

**Sachverständigenbüro
Sikorski** für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Diplom Bauingenieur (FH) Kathrin Sikorski

**Maulbeerstraße 10
15834 Rangsdorf
Tel.: 033708 - 444970**
info@sachverstaendige-sikorski.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuches für das mit einem Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück.



**Kienitzer Straße 25
15831 Blankenfelde - Mahlow
OT Glasow
AZ 075/GU/2024
AZ 17 K 1/24
Mahlow
1960
19
251**

**Aktenzeichen:
Aktenzeichen Gericht:
Gemarkung:
Grundbuchblatt:
Flur:
Flurstück:**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungstichtag
14.05.2024 ermittelt mit rd.

141.000,00 Euro.

erstellt am 17.11.2024

von Dipl. Bauing. (FH) Kathrin Sikorski

Ausfertigung Nr. 1

Das Gutachten besteht aus 51 Hauptseiten und 11 Nebenseiten inklusive Fotodokumentation. Es wurde dem Auftraggeber in vierfacher Ausführung übergeben. Eine zusätzliche Ausfertigung wurde für meine Unterlagen erstellt.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Objekt:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaut.
Auftraggeber:	Amtsgericht Luckenwalde Lindenallee 16 14943 Luckenwalde
auf Antrag:	<u>betreibender Gläubiger</u> Land Berlin vertreten d. d. Senatsverwaltung für Finanzen vertreten d. d. Finanzamt Steglitz Schloßstraße 58/59 12165 Berlin
gegen:	<u>Schuldner</u> xxx
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2024
tatsächliche Nutzung:	Wohnen
Baujahr der Gebäude:	ca. 1977
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	49 Jahre
Sachwert:	143.000,00 Euro
Ertragswert:	136.000,00 Euro
Verkehrswert:	141.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkung	5
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	5
1.2	Besonderheiten des Auftrages/Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Allgemeine Angaben zum Grundstück	9
3	Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Grund- und Bodenbeschreibung	11
3.2	Art der baulichen Nutzung	12
3.3	Bodenbeschaffenheit	14
3.4	Erschließungsstand	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkung	16
4.2	Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses	16
4.3	Außenanlagen	19
5	Berechnung der Flächen	20
6	Verkehrswertermittlung	21
6.1	Grundlagen der Wertermittlung	21
6.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.3	Grundstücksdaten	22
6.4	Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung	22
6.5	Bodenwertermittlung	23
6.6	Ermittlung der Bewertungsteilfläche "faktische Bauland"	23
6.6.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
6.6.3	Ermittlung des Bodenwertes Bewertungsteilfläche "hausangrenzendes Garten- land"	25
6.7	Sachwertermittlung	26
6.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
6.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
6.7.3	Sachwertberechnung	30
6.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
6.8	Ertragswertermittlung	40
6.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
6.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
6.8.3	Ertragswertberechnung	43
6.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45

6.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	47
6.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	47
6.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
6.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
6.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
6.9.5	Verkehrswert.....	48
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	49
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	49
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	50
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	50
7.4	Sonstige verwendete Literatur.....	50
8	Verzeichnis der Anlagen.....	51

1 Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftrag:	Beschluss vom 14.05.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Luckenwalde Lindenallee 16 14943 Luckenwalde
auf Antrag:	<u>betreibender Gläubiger</u> Land Berlin vertreten d. d. Senatsverwaltung für Finanzen vertreten d. d. Finanzamt Steglitz Schloßstraße 58/59 12165 Berlin
gegen:	<u>Schuldner</u> xxx
Verwendungszweck:	Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren.
Inhalt Beweisbeschluss:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.
Haftung:	<p>Die Auftragnehmerin haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen der Auftragnehmerin beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.</p> <p>In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet die Sachverständige nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachten Bearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für die Auftragnehmerin möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf eine maximale Deckung begrenzt.</p>

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

vorhandene Unterlagen: Es wurden nachstehend aufgeführte Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtsplan der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2024
- Grundstücksmarktbericht des GAA für Grundstückswerte des Landkreises Teltow – Fläming, Stand 2023
- Baupreisindex des statistischen Bundesamtes Mai 2024
- Baupläne, Baubeschreibungen
- Exposé
- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 12.04.2024
- schallschutzbezogenes Verkehrswertgutachten von
- mit Stand 31.07.2015
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- sonstige Auskünfte während des Ortsbesichtigungs-
termins, durch den Auftraggeber
- erforderliche Daten aus eigener Bibliothek (siehe
Literaturangaben Pkt. 7.)

Tag der Ortsbesichtigung: 17.07.2024

Qualitätsstichtag: 14.05.2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage des Grundstücks [Grundstücksmerkmale], insbesondere Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstiger Nutzung, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale).

Wertermittlungsstichtag: 14.05.2024

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den

- wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.
- Ladung zum Ortstermin: - schriftlich am 21.05.2024
- anwesend waren: - xxx (Schuldner)
- Frau Sarah Gundelach (Mitarbeiterin SV-Büro)
- die unterzeichnende Sachverständige,
Frau Kathrin Sikorski
- Rücksprachen: - mündlich mit der Gemeindeverwaltung Blankenfelde –
Mahlow

1.2 Besonderheiten des Auftrages/Maßgaben des Auftraggebers

Vorbemerkung:

Das Gutachten ist entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, rechtskräftig seit dem 01.01.2022 zu erstellen. Entsprechend § 53 Absatz 2 ImmoWertV 21 kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

a) Verwendungszweck:

Das Gutachten wird ausschließlich zu o.g. Verwendungszweck erstellt. Weitere Verwendungen des Gutachtens werden seitens der Sachverständigen ausdrücklich untersagt.

b) Objektidentität:

Die Identität des Bewertungsobjektes konnte anhand des vorliegenden Auszugs aus dem Grundbuch in Verbindung mit der automatisierten Liegenschaftskarte des amtlichen Liegenschaftskatastersystems (Brandenburg Viewer) und den Gegebenheiten vor Ort nachvollzogen werden.

c) Mieter/Pächter:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Einfamilienwohnhaus bewohnt (Eigennutzung).

d) Verdacht auf Hausschwamm:

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten sämtliche Räumlichkeiten des Einfamilienwohnhauses von innen besichtigt werden.

Das Gebäude wurde bereits im Jahr 1977 errichtet. An dem Einfamilienwohnhaus wurde in den zurückliegenden Jahren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Daher wird innerhalb der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass ggfls. einzelne Gebäudeteile, welche vom Hausschwamm oder vom Schädlingsbefall betroffen waren, im Zuge der Sanierung ausgetauscht wurden.

Sollten diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein Holzschadenssachverständiger hinzuzuziehen.

Anmerkung:

Bei dem „Echten Hausschwamm“ handelt es sich um einen holzerstörenden Pilz. Das besondere an ihm ist, er wächst auch auf trockenem Holz, versteckt sich in verdeckten Bereichen (Hohlräume) und wird meist erst sehr spät festgestellt. Bei Zweifel ist ein entsprechendes Gutachten eines Bauschadenssachverständigen einzuholen.

e) Gebäudeversicherungen:

Ob grundstücksbezogene Versicherungen bestehen, wurde nicht ermittelt. Es wird unterstellt, dass das Objekt versichert ist.

f) Grundstückerschließung:

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kienitzer Straße erschlossen.

g) Baulasten:

Im Land Brandenburg wird seit dem 1. Juni 1994 kein Baulastenverzeichnis mehr geführt. Seit diesem Zeitpunkt werden die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen durch eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des belasteten Grundstücks zu Gunsten der Gebietskörperschaft, die die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, rechtlich gesichert. Eingetragene Baulasten sind weiter gültig (§ 65 BbgBO).

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung wurde die Führung eines Baulastenverzeichnisses zum 01.07.2016 wieder eingeführt.

Bei der Ortsbesichtigung ergab sich kein Verdacht auf Baulasten.

h) Denkmalschutz:

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht in der Liste der Denkmäler geführt.

i) Verdacht auf Altlasten:

Bei der Ortsbesichtigung ergab sich kein Verdacht auf Altlasten.

Eine Bodenuntersuchung, bezüglich vorhandener Altlasten bzw. Altablagerungen wurde nicht durchgeführt, waren auch nicht Bestandteil des Auftrages. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

2 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Land:	Brandenburg
Landkreis:	Teltow – Fläming
Gemeinde:	Blankenfelde - Mahlow
Ortsteil:	Glasow
Einwohnerzahl:	Gemeinde Blankenfelde - Mahlow ca. 29.344
Straße:	Kienitzer Straße
tatsächliche Nutzung:	Wohnen
wirtschaftliche Folgenutzung:	Wohnen
Grundbuch:	von Mahlow
Blatt:	1960
laufende Nummer:	2
Flur:	19
Flurstück:	251
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche
Fläche:	1.366 m² (entsprechend vorliegendem Grundbuchauszug)
Eigentümer:	lfd. Nr. 6 xxx
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Es besteht eine Eintragung. Laufende Nr. 6 der Eintragungen, laufende Nummer 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis. xxx <i><u>Anmerkung:</u> Vorstehende Eintragung ist bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht gesondert zu berücksichtigen.</i>
Eintragungen in Abt. III:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Es bestehen diverse Eintragungen. <i><u>Anmerkung:</u> Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden. Das Gleiche gilt für unbezahlte öffentliche Abgaben, Steuern und Gebühren. Diese gehen, auch wenn sie nicht im</i>

Grundbuch eingetragen wurden und diese das Grundbuch betreffen, bei Erwerb auf den Ersteher über. Im Allgemeinen werden diese Schulden bei einem Verkauf durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen. Sie beeinflussen also nur den Verkaufspreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Wertermittlung nicht von Bedeutung.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Blankenfelde – Mahlow, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte), besondere Wohnungs- und Mietbindungen, sonstige bestehende Pachtverhältnisse sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Grund- und Bodenbeschreibung

- Lage:** Die Gemeinde Blankenfelde - Mahlow, OT Glasow (Außenbereichslage) befindet sich im Bundesland Brandenburg und ist im Landkreis Teltow – Fläming im nördlichen Bereich anzufinden (siehe hierzu Anlage 1).
- Wohnlage:** Einfache Wohnlage in der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow.
- Verkehrslage:** Durch den östlichen Teil des Ortsteils führt die Bundesstraße 96. Über sie besteht eine Verbindung zur südlich verlaufenden Bundesautobahn 10. Unweit der Gemeindegrenze zu Großziethen befindet sich der Start- bzw. Endpunkt der Bundesstraße 96a, welche eine schnelle Anbindung des Flughafens Berlin-Schönefeld ermöglicht. Auch erreicht man über die B96a die Bundesautobahnen 113 & 117. Die Verlängerung der B96a im Gebiet von Mahlow ist als Landstraße 76 markiert.
- Der Bahnhof Mahlow wird von der S-Bahn-Linie 2 (Bernau-Blankenfelde) bedient. Der Ort verfügt über mehrere Buslinien, welche eine Weiterfahrt nach Blankenfelde sowie nach Teltow ermöglichen.
- überörtliche Anbindung/
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)**
- nächstgelegene größere Städte und Gemeinden
Teltow, Ludwigsfelde, Berlin (Zentrum)
(ca. 14,0 km, 22,0 km ca. 23,5 km entfernt)
- Landeshauptstadt Potsdam
ca. 33,0 km entfernt
- Autobahnzufahrt
A 10 (ca. 6,5 km entfernt)
- Regionalbahnhof
Blankenfelde (ca. 2,5 km entfernt)
- S-Bahnhaltestelle
Blankenfelde (ca. 2,5 km entfernt)
- Bushaltestelle
ca. 950 m entfernt
- Flughafen
Berlin – Brandenburg (BER) (ca. 15,5 km entfernt)
- Geschäftslage:** Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind ausreichend in der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow vorhanden.
- Entwicklungszustand:** Mix aus faktisch baureifem Land, gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV sowie sonstige Flächen, entsprechend § 3 Abs. 5 ImmoWertV

Bauweise:	offen
Bebauung:	Einfamilienwohnhaus mit weiteren Nebengebäuden
umliegende Bebauung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, unbebaute Grundstücke
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine erhöhten Immissionen, hervorgerufen durch die Kienitzer Straße, feststellbar.
Himmelsrichtung:	nord-/östliche Straßenseite
Beeinträchtigungen BER:	In ganz Blankenfelde-Mahlow sind erhöhte Immissionen durch den Flugverkehr des Flughafens BER feststellbar. Da die Flugzeuge direkt über das Wertermittlungsobjekt fliegen, ist die Lärm- und Immissionsbelastung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.
benachbarte, störende Betriebe:	Waren augenscheinlich am Tag der Besichtigung nicht erkennbar.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaut.
Maß der baulichen Nutzung:	Eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Gemeindeverwaltung Blankenfelde - Mahlow nicht angegeben.
Bauweise:	offen

aktueller Planungsstand

Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Blankenfelde - Mahlow existiert seit März 2011 ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP). In dem FNP ist die Fläche, in welcher sich das Wertermittlungsobjekt befindet, als Grünfläche dargestellt.



Anmerkung

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und damit die Entwicklungsziele der Gemeinde dar, in dem er die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet aufzeigt. Seine Inhalte richten sich nach dem § 5 Baugesetzbuch (BauGB).

Bebauungsplan:

Für den Bereich, in welchem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, existiert kein Bebauungsplan. Es befindet sich auch keiner im Entwurf.

Bebaubarkeit:

Die aufstehende Bebauung unterliegt dem Bestandschutz. Für weitere ggfls. geplante Vorhaben sind die Vorschriften des § 35 BauGB in der derzeit gültigen Fassung zu berücksichtigen.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggfls. die Übereinstimmung des aufgeführten Vorhabens der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. In dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baulasten/Abstandsfläche:

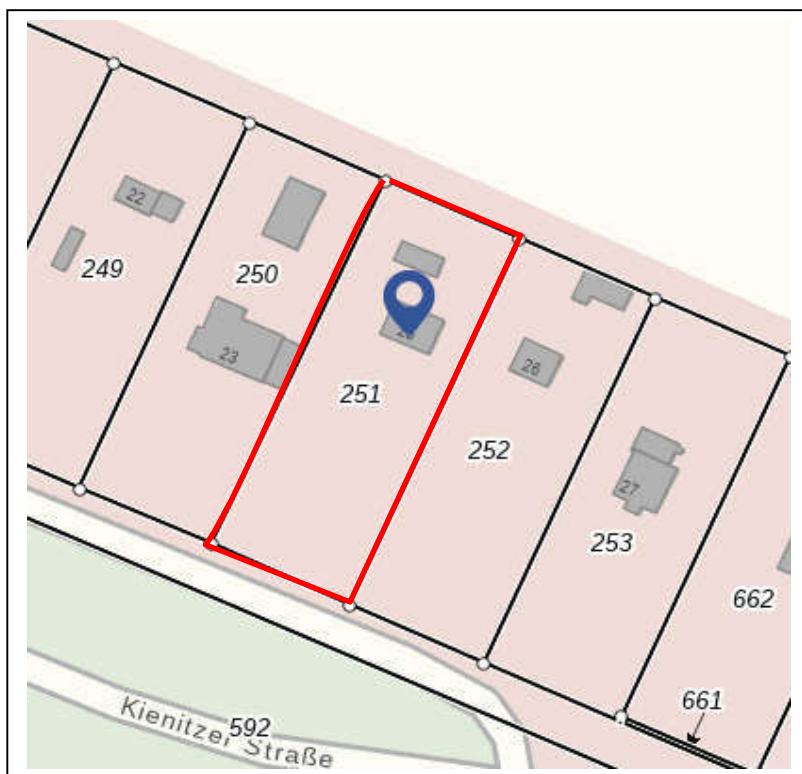
Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf Baulasten.

sonstige öffentlich – rechtliche Regelungen:	Das Wertermittlungsobjekt, ist gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Blankenfelde - Mahlow, von keinen weiteren öffentlich – rechtlichen Regelungen betroffen. Darunter fallen z.B. auch Belange des Natur- und Umweltschutzes, Planfeststellung etc.
derzeitige Nutzung:	Wohnen
Vermietbarkeit/Nutzer:	Die Vermietbarkeit wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag als eingeschränkt gegeben beurteilt.
Verwertbarkeit/Käufer:	Die Verwertbarkeit wird als gegeben beurteilt.
Drittverwendbarkeit/Nutzbarkeit:	Die Drittverwendbarkeit ist gegeben.

3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: grund-	Leicht fallendes Gelände zur Straße und zu den Nachbarstücken.
Baugrund:	Angaben über den vorhandenen Grundwasserstand können nicht getroffen werden, da hierzu keine gesonderten Untersuchungen stattgefunden haben. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um normal tragfähigen Boden handelt. Bei Zweifel, bezüglich der Tragfähigkeit des Bodens, ist ein Sondergutachten einzuholen.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig rechteckig
Grundstücksfläche:	1.366 m² (entsprechend vorliegendem Grundbuchauszug)

Auszug aus der Flurkarte



3.4 Erschließungsstand

Art der Straße:	<p>Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kienitzer Straße erschlossen. Bei der Kienitzer Straße handelt es sich um eine einspurig angelegte Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist naturbelassen. Geh- und Radwege sind nicht angelegt.</p> <p>Es existiert in geringem Umfang eine öffentliche Straßenbeleuchtung.</p>
Qualität der Straße:	gebraucht
Versorgungsleitungen:	Stromleitung, Telefonleitung
Be- und Entwässerung:	dezentrale Trinkwasserversorgung über eigenen Hausbrunnen dezentrale Schmutzwasserentsorgung über Abwassersammelgrube
Ausbaubeiträge:	Innerhalb der Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass keine Ausbaubeiträge in nächster Zeit anfallen werden.
Anschlussbeiträge:	Es wird zugrunde gelegt, dass auch künftig keine öffentliche Trink- und Schmutzwasserleitung in naher Zukunft in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden wird, so dass auch keine Anschlussbeiträge nach § 8 KAG anfallen werden.
Erschließungsbeiträge:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass für das Bewertungsobjekt keine anteiligen Beiträge für die erstmalige Erschließung gemäß § 127 BauGB in nächster Zeit anfallen werden.
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:	<p>Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise (fern)mündlich eingeholt (ergänzende Auskünfte zum Bauplanungsrecht, Beitrags- und Abgabenzustand sowie Baulastenverzeichnis).</p> <p>Es wird jedoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes sich zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.</p>

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung

Bei der Ortsbesichtigung wurden diverse Bauunterlagen zur Verfügung gestellt.

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 werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen und Vermutungen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden 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.

4.2 Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses



Bezeichnung/Art:	Einfamilienwohnhaus Das Gebäude ist teilunterkellert. Es verfügt über ein Erdgeschoss. Das Dachgeschoss ist aufgrund der Konstruktionsart nicht ausbaufähig.
Raumaufteilung:	<u>Keller</u> ein Kellerraum
	<u>Erdgeschoss</u> Flur, Wohnzimmer, Küche, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer (ursprünglich Terrasse)

Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	ca. 1977, Anbau an der Nordseite zwischen 2008 und 2013
Modernisierungsarbeiten der letzten 15 Jahre:	- ca. 2017 Sanierung des Daches - ca. 2018 Sanierung der Eingangstür - ca. 2019 Sanierung des Bades - ca. 2019 Sicherungskasten ausgetauscht - Sanierung Fußböden
<u>Rohbau:</u>	
Fundamente:	bauzeitübliche Gründung, entsprechend statischer Erfordernisse im Herstellungsjahr
Außenwände/Mauerwerk:	konventioneller Mauerwerksbau
Innenwände:	konventioneller Mauerwerksbau
Decken:	<u>Kellergeschoss</u> Stahlsteindecke <u>Geschossdecke</u> aus Binderkonstruktion des Daches
Isolierung:	Sperrschichten (horizontale und vertikale) sind nicht vorhanden
Dach:	<u>Dachform</u> flach geneigtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion <u>Dacheindeckung</u> Blecheindeckung auf den Dachflächen <u>Dachaufbauten</u> ohne Aufbauten <u>Dachentwässerung</u> Dachentwässerung in PVC-Ausführung
<u>Ausbau</u>	
Wasser/Abwasserleitung:	Stahl, Guss, PVC
sanitäre Einrichtungen:	Duschbad mit WC und Handwaschbecken
elt. Leitungen:	Leitungen unter Putz, mittlerer Ausstattungsstandard
Heizung:	Elektroheizung mit Fußbodenheizung (außer im Ankleidezimmer)
Warmwasseraufbereitung:	über Boiler
Fußböden:	Fliesen/Laminat

Innenputz:	Glattputz
Treppen:	<u>Kellertreppe</u> Stahlterre mit Holzstufen
Türen:	Holzrahmen mit furnierten Türblättern
Außentüren:	<u>Hauseingangstür</u> PVC-Verbundter mit Milchglas
Fenster:	PVC-Verbundfenster mit zweifach Isolierverglasung Spitzboden: Holzfenster mit einfach Verglasung
Fensterbänke:	innen: Naturstein außen: Naturstein
Wandbehandlung:	tapezierte und gestrichene Räume, Bad gefliest
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputzfassade
sonstige bauliche Anlagen:	Videoüberwachung über das Handy gesteuert
baulicher Zustand:	Die Bewertung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall, Wärmeschutz und Brandschutz) eingehalten wurden. Das Gebäude befindet sich in einem überwiegend guten Bau- und Unterhaltungszustand. Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsgefährdende Stoffe, wie z. B. schwach gebundener Asbest oder Holzschutzmittel vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.
Baumängel:	keine <u>Anmerkung:</u> <i>Baumängel sind Fehler aus der Bauzeit, die bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Bauwerks vorhanden waren. Diese sind ggfls. in einem geminderten Brutto-Grundflächenpreis zu berücksichtigen.</i>
Instandhaltungszustand:	- obere Geschossdecke ist nicht gedämmt - bei Starkregen dringt Feuchtigkeit ein - laufende Instandhaltung
Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend
wirtschaftliche Wertminderung:	nicht vorhanden
Gebäude Energiepass:	Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird unterstellt, dass das Gebäude nicht den energetischen Anforderungen an die heute geltende EnEV entspricht.

Energieeffizienzklasse	kWh/(m ² a)	Haustyp
A ⁺	0 bis 30	Neubauten mit höchstem Energiestandard z.B. Passivhaus KfW 40
A	30 bis 50	Neubauten Niedrigenergiehäuser, KfW 55
B	50 bis 75	normale Neubauten
C	75 bis 100	Mindestanforderung Neubau
D	100 bis 130	gut sanierter Altbauten
E	130 bis 160	sanierter Altbauten
F	160 bis 200	sanierter Altbauten
G	200 bis 250	teilweise sanierter Altbauten
H	über 250	unsanierte Gebäude

Wohngebäude müssen **bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse F und bis 2033 die Klasse E erreichen.**

4.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	vom Hausanschluss bis ans öffentliche Trinkwassernetz und bis zur Schmutzwasserleitung
Einfriedung:	straßenseitig: Stabmattenzaun seitlich und rückseitig: Maschendrahtzaun
Grundstücksbefestigung:	überwiegend unbefestigt
Anpflanzungen:	normale Gartenanlage mit Rasen, Ziersträuchern, Hecken
sonstige Aufbauten:	Nebengebäude (ehemals Garage), Schuppen/Unterstand, Hundezwinger

Anmerkung:

Die Garage ist mit Asbestplatten eingedeckt.

5 Berechnung der Flächen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde ein schallschutzbezogenes Verkehrswertgutachten, welchem Zeichnungen der Anlage beigelegt waren, zur Verfügung gestellt. Die Brutto-Grundfläche wurde sowohl anhand dieser Zeichnungen als auch über das Geo Portal „Brandenburg Viewer“ überschlägig ermittelt. Die Wohnfläche wurde mittels Umrechnungskoeffizienten aus der jeweiligen Brutto-Geschossfläche ermittelt. Eine Plausibilitätsprüfung hat vor Ort nicht stattgefunden, war auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Berechnung der Brutto-Grundfläche des Einfamilienwohnhauses

Keller		
ca. 3,49 x ca. 1,99 m ²	=	6,95 m ²
Erdgeschoss		
ca. 8,12 m x ca. 5,24 m	=	42,55 m ²
ca. 3,64 m x ca. 2,19 m	=	7,97 m ²
ca. 4,85 m x ca. 3,60 m	=	<u>17,46 m²</u>
Brutto-Grundfläche Erdgeschoss		67,98 m ²
Brutto-Grundfläche gesamt		74,93 m²

gesamt Brutto-Grundfläche

Ermittlung der Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses

Erdgeschoss		
ca. 67,98 m ² x 0,80		54,38 m ²
bzw. rd.		54,40 m²

6 Verkehrswertermittlung

6.1 Grundlagen der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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“.

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken – Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) nachstehend aufgeführte Wertermittlungsverfahren vor:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

derzeitige Nutzung: Wohnen

wirtschaftliche Folgenutzung: Die wirtschaftliche Folgenutzung ist mit der tatsächlichen Nutzung identisch.

Verfahrenswahl: 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.

6.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15831 Mahlow, Kienitzer Straße 25 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mahlow	1960	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mahlow	19	251	1.366 m ²

6.4 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung

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 Vergleichswertverfahren (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 insbesondere:

- 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.

6.5 Bodenwertermittlung

Das Wertermittlungsobjekt ist im vorderen Grundstück unbebaut. Da sich das Wertermittlungsobjekt im planungsrechtlichen Außenbereich befindet ist im Hinblick auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan das Grundstück zu unterteilen in vorgezogenes Gartenland und faktisch baureifes Land.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
baureifes Land	Einfamilienwohnhaus	666 m ²
vorgezogenes Gartenland	Garten	700 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.366 m ²

6.6 Ermittlung der Bewertungsteilfläche "faktische Bauland"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	666 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 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)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,00	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	80,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	666	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 80,00 €/m ²	
Fläche	×	666 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 53.280,00 € rd. 53.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 insgesamt **53.300,00 €**.

6.6.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Der Gutachterausschuss im Landkreis Teltow-Fläming hat für den bebauten Außenbereich einen separaten Bodenrichtwert beschlossen, so dass an die Lage keine gesonderte Anpassung vorzunehmen ist.

6.6.3 Ermittlung des Bodenwertes Bewertungsteilfläche “vorgezogenes Gartenland”

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming hat für Gartenland nachstehend aufgeführte Auswertungen veröffentlicht.

Gartenland	Vertragsvorgänge Auswertungszeitraum	Verhältnis Kaufpreis / BRW Ø Spanne [%]	Bodenwert Ø Spanne [€/m ²]	Fläche Ø Spanne [m ²]
Berliner Umland	7 2022 - 2023	16,8 6,6 – 31,6	27,45 9,55 – 52,55	1.210 105 – 2.670
weiterer Metropolitanraum	57 2022 - 2023	21,3 3,8 – 45,7	19,05 1,55 – 68,30	1.280 140 – 6.880

Unter Berücksichtigung vorstehender Preisspannen in Verbindung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan werden 10,0 % des Bodenrichtwertes für die Ermittlung des Bodenwertes der Bewertungsteilfläche „vorgezogenes Gartenland“ als angemessen erachtet.

$$700 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 \times 10,0 \% = \mathbf{5.600,00 \text{ €}}$$

6.7 Sachwertermittlung

6.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.090,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	74,93 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	81.673,70 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2024 (2010 = 100)	x	181,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	148.156,09 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	148.156,09 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		49 Jahre
• prozentual		38,75 %
• Faktor	x	0,6125
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	90.745,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		90.745,60 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.629,82 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	94.375,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	147.675,42 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	140.291,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.362,00 €
Sachwert	=	142.653,65 €
	rd.	143.000,00 €

Der Sachwert entspricht rd. 2.629,00 €/m² Wohnfläche inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Entsprechend Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht, Stand 2023 werden freistehende Einfamilienwohnhäuser, welche sich in Mahlow befinden, in einer Preisspanne von 2.015,00 €/m² Wohnfläche bis 7.350,00 €/m² Wohnfläche im Mittel zu 3.790,00 €/m² Wohnfläche gehandelt.

freistehende Einfamilienwohnhäuser	BRW-Niveau Mittel (Spanne)	Baujahr	Wfl. (m ²) Mittel (Spanne)	KP/Wfl. (€/m ²) Mittel (Spanne)	Anzahl Kauffälle
Blankenfelde-Mahlow	350 (200 – 440)	1920 - 2022	115 (60 – 190)	3.790 (2.015 – 7.350)	53

6.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
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 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	48,0 %	47,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	48,0	492,00
3	1.180,00	47,5	560,50
4	1.420,00	4,5	63,90
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 1.116,40
gewogener Standard			= 2,6

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

$$\begin{aligned}
 \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} &= 1.116,40 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 &\text{rd. } 1.116,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}
 \end{aligned}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	48,0	376,80
3	900,00	47,5	427,50
4	1.085,00	4,5	48,83
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 853,13
gewogener Standard			= 2,6

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

$$\begin{aligned}
 \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 853,13 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\
 &\text{rd. } 853,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}
 \end{aligned}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.116,00	67,44	90,00	1.004,40
Gebäudeteil 2	853,00	7,49	10,00	85,30
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				rd. 1.090,00

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (90.745,60 €)	3.629,82 €
Summe	3.629,82 €

Entsprechend des Modells zur Ableitung der Sachwertmarktanpassungsfaktoren (SWR-L Land Brandenburg) werden Außenanlagen im üblichen Umfang mit 4,00 % des vorläufigen Gebäudesachwertes berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei der Ermittlung der sonstigen Wertermittlung erforderlichen Daten die Modelansätze gemäß Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) zugrunde zu legen. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde anhand der Anlage 1 (zu § 12 ImmoWertV Absatz 5 Satz 1) für die jeweilige Objektart, wie nachstehend aufgeführt, berücksichtigt.

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienwohnhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentrum, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	40 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	60 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre
Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulichen Anlagen abzuleiten.	

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt für die Einfamilienwohnhäuser 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Gebäude verfügt über ein tatsächliches Gebäudealter von ca. 47 Jahren. An dem Einfamilienwohnhaus wurden Anbauten vorgenommen. Darüber hinaus wurde der Wohnbereich komplett modernisiert. Die Restnutzungsdauer ist daher nach nachstehend aufgeführten Modell zu ermitteln.

1.) Ermittlung der Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl wird durch Punktvergabe für einzelne Modernisierungselemente wie nachstehend aufgeführt ermittelt.

2.) Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente

Modernisierungselemente	maximal zu vergebende Punkte	tatsächlich vergebene Punkte unter Berücksichtigung des Jahres der Realisierung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung der Bäder	2	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0
Punkte gesamt	20	12,0

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung vorstehender Tabelle verfügt das Gebäude über einen überwiegend modernisierten Standard.

Alter: 47 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 a: 0,3640
 b: 0,8080
 c: 0,9622

$$\text{RND} = \frac{0,3640 \times 47^2}{80} - 0,8080 \times 47 \text{ Jahre} + 0,9622 \times 80 \text{ Jahre}$$

RND = 49,050 Jahre
 bzw. rd. **49,00 Jahre**

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

bestimmt.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienwohnhäuser			
Beschreibung der Stichprobe			
Merkmale	Ø	Spanne	Berechnungsmodell
Bereich	Landkreis Teltow-Fläming		Sachwertfaktor = (Kaufpreis +/- boG)/ vorläufiger Sachwert
Anzahl der Kauffälle	94	---	
Zeitraum der Stichprobe	2023	01.01. – 31.12.	
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	224	10 – 450	
Grundstücksfläche (m ²)	764	221 – 1.700	
Bruttogrundfläche (m ²)	254	140 – 440	
Restnutzungsdauer (Jahre)	48	10 – 79	
vorläufiger Sachwert (€)	397.759	76.644 – 876.616	

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei einer **Standardstufe 2,0**.

BRW-Niveau [€/m ²]	Kauffälle	BGF [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/BGF [€/m ²]	vorl. Sachwert [T €]	Baujahr	SW-faktor
≤ 20	7	340 (260 – 420)	195 (84 – 496)	570 (280 – 1.290)	210 (128 – 304)	1870 - 1980	0,85 (0,50 – 1,63)
21 – ≤ 100	8	305 (205 – 410)	197 (94 – 265)	670 (440 – 1.105)	205 (77 – 365)	1898 - 1985	1,09 (0,49 – 1,48)
101 – ≤ 200	8	275 (150 – 358)	257 (100 – 370)	925 (570 – 1.130)	255 (138 – 391)	1302 - 1979	1,00 (0,73 – 1,25)
201 – ≤ 350	8	265 (200 – 350)	318 (145 – 440)	1.235 (710 – 1.735)	308 (114 – 381)	1880 - 1986	1,05 (0,86 – 1,27)
> 350	8	300 (190 – 425)	347 (270 – 420)	1.255 (730 – 2.230)	411 (300 – 563)	1930 - 1986	0,87 (0,63 – 1,07)

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei einer **Standardstufe 3,0**.

BRW-Niveau [€/m ²]	Kauf-fälle	BGF [m ²]	normierter Kaufpreis [T €]	norm. KP/BGF [€/m ²]	vorl. Sach- wert [T €]	Baujahr	SW-faktor
≤ 100	7	275 (175 – 395)	263 (93 – 359)	1.045 (290 – 1.960)	273 (151 – 397)	1900 - 2002	0,94 (0,62 – 1,22)
101 – ≤ 200	6	290 (200 – 360)	409 (340 – 515)	1.475 (945 – 2.020)	426 (366 – 479)	1994 - 2002	0,96 (0,71 – 1,18)
201 – ≤ 300	7	230 (140 – 365)	488 (310 – 750)	2.175 (1.830 – 2.785)	463 (312 – 737)	1931 - 2004	1,07 (0,73 – 1,33)
≥301	10	230 (160 – 440)	454 (300 – 520)	2.145 (1.140 – 3.170)	492 (410 – 749)	1935 - 2003	0,95 (0,62 – 1,17)

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

Unter Berücksichtigung vorstehender Ableitung in Verbindung mit der starken Lärmbelästigung ist der vorab ermittelte Sachwert mittels Sachwertfaktors von **0,95** an den regionalen Grundstücksmarkt anzupassen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Es sind an dieser Stelle keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	+ 2.362,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abschlag für Hauswirtschaftsraum - 5.238,00 € • Nutzwert Nebengebäude + 2.000,00 € • Bodenwert vorgezogenes Gartenland + 5.600,00 € 	
Summe	+ 2.362,00 €

Erläuterungen zu den vorgenommenen Zu- und Abschlägen

1.) Abschlag für Hauswirtschaftsraum

Der Hauswirtschaftsraum wurde an das Einfamilienwohnhaus angebaut und verfügt nicht über den Ausstattungsstandard wie das Einfamilienwohnhaus. Es ist ein Abschlag in Höhe von 300,00 €/m² Brutto-Grundfläche vorzunehmen.

17,46 m² x 300,00 €/m²

5.238,00 €

2.) Nutzwert Nebengebäude

Das Nebengebäude wird pauschal mit 2.000,00 € berücksichtigt.

3.) Bodenwert Bewertungsteilfläche „vorgezogenes Gartenland“

Vergleiche diesbezüglich Ausführungen, Seite 25.

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wert einfluss beimisst.

6.8 Ertragswertermittlung

6.8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

6.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.8.3 Ertragswertberechnung

Gemäß § 17 Absatz 1 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbaren wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Zur Ergebniskontrolle des ermittelten Sachwertes wird zusätzlich der fiktive Ertragswert ermittelt.

Das Einfamilienwohnhaus ist eigengenutzt, so dass tatsächlich keine Erträge erzielt wurden.

Die wirtschaftliche Folgenutzung stellt sich ebenfalls als Wohnnutzung (Eigennutzung) dar, so dass auch künftig vermutlich keine Erträge erzielt werden.

Entsprechend Grundstücksmarktbericht, Stand 2023 wurde für das Berliner Umland eine Mietpreisspanne von 4,70 €/m² Wohnfläche bis 12,90 €/m² im Mittel mit 8,00 €/m² Wohnfläche veröffentlicht.

Im Hinblick auf den Bodenrichtwert sowie der vorab ermittelten Standardstufe werden 8,00 €/m² Wohnfläche ausstattungsbedingt als angemessen und marktüblich erzielbar berücksichtigt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
EFH			54,40		8,00	435,20	5.222,40
Summe			54,40		8,00	435,20	5.222,40

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Nettokaltmieten durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.222,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.253,38 €
jährlicher Reinertrag	=	3.969,02 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,3 % von 53.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.225,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.743,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,3 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,262
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	80.269,18 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	133.569,18 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	133.569,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.362,00 €
Ertragswert	=	135.931,18 €
	rd.	136.000,00 €

Der Ertragswert entspricht dem rd. 26,04-fachem des jährlichen Rohertrages. Entsprechend Veröffentlichung im Grundstücksmarktbericht 2023 beträgt die Spanne der Rohertragsfaktoren 24,10 – 54,5 im Mittel 32,3.

6.8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde mittels Umrechnungskoeffizienten aus der jeweiligen Brutto-Geschossfläche überschlägig ermittelt. Vgl. diesbezüglich Ausführungen, Seite 20.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus den Ableitungen des zuständigen Gutachterausschusses
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten wurden, wie nachstehend aufgeführt, in Ansatz gebracht:

Rohrertrag	5.222,40 €
Wohn-Nutzfläche	54,40 m ²
Wohneinheiten	1 Wohneinheit

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² Wfl.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	6,49	339,00 €/WE	339,00
Instandhaltungskosten	----	13,20 €/m ²	718,08
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	104,45
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.161,53 (ca. 22,24 % des Rohertrags)

Ansatz: Die vorab ermittelten Bewirtschaftungskosten werden als nicht auskömmlich erachtet. Unter Berücksichtigung des Bewirtschaftungsaufwandes des Kellers und der Nebengebäude werden innerhalb der Ertragswertermittlung **24,00 %** des Jahresrohertrages bei den Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

bestimmt.

Stichprobe der Regressanalyse			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Ø Liegenschaftszins
Berliner Umland			
Zeitraum	2021 – 2023		EFH, DHH, RH und ZFH 1,7 % (Spanne 0,6 – 2,6 %) 39 Kauffälle
Baujahr	1900 – 2021		
Bodenrichtwert (€/m ²)	120 – 430	310	
Restnutzungsdauer (Jahre)	37 – 75	54	
Wohnfläche (m ²)	95 – 225	135	
monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	4,70 – 12,90	8,00	
Rohertragsfaktor	24,1 – 54,5	32,3	
Liegenschaftszinssatz 2021-2023 (Stichtag 01.07.2022)	0,6 – 2,6	1,7	
Liegenschaftszinssatz 2023 (Stichtag 01.07.2023)	0,7 – 2,3	1,7	4 Kauffälle

Unter Berücksichtigung vorstehender Veröffentlichungen in Verbindung mit der starken Lärmbelastung durch den Flugverkehr ist ein Liegenschaftszinssatz von **2,3 %** in Ansatz zu bringen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. diesbezüglich Ableitung in der Sachwertermittlung (Seite 38).

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung (Seite 44).

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung (Seite 36).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich differenzierte GND-Ableitung in der Sachwertermittlung (Seite 38/39).

6.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **143.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **136.000,00 €**
ermittelt.

6.9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und
 das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[143.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 136.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = 141.000,00 \text{ €}$.

6.9.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und weiteren Nebengebäuden bebaute Grundstück in 15831 Mahlow, Kienitzer Straße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mahlow	1960	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mahlow	19	251

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2024 mit rd.

141.000,00 €

in Worten: einhunderteinundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Rangsdorf, den 17.11.2024



 (Dipl. Bauing. FH Kathrin Sikorski)

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbau-gesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.

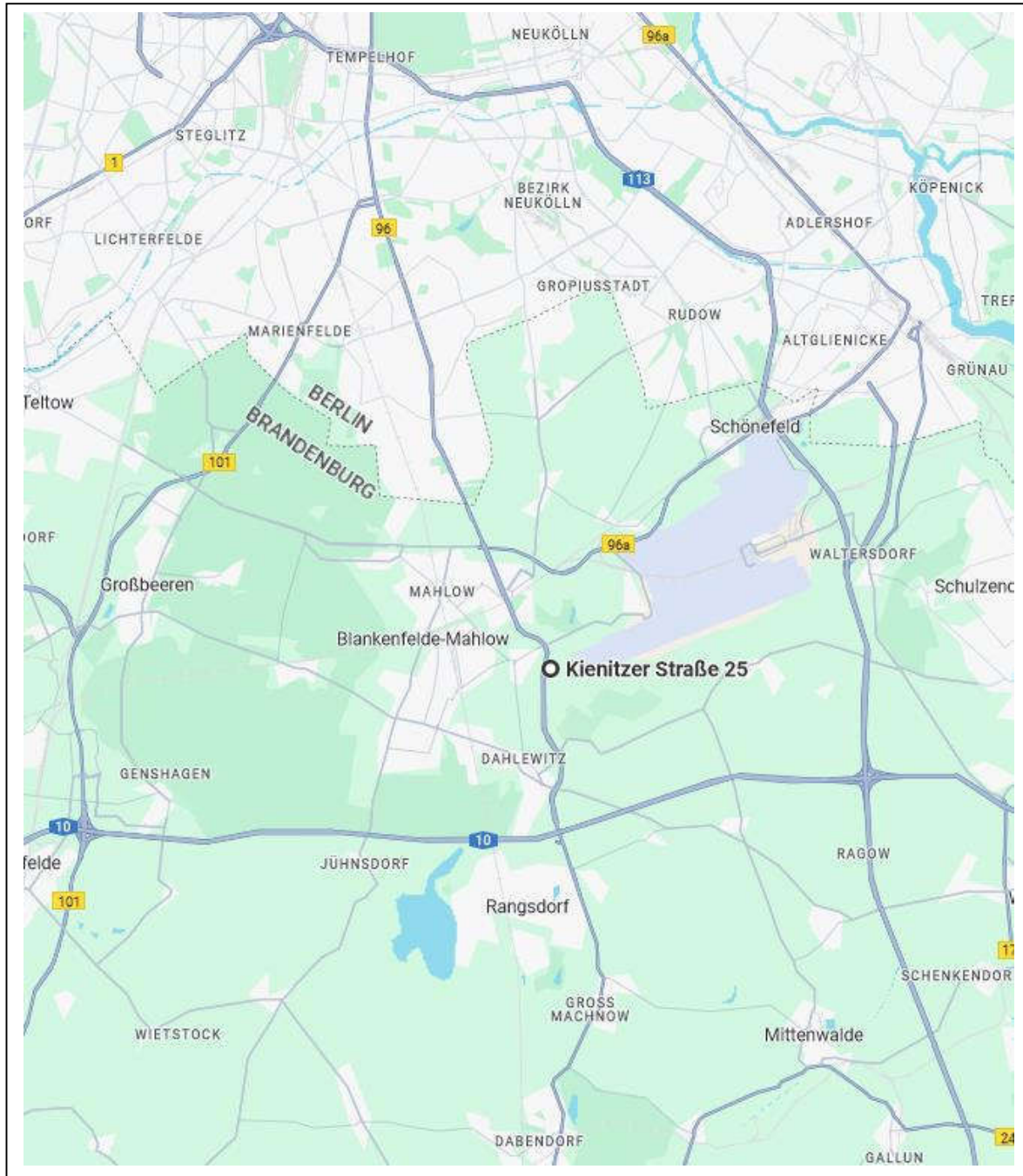
7.4 Sonstige verwendete Literatur

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Teltow-Fläming, Stand 2023
Immobilienlexikon, Recht und Finanzen für Haus und Grundstück, von Torsten Johns, Internetrecherchen
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

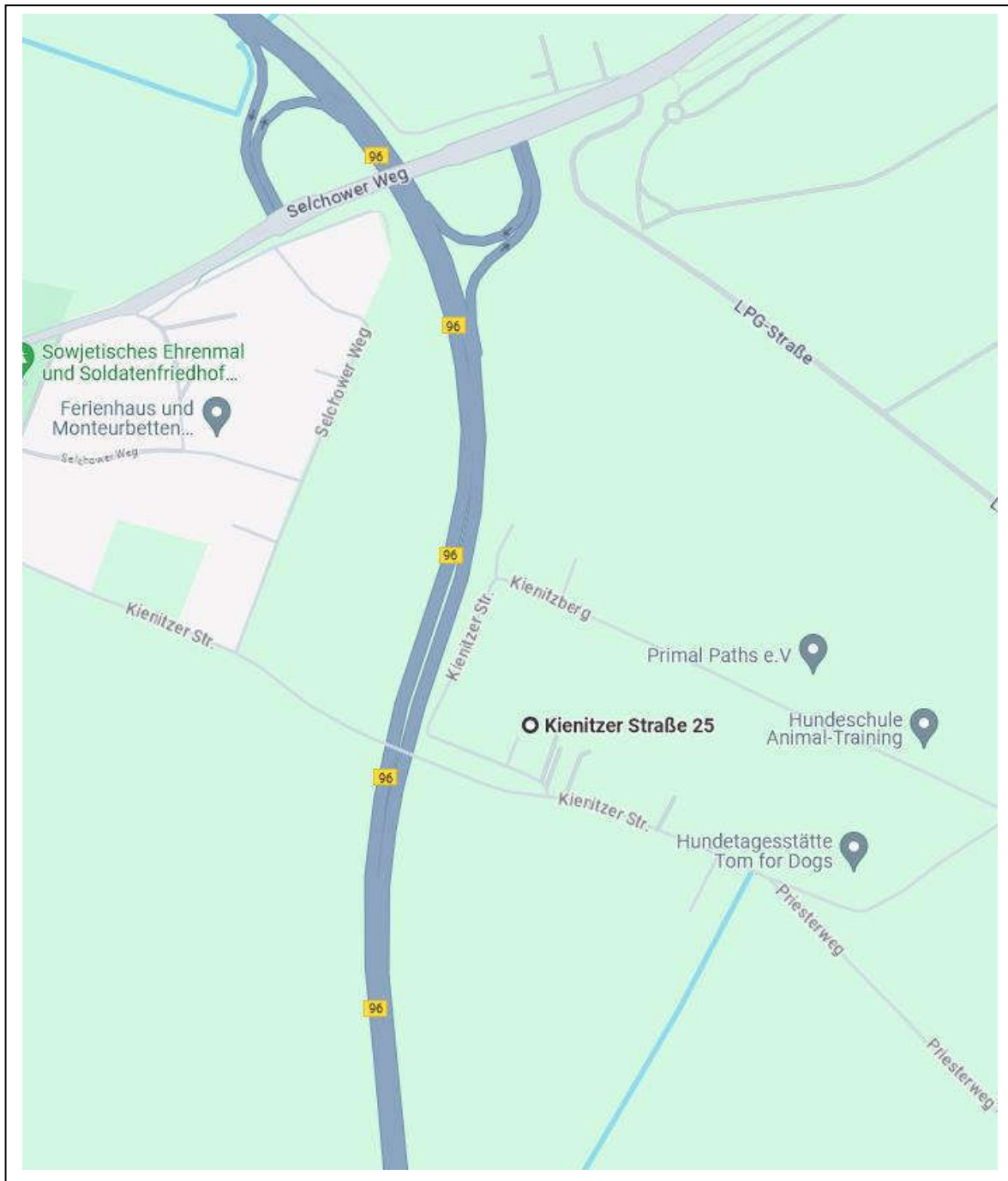
8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Land Brandenburg.....	52
Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte Blankenfelde – Mahlow, OT Glasow	53
Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte.....	54
Anlage 4: Fotodokumentation	55
Anlage 5: Bodenrichtwert Stand 01.01.2024.....	62

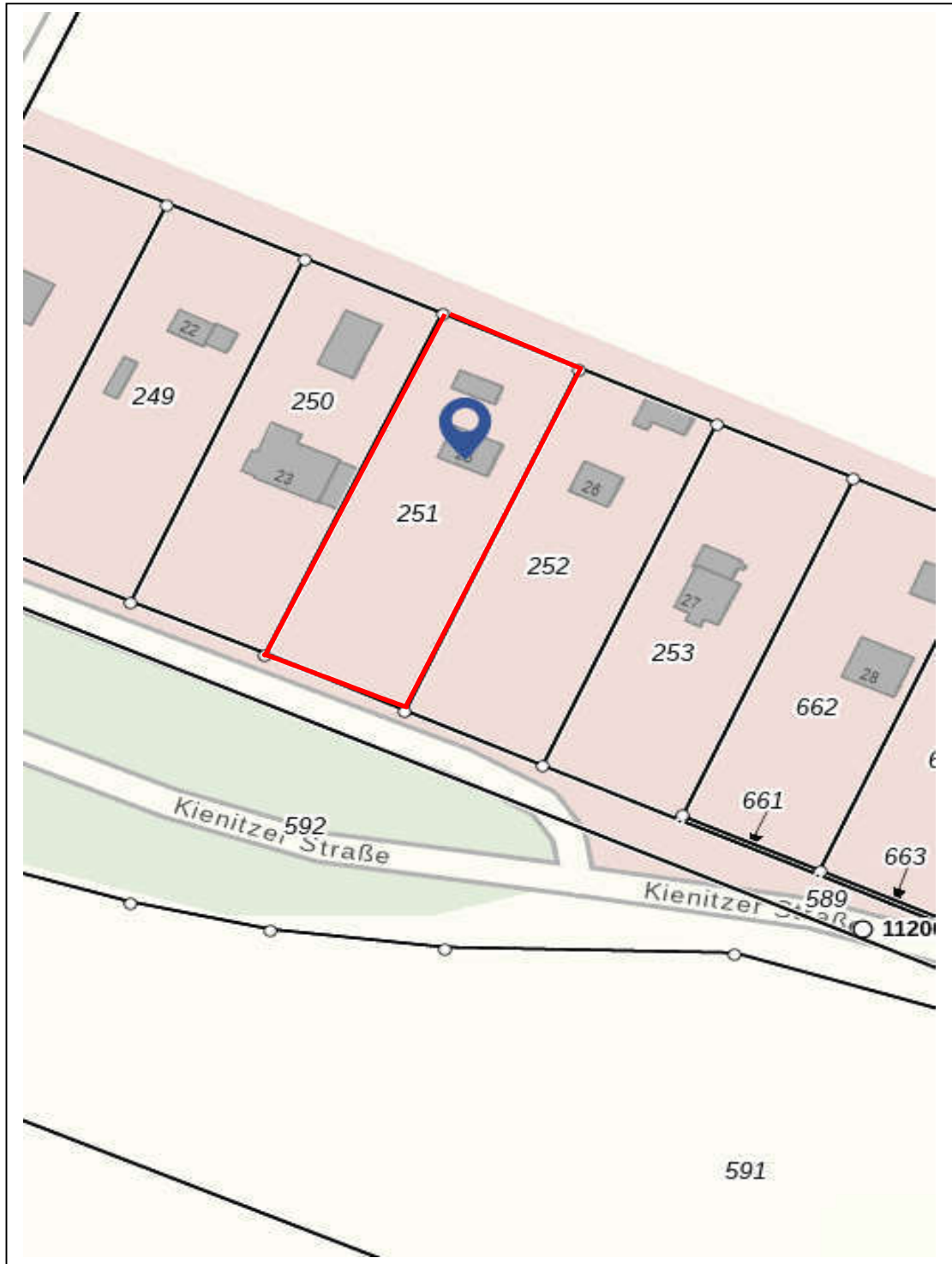
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte Land Brandenburg



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte Blankenfelde – Mahlow, OT Glasow



Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte



Anlage 4: Fotodokumentation

Kienitzer Straße
westliche Richtung



Kienitzer Straße
östliche Richtung



Grundstückszuwegung



Anlage 4: Fotodokumentation

Einfamilienwohnhaus
Rückansicht



Einfamilienwohnhaus
Rückansicht

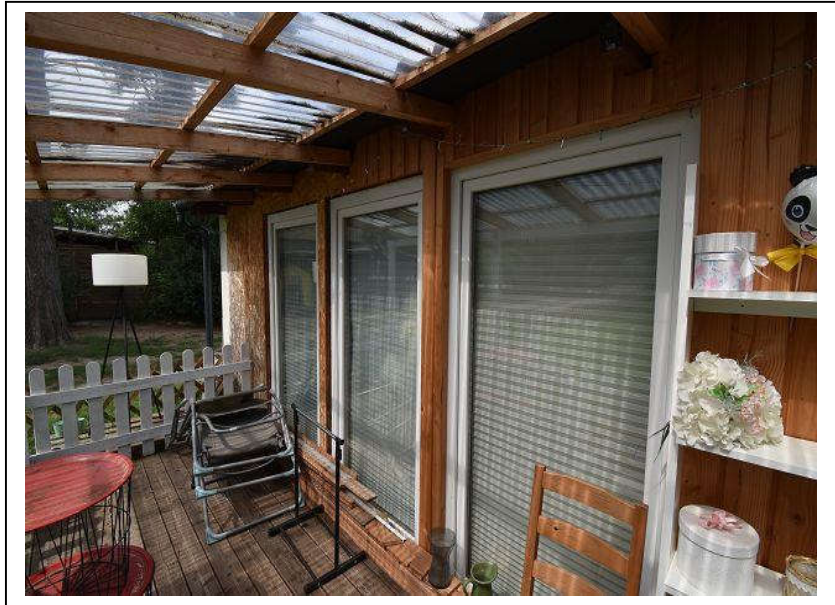


Einfamilienwohnhaus
Seiten- und Rückansicht



Anlage 4: Fotodokumentation

überdachte Terrasse



überdachte Terrasse

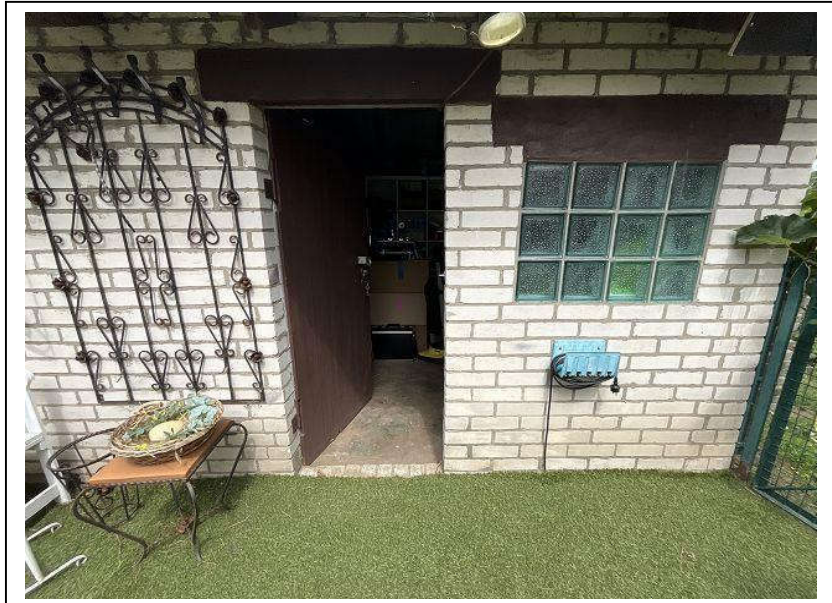


Nebengebäude
(ehemalige Garage)



Anlage 4: Fotodokumentation

Eingangsbereich Nebengebäude



Hundezwinger



Außenanlagen

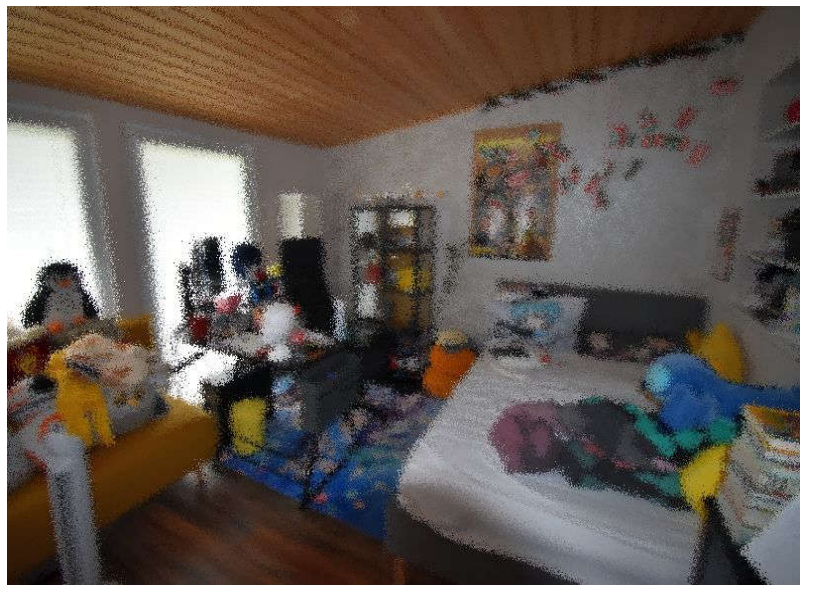


Anlage 4: Fotodokumentation

Wohnraum



Schlafzimmer

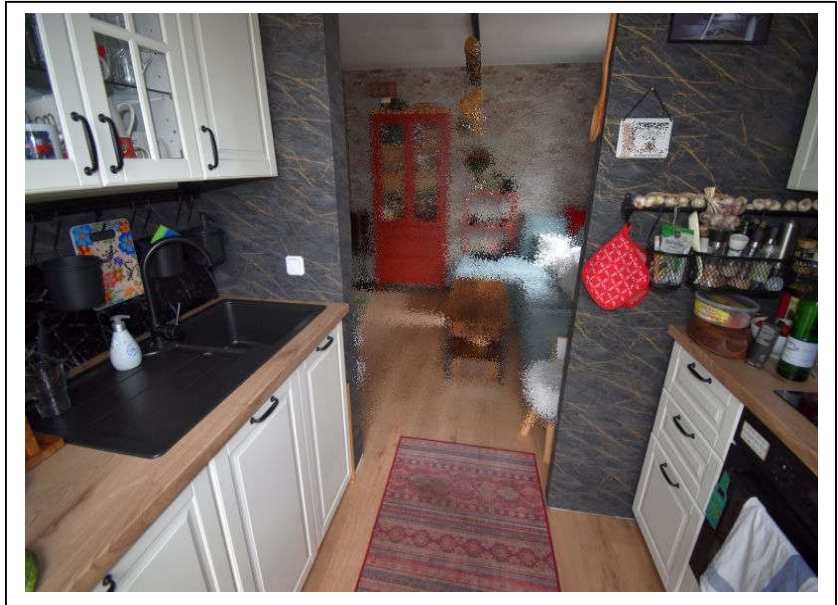


Hauswirtschaftsraum

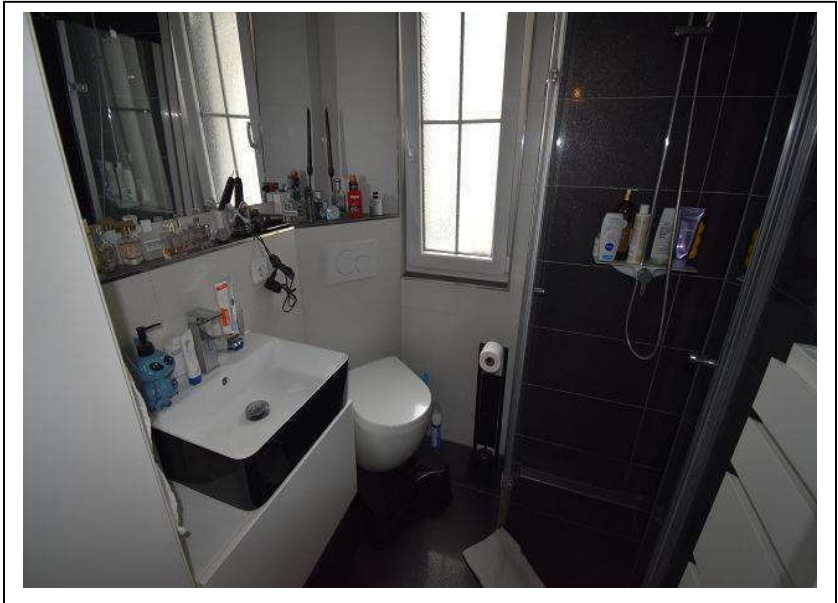


Anlage 4: Fotodokumentation

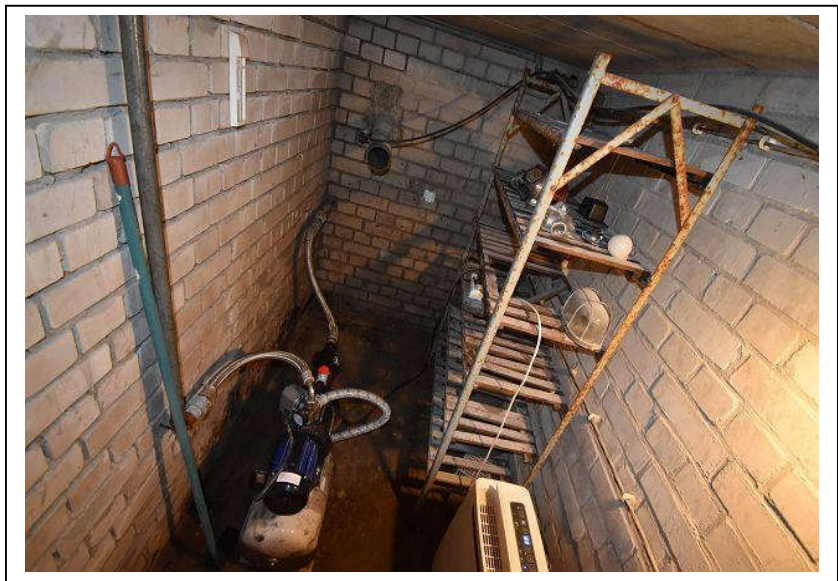
Küche



Bad



Kellerraum

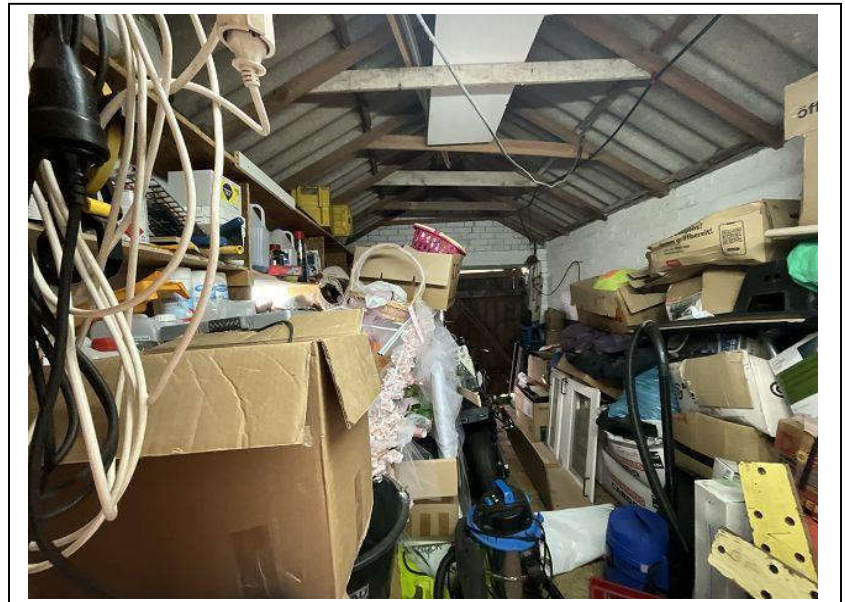


Anlage 4: Fotodokumentation

Innenaufnahme Nebengebäude



Innenaufnahme Nebengebäude



Anlage 5: Bodenrichtwert Stand 01.01.2024

