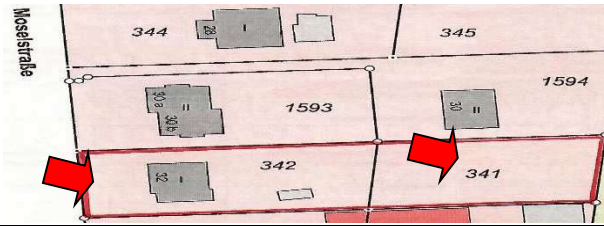


## Dipl.-Ing. H. Alinsky

Zertifizierte Sachverständige (ISO / IEC EN 17024)

Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel 030 54 28 871, alinsky-berlin @t-online.de

# KURZÜBERSICHT

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bebautes und unbebautes Grundstück</b>                                           | Moselstraße 32 in 14612 Falkensee                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Grundbuch</b>                                                                    | Amtsgericht Nauen<br><b>Blatt 3313</b><br>lfd. Nr. 1 des BV, GM Falkensee, Flur 2<br>Flurstück 341 zu 728 m² <b>unbebaut</b><br>lfd. Nr. 2 des BV, GM Falkensee, Flur 2<br>Flurstück 342 zu 933 m² <b>bebaut</b><br>Gebäude - und Freifläche Moselstraße 32                                                                                |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kurzbeschreibung / Lage</b>                                                      | <b>Freistehendes Einfamilienhaus auf FST 342 vorn und FST 341 als unbebautes Baugrundstück hinten</b><br>Baujahr ca. 1931, errichtet mit Teil- Keller Erdgeschoss und Dachgeschoss zzgl. Garagenstellplatz auf dem vorderen Grundstück in nachgefragter Lage in der Stadt Falkensee / Falkenhain im Berliner Umland im Landkreis Havelland |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Wohnfläche / Nutzfläche</b><br>EFH mit Anbau                                     | ca. 100 m² WFL/NFL davon im EG ca. 74 m² WFL + ca. 26 m² NFL im KG                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Zustand zum BWst.</b><br>nach Augenschein                                        | Grundstück ist normal gepflegt; Optik des EFH entspricht eher dem Baujahr                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verfügbarkeit</b>                                                                | Eigennutzung vorn; hinten unbebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rechte und Belastungen Abt. II</b>                                               | Bebauungsbeschränkung Gem. Falkens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bodenrichtwert 01.01.2024</b>                                                    | ca. 440€/m² für Bauland, Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>B-Plan aus 2012</b>                                                              | offen / frei / WA / I bis II geschossig                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>AZ / Auftraggeber</b>                                                            | <b>2 K 131-2023</b> Amtsgericht Potsdam                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wertermittlungsstichtag / Ortstermin</b>                                         | <b>10. 09. 2024</b> <b>ohne Innenbesichtigung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Marktwert, unbelastet, gesamt</b>                                                | <b>580.000 €</b> Davon<br><b>lfd.Nr.1</b> 183.000€ <b>lfd.Nr.2</b> 397.000€                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 1. Standort und Lage des Grundstücks

### Landkreis Havelland

LK Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Land Brandenburg und grenzt im Osten an Berlin und im Westen an Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur wird charakterisiert durch die Siedlungskonzentration Berlin/Spandau - Falkensee - Nauen sowie Brandenburg/Havel- Premnitz- Rathenow und durch den überwiegend ländlich geprägten Raum.

Die Lagemerkmale erfassen den „Berlinnahen Raum“, der dem Berliner Umland und den „übrigen Landkreis“, der dem weiteren Metropolenraum entspricht.

### Falkensee / Infrastruktur

Die Stadt Falkensee befindet sich im Berlin nahen Raum in waldreicher Umgebung direkt an der Grenze zu Berlin- Spandau und ist verkehrsmäßig sehr gut ans Berliner Zentrum angebunden; allein die Bahn fährt dreimal stündlich in die Berliner City ca. 15 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof. Die einwohnerreichste und finanzkräftigste Stadt des Havellandes ist in den letzten zwei Jahrzehnten stark gewachsen und wächst weiter.

In den letzten Jahren sind neben Schulen und Kitas auch viele neue Reihen- und Doppelhäuser entstanden. In der Freizeit laden der Falkenhagener See und ausgedehnte Waldflächen zum Spazieren und Erholen ein. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Falkenhain zwischen Havelländer Weg und Nauener Straße.

### Verkehrslage

Verkehrstechnisch ist der Landkreis durch die Bundesautobahn 10 sowie durch die Bundesstraßen 5, 102, 188 und 273 erschlossen. Aus Richtung Nord: A 19 Berlin - Rostock, A 24 Berlin - Hamburg, Anschluss über die B 5 und B 188, aus Richtung Süd: A 2 Berlin - Hannover, Anschluss über die B 102 (Brandenburg), aus Richtung Ost: A10 (Berliner Ring), Anschluss über die B 5 und B 188, aus Richtung West: A 14, Anschluss über die B 189 und B 188. Wichtigste Schienenwege sind die Strecken Berlin – Hamburg und Berlin – Hannover, nächster ICE-Halt ist in Stendal und Berlin, im Stundentakt besteht Anschluss von und nach Berlin, ca. 30 min bis Berlin – Hauptbhf.

## 2. Beschreibung der Immobilie

### Art / Baujahr

### FST 342 vorn

Es handelt sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, errichtet in massiver Bauweise, Baujahr ca. 1931. Ob die Bauabnahme 1939 auch der Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit entspricht, konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Hier wird vom Bauschein mit Baujahr 1931 ausgegangen.

Die Flächen- und Raummaße liegen im Normbereich der üblichen Maße von vergleichbaren Eigenheimen mit Teil- Keller, mit einer Wohnebene im Erdgeschoss als Vollgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das betrifft hier die Wohnfläche mit ca. 74 m<sup>2</sup> im EG, die Nutzfläche im KG von ca. 26 m<sup>2</sup> und den umbauten Raum mit ca. 600 m<sup>3</sup> - überschlägig geschätzt, da keine Architektenberechnungen vorliegen.

|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>Baubeschreibung gemäß Bauakte und nach Augenschein</b> |
|-----------------------------------------------------------|

- |   |                                                                                                                                                                                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Fundamente<br>Gründung erfolgte mittels Streifenfundamente<br>Bodenplatte ist konstruktiv bewehrt                                                                                           |
| 2 | Wände<br>Außenwände 30 cm dick, Mauerwerk<br>Innenwände im EG als Holzständerwerk                                                                                                           |
| 3 | Fassade<br>Putzfassade, Rauputz mit Dämmung<br>Sockel teils geputzt, teils mit Klinkern<br>Fensterbänke außen in Alu, Innenfensterbänke in Marmor                                           |
| 4 | Decken<br>Holzbalkendecke über EG<br>Massive Decke im KG, Stolte Dielen                                                                                                                     |
| 5 | Dach<br>zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Binderkonstruktion<br>Walmdach, Dachüberstände und Gesims Kasten in Holz<br>Dacheindeckung mit Tonziegeln<br>Dachentwässerungsanlagen in Zinkblech |

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschreibung des Ausbaus</b> / entnommen aus Gutachten aus 2019 |
|--------------------------------------------------------------------|

- |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Treppe<br>Massive Treppe zum KG<br>Geschosstreppe als Holztreppe mit Geländer<br>Luke mit Leiter zum Dachraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2 | Fenster/Türen<br>im KG<br>Thermofenster, Kunststoff, weiß, isolierverglast,<br>einfach verglastes Fenster in Holz<br>im EG<br>Fenster in Holz mit Kunststoffrolläden, Verbund- und Kastenfenster<br>Innentüren als Holzrahmentüren mit Holzumfassungszarge<br>Ummauerte Fensteröffnung mit Glasbausteinen<br>Innentüren als Wabenkerntüren mit Holzfurnier<br>Hauseingangstür in Kunststoff nach 1990<br>Kellertüren als Holzbrettertüren |
| 3 | Böden<br>Beläge als Textilware<br>Küche mit PVC-Belag<br>Wohnbereich mit Dielung oder Laminat<br>Bad mit Granitfußboden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschreibung der Ausstattung</b> / entnommen aus Gutachten aus 2019 |
|------------------------------------------------------------------------|

- |   |                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Heizung<br>Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung zentral                                                                             |
| 2 | Elektro<br>Ausstattung nach dem Grundbedarf eines EFH vor 1990<br>Zählerschrank, Licht- und Kraftstrom, Telefon,                             |
| 3 | Sanitär                                                                                                                                      |
| a | Duschbad im EG, Stand -WC, Hand-Waschbecken, Spülkasten<br>Wände mit Tapete und Anstrich<br>Fußboden gefliest, Decke mit Styroporverkleidung |

- b Küche im EG,  
E-Herd, Spüle, Essplatz
- 4 Innenansichten  
Wände und Decken verkleidet mit Holz oder Sprelacart
- 5 Dachraum  
Fußboden mit Schalbrettern, Kaltdach

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>Beschreibung Anbau</b> | gemäß Bauakte |
|---------------------------|---------------|

- |   |                                                                                                                                                                            |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Baujahr 1977                                                                                                                                                               |
| 2 | Dachkonstruktion ohne Statik, da Biegespannung sehr gering<br>Dachbinder                                                                                                   |
| 3 | Veranda, Fußboden Laminat auf Estrich<br>Decke verkleidet mit Sprelacart Platten<br>Estrich 4 cm, Ölpapier, Unterbeton, Pappe zweilagig,<br>Stolte Dielen, Doppel-T-Träger |

|                     |
|---------------------|
| <b>Nebenanlagen</b> |
|---------------------|

- |   |                                                                                                                             |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Stahl-Blechgarage mit grünem Anstrich, Baujahr vor 1990<br>Ohne Fundament / bewegliches Gut                                 |
| 2 | Terrasse, überdachter Freisitz, angrenzend an den Wohnbereich,<br>Pultdach als Holzbalkenkonstruktion mit Bitumeneindeckung |

|                                           |
|-------------------------------------------|
| <b>Zubehör / Einbauten / Besonderheit</b> |
|-------------------------------------------|

keine Einbauten gemäß Grundriss

|                           |
|---------------------------|
| <b>Besondere Bauteile</b> |
|---------------------------|

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 1 | Hauseingangsbereich mit Stufen |
| 2 | Dachüberstände                 |
| 3 | Kellerlichtschächte            |

|                     |
|---------------------|
| <b>Außenanlagen</b> |
|---------------------|

- |   |                                                                                                                                                                                                           |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Vorgarten mit Rasen, Beete, Sträucher, Nadelbaum/Lärche<br>Östlich mit Koniferen, Laub- und Nadelgehölz                                                                                                   |
| 2 | Tor mit elektrischem Türöffner, Pforte, Briefkasten und Klingel sind verrostet<br>Einfriedung zur Straße mit Eisenfelder Zaun und natürlicher Hecke<br>Hinten Maschendrahtzaun, Holzzaun, teils ohne Zaun |
| 3 | Mülltonnenstellplatz                                                                                                                                                                                      |
| 5 | Zufahrt über das vordere Grundstück ist eine befestigte Fahrspur bis zur<br>Blechgarage auf dem vorderen Grundstück                                                                                       |
| 6 | Versorgungsanlagen Elektro, Satelliten-TV, Wasser, Abwasser, Strom, Gas<br>sind am öffentlichen Netz                                                                                                      |
| 7 | hinteres Grundstück ist von der Straße aus nicht einsehbar, vom linken<br>Nachbarn aus nur bedingt                                                                                                        |

|                                              |
|----------------------------------------------|
| <b>Unbebautes Grundstück hinten, FST 341</b> |
|----------------------------------------------|

- |   |                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------|
| 1 | nicht besichtigt und nicht komplett einsehbar, optisch scheinbar gepflegt |
| 2 | Einfriedung, Rasen, Bewuchs, Bäume (Fällgenehmigungen sind zu prüfen)     |

|                           |
|---------------------------|
| <b>Gesamteinschätzung</b> |
|---------------------------|

Es handelt sich um ein Wohnbaugrundstück, bestehend aus zwei Trennstücken als selbstständige Flurstücke. Direkter Zugang/Zufahrt von der Moselstraße aus, diese ist mit Bitumen befestigt, der einseitige Gehweg mit Pflaster.

Vorn ist das Grundstück bebaut mit einem EFH als Altbau mit einer Wohnebene im Erdgeschoss, zum BWst. ist das Anwesen, wahrscheinlich seit Errichtung,

in Eigennutzung.

Das hintere Grundstück ist unbebaut und über eine Grunddienstbarkeit nicht erschlossen, was Zugang, Zufahrt und Versorgungsleitungen betrifft.

Der Briefkasten ist geleert, eine Klingel vorhanden, der Vorgarten normal gepflegt.

Die Immobilie befindet sich in nachgefragter Wohnlage in der Stadt Falkensee im Ortsteil Falkenhain, direkt vor den Toren der Hauptstadt mit guter Verkehrsanbindung.

#### Hinweis

Die Baubeschreibung beruht auf den eingesehenen Bauakten und den Erkenntnissen der Außenbesichtigung sowie auf der Auswertung der übergebenen Unterlagen.

Grundlage der Berechnung sind die Maße aus der Bauakte hinsichtlich Grundrisse und Schnitt zwecks Berechnung von BGF und WFL.

Übernommene Beschreibungsmerkmale gelten nur unter Vorbehalt.

Ob die tatsächlichen Merkmale den hier aufgeführten Merkmalen entsprechen, kann nicht vorausgesagt werden, da eine Überprüfung nicht möglich war, sie können mehr oder weniger zutreffend sein, was so in Kauf zu nehmen ist.

### 3. Bodenwertermittlung mit direkten Kaufpreisen

#### Entwicklungszustand und Bodenrichtwert

Das Grundstück Gemarkung Falkensee Flur 2 Flurstücke 341 und 342 mit gesamt 1.661 m<sup>2</sup> entspricht der Qualität eines Baulandgrundstücks, vorn FST 342 bebaut, hinten FST 341 unbebaut.

Laut Gutachterausschuss des LK Havelland in Nauen wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für vergleichbare Wohnbauflächen mit 440,-- € / m<sup>2</sup> ermittelt, für Bauland, Wohnen, offene Bebauung, ein bis zweigeschossig.

Wert von Hausgarten orientiert sich an ca. 10% vom Bodenrichtwert.

#### Direkte Kaufpreisverfahren für Wohnbauflächen

Bei dem Vergleichskaufpreisverfahren wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbarem Wert bestimmenden Faktoren erzielt worden sind, wobei zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen sind. Hierzu ist es erforderlich, dass die einzelnen Wertmerkmale und Wertfaktoren auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag umgerechnet werden. Die Vergleichswerte müssen hinreichend übereinstimmen und eine genügende Anzahl muss vorhanden sein.

#### Vergleichsgrundstücke

|                   |                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------|
| Lage              | Falkensee, Eigenheimgebiet in Falkenhain        |
| Qualität          | Straßenlage, rückwärtige Lage, Hammergrundstück |
| Größe             | baunutzungsreifes Land                          |
| BRW               | 700 bis 797 m <sup>2</sup>                      |
| Beitragsrechtlich | 370 bis 500 €/m <sup>2</sup>                    |
| Zulässige Nutzung | beitragsfrei nach BauGB+ KAG                    |
| Zeitraum          | WA oder WR, GRZ 0,2 bis 0,3                     |
|                   | 2022 bis 2024                                   |

| Lfd. Nr. /Zeitraum | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Lage              | BRW €/m <sup>2</sup> B | Kaufpreis€/m <sup>2</sup> /<br>Vergleichsmaßstab |
|--------------------|--------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 2022             | 791                      | Friedr.LudwigJahn | 400                    | 420.000 / 530,97                                 |
| 2 2022             | 700                      | Emsstraße         | 500                    | 416.000 / 594,29                                 |
| 3 2022             | 787                      | Rathenaustraße    | 400                    | 487.500 / 619,44                                 |
| 4 2022             | 796                      | Heidelberger Str. | 450                    | 443.612 / 557,30                                 |
| 5 2022             | 735                      | Rathenaustraße    | 400                    | 314.567 / 427,98                                 |
| 6 2022             | 733                      | Rathenaustraße    | 400                    | 317.500./ 433,15                                 |
| 7 2022             | 735                      | Rathenaustraße    | 400                    | 302.633 / 411,75                                 |
| 8 2022             | 753                      | Berchtesgadeners  | 440                    | 207.500 / 260,68                                 |
| 9 2022             | 701                      | Rheinstraße       | 420                    | 308.000 / 439,37                                 |
| 10 2024            | 797                      | Rathenaustraße    | 400                    | 337.833 / 423,88                                 |

### Zusätzliche Erklärungen

Den o.g. Kaufpreisen liegen Objektadressen mit Katasterangaben bzw. Hausnummern zugrunde, die aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden, jedoch jederzeit in meinem Büro einsehbar sind.

Die o.g. 10 Kaufpreise sind aus 20 Kauffällen ausgewählt und befinden sich ausschließlich im Ortsteil Falkenhain.

Es handelt sich um selbstständige Grundstücke, beitragsfrei nach BauGB und KAG in der Qualität von baunutzungsreifem Land, Kauf erfolgte zur Errichtung von Wohnbebauung.

Grundstücksbreite von 17 bis 26 m

Kaufpreise von 210.000 bis 495.000 €

### Auswertung

Die Streubreite der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kaufpreise für Bauland je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Falkenhain reicht von ca. 260 bis ca. 619 €/m<sup>2</sup>.

Arithmetisches Mittel der Lfd. Nr. 1 bis 10 beträgt ca. 470 €/m<sup>2</sup>,

Die Varianz von +/- 10 % reicht von ca. 423 €/m<sup>2</sup> bis ca. 517 €/m<sup>2</sup>.

Im Variationsbereich liegen die Werte der Grundstücke mit den Lfd. Nr. 5, 6, 9 und 10.

Das arithmetische Mittel dieser Werte liegt bei gerundet ca. 430 €/m<sup>2</sup>.

Bodenwert im direkten Kaufpreisverfahren für Bauland  
ca. 430 € / m<sup>2</sup>

### Plausibilitätskontrolle

#### Anpassung

des Bodenrichtwertes an die örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Bewertungsfall über die tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjektes:

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Lage                  | Eigenheimgebiet                      |
| Grundstücksqualität   | Wohnbauland                          |
| Erschließung          | voll erschlossen nach Bau GB und KAG |
| Bebaubarkeit          | 1 – 2 Vollgeschosse                  |
| Einkaufsmöglichkeiten | unmittelbare Nähe                    |
| Verkehrsanbindung     | gute Infrastruktur                   |
| Wohnqualität          | nachgefragt                          |

Aufgrund der Lagemerkmale und ihrer Abweichungen vom durchschnittlichen Bodenrichtwert wird i. R. der Grundstücksbeschreibung folgende Skalierung vorgenommen und mit Hilfe der Multifaktorenanalyse zu einer quantitativen Aussage zusammengeführt:

|                   |              |   |     |
|-------------------|--------------|---|-----|
| <b>Skalierung</b> | sehr günstig | = | 1,4 |
|                   | günstig      | = | 1,2 |
|                   | normal       | = | 1,0 |
|                   | ungünstig    | = | 0,8 |
|                   | schlecht     | = | 0,6 |

#### Tabelle

| Wertmerkmal / Faktorenkomplex   | Wichtung     | Lagewertfaktor | Wertanteil     |
|---------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| innere Verkehrslage             | 25 %         | 1,00           | 25,00 %        |
| Wohnlage                        | 25 %         | 1,00           | 25,00 %        |
| Zuschnitt, Größe                | 15 %         | 1,00           | 15,00 %        |
| Art u. Maß d. baulichen Nutzung | 15 %         | 0,85           | 12,75 %        |
| Erschließung                    | 15 %         | 1,00           | 15,00 %        |
| Baugrundverhältnisse            | 5 %          | 1,00           | 5,00 %         |
| <b>Wertung</b>                  | <b>100 %</b> |                | <b>97,75 %</b> |

### Wichtung und Berechnung des Bodenwertes

Die vorgenommene Wichtung der Lagemerkmale orientiert sich vorrangig an deren allgemeinen Wirkungsgrad und der technischen Einflußmöglichkeiten auf die örtlichen Bedingungen und Gegebenheiten. Die grundstücksindividuellen wertbeeinflussenden Lagewertfaktoren weichen kaum vom gebietstypischen Durchschnittswert ab.

Zwischen der Bodenrichtwertermittlung am 01.01.2024 und dem Stichtag der Wertermittlung am 10.09.2024 ist keine Preisentwicklung festzustellen, so daß der Bodenwert in der vom Gutachterausschuss ermittelten Höhe von 440,-- €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur geringfügig hinsichtlich Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung anzupassen ist.

Die Analysen ergaben, dass für die Städte und Gemeinden im Landkreis Havelland keine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße festgestellt werden konnten, gemäß Marktbericht 2023 des Gutachterausschuss in Nauen.

$$\text{Angepasster Bodenwert } 440 \text{ € / m}^2 \times 97,75 = 430 \text{ € / m}^2$$

|                                                    |
|----------------------------------------------------|
| <b>Zusammenstellung der vorläufigen Bodenwerte</b> |
|----------------------------------------------------|

Lfd. Nr. 1

Gemarkung Falkensee      Flur 2      Flurstück 341 zu 728 m<sup>2</sup> Wohnbauland430 €/m<sup>2</sup>      x      728 m<sup>2</sup>      =      313.040 €

Gerundet ca. 313.000 €

Lfd. Nr. 2

Gemarkung Falkensee      Flur 2      Flurstück 342 zu 933 m<sup>2</sup> Wohnbauland430 €/m<sup>2</sup>      x      933 m<sup>2</sup>      =      401.190 €

Gerundet ca. 401.000 €

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zusammenstellung der Bodenwerte mit Berücksichtigung der Baugrenzen gemäß B-Plan F 68 „Dahmestraße“ Stand 2012</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Lfd. Nr. 1 / Gemarkung Falkensee      Flur 2 Flurstück 341 zu 728 m<sup>2</sup>gemindert um ca. 200m<sup>2</sup> außerhalb der hinteren Baugrenze430 €/m<sup>2</sup>      x      528 m<sup>2</sup>      =      179.520 €      Wohnbauland43 €/m<sup>2</sup>      x      200 m<sup>2</sup>      =      8.600 €      Hausgarten

Gerundet ca. 188.000 €

Lfd. Nr. 2 / Gemarkung Falkensee      Flur 2 Flurstück 342 zu 933 m<sup>2</sup>gemindert um ca. 100m<sup>2</sup> außerhalb der vorderen Baugrenze430 €/m<sup>2</sup>      x      833 m<sup>2</sup>      =      358.190 €      Wohnbauland43 €/m<sup>2</sup>      x      100 m<sup>2</sup>      =      4.300 €      Hausgarten/Vorgarten

Gerundet ca. 362.000 €

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Vorläufiger Sachwert</b> |
|-----------|-----------------------------|

EFH mit Anbau      ca.      98.000,--      €

Außenanlagen      ca.      4.000,--      €

|         |   |            |   |
|---------|---|------------|---|
| Bauwert | = | 102.000,-- | € |
|---------|---|------------|---|

|           |   |            |   |
|-----------|---|------------|---|
| Bodenwert | + | 362.000,-- | € |
|-----------|---|------------|---|

|  |   |            |   |
|--|---|------------|---|
|  | = | 464.000,-- | € |
|--|---|------------|---|

|               |     |           |   |
|---------------|-----|-----------|---|
| Reparaturstau | ./. | 20.000,-- | € |
|---------------|-----|-----------|---|

|                             |     |            |   |
|-----------------------------|-----|------------|---|
| Sachwert zum BWst. gerundet | ca. | 444.000,-- | € |
|-----------------------------|-----|------------|---|

Vorläufig

Ohne boG, ohne MAP

Für den vorläufigen Sachwert sind die dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Grundstücksmerkmale des Referenzgrundstückes maßgebend.

Der vorläufige Sachwert wird dementsprechend nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt, sondern nach den Merkmalen, die das Referenzgrundstück, d.h. ein fiktives Grundstück aufweist.

Der Sachwert-Faktor von 0,95 bezogen auf den vorläufigen Sachwert von 444.000€ entspricht ca. 22.000 € Marktabschlag, das ergibt den marktangepassten Sachwert von ca. 422.000€ (1,03+0,93 = 0,98 / 0,96+0,87=0,92 / 0,92+0,98:2=0,95)

|                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vorläufiger marktangepaßter Sachwert FST 342 ca. 422.000 €<br>mit Reparaturstau, ohne Berücksichtigung der „boG“ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>5. Ertragswertverfahren Basis Marktmieten / fiktiv</b> |                                                                                           |     |         |   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---|
| Rohertrag aus Wohnen                                      | =                                                                                         |     | 12.000  | € |
| Bewirtschaftungskosten 18 %                               | ca.                                                                                       | ./. | 2.170   | € |
| Reinertrag aus Wohnen                                     | =                                                                                         |     | 9.830   | € |
|                                                           |                                                                                           |     |         |   |
| Bodenertragsanteil (Bodenwert x LSZ)                      | =                                                                                         |     | 7.240   | € |
| 362.000 € x 2,0 %                                         |                                                                                           |     |         |   |
| Gebäudeertrag                                             | ca.                                                                                       |     | 2.590   | € |
|                                                           |                                                                                           |     |         |   |
| Restnutzungsdauer                                         | i. D.                                                                                     |     | 30      | J |
| Liegenschaftszinssatz                                     | =                                                                                         |     | 2,0     | % |
| Barwertfaktor                                             | (Multiplikator)Tabellenkreuzung von Liegenschaftszins/<br>Restnutzungsdauer, interpoliert |     |         |   |
|                                                           |                                                                                           |     | 22.396  |   |
| Ertragswert                                               | ca.                                                                                       |     | 58.000  | € |
| Bodenwert                                                 | +                                                                                         |     | 362.000 | € |
|                                                           | =                                                                                         |     | 420.000 | € |
|                                                           |                                                                                           |     |         |   |
| Reparaturstau                                             | ./.                                                                                       |     | 20.000  | € |
|                                                           |                                                                                           |     |         |   |
| Ertragswert ohne boG                                      | ca.                                                                                       |     | 400.000 | € |

#### Zusammenstellung der ermittelten Werte

|                               |           |                         |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|
| Ertragswert mit Reparaturstau | 400.000 € | Plausibilitätskontrolle |
| Sachwert mit Reparaturstau    | 444.000 € | ca. 11% Diff.           |

Die Differenz zwischen den ermittelten Werten liegt mit 11% im üblichen Bereich (ca. 20%),

es zeigt sich jedoch, dass die Immobilie kein Ertragswertobjekt ist. Der Marktwert wird auf Basis des Sachwertes bemessen, wobei noch besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen sind.

#### BoG

Im Bewertungsfall ist zusätzlich zu berücksichtigen:

- 1 das Risiko der Außenbesichtigung beider Flurstücke mit je pauschal ca. 5.000 €
- 2 In Orientierung an den Wert des Rechts zur Duldung einer Grunddienstbarkeit siehe Seite 8 im Gutachten betreffend Flurstück 342 mit ca. 20.000 € dient im Bewertungsfall diese Größenordnung als Wertminderung.

## 6. Bemessung des Marktwertes, unbelastet

Das Grundstück besteht aus zwei selbstständigen Flurstücken, für das bebaute Flurstück 342 vorn ergibt sich der Marktwert aus dem Sachwert, für das unbebaute Flurstück hinten aus dem Vergleichswert über direkte Kaufpreise.

Es gilt:

|                                |                |              |
|--------------------------------|----------------|--------------|
| Flurstück 341, unbebaut        | Vergleichswert | ca. 188.000€ |
| Minderung wegen Außenbewertung |                | ca. 5.000€   |
| Marktwert FST 341              |                | ca. 185.000€ |

|                                |                      |              |
|--------------------------------|----------------------|--------------|
| Flurstück 342, bebaut          | Vorläufiger Sachwert | ca. 444.000€ |
|                                | Marktangepasst       | ca. 422.000€ |
| Minderung wegen Außenbewertung |                      | ca. 5.000€   |
|                                |                      | ca. 417.000€ |
| Minderung, pauschal            |                      | ca. 20.000€  |
| Marktwert FST 342              |                      | ca. 397.000€ |

Die in der ImmoWert V vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern.

In diesem Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab. Ein zahlenmäßig identisches Ergebnis der unterschiedlichen Bewertungsverfahren ist aber eher zufällig. Unterschiedliche Ergebnisse in gewissen Toleranzen sind unvermeidbar.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen, wie im Bewertungsfall, in erhöhtem Maße zu.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Immobilie schätze ich den Verkehrs(Markt)wert auf der Grundlage des Sachwertes und Vergleichswertes für die Flurstücke 341 und 342 wie folgt:

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Marktwert FST 341, unbelastet | ca. 183.000,--€ |
| Marktwert FST 342, unbelastet | ca. 397.000,--€ |



Berlin, den 15.10.2024

Dipl.- Ing. H. Alinsky