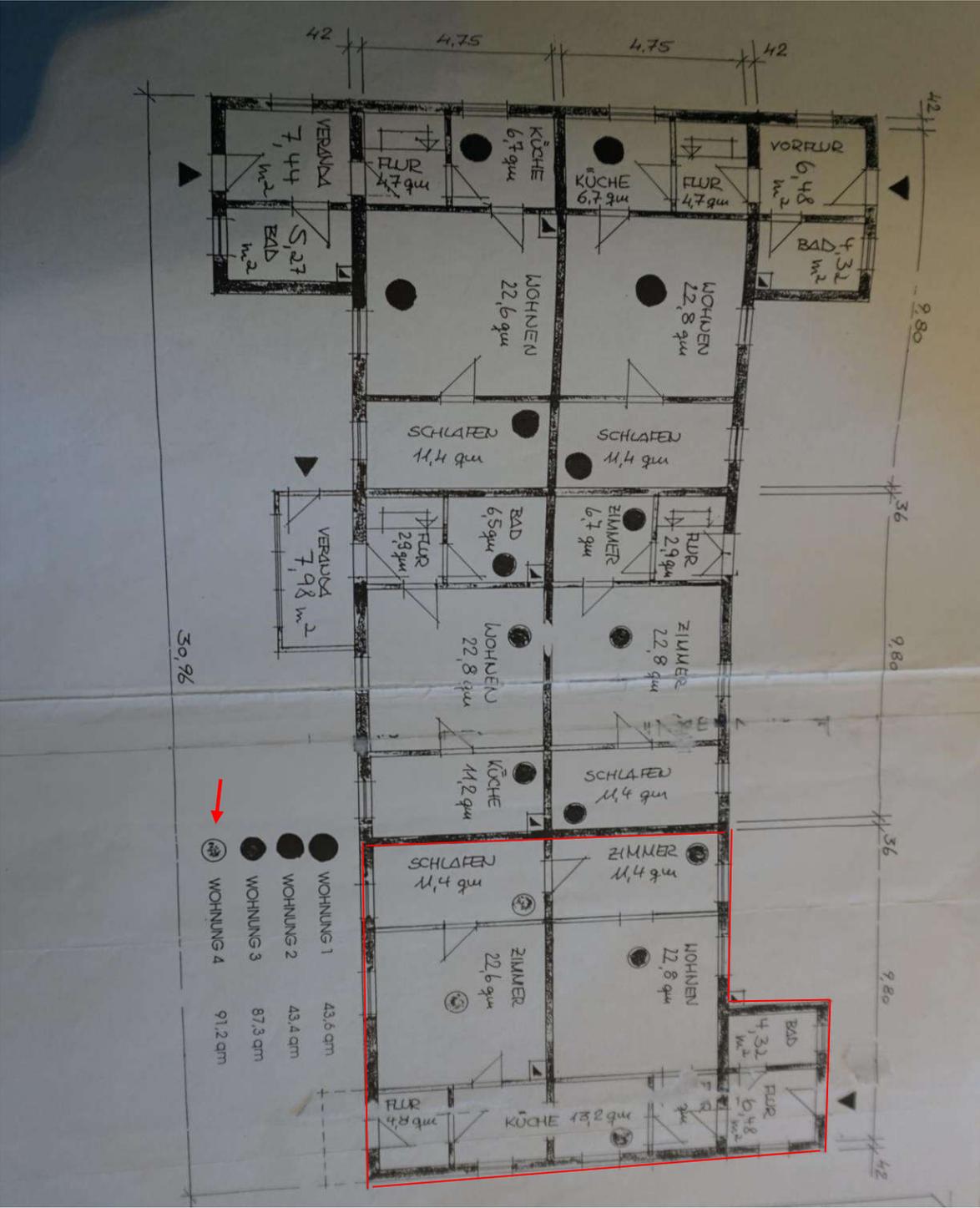
Quelle: Brandenburg Viewer

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

Anlage 4 Bodenrichtwertkarte 01.01.2023 Quelle: Boris Brandenburg



Anlage 5 Planunterlagen



Anlage 6 Fotodokumentation



Foto 1 Hofansicht, Eingang



Foto 2 Giebelansicht Eingang



Foto 3: Gartenansicht



Foto 4: Carport



Foto 5 Eingang, Flur



Foto 6 Küche

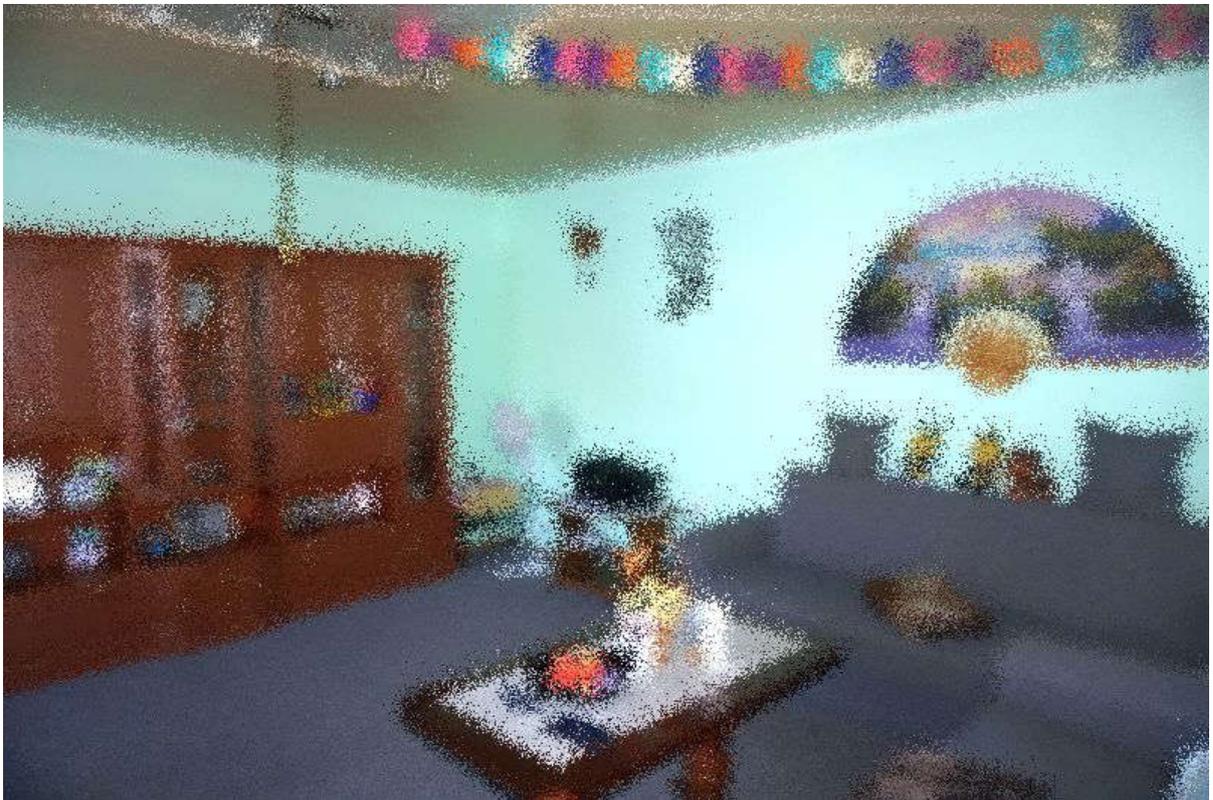


Foto 7 Wohnzimmer

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



Foto 8 Badezimmer

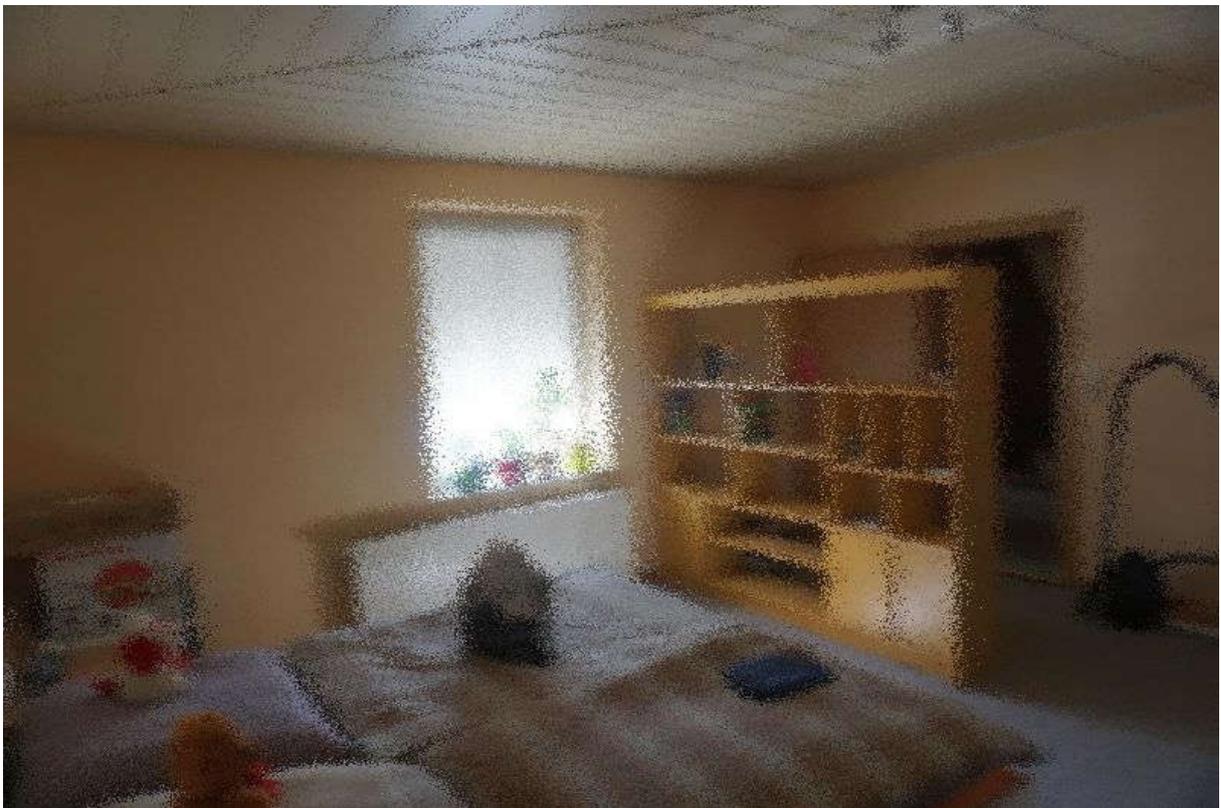


Foto 9 Zimmer



Foto 10 Zimmer



Foto 11 Zimmer



Foto 12 Kellertreppe



Foto 13 Keller



Foto 14 Keller



Foto 15 Heizungsanlage

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



Foto 16 Elektrik



Foto 17 Bodentreppe



Foto 18 Dachboden

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



Foto 19 Dachboden

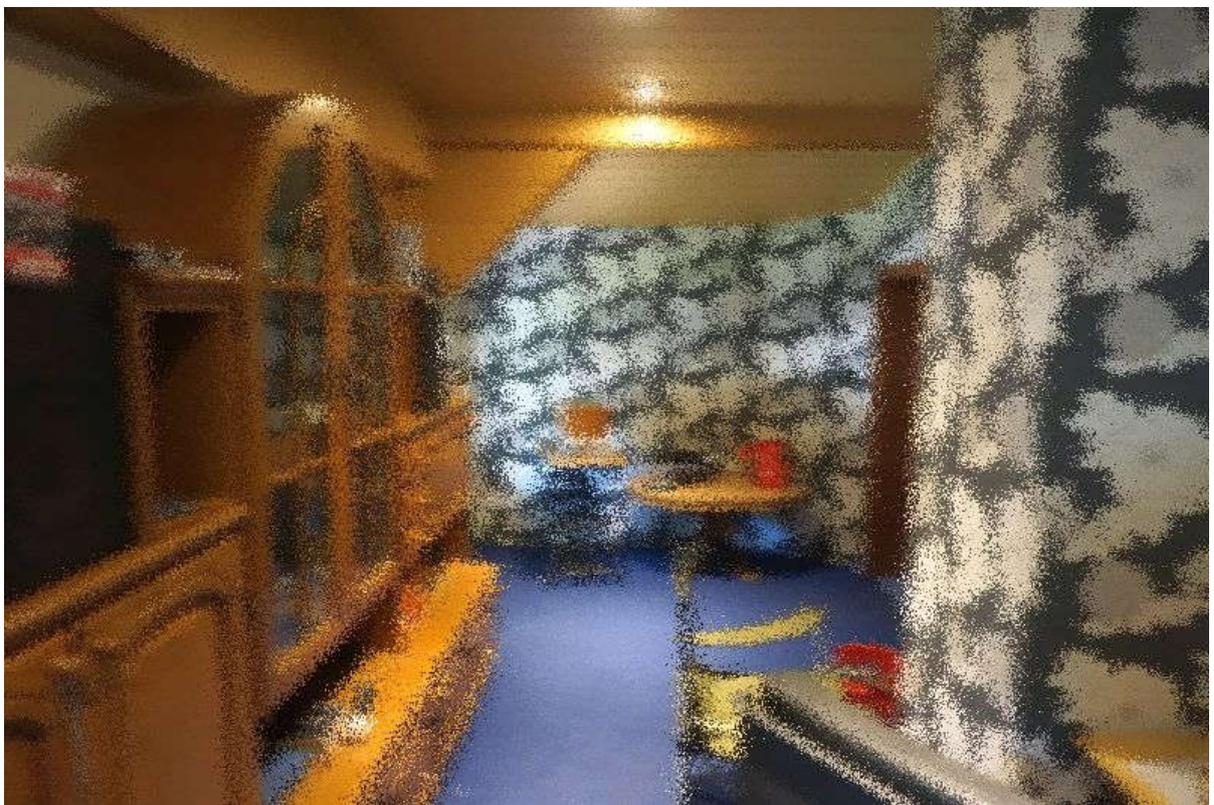


Foto 20 Dachboden, ausgebaut



Foto 21 Ansicht von der Ludwigsfelder Straße, Bushaltstelle



Foto 22 Grundstückszufahrt Dorfstraße

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