

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)



Auftragnehmer:

**Sachverständigenbüro Falk Zimmermann
Straße der Jugend 18, 14974 Ludwigsfelde
Tel. 0700 6683 5537 · E-Mail: info@expert-service.de**

Bewertungsobjekt:

**14913 Niedergörsdorf
OT Altes Lager
Flämingstraße 10**

Geschäftszeichen:

17 K 89/22

Aktenzeichen:

2023-0213



Ausführender Gutachter:

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Ergebnisübersicht.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	3
2.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
2.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
3.1	Großräumige Lage.....	4
3.2	Kleinräumige Lage	4
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	4
3.4	Privatrechtliche Situation	5
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
3.8	Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung	6
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
4.2	Einfamilienhaus	7
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	7
4.2.2	Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung	8
4.2.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	8
4.3	Nebengebäude	9
4.4	Außenanlagen	9
5	Ermittlung des Verkehrswerts	10
5.1	Grundstücksdaten	10
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.3	Bodenwertermittlung	11
5.4	Sachwertermittlung	13
5.4.1	Sachwertberechnung	13
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
5.5	Ertragswertermittlung.....	18
5.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
5.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	18
5.6	Ableitung des Verkehrswertes.....	19
6	Verzeichnisse, Urheberschutz	21
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
6.3	Verwendete objektbezogene Unterlagen.....	22
6.4	Verzeichnis der Anlagen	22
6.5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	22
7	Anlagen.....	Anlage Seite 1

1 Ergebnisübersicht

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 14913 Niedergörsdorf OT Altes Lager, Flämingsstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfid. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Altes Lager</i>	<i>797</i>	<i>1</i>	<i>Altes Lager</i>	<i>1</i>	<i>257</i>	<i>582 m²</i>

Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Lindenallee 16, 14943 Luckenwalde

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des
§ 38 ZVG nicht nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

Auftragsdatum: 4. September 2023

Wertermittlungsstichtag: 5. Oktober 2023

Besonderheiten: Aufgrund des verbrauchten und veralteten Gebäudeausstattungsstandards sowie der schlechten Energieeffizienzklasse wird der Wertermittlung eine umfassende Modernisierung zugrunde gelegt.

Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum Stichtag mit rund

135.000 €

(In Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zuzüglich acht Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt und zusätzlich eine CD-ROM mit Ausfertigung als PDF-Datei.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Luckenwalde
Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Lindenallee 16, 14943 Luckenwalde
Auftrag vom 4. September 2023 (Eingang des Auftragsschreibens)

Eigentümer: Die namentliche Angabe des Eigentümers ist nach Änderung des § 38 ZVG nicht nötig und wird deshalb auftragsgemäß weggelassen.

2.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Objektadresse: Flämingstraße 10 in 14913 Niedergörsdorf OT Altes Lager

Grundbuchangaben: Grundbuch von Altes Lager, Blatt 797, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Altes Lager, Flur 1, Flurstück 257 (582 m²)

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Luckenwalde vom 10.08.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft festgestellt werden.

Wertermittlungsstichtag: 05.10.2023

Qualitätsstichtag: entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 05.10.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben (Einwurf) vom 20.09.2023 fristgerecht eingeladen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Antragstellerin nebst Ehemann sowie der ausführende Sachverständige selbst

Hinweis zum Ortstermin: Das Bewertungsobjekt konnte betreten und besichtigt werden. Die Antragstellerin erteilte Auskünfte zum Bewertungsobjekt und übergab Objektunterlagen. Die Grundrisse wurden diesseitig durch ein örtliches Handlarseraufmaß erstellt. Die Fotodokumentation entstand zum Besichtigungstermin.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Teltow-Fläming
Ort und Einwohnerzahl:	Niedergörsdorf (6.220 Einwohner – Stand 31.12.2022); Ortsteil Altes Lager
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Jüterbog (ca. 6 km), Luckenwalde (ca. 19 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Potsdam (ca. 51 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 102 (ca. 0,1 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A9 Niemegek (ca. 27 km) <u>Bahnhof:</u> Jüterbog (ca. 4 km) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (ca. 79 km)

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortslage Altes Lager; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Jüterbog beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte überwiegend erst in Jüterbog; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage – als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 13 m; mittlere Tiefe: ca. 45 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; übliche Straßenraumbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom Landkreis Teltow-Fläming (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altes Lager, Blatt 797 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 30.11.2022
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschervermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bauordnungsrecht: Nach Angabe des zuständigen Bauaktenarchivs konnten für das Bewertungsobjekt keine Bauunterlagen eruiert werden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den ggf. ehemals vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung konnte somit nicht geprüft werden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.

Nach Angabe der Gemeinde Niedergörsdorf bestehen keine offenen Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

Nach Angabe des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Jüterbog-Fläming ist das Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage und die zentrale Schmutzwasseranlage angeschlossen. Es bestehen keine offenen Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und wirtschaftl. Nachfolgenutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz. Das Objekt ist ungenutzt. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht der Wohnnutzung. Hierfür wird der Wertermittlung eine umfangreiche Modernisierung zugrunde gelegt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Anbau
Baujahr:	1938 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	1990er Jahre
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 8. August 2020 vor. Der Endenergiebedarf beträgt 317,20 kWh/(m ² ·a). Das Gebäude wird somit in die Energieklasse H eingeordnet. Die zugrunde gelegte Modernisierung enthält energetische Verbesserungsmaßnahmen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> ein Kellerraum u.a. mit Heizungsanlage <u>Erdgeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, Essdiele, Küche, Bad/WC, straßenseitiges Wohnzimmer, gartenseitiges Zimmer und überdachte Terrasse <u>Dachgeschoss:</u> Flur, zwei Zimmer und Abseite; Der Dachspitz ist über eine Bodenluke nebst Anstallleiter zugänglich.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Stampfbeton o.ä.
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk oder teils Trockenbau
Geschossdecken:	Keller mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe überwiegend als Holzkonstruktion; Keller teils mit Betonstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Gaube, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Elektroinstallation, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Innentüren, sanitäre Installation:	Aufgrund der erforderlichen Modernisierung sind keine genauen Angaben zum zukünftigen Ausstattungsstandard möglich. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften nach Durchführung der zugrunde gelegten Modernisierung für das Bewertungsobjekt zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine werthaltigen vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Keller; verbrauchter Innenausbau; Rissbildungen in den Außenwänden
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse mit überwiegender Anordnung als Durchgangs- und gefangene Räume

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nur ausreichend. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau sowie allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Es sind Nebengebäude als Garage und einfacher Stahlblechschuppen vorhanden. Die massive Garage liegt zwischen dem Wohnhausanbau und der süd-westlichen Grundstücksgrenze. Aufgrund des schlechten Bau- und Unterhaltungszustandes wird der Garage kein Zeitwert beigemessen. Der Stahlblechschuppen ist ebenfalls verbraucht bzw. wertlos.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 14913 Niedergörsdorf OT Altes Lager, Flämingstraße 10 zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Altes Lager</i>	797	1	<i>Altes Lager</i>	1	257	582 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ² (sachverständig geschätzt)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	582 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	05.10.2023	× 1,05	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 31,50 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	500	582	× 0,97	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 30,56 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	30,56 €/m²
Fläche	×	582 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	17.785,92 € rd. 17.800,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **17.800,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag wahrscheinlich wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind. Es wird die durchschnittliche Bodendynamik mit einer Anpassung von 5 % zum Wertermittlungstichtag gewählt.

E02

Auf diesen „*an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert*“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E03

Der Bodenrichtwert wurde hinsichtlich einer Grundstücksgröße nicht definiert. In Ansehung der Katasterkarte wird die typische Grundstücksgröße auf 500 m² geschätzt. Das Bewertungsgrundstück ist mit 582 m² Grundstücksfläche etwas größer.

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Band II, Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.038,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	73,98 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	150.771,24 €
Baupreisindex (BPI) 05.10.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.222,04 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.222,04 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		73 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		32,88 %
• Faktor	x	0,6712
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	180.030,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		180.030,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen	+	7.201,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.231,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	205.031,86 €
Sachwertfaktor	x	1,12
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	229.635,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	94.900,00 €
Sachwert	=	134.735,68 €
	rd.	135.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Es ergeben sich Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) in Höhe von **2.038,00 €/m² Wohnfläche**. Übliche Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten des Wertermittlungsmodells bereits berücksichtigt.

Berechnungsbasis

Sprengnetter hat die BGF-bezogenen NHK 2010 der SW-RL auf den Bezugsmaßstab der Wohnfläche umgerechnet und in den „Marktdaten und Praxishilfen“ neben den Originalwerten als praxisorientierte Tabellenwerke veröffentlicht. Die Verwendung der Wohnfläche hat den Vorteil, dass damit die Unzulänglichkeiten der SW-RL in Zusammenhang mit der sachgerechten Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit von Dachgeschossen usw. beseitigt wurden, die gesamte Wertermittlung also ergebnissicherer wird. Im konkreten Fall wurde die anrechenbare Wohnfläche anhand der diesseitig per Handlaseraufmaß erstellten Grundrisse ermittelt und mit rd. **73,98 m²** in Ansatz gebracht.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im konkreten Fall sind derartige Zuschläge nicht vorhanden.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung der in [1], Kapitel 4.04.1 veröffentlichten offiziellen Daten des statistischen Bundesamtes angesetzt. Es wird der aktuelle Wert in Höhe von **177,9** in das Sachwertverfahren eingeführt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,6 beträgt demnach rd. **73 Jahre**.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus
Das (gemäß Angaben zum Ortstermin) 1938 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	4,0	komplett
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	komplett
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	3,0	überwiegend
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	komplett
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	komplett
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	ohne Ansatz
Summe		0,0	17,0	

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1938 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (73 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (73 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (73 Jahre – 49 Jahre =) 24 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 24 Jahre =) 1999.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1999
- zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt gemäß ImmoWertV nach dem linearen Abschreibungsmodell. Daraus ergibt sich eine Minderung von **32,88 %** bzw. ein Minderungsfaktor von **0,6712**.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, so z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude; Einfriedungen wie Mauern, Zäune u. Ä., Hof Tore und –türen sowie Hofbefestigungen. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 21, Abs. 3, ImmoWertV nach Erfahrungssätzen geschätzt und im Sachwertverfahren prozentual zum Gebäudewert berücksichtigt. Im konkreten Fall wird ein Ansatz von rd. **4 %** berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (180.030,63 €)	7.201,23 €

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (also am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogen. Sachwertfaktors. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden regionale Sachwertfaktoren im NHK 2010 – Modell abgeleitet. Hiernach ergibt sich für Doppelhaushälften ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,35 bei einer Spanne von 0,90 bis 1,90. Eine Unterscheidung von Berliner Umland und dem weiteren Metropolraum wird hier nicht vorgenommen. Daher ergibt sich wahrscheinlich die erhebliche Spanne der Sachwertfaktoren. Das Bewertungsobjekt ist dem weiteren Metropolraum zuzuordnen. Der Sachwertfaktor ist demnach dem unteren Spannenbereich zu entnehmen. Eine adressbezogene Abfrage des Sachwertfaktors im Sprengnetter Marktdatenshop hat einen Sachwertfaktor von 1,12 ergeben. In Anbetracht der vorliegenden Ableitungen wird der Sachwertfaktor mit **1,12** in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Das Erfordernis einer zusätzlichen Anpassung besteht nach Auffassung des Sachverständigen im konkreten Fall nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Um das Bewertungsobjekt nachhaltig am Grundstücksmarkt platzieren zu können, sind umfassende **Modernisierungsmaßnahmen** erforderlich. Berücksichtigt werden Modernisierungen an allen Gewerken. Hierfür wird nach [2] ein pauschaler Kostenansatz in Höhe von **1.992 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere bei Eigennutzungsabsichten ein Wertzuschlag für Gestaltungs- und Erstnutzungsmöglichkeit (GEZ; Berechnung nach Sprengnetter) anzusetzen ist. Dieser Zuschlag dämpft die Modernisierungskosten und wird damit der ImmoWertV gerecht, wonach besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Eine einfache Marktanpassung der Kostenansätze ist hierbei nicht sachgerecht, da es keinen einheitlichen Marktanpassungsfaktor für Investitionskosten gibt und jede Modernisierungsmaßnahme einzelfallabhängig zu bestimmen ist. Im konkreten Wertermittlungsfall ergibt sich infolge der Modernisierung des Gebäudes und des Mietausfalls während der Modernisierung (12 Monate) ein Wertnachteil in Höhe von rd. **94.900 €**. Die genaue Ableitung der Wertminderung infolge unterstellter Modernisierungsmaßnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Einfamilienhaus**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 17,00 Modernisierungspunkten)		1.992,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	73,98 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	147.368,17 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	147.368,17 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	125.262,94 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	125.262,94 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.275,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	73,98 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	242.284,50 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,52
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wg. Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen u. Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 229.635,68 €	x	0,52	x (1,25 – 1) = 29.852,64 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		152,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	73,98 m ²
Kostenanteil	×	17,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	9.558,22 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	125.262,94 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	29.852,64 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	9.558,22 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	9.000,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–94.852,08 €
	rd.	–94.900,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,707$

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			€/m ²	€/Monat	€/Jahr
	Nutzung/Lage	(m ²)			
Einfamilienhaus	Wohnung	73,98	10,00	739,80	8.877,60

Eine tatsächliche Mieteinnahme ist nicht vorhanden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		8.877,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.864,30 €
jährlicher Reinertrag	=	7.013,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 17.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	356,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.657,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	31,052
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	206.722,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	17.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	224.522,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	224.522,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	94.900,00 €
Ertragswert	=	129.622,48 €
	rd.	130.000,00 €

5.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Sie wurde aus den örtlich erstellten Grundrissen ermittelt und ergibt sich mit rd. **73,98 m²**.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird grundsätzlich auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Dabei sind insbesondere die den Mietwert bestimmenden Eigenschaften von Wohnraum (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage des Bewertungsobjekts) bereits berücksichtigt. Der Sachverständige wählt insbesondere unter Berücksichtigung der umfassenden Modernisierung und der sehr geringen Objektgröße einen Mietansatz von **10,00 €/m² Wohnfläche**.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Es wird insoweit ein Bewirtschaftungskostenansatz in Höhe von **21 %** gewählt.

Liegenschaftszinssatz

Für Einfamilienhäuser wurden im aktuellen Grundstücksmarktbericht Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Hiernach beträgt der mittlere Liegenschaftszinssatz 2,4 % mit einer Spanne von 0,2 bis 6,7 %. Unter Berücksichtigung der Objektgröße und der weiteren Marktentwicklung wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,0 %** angesetzt.

Restnutzungsdauer sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen bzw. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte wurde 1938 errichtet und Mitte der 1990er Jahre modernisiert. Einzelne, aber unter Berücksichtigung einer erforderlichen Gesamtmodernisierung nicht mehr werthaltigen Modernisierungen, wurden auch später durchgeführt. Die Doppelhaushälfte verfügt über rd. 74 m² anrechenbare Wohnfläche. Der Grundrisszuschnitt ist mit der überwiegenden Anordnung als Durchgangs- und gefangene Räume insgesamt unzweckmäßig.

Für das Bewertungsobjekt können folgende Feststellungen getroffen werden:

- a. Es sind keine Mieter vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
- b. Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die mitgeschätzt werden müssten.
- d. Es gibt keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Eintragungen im Baulastverzeichnis sind nicht vorhanden.
- e. Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
- f. Eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht nicht.
- g. Ein Energieausweis liegt vor (vgl. 4.2.1).
- h. Zuständiger Schornsteinfeger ist _____ in 14913 Niedergörsdorf.
- i. Nach vorliegender Auskunft besteht kein Altlastenverdacht.
- j. Nach Angabe zum Ortstermin besteht eine aktuelle Gebäudeversicherung.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **135.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **130.000,00 €**. Der Verkehrswert wird objekttypisch ausschließlich aus dem Sachwert abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert bestätigt den Sachwert der Größenordnung nach.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 14913 Niedergörsdorf OT Altes Lager, Flämingstraße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Altes Lager</i>	<i>797</i>	<i>1</i>	<i>Altes Lager</i>	<i>1</i>	<i>257</i>	<i>582 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag mit rd.

135.000 €

(In Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ludwigsfelde, den 2. November 2023

Dipl.-Ing. (FH) Falk Zimmermann

von der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

6 Verzeichnisse, Urheberrecht

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in aktueller Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in aktueller Fassung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in aktueller Fassung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in aktueller Fassung

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Banz AT 04.12.2015)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in aktueller Fassung

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in aktueller Fassung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche in aktueller Fassung

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in aktueller Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete objektbezogene Unterlagen

- [U1] Internet-Auskunft des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte in Altes Lager
- [U2] Grundbuchkopie, Ausdruck vom 8. August 2023
- [U3] Negativ-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 5. September 2023
- [U4] Auszug a. d. Liegenschaftskataster (Flurstücks- u. Eigentüternachweis) vom 4. September 2023
- [U5] Auszug a. d. Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) vom 4. September 2023
- [U6] Negativ-Auskunft zum Denkmalschutz vom 4. September 2023
- [U7] Negativ-Auskunft über die Anhängigkeit eines Bodenordnungsverfahrens vom 4. September 2023
- [U8] Planungsrechtliche Beurteilung des Bewertungsobjekts vom 5. September 2023
- [U9] Negativ-Auskunft über offene Trink- und Abwasserbeiträge vom 26. September 2023
- [U10] Negativ-Auskunft des Umweltamtes vom 26. September 2023
- [U11] On-geo-Daten (Pläne) vom 4. September 2023
- [U12] Grundstücksmarktbericht 2022 des Landkreises Teltow-Fläming

6.4 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 7.1: Einordnung des Bewertungsobjekts innerhalb Deutschlands
- Anlage 7.2: Straßenkarte / Stadtplan
- Anlage 7.3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 7.4: Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)
- Anlage 7.5: Wohnflächenzusammenstellung
- Anlage 7.6: Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010
- Anlage 7.7: Fotoübersichtsplan
- Anlage 7.8: Fotodokumentation

6.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

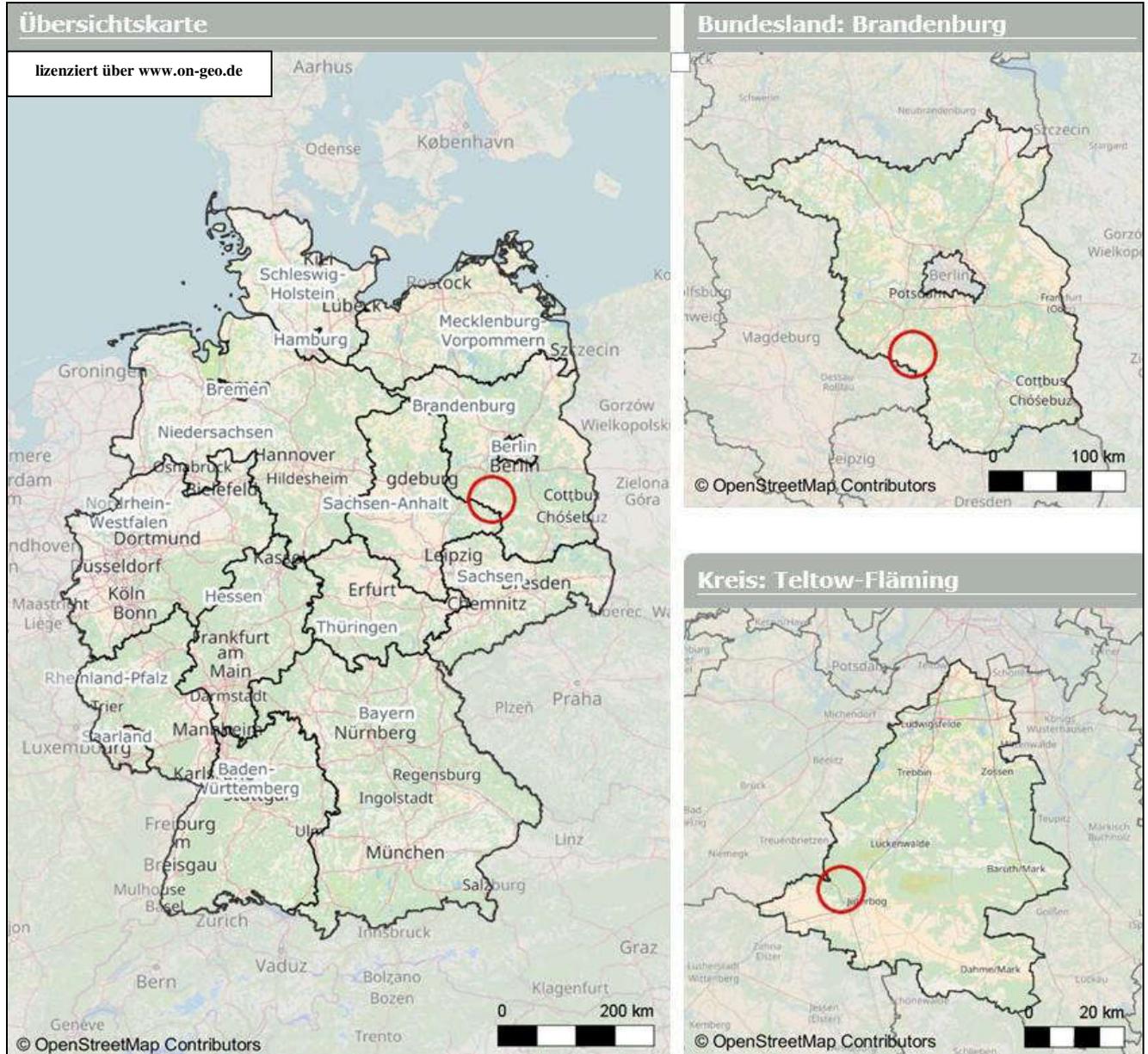
Das Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des jeweiligen Rechteinhabers gestattet. Eine Internet-Veröffentlichung ist nur im Kontext von Zwangsversteigerungen gestattet, maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind, dort wo vermerkt, über www.on-geo.de lizenziert. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

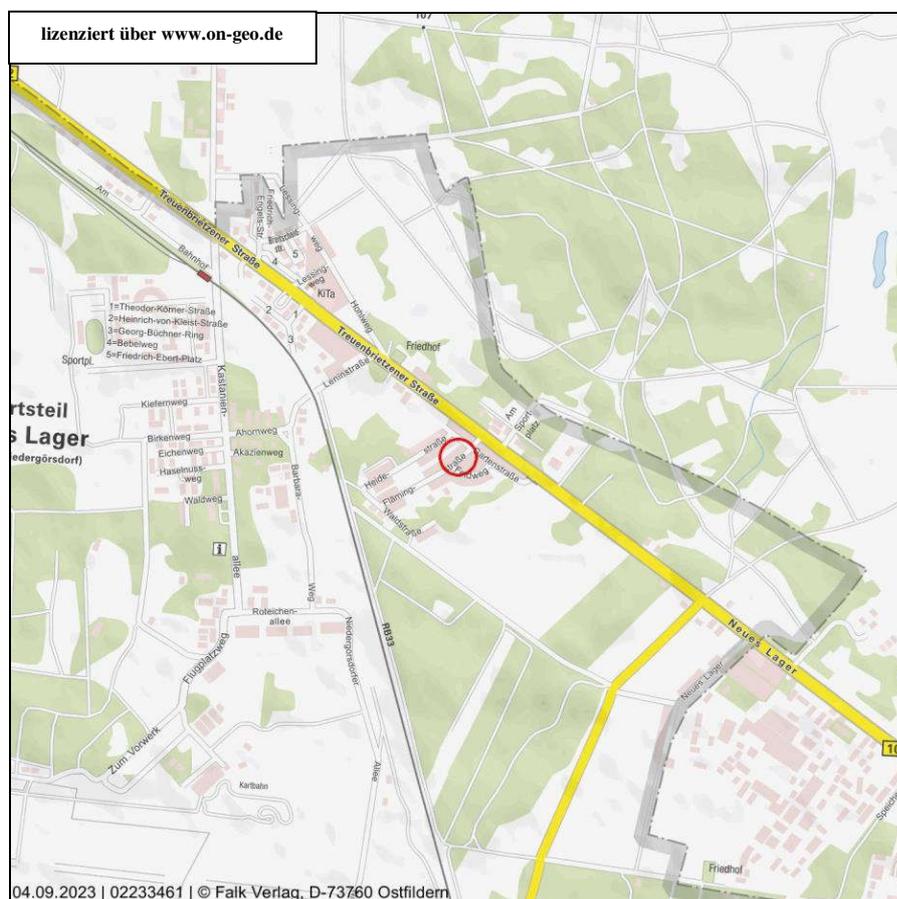
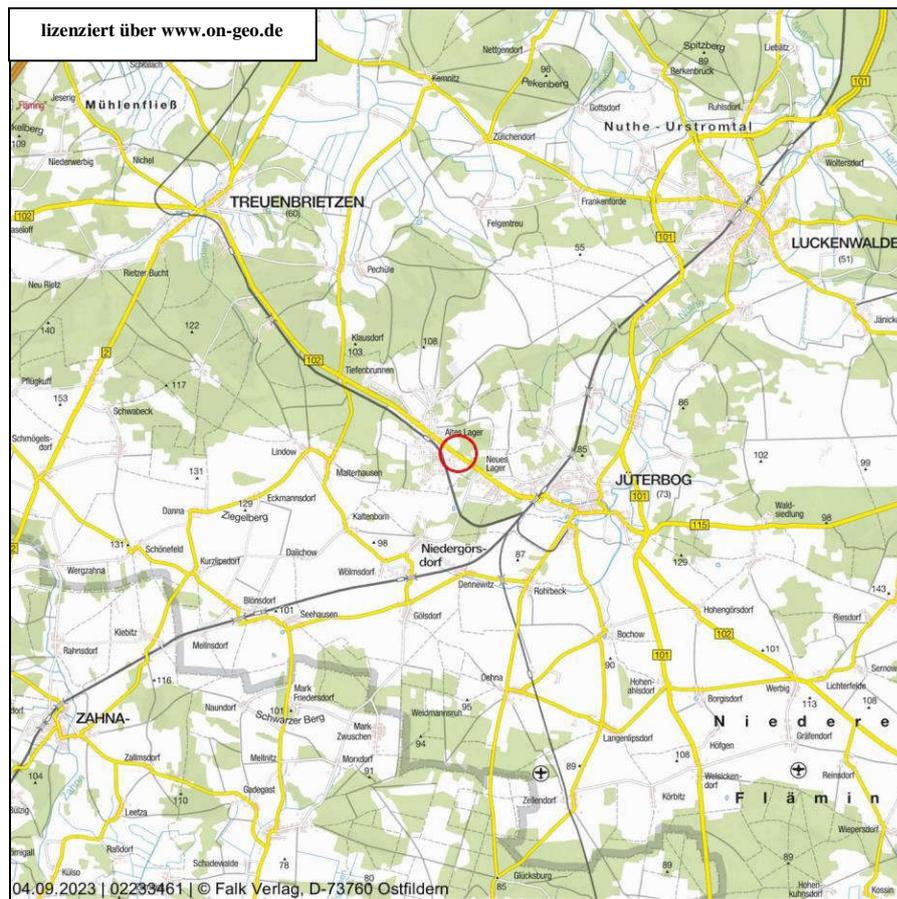
Auf den § 45 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte wird verwiesen.

7 Anlagen

7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands

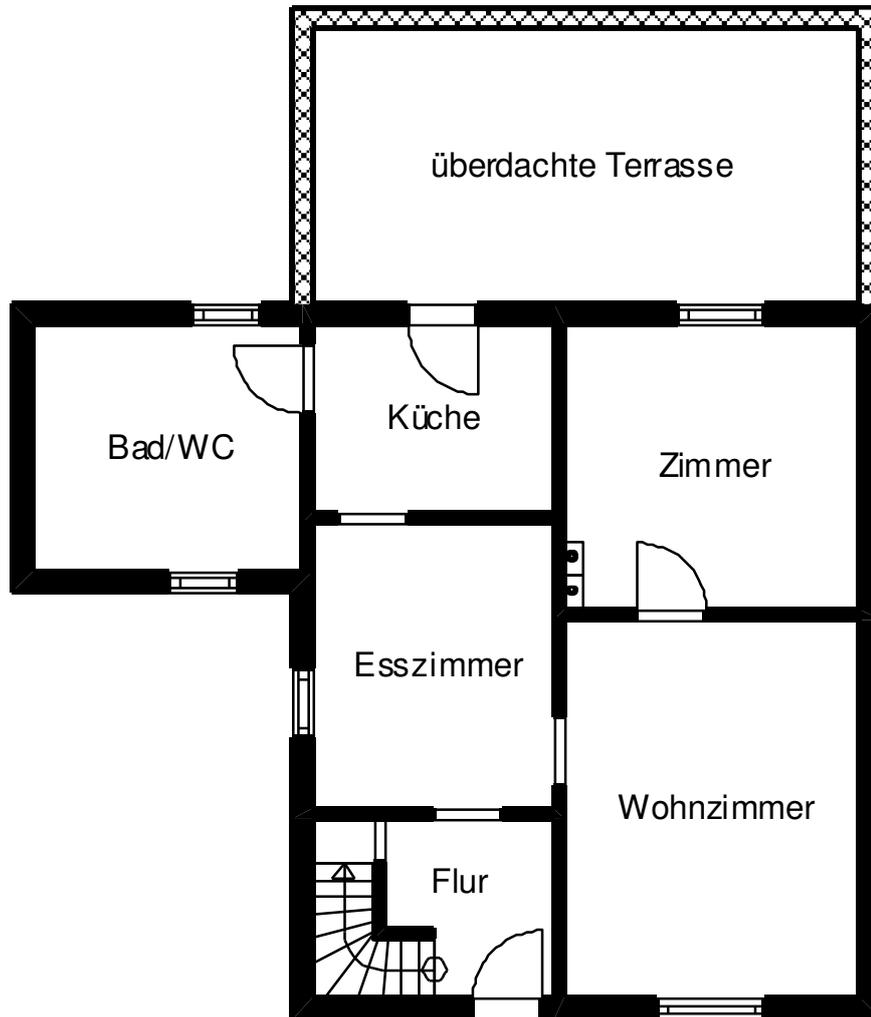


7.2 Straßenkarte / Stadtplan



7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				50,41 m ²
Flur mit Geschosstreppe	3,68	1,00	3,68	
Essdiele	9,23	0,80 ¹	7,38	
Küche	6,11	0,80 ¹	4,89	
Bad/WC	8,93	1,00	8,93	
Wohnzimmer	15,28	1,00	15,28	
Zimmer	11,39	0,90 ²	10,25	
Dachgeschoss:				23,57 m ²
Flur	3,19	1,00	3,19	
Zimmer (giebelseitig)	7,30	1,00	7,30	
Zimmer (gartenseitig)	13,08	1,00	13,08	
Wohneinheit insg.:				73,98 m²

Anmerkungen:

Die Wohnflächenberechnung wird vom Sachverständigen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung unter Berücksichtigung einer Nutzwertwichtung vorgenommen, sinngemäß gefordert durch das Urteil des OLG Bayern (RE des Bayrischen OLG vom 20.07.1983; ZMR 1984, 66). Eine Nutz- bzw. Wohnwertwichtung soll besondere Umstände wie Durchgangszimmer, unwirtschaftliche Grundrisse, schlechte Besonnung und Ähnliches berücksichtigen. Im konkreten Wertermittlungsfall sind Wohnwertwichtungen wegen Durchgangs- und gefangener Raumanordnungen erforderlich. Der Abzug wegen Dachschrägen erfolgte bereits beim Ansatz der Grundflächen.

¹ Durchgangsräume erhalten üblicherweise Wohnwertfaktoren von 0,60 bis 0,80.

² Gefangene Räume erhalten üblicherweise Wohnwertfaktoren von 0,80 bis 0,90.

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5		0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	22,0 %	66,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das EinfamilienhausBerücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.190,00	0,0	0,00
2	1.315,00	11,5	151,23
3	1.515,00	22,0	333,30
4	1.830,00	66,5	1.216,95
5	2.280,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.701,48 gewogener Standard = 3,6			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

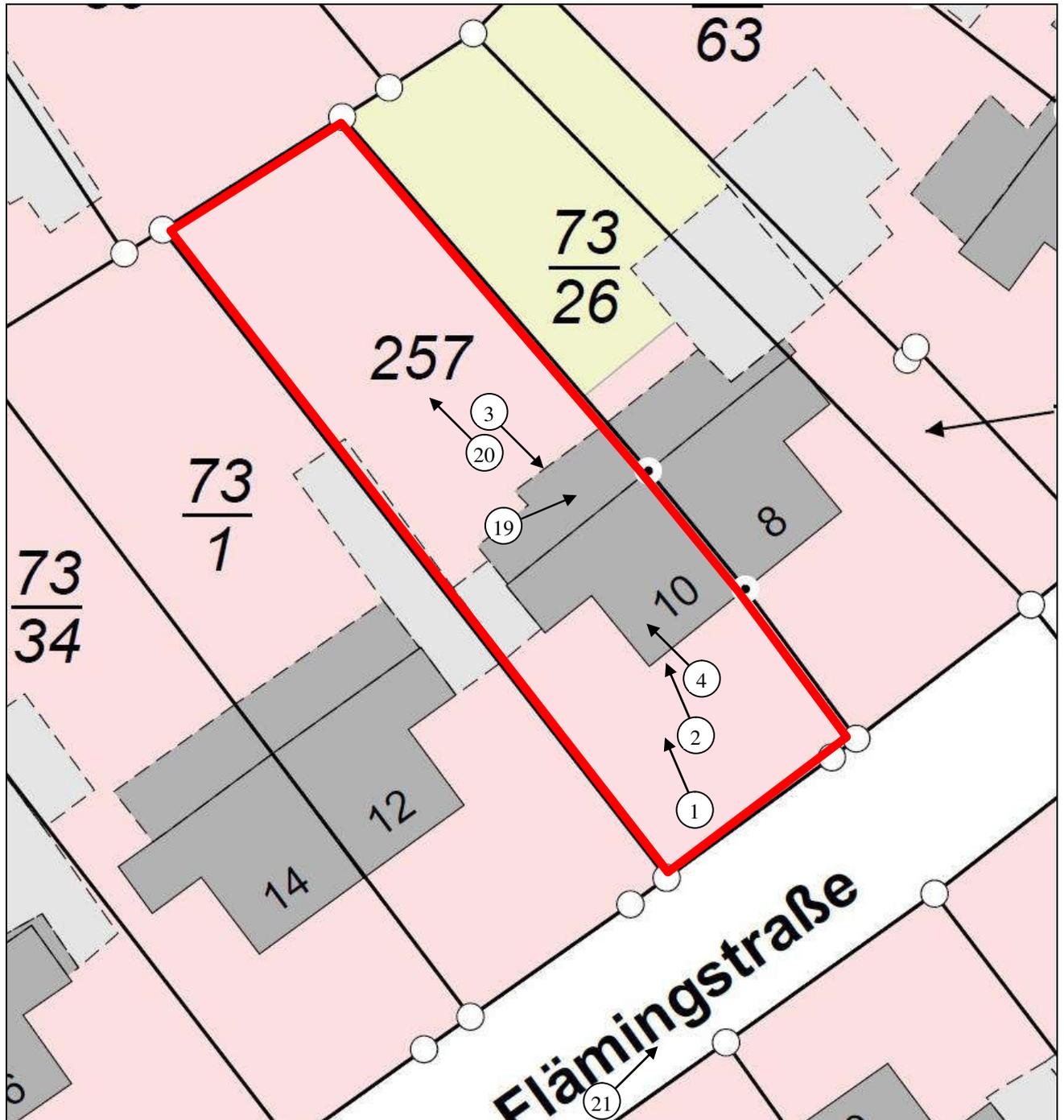
Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 1.701,48 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,150

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.956,70 €/m² WFrd. 1.957,00 €/m² WF

7.7 Fotoübersichtsplan



7.8 Fotodokumentation



2

Straßenfront der Doppelhaushälfte mit Hauseingang, Anbau und Garage



3

Gartenfront der Doppelhaushälfte mit überdachter Terrasse



4

Hauseingangsbereich



5

Sicherungstableau



6

Essdiele



7

Küche mit Terrassenzugang



8

Bad/WC



9

Wohnzimmer



10

Geschosstreppe



11

Flur im Dachgeschoss



12

giebelseitiges Zimmer



13

gartenseitiges Zimmer



14

Abseite



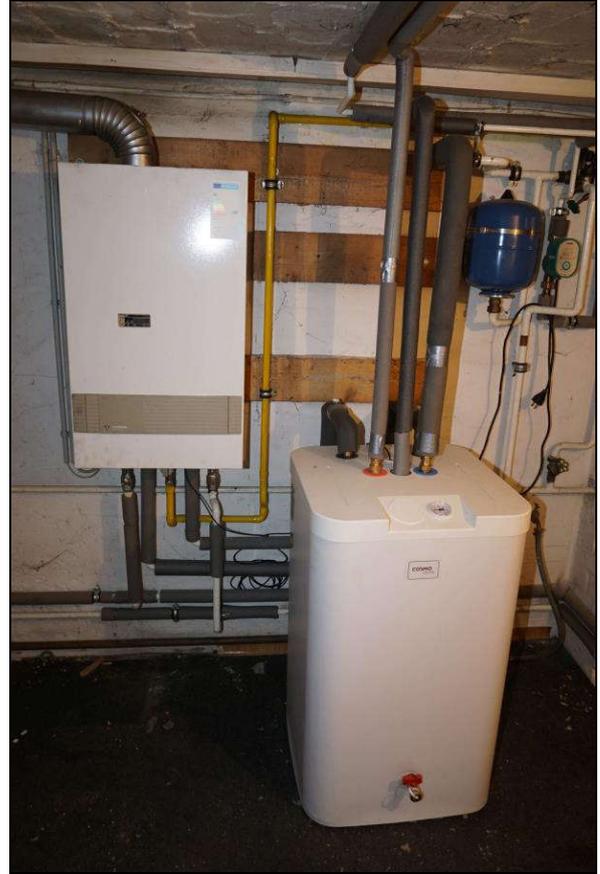
15

Blick in den Dachspitz



16

Kellerzugang mit Feuchtigkeitsschäden



17

Heizungsanlage



18

Kellerraum



19

überdachte Terrasse



20

rückwärtige Grundstücksfreifläche



21

Blick in die Straße mit Bewertungsobjekt links