

ROLF GRENZ

SACHVERSTÄNDIGER
Zertifiziert gemäß ISO/ IEC EN 17024



Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Gesellschaft zur Zertifizierung von Personal) Zertifizierter Sachverständiger gemäß ISO/IEC EN 17024 im Fachgebiet Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke) Zertifizierungs-Nr.: AT 260402-1045 D und DIN EN ISO/IEC 16775:2015 Überprüfung von Immobilien-Sachverständigenleistungen

Fliederweg 1 03055 Cottbus
Ruf 0355/ 8626000 Fax 0355/ 4889829
E-Mail: sachverstaendiger@wert-grenz.de

Amtsgericht Lübben (Spreewald)
Gerichtsstraße 2- 3
15907 Lübben

Datum: 03.09.2025
AktZ. des Gerichts: 52 K 14/25

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück Waltersdorf 62, 15926 Heideblick



Grundbuchamt
Gemarkung
Blatt

Lübben (Spreewald)
Waltersdorf
20

Flur
Flurstück

2
62

Wertermittlungstichtag
Qualitätstichtag

19.08.2025
19.08.2025

Verkehrs- / Marktwert

51.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 58 Seiten, 5 Anlagen mit 14 Seiten und eine Fotodokumentation. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für den Sachverständigen!

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	6
2.1.	Grundstück- Flurstück 62	6
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	7
2.1.3.	Ertragswertermittlung	7
2.2.	Verkehrswert	7
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	7
3.	Grundbücher	8
3.1.	Grundbuch Lübben (Spreewald)	8
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	10
5.	Gebäudebeschreibung	11
5.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	11
5.1.1.	Allgemeines	11
5.1.2.	Ausstattung	12
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	13
5.1.5.	Außenverkleidung	13

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	13
5.1.7.	Energetische Qualität	14
5.1.8.	Mieteinheiten	14
5.1.8.1.	Einheit: Wohneinheit	14
5.1.9.	Berechnung der BGF von: Wohnhaus	18
5.1.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	19
5.2.	Gebäudebezeichnung: Lagergebäude	20
5.2.1.	Allgemeines	20
5.2.2.	Ausstattung	20
5.2.3.	Keller	21
5.2.4.	Dach / Dachgeschoss	21
5.2.5.	Außenverkleidung	21
5.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	21
5.2.7.	Energetische Qualität	22
5.2.8.	Mieteinheiten	22
5.2.8.1.	Einheit: Nutzeinheit Lagergebäude	22
5.2.9.	Berechnung der BGF von: Lagergebäude	23
5.2.10.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	23
6.	Wertermittlung	25
6.1.	Allgemeines	25
6.2.	Methodik	27
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	27
6.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	28
6.2.2.1.	Einflussfaktoren	30
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	34
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	38
6.3.	Wertermittlung - Grundstück- Flurstück 62	40

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	40
6.3.2.	Bodenwertermittlung	41
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	41
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	41
6.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung Fehler! Textmarke nicht definiert.	
6.3.3.	Ertragswertermittlung	42
6.3.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	44
6.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	44
6.3.4.	Sachwertermittlung	45
6.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	46
6.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Lagergebäude	49
6.3.4.3.	Außenanlagen	53
6.3.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	53
6.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	54
7.	Verkehrs- / Marktwert	55
8.	Verzeichnis der Anlagen	56
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	57
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	57
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	58

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

1.

Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Lübben (Spreewald) Gerichtsstraße 2- 3 15907 Lübben
Eigentümer	Siehe Beschluss des Amtsgerichtes Lübben (Spreewald) vom 01.07.2025!
Auftrag vom	07.07.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungs-Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auflistung bekannter, versteckter Mängel ○ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ○ Baubeschreibung ○ Baugesetzbuch ○ Baujahr ○ Berechnung der Bruttogrundfläche ○ Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ○ Bodenrichtwert ○ Flurkarte ○ Fotos ○ Grundbuchauszug
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Baugesetzbuch (BauGB) ○ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ○ Baunutzungsverordnung (BauNVO) ○ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Konformitätshinweise	Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV abgeleitet und veröffentlicht hat.
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur dem Amtsgericht Lübben (Spreewald) gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist nur dem Amtsgericht Lübben (Spreewald) gestattet!

Tag der Ortsbesichtigung	19.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Herr Dipl.-Bauing. Rolf Grenz, Sachverständiger
Umfang der Ortsbesichtigung	Innen- und Außenbesichtigung!

2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit Straße, Hausnummer	Einfamilienhaus
Postleitzahl, Ort	Waltersdorf 62
Tag der Ortsbesichtigung	15926 Heideblick
Wertermittlungstichtag	19.08.2025
Qualitätstichtag	19.08.2025
Auftraggeber	19.08.2025
	Amtsgericht Lübben (Spreewald)
	Gerichtsstraße 2- 3
	15907 Lübben
Grundstücksfläche	1.430,00 m ²

2.1. Grundstück- Flurstück 62

Größe	1.430,00 m ²
Verkehrswert	51.000,00 €

2.1.1. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	650,00	15,93	10.354,50
Grünland	780,00	0,70	546,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	10.354,50 €
boGs der Bodenwertermittlung	0,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen	546,00 €
Wert je m ² ohne BoGs	7,24 €
Das sind	20,30 % vom Verkehrswert

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

2.1.2. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnhaus	1974	80	29	90.530,76
Lagergebäude	1993	40	8	4.857,85

Sachwert 51.400,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung -34.691,17 €

2.1.3. Ertragswertermittlung

Wohnfläche 81,72 m²
Nutzfläche 45,26 m²
Rohertragsansatz 3,52 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten 31,57 %
1.695,59 €
13,35 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz 2,30 %
BoGs der Ertragswertermittlung -36.191,17 €

Ertragswert 46.900,00 €
Rohertragsfaktor 15,93 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite 4,30 % (ohne boG)
673,80 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

2.2. Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte 51.000,00 €

2.3. Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dörflicher Lage in der Gemeinde Heideblick im OT Waltersdorf. Das Flurstück 62 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut, welches ursprünglich vor 1900 errichtet und Anfang der 1990-er Jahre tlw. instandgesetzt und modernisiert wurde. Eine Wohnraumnutzung lässt der gegenwärtige bauliche Zustand, bedingt durch längeren Leerstand und nicht fertiggestellter Instandsetzung, nicht zu. Dazu sind umfangreiche Instandsetzungen / Modernisierungen erforderlich. Die vorhandenen Nebengebäude sind alt und überwiegend sanierungsbedürftig. An den bebauten Grundstücksteil schließen sich Grün- bzw. Gartenflächen an, die sich im Außenbereich befinden. Das Grundstück ist verwildert und nicht komplett begehbar!

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuchamt Lübben (Spreewald)

Grundbuch von	Waltersdorf
Blatt	20
Gemarkung	Waltersdorf
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen!

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	62	Gebäude und Freifläche	1.430,00

Summe Flurstücke 1.430,00 m²

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Landkreis Dahme-Spreewald
Bundesland	Brandenburg
Beschreibung	gut erschlossen, bis Luckau ca. 9,5 km, bis Lübben ca. 25 km, bis zur Autobahn A 13 ca. 17 km, bis Cottbus ca. 62 km, bis Berlin ca. 98 km, bis zum BER ca. 80 km, bis Potsdam ca. 109 km

4.2. Mikrolage

Ort	Waltersdorf
Einwohnerzahlen	Heideblick ca. 3.790 EW, OT Waltersdorf ca. 370 EW
Grundstücksgröße	1.430,00 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	gute dörfliche Wohnlage
Art der Bebauung	ausschließlich wohnbaulich und Kirche
Immissionen	keine Immissionen augenscheinlich feststellbar

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Verkehrslage	Ortskern von Waltersdorf
Entfernungen	direkt im Ortszentrum gelegen zur Bushaltestelle: ca. 100 m zu Geschäften: ca. 7 km
Beschreibung	in einer ruhigen Nebenstraße, rechts und links eben falls gleichartige Einfamilienhäuser mit angrenzenden Gärten bzw. Grünland, gegenüberliegend befindet sich die Dorfkirche, der bebaute Grundstücksteil befindet sich im Innenbereich, der unbebaute Grund- stücksteil im Außenbereich
4.3.	4.3. Topographie
Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 12,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 111,50 m
Grundstücksform	fast rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauern Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
4.4.	Erschließung
Erschließungszustand	erschlossen die Erschließungskosten sind bezahlt
Straßenart	Dorfstraße (Nebenstraße)
Verkehr	hauptsächlich Anliegerverkehr geringer Durchgangsverkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut Fahrbahn mit Betonpflaster

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Telefon Strom Sat.- Anlage Ausfahrgrube
--	--

4.5.

Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen es sind keine Eintragungen vorhanden
Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Gemeinde Heideblick
Planungsgrundlagen	Flächennutzungsplan der Gemeinde Heideblick
Darstellung im Flächennutzungsplan	Baufläche / Grünfläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden
GRZ	0,6
WGFZ	1,2
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	offen
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland Grünland
Baugenehmigung	nach § 34 BauGB Innenbereich
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6.

Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte	Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.
--------------------------------	--

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Sonstige nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden!
Eintragungen in Abt. III	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Anmerkung zur Baugenehmigung	Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbegehung und Angaben des Insolvenzverwalters!!

5.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus



5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	nach Instandsetzung wohnbaulich nutzbar
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	vermutlich vor 1900

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Modernisierungsjahr	vermutlich Anfanf der 1990-er Jahre
Modernisierungsumfang	Dachinstandsetzung, PVC-Fenster
Belichtung und Belüftung	durchschnittliche Besonnung
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen und z.Z. in einem wirtschaftlich nicht nutzbaren Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau-Mauerwerk
Unterhaltungsstau	es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau
Bauschäden und Baumängel	innerer Ausbau schadhaf, Dach Instandsetzen, Fassadenarbeiten
Wirtschaftliche Wertminderungen	jahrelanger Leerstand
Zwangsverwalter	

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Badanbau
Eingangstür	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	verputzt, Hartschaumplatten
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	mit Holzbalken
Fußböden	Terrazzo, Spanplatten, Dielung
Geschosstreppen	einfache Holzstiege zum DG
Geschosstreppengeländer	Holzhandlauf
Heizung	Einzelöfen (Kachelöfen, Elektroheizer)
Heizung (Details)	betrieben durch feste Brennstoffe (Kohle), durch Elektroenergie
Warmwasserversorgung	ursprünglich über Elektroboiler
Besondere Einrichtungen	keine

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.3.	Keller
Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	einfache Holzstiege
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Träger aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	PVC
5.1.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	glatt verputzt
Sockel	farblich abgesetzt
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Nebengebäude	Lagergebäude
Außenanlagen	Einfriedung Entwässerungsanlagen Hofbefestigung Pflanzungen Versorgungsanlagen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis ist nicht vorhanden

5.1.8. Mieteinheiten

Die Mieteinheit wurde durch Aufmaß des Sachverständigen ermittelt!

5.1.8.1. Einheit: Wohneinheit

Fläche (WF/NF) 81,72 m²

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Badanbau
Raumnutzung / Grundriss	3 Wohnräume, Küche, Bad, Abstellen
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	innen aus Werzalith außen Spaltklinker
Rolläden	aus Kunststoff ohne elektrischen Antrieb
Eingangstür	aus Kunststoff
Innentüren	ganz einfache Füllungstüren
Innenansichten	verputzt, tlw. alter Fliesenspiegel
Deckenflächen	verputzt, Hartschaumplatten
Bodenbelag	Terrazzo, Spanplatten, Dielung
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Einzel - Ofenheizung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Besondere Einrichtungen	keine

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
 Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
 Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Bauschäden und Baumängel	innerer Ausbau schadhaf und z.Z. nicht nutzungsfähig
Wertminderung	keine
5.1.8.1.2.	Raumbezeichnung: Flur
Fläche	5,51 m ²
Fußboden	Terrazzo
Deckenflächen	Hartschaumplatten
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	Maler- und Deckenarbeiten, Fußbodenarbeiten, Türen Instandsetzen
5.1.8.1.3.	Raumbezeichnung: Wohnen
Fläche	22,39 m ²
Fußboden	Spanplatten
Deckenflächen	Hartschaumplatten
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	Maler- und Fußbodenarbeiten
5.1.8.1.4.	Raumbezeichnung: Wohnen
Fläche	10,90 m ²
Fußboden	Spanplatten
Deckenflächen	verputzt
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	Maurer-, Maler- und Fußbodenarbeiten Tür fehlt
5.1.8.1.5.	Raumbezeichnung: Abstellen
Fläche	3,76 m ²

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
 Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
 Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Fußboden	Hartfaserplatten
Deckenflächen	verputzt
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	Maler- und Fußbodenarbeiten
5.1.8.1.6.	Raumbezeichnung: Wohnen
Fläche	18,23 m ²
Fußboden	Dielung
Deckenflächen	verputzt
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	Maler-, Fußboden- und Deckenarbeiten Elektr. Ofen ersetzen
5.1.8.1.7.	Raumbezeichnung: Küche
Fläche	14,45 m ²
Fußboden	Terrazzo
Deckenflächen	verputzt
Innenansichten	tlw. alter Fliesenspiegel an der Objektwand
Bauschäden und Baumängel	Maler-, Fußboden- und Deckenarbeiten Installationsarbeiten
5.1.8.1.8.	Raumbezeichnung: Bad
Fläche	6,48 m ²
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt
Bad - Innenansichten	Fliesenspiegel
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	nicht mehr zeitgemäß stark sanierungsbedürftig

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Bad - Ausstattung	Duschecke, WC, Waschbecken
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung / Entlüftung	ursprünglich über einen Elektroboiler
Bauschäden und Baumängel	Komplettsanierung

5.1.8.1.9. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen der Einheit: Wohneinheit

Raumbezeichnung Flur

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	2.750 * 1.620	4,46
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	0.850 * 1.230	1,05

Raumsumme 5,51 m²

Raumbezeichnung Wohnen

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	4.390 * 5.100	22,39

Raumsumme 22,39 m²

Raumbezeichnung Wohnen

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	5.000 * 2.230	11,15
Teil 2	Rechteck	-1,000	1,00	1.740 * 0.120	-0,21
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	0.300 * 0.120	-0,04

Raumsumme 10,90 m²

Raumbezeichnung Abstellen

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	1.900 * 1.980	3,76

Raumsumme 3,76 m²

Raumbezeichnung Wohnen

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	4.860 * 3.750	18,23

Raumsumme 18,23 m²

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
 Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
 Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Raumbezeichnung Küche

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	1.750 * 1.950	3,41
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	2.810 * 4.080	11,46
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	0.300 * 0.700	-0,21
Teil 4	Rechteck	-1,000	1,00	0.300 * 0.700	-0,21

Raumsumme 14,45 m²

Raumbezeichnung Bad

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	3.150 * 2.000	6,30
Teil 2	Dreieck	+1,000	1,00	1.980 * 0,340 / 2	0,34
Teil 3	Rechteck	-1,000	1,00	0.300 * 0.540	-0,16

Raumsumme 6,48 m²

Größe der Einheit 81,72 m²

5.1.9. Berechnung der BGF von: Wohnhaus

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	7.700 * 12.800	98,56
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	2.800 * 3.500	9,80

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 2,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	7.700 * 12.800	98,56

Summe 206,92 m²

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.1.10.

Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1890
Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag	135 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	7

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 29 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1974

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

5.2.

Gebäudebezeichnung: Lagergebäude



5.2.1.

Allgemeines

Art des Gebäudes	Lagergebäude
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	vermutlich vor oder um 1930
Belichtung und Belüftung	mäßige Besonnung
Allgemeinbeurteilung	das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand
Konstruktionsart	Massivbau-Mauerwerk
Unterhaltungstau	es besteht ein mittlerer, tlw. erheblicher Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Dach- und Fassadenarbeiten innerer Ausbau schadhaff
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine

5.2.2.

Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	weitere einfache Anbauten
---------------------------------------	---------------------------

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Eingangstür	Holzbrettertor einfache Türen
Deckenflächen	verputzt
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Gewölbedecke
Fußböden	Estrich auf Beton
Geschosstreppen	ohne
Heizung	ohne
Besondere Einrichtungen	keine
5.2.3.	Keller
Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
5.2.4.	Dach / Dachgeschoss
Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachform	Pulldach
Dachkonstruktion	einfache Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Wellasbestzement
Dachrinnen / Fallrohre aus	ohne
5.2.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	glatt verputzt
5.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Außenanlagen	Hofbefestigung

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Anmerkung I Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.2.7. Energetische Qualität

Energieausweis ist nicht erforderlich

5.2.8. Mieteinheiten

Das Nebengebäude war nur tlw. zugänglich. Zur Ermittlung der Nutzflächen wurden daher hilfsweise die „Nutz- und Wohnflächenfaktoren“ im Band 4 von Sprengnetter „Immobilienbewertung“ herangezogen!

5.2.8.1. Einheit: Nutzeinheit Lagergebäude

Fläche (WF/NF) 45,26 m² (BGF x Faktor 0,80)

5.2.8.1.1. Ausstattung:

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	keine
Raumnutzung / Grundriss	vermutlich 4 Räume
Fenster	ohne
Eingangstür	Holzbretttertor einfache Türen
Innentüren	ohne
Innenansichten	verputzt
Deckenflächen	verputzt
Bodenbelag	Estrich auf Beton
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	ohne

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Belichtung und Belüftung	vermutlich ausreichend
Besondere Einrichtungen	keine
Bauschäden und Baumängel	innerer Ausbau schadhaff
Wertminderung	keine

5.2.8.1.2. Raumbezeichnung: Räume

Fläche	45,26 m ²
Fußboden	Estrich
Deckenflächen	verputzt
Innenansichten	verputzt
Bauschäden und Baumängel	innerer Ausbau schadhaff

5.2.9. Berechnung der BGF von: Lagergebäude

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 1,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	8.000 * 4.600	36,80
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	5.650 * 3.500	19,78

Summe 56,58 m²

5.2.10. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1930
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	95 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 8 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1993

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6. Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Waltersdorf 62, 15926 Heideblick
Gemarkung	Waltersdorf
Flur	2
Flurstück	62
Grundstücksgröße insgesamt	1.430,00 m ²
Wertermittlungsstichtag	19.08.2025

6.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert).

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

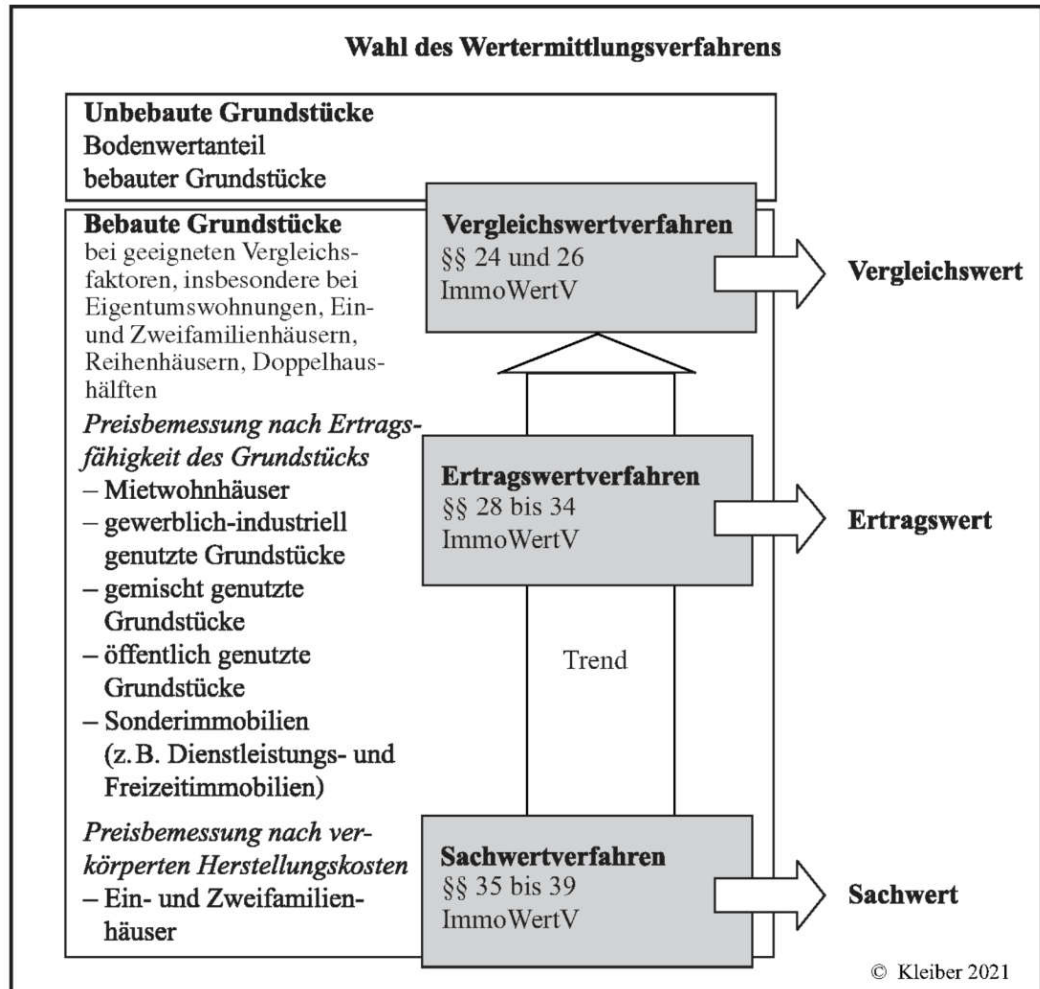
Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die Wertermittlungsverfahren

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

6.2.

Methodik

6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.2.2.

Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

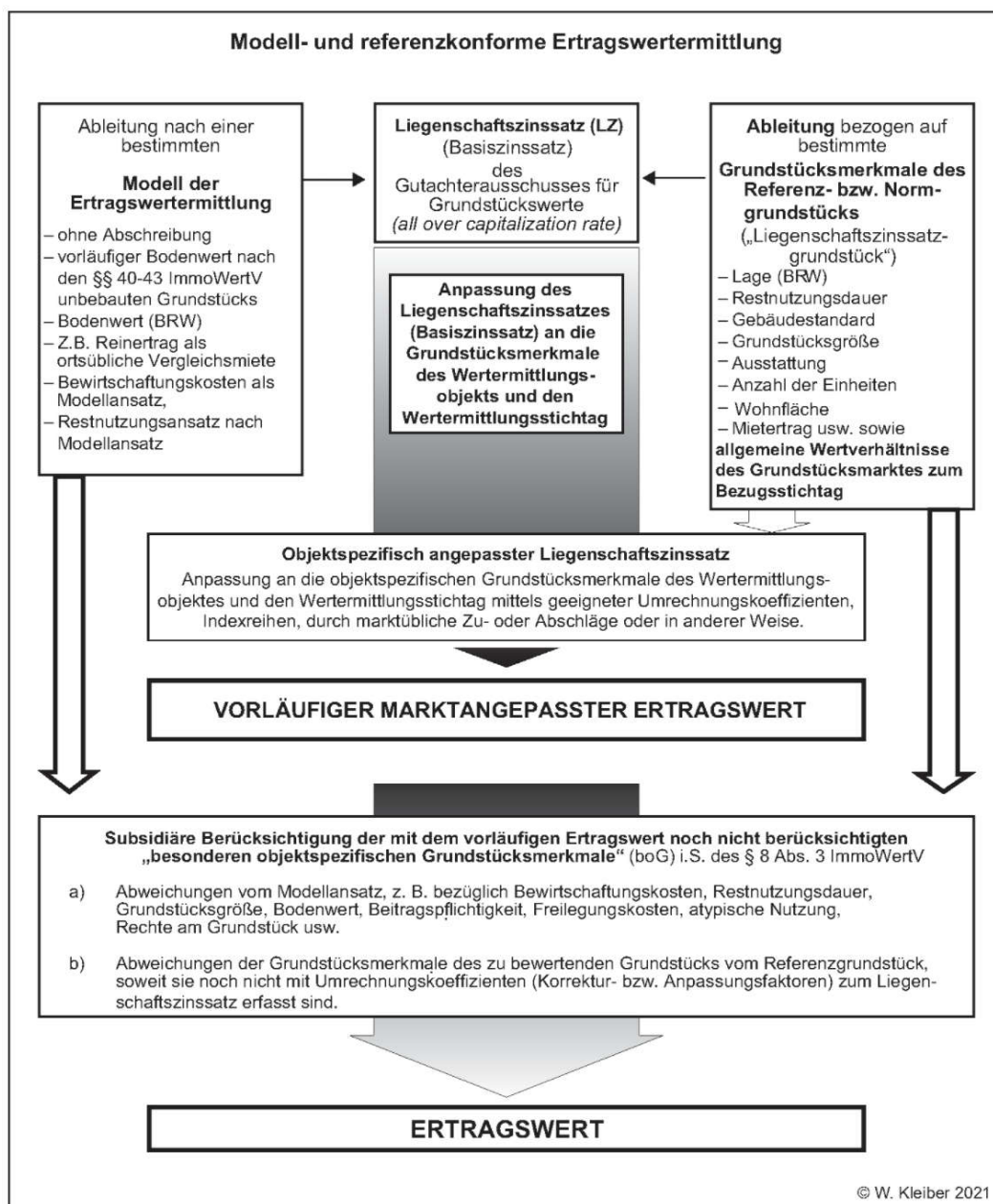
$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Modell- und referenzkonforme Ertragswertermittlung
© Kleiber 2021

6.2.2.1.

Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Gemeinde Heideblick verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurden – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises LDS aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zur weiteren Nutzung des Wohnhauses umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden!

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

Nutzungswert	Fläche in m ²	Miete € / m ²
Einfach	80 -120	ab 5,13
Einfach	um 80	5,20

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - jünger 22 Jahre	359,00 €/Jahr
--------------------------	---------------

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Nebengebäude	2,00 €/m ²
Wohnen - jünger 22 Jahre	14,00 €/m ²

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

In dieser Wertermittlung wurden das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - jünger 22 Jahre 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Der zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises LDS 2024 entnommen.

für Grundstück- Flurstück 62
Liegenschaftszinssatz: 2,30 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit	<p>nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.</p> <p>Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:</p> <p>für Grundstück- Flurstück 62 80 Jahre</p> <p>Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:</p> <p>für Grundstück- Flurstück 62 29 Jahre (siehe SW-Ermittlung)</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.</p>

6.2.3.

Methodik des Sachwertverfahrens

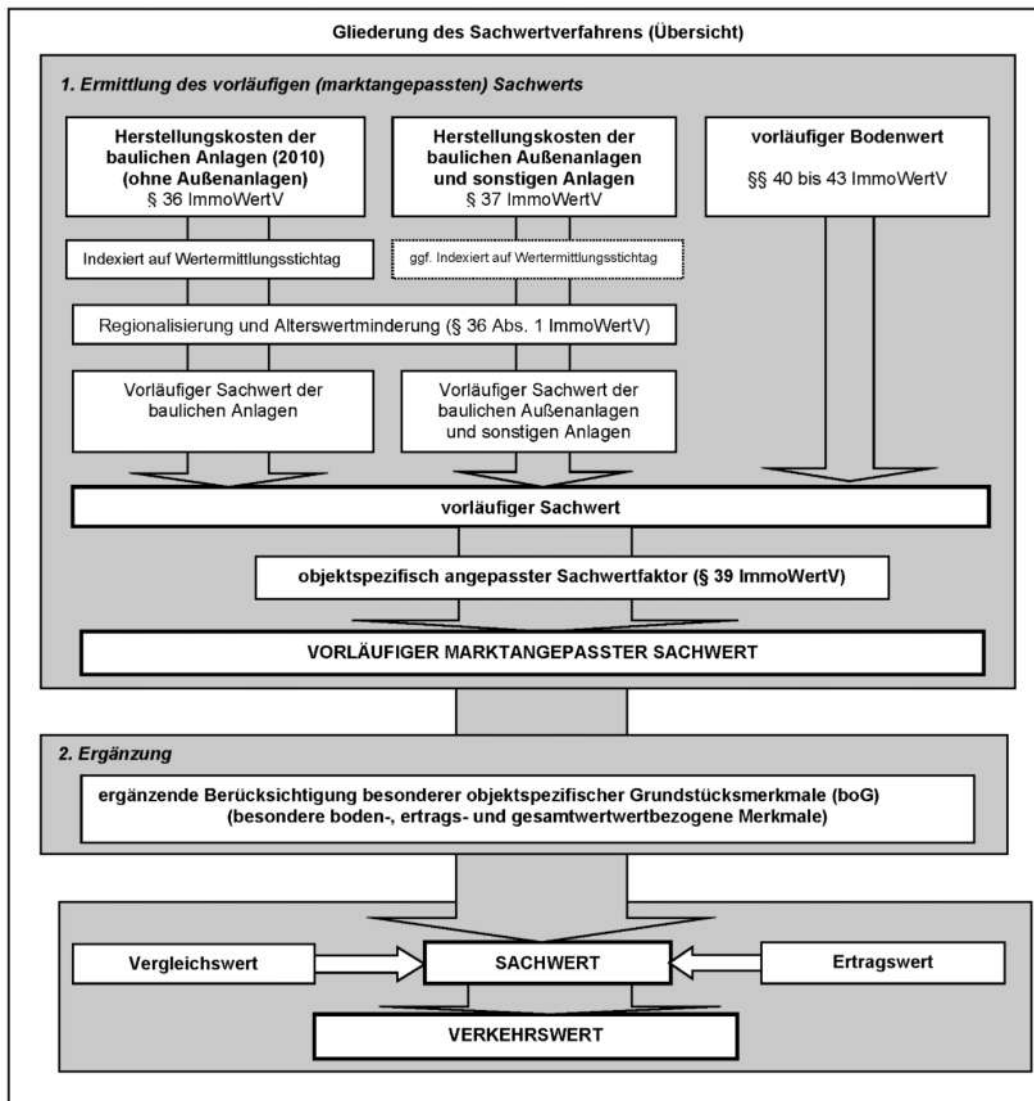
Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutz-baren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

(Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Wertermittlung 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.

Bei der Verkehrswertermittlung werden in Übereinstimmung mit Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Seite 1007“ alterswertgeminderte Schadenbeseitigungskosten der Bewertung zugrunde gelegt. Zitat: „Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Bauschäden mit den alterswertgeminderten Schadenbeseitigungskosten angesetzt!“

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 1 und 4%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.2.3.1.

Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

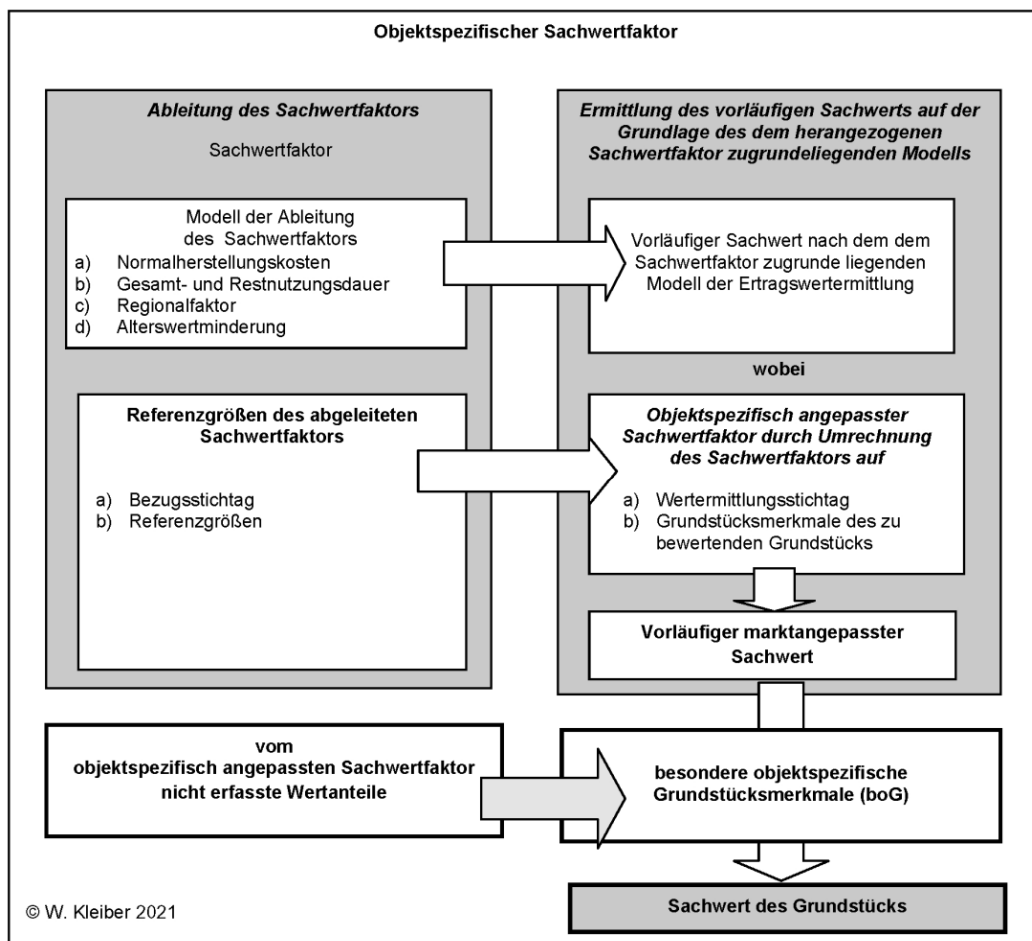
Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3. Wertermittlung - Grundstück- Flurstück 62

6.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst markt-konformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.2.	Bodenwertermittlung	
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	
Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes	
Stichtag / Wert	01.01.2025 = 15,00 € / m ²	
Merkmale der Bodenrichtwertzone	Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:	
	Bauliche Nutzung: MD Dorfgebiet Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 1.000,00 m ²	
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	
Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	650,00 m ² * 15,93 €/m ² = 10.354,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Grünland	780,00 m ² * 0,70 €/m ² = 546,00 €	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	650,00 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		10.354,50 €
Grundstücksgröße		1.430,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		10.354,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		546,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		10.900,50 €
Grünland	780,00 m ²	

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.2.3.

6.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Berücksichtigung von Abweichungen mittels Ab- bzw. Zuschlägen			
Bezüglich der Grundstücksgröße	6,18 % =		0,93 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=		0,93 €/m ²
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen			15,93 €

Hinweis: Nach Angaben des zuständigen Bauamtes der Gemeinde Heideblick und in Übereinstimmung der „Klarstellungssatzung“, ermittelt sich ein Baulandteil des Bewertungsgrundstückes von ca. 650,00 m² im Innenbereich. Da die Größe dieses Baulandes von der Größe des Richtwertgrundstückes abweicht (1.000,00 m²), macht sich gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises LDS 2024 eine Umrechnung mit Koeffizienten erforderlich. Daraus leitet sich eine Erhöhung des Bodenrichtwertes um ca. 6,18 % bzw. + 0,93 €/m² ab.

Der andere unbebaute Grundstücksteil befindet sich im Außenbereich und ist in der o.g. Satzung als „Grünfläche“ ausgewiesen. Für eine solche landwirtschaftliche Fläche, weist der zuständige Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert von 0,55 €/m² aus. Durch die besondere Lagegunst unmittelbar anschließend an den Innenbereich von Waltersdorf und Angaben im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises LDS 2024 zu „Land- und forstwirtschaftliche Flächen besonderer Nutzungs- und Lagegunst“, wird sachverständig eine Erhöhung dieses Bodenrichtwertes auf 0,70 €/m² als angemessen der Bewertung zugrunde gelegt!

6.3.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Wohneinheit	81,72	5,20	424,94	5.099,28
Nutzeinheit Lagergebäude	45,26	0,50	22,63	271,56

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 5.370,84 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir ermittelt bzw. überprüft.

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	359,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.234,60 €	
Mietausfallrisiko	101,99 €	
Summe BWK ²		- 1.695,59 €
Jährlicher Reinertrag		3.675,25 €
Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils ³ , der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,30 % * 10.354,50 €	- 238,15 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		3.437,10 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	29,00 Jahre (ermittelt)	
Barwertfaktor bei 29,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,30 % Liegenschaftszinssatz		* 20,994
Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		72.158,48 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 10.354,50 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		82.512,98 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen		546,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung der nicht selbstständig nutzbaren Flächen		0,00 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau,
Bauschäden/ Baumängel⁵ -36.191,17 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -36.191,17 €

Ertragswert insgesamt 46.867,81 €
rd. 46.900,00 €

6.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	359,00	359,00

Verwaltungskosten 359,00 €
% von Rohertrag 6,68 %
Rohertrag 5.370,84 €

6.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	5.099,28	2,00	101,99

Mietausfallrisiko 101,99 €
% von Rohertrag 1,90 %
Rohertrag 5.370,84 €

6.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Nebengebäude	45,26	2,00	90,52
Wohnen - jünger 22 Jahre	81,72	14,00	1.144,08

Instandhaltungskosten 1.234,60 €
% von Rohertrag 22,99 %
Rohertrag 5.370,84 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.3.2.4.

Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/
Baumängel⁶

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Decken (insgesamt)	6.541,18 €	6.541,18 €
Umfassungswände (insgesamt)	3.930,01 €	3.930,01 €
Dach (insgesamt)	4.601,31 €	4.601,31 €
Inner Ausbau (insgesamt)	21.118,67 €	21.118,67 €

Summe Reparaturstau

-36.191,17 €

6.3.4.

Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen (siehe Sachwertermittlung)

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 206,92

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1974

(Fiktives Baujahr ermittelt auf der Grundlage der Ortsbegehung, des baulichen Zustandes und der durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen!)

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.22
Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Normalherstellungskosten⁷ 639,61 € / m² BGF
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.22 entnommenen 639,61 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel Korrekturfaktor 1,00

Korrektur $639,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 639,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren (z.Z. nicht verfügbar)!

für die Ortsgröße (hier: 370) Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Brandenburg) Korrekturfaktor 1,00

Korrektur $639,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 639,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 639,61 €/m² BGF

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Wertermittlungstichtag	19.08.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	188,70	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$639,61 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 188,70 / 100 = 1.206,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)		249.740,02 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$206,92 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.206,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	249.740,02 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁸	29 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,75 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 159.209,26 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		<hr/> 90.530,76 €

6.3.4.1.1.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel (Seite 49)	$-34.682,33 \text{ €}$ $-38,31 \text{ \% vom Zeitwert}$	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-34.682,33 €

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 19

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

55.848,43 €

6.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.22	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
	585	650	745	900	1.125

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	50	50			
Dach	15	30	70			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 585 €/m ² BGF + 23 % * 50 % * 650 €/m ² BGF	142,03 €/m ² BGF
Dach	15 % * 30 % * 585 €/m ² BGF + 15 % * 70 % * 650 €/m ² BGF	94,58 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	71,50 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	71,50 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	71,50 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	32,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	58,50 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	58,50 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 650 €/m ² BGF	39,00 €/m ² BGF
	Summe	639,61 €/m ² BGF
	Ausstattungsstandard	1,84

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.4.1.2.2.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ – zusätzliche Wertminderung einzelner Baugruppen (Alterswert gemindert, nicht die tatsächlichen Kosten!)

Gebäudeart

nicht ausgebautes Dach - 1 Geschoss

Bezeichnung	% schadhaft	% Haus	Wert	Ant. Wert
Umfassungswände (insgesamt)	40,00	10,300	3.729,87 €	3.729,87 €
Innerer Ausbau (insgesamt)	100,00	22,600	20.459,95 €	20.459,95 €
Decken (insgesamt)	50,00	14,000	6.337,15 €	6.337,15 €
Dach (insgesamt)	30,00	15,300	4.155,36 €	4.155,36 €
Summe				-34.682,33 €

6.3.4.2.

Berechnung des Gebäudewerts: Lagergebäude

Bruttogrundfläche (BGF) in m²

56,58

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1993

(Fiktives Baujahr ermittelt auf der Grundlage der Ortsbegehung, des baulichen Zustandes und der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen!)

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Typ 16.1

Normalherstellungskosten¹⁰
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)

350,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager, Typ 16.1 entnommenen 350,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A

Korrekturfaktor 0,65 (Umrechnung Standardstufen 1 bzw. 2)

manueller Korrekturfaktor B

Korrekturfaktor 1,00

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 51

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$350,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,65 * 1,00 * 1,00 =$	$227,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren (z.Z. nicht verfügbar!)	
für die Ortsgröße (hier: 370)	Korrekturfaktor 1,00	
für das-Bundesland (hier: Brandenburg)	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	$227,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 =$	$227,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)	$227,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Wertermittlungstichtag	19.08.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	188,70	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%) am Wertermittlungstichtag	$227,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 188,70 / 100 =$	$429,29 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 16%)		24.289,23 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$56,58 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 429,29 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	24.289,23 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer ¹¹	8 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 80,00 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 19.431,38 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		4.857,85 €

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 23

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.4.2.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹² 1.500,00 €
30,88 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel
(siehe Seite 52) -1.508,84 €
-31,06 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -8,84 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 4.849,01 €

6.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.3.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Lagergebäude

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kalllager, Typ 16.1	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
			350	490	640

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	30			100		
Konstruktion	25			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	0			100		
Heizung	0			100		
Sonstige technische Ausstattung	3			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	30 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	105,00 €/m ² BGF
Konstruktion	25 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	87,50 €/m ² BGF

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 52

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Dach	15 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	52,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	38,50 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	38,50 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	17,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Heizung	0 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	3 % * 100 % * 350 €/m ² BGF	10,50 €/m ² BGF
	Summe	350,00 €/m ² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.3.4.2.2.

Nebenrechnung sonstige Anlagen (Zeitwerte geschätzt nach Sprengnetter „Immobilienbewertung, Band 3- NHK für besondere Bauteile“)

Bezeichnung	Wert
Schuppenanbau	300,00 €
Schuppen	500,00 €
Überdachte Terrasse	700,00 €
Summe	1.500,00 €

6.3.4.2.2.3.

Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹³ – zusätzliche Wertminderung einzelner Baugruppen (Alterswert gemindert, nicht die tatsächlichen Kosten!)

Gebäudeart

nicht ausgebautes Dach - 1 Geschoss

Bezeichnung	% schadhaft	% Haus	Wert	Ant. Wert
Umfassungswände (insgesamt)	40,00	10,300	200,14 €	200,14 €
Innerer Ausbau (insgesamt)	60,00	22,600	658,72 €	658,72 €
Decken (insgesamt)	30,00	14,000	204,03 €	204,03 €
Dach (insgesamt)	60,00	15,300	445,95 €	445,95 €
Summe				-1.508,84 €

¹³ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.4.3.

Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 274.029,25 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 1% bis 4% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 1,00 % der Herstellungskosten bewertet.

1,00 % aus 274.029,25 € 2.740,29 €

Baunebenkosten 10,00 % 274,03 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 3.014,32 €

Gesamtnutzungsdauer 50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 20,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor - 1.808,59 €
hier: Wertminderung von 60,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt 1.205,73 €

6.3.4.4.

Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) 95.388,61 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen 1.205,73 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 10.354,50 €

Vorläufiger Sachwert

 106.948,84 €

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

6.3.4.5.

Anpassung an den Grundstücksmarkt
(§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund -20,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts. Diese Einschätzung deckt sich mit Angaben im Grundstücksmarktbericht des Landkreises LDS 2024 indem für das Baujahr bis 1948 ein Sachwertfaktor von 0,49 – 1,47 angegeben wird. Ausgehend vom baulichen Zustand, dem hohen Sanierungsaufwand, der Lagefaktoren und Marktgängigkeit, ist dieser Sachwertfaktor sachgerecht!

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (<u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	106.948,84 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -20,00 %)	-21.389,77 €
	85.559,07 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	85.559,07 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, hier selbstständig nutzbare Flächen	546,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-34.691,17 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
	51.413,90 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	51.413,90 €
Gerundeter Sachwert	rd. 51.000,00 €

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

7.

Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert

für das gesamte Grundstück in 15926 Heideblick,
OT Waltersdorf, Waltersdorf 62

Gemarkung

Waltersdorf

Flur

2

Flurstück

62

Wertermittlungsstichtag

19.08.2025

Verkehrswert / Marktwert

51.000,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere eidesstattlich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Cottbus, 03.09.2025
Ort / Datum

Dipl.-Bauing. Rolf Grenz
Stempel / Unterschrift

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

8. Verzeichnis der Anlagen

8.1. Örtliche Zuordnung

8.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster

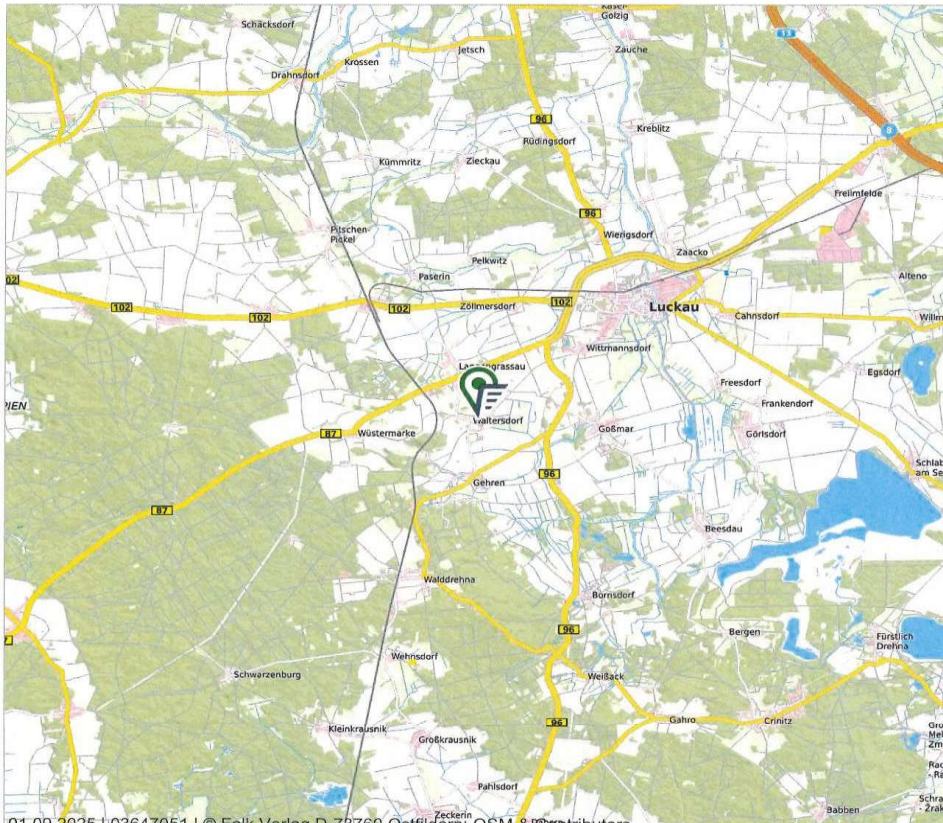
8.3. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

8.4. Planungsrechtliche Angaben

8.5. Bodenrichtwertauskunft

8.6. Fotodokumentation

Übersichtskarte Falk
15926 Heideblick , NL, Waltersdorf 62



01.09.2025 | 03647051 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern, OSM & Contributors
Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Stadt-/Straßenkarte Falk

15926 Heideblick , NL, Waltersdorf 62



01.09.2025 | 03647051 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

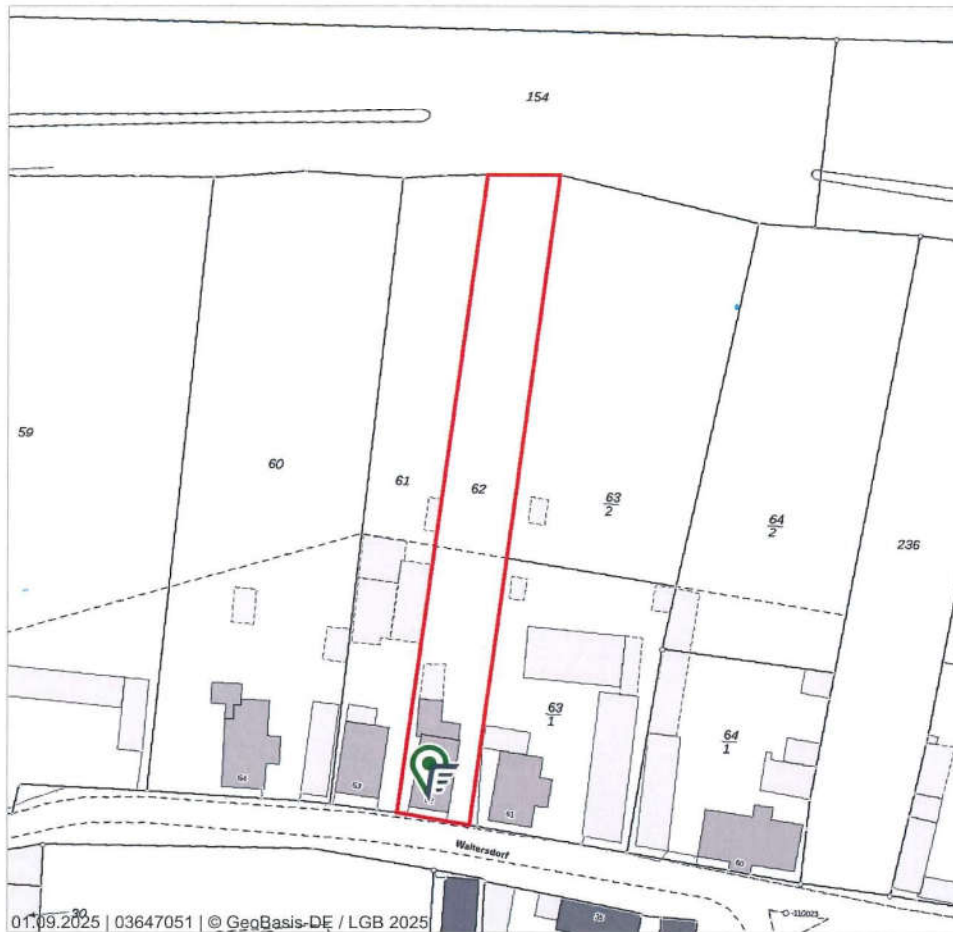
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03647051 vom 01.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Liegenschaftskarte Brandenburg mit Flurstückfläche

15926 Heideblick , NL, Waltersdorf 62



01.09.2025 | 03647051 | © GeoBasis-DE / LGB 2025
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m
0 100 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 62: **1.430 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teiinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Brandenburg online, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: September 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03647051 vom 01.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Sachverständigenbüro Grenz
Fliederweg 1
03055 Cottbus

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt
untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift: Beethovenweg 14
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer: 310
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-1694
E-Mail*: baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 63-04243-25-86
Datum: 19.08.2025
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:

Grundstück: Heideblick, Waltersdorf (LC), Waltersdorf 62
Gemarkung Waltersdorf (LC), Flur 2, Flurstück 62

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 19.08.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Waltersdorf (LC)
Flur	2
Flurstück	62

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage

Kostenbescheid

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	---

Anlage 3 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Rolf Grenz gemäß ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach EN ISO/IEC 17024) zertifizierter
Sachverständiger im Fachgebiet: Immobilienbewertung
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet: Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

Sachverständiger R. Grenz

Von: @heideblick.de>
Gesendet: Freitag, 22. August 2025 07:11
An: 'Sachverständiger R. Grenz'
Betreff: Planungsrechtliche Angaben Grundstück Waltersdorf 62, 15926 Heideblick
Anlagen: Auskunft Waltersdorf 62 15926 Heideblick.pdf

Guten Morgen Herr Grenz,

anbei die planungsrechtliche Auskunft für Waltersdorf 62.

Zur Info: In der Woche vom 25.08.2025-31.08.2025 ist das Bauamt Heideblick nicht besetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Telefon: +49(35454) 881-
Telefax: +49(35454) 881-88
Mobil: +49(151) 18021824
E-Mail @heideblick.de
Internet: www.heideblick.de

Postanschrift
Gemeinde Heideblick
Langengrassau Luckauer Str. 61
15926 Heideblick

Von der Gemeinde Heideblick angegebene E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie dienen nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

Diese Nachricht kann vertrauliche und gesetzlich geschützte Informationen enthalten. Sie ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Adressat sind oder wenn Sie nicht für die Weiterleitung der Nachricht an den beabsichtigten Empfänger verantwortlich sind, teilen wir Ihnen hiermit mit, dass das Weiterleiten, Verteilen oder Kopieren dieser Mail untersagt ist. Wenn Sie diese Mail irrtümlicherweise erhalten haben, löschen Sie sie bitte und informieren Sie mich unverzüglich.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Dateiformat: PDF (Mittlere Komprimierung)
Auflösung: 200dpi x 200dpi

Angehängte Datei ist eingescanntes Bild im PDF Format.

1

Anlage 4 Planungsrechtliche Angaben

Sachverständigenbüro Grenz, 03055 Cottbus, Fliederweg 1, Tel.: 0355/ 8626000, Fax: 0355/ 4889829

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger gem. ISO/IEC EN 17024 im Fachgebiet „Immobilienbewertung“ – Zertifizierungsnummer: AT 280402-1045 D. Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen (B.Z.S.e.V.). Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet: Zwangsversteigerungsverfahren

FAX DECKBLATT

Datum: 19.08.2025

An: Gemeinde Heideblick
Leiter Bauamt

Telefon: 035454/ 881-60
Fax: 035454/ 881-88

Von: Sachverständigenbüro Grenz
Fliederweg 1, 03055 Cottbus

Telefon: 0355/ 8626000
Fax: 0355/ 4889829
e-mail: sachverstaendiger@wert-grenz.de

Betreff: Planungsrechtliche Angaben zu dem Grundstück in „15926 Heideblick, Waltersdorf 62“

Eigentümer:

Grundstück: 15926 Heideblick, Waltersdorf 62

Flur: 2

Flurstück: 62

Größe: 1.430 m²

Anzahl der Seiten (Deckblatt incl.): 6

Nachricht: Sehr geehrter

in Bezug auf die angegebenen Daten bitte ich Sie, mir die gewünschten Auskünfte schriftlich zu übersenden. Ich bin durch das Amtsgericht Lübben beauftragt, das o.g. Grundstück zu bewerten.

Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Grenz
Sachverständigenbüro

19. Aug. 2025 13:57

Sachverstaendigenbuero Grenz

Nr. 0299 S. 4

1. Besteht für das Gebiet ein Flächennutzungsplan? ja nein
 1.1. Ab wann wirksam? *1. Gesamtfortschreibung 2015*
 1.2. Mit welcher Darstellung für des Grundstück *Gem. Baufläche / Grünfläche*
2. Besteht für das Gebiet ein Bebauungsplan? ja nein Entwurf
 2.1. Wenn ja, ab wann rechtsverbindlich?
 2.2. Bezeichnung des B-Planes
 2.3. Wenn Entwurf: Datum des Aufstellungsbeschlusses, Verfahrenstand (z. B. Bürgerbeteiligung), geplante Festsetzung für das Grundstück im bisherigen Entwurf
3. Ausweisung bzw. Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf: ja nein
siehe lfd. Nr. 3.1.-3.3.
 3.1. Welche Pläne haben vor der Wirksamkeit der jetzigen bestanden (von-bis)
 3.2. Mit welcher planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Darstellung?
 3.3. Planungsfeststellungsverfahren (Zeitangaben, Verfahrensstand) ja eingeleitet
4. Liegt das Grundstück
 4.1. im Bereich eines B-Planes (s. lfd. Nr. 2.) ja nein
 4.2. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) ja *z.T.* nein
 4.3. ggf. künftig in einem Baugebiet (s. lfd. Nr. 2.3.) ja nein
 4.4. Im Außenbereich (§ 35 BauGB)? ja *z.T.* nein
 4.5. Sind Ihnen Vorhaben auf dem Grundstück bekannt, die gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sind? ja, welche _____ nein
 4.6. im Landschaftsschutzgebiet ja nein
 4.7. im Naturschutzgebiet ja nein
 4.8. Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal? ja nein
 4.9. Baudenkmal ja nein
5. Wie ist die zulässige bauliche Nutzung?
 5.1. Art *gemischte Baufläche*
 5.2. Bauweise *offen*
 5.3. Geschosse *GFZ 1,2 (B 17 BauNVO)*
 5.4. GRZ *0,6 (B 17 BauNVO)*

Anlage 4 Planungsrechtliche Angaben

19. Aug. 2025 13:58

Sachverstaendigenbuero Grenz

Nr. 0299 S. 5

5.5. GFZ

6. Besteht für das Grundstück eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB? ja, seit wann? _____ nein
7. Erschließungsbeiträge für das Grundstück nach BauGB ja wann? _____ nein
 Beitrag? EUR _____
 ggf. Restschuld EUR _____
 noch zu erheben? EUR _____
 Es fallen/fehlen keine Beiträge an bzw vom Beitrag befreit: ggf. Grundlage _____
8. Maßnahmen, die nach KAG abgerechnet werden:
 Maßnahmen stehen / standen an? ja welche? _____ nein
 Bereits veranlagt? ja, fällig: _____ nein fällig: _____
9. Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden? Strom Wasser Gas
 Wer gibt Auskünfte? Zu erfragen bei
Strom: Süll GmbH Ludkau
Gas: Süll GmbH Ludkau
Wasser und Schmutzwasser:
 TAZV Ludkau
10. Entwässerung
 Kanalanschluss vorhanden? - zu Schmutzwasser siehe Nr. 9
 Anschlussbeitrag entrichtet? nein
 Wann erfolgt voraussichtlich Kanalisierung? /
11. Falls noch in die Straße fallende Flächen abzutreten sind: Bitte die Straßenbegrenzungslinie in die beiliegenden Lichtpausen eintragen.
 Bestehen bereits irgendwelche Abmachungen mit dem Eigentümer bezüglich der Abtrennung (Fläche, Höhe der Entschädigung/m²)? nein
12. Liegt das Grundstück an einer Anbauverbotsstrecke (StrG)? ja nein
13. Bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis?

19. Aug. 2025 13:58

Sachverstaendigenbuero Grenz

Nr. 0299 S. 6

14. Welche Umstände sind noch von Bedeutung für den Grundstückwert (z. B. Überschwemmungsgebiet)?
15. Ist eine städtebauliche Maßnahme vorgesehen bzw. in Kraft? ja nein
- 15.1. Umfassendes Sanierungsverfahren ja nein
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluss StVV
- öffentliche Bekanntmachung
- 15.2. Vereinfachtes Sanierungsverfahren ja nein
- Bezeichnung des Sanierungsgebietes
- Beschluss StVV
- öffentliche Bekanntmachung
- 15.3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ja nein
- Bezeichnung des Entwicklungsgebietes
- Beschluss StVV
- öffentliche Bekanntmachung
- 15.4. Erhaltungsgebiet ja nein
- 15.5. Besteht die städtebauliche Genehmigungspflicht nach § 144/145 BauGB? ja nein
- 15.6. Sind Ausgleichsbeiträge zu entrichten? ja nein
- Wenn ja, in welcher Höhe?
- und wann (voraussichtlich)?
- bei erfolgter Ablösung Höhe und Zeitpunkt der Zahlung
- 15.7. Lage innerhalb der Stadtbaukulisse ja nein

Rolf Grenz gemäß ISO/IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach EN ISO/IEC 17024) zertifizierter
Sachverständiger im Fachgebiet: Immobilienbewertung
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet: Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.



Anlage 4 Planungsrechtliche Angaben

Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss

15926 Heideblick , NL, Waltersdorf 62



Informationen zur Lage

Postleitzahl	15926
Stadt	Heideblick , NL
Strasse	Waltersdorf
Hausnummer	62
Flur	2
Flurstück	62

Grunddaten

Ermittlungsstichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	15,00
Bauliche Nutzung	Dorfgebiet
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauweise	
Richtwerttyp	zonal
Bemerkung	Teilfläche Flurstück
Quellenangabe	direkt vom Gutachterausschuss
Hinweis	

Zusatzdaten

Geschossflächenzahl	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Anzahl der Geschosse	
Grundflächenanzahl	
Baumassenzahl	
Tiefe in m	
Fläche in m ²	1000
Beitragspflichtig	nein
Sanierungsgebiet	nein
Anfangswert / Endwert	

Bodenrichtwertauskunft direkt vom Gutachterausschuss

Anhand der eingegebenen Kundendaten Nutzungsart, Baujahr, Stichtag wird der Bodenrichtwert direkt beim zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte pro m² für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen, angegeben in m². Die Daten beziehen sich entweder auf die Hausnummer oder auf die Straße. Das Produkt liegt für ganz Deutschland vor. Die Lieferung der Daten erfolgt in Tabellenform.

Datenquelle

Bodenrichtwert vom Gutachterausschuss, Zuständiger Gutachterausschuss Stand: Datenstand laut Angabe im Lieferdokument



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03647051 vom 01.09.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



Tel.: +49 3546 20 2758
E-Mail: gaa@dahme-spreewald.de

Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Heideblick
BRW-Name	Waltersdorf MD #3511
Zonennummer	02003511
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	15
Entwicklungsstatus	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Dorfgebiet (MD)
Grundstücksfläche (in m ²)	1000
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheWM_2025.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



Bodenrichtwerte 01.01.2025
Karte



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
 Flächenumrechnungskoeffizienten zum Stichtag 01.01.2025**

Umrechnungstabelle: 0200069

Geltungsbereich der Reihe

Region Weiterer Metropolitanraum (Städte Lübben (Spreewald), Luckau, amtsfreie Gemeinden Bestensee, Heidesee, Heideblick, Märkische Heide, Ämter Lieberose/Oberspreewald, Schenkenländchen, Unterspreewald) und Bodenrichtwertniveau 15 bis 350 €/m²

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f800)

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
250	1,17
300	1,14
350	1,12
400	1,10
450	1,09
500	1,07
550	1,06
600	1,04
650	1,03
700	1,02
750	1,01
800	1,00
850	0,99
900	0,98
950	0,98
1.000	0,97
1.050	0,96
1.100	0,95
1.150	0,95
1.200	0,94
1.250	0,93
1.300	0,93
1.350	0,92
1.400	0,92
1.450	0,91
1.500	0,91
1.550	0,90
1.600	0,90
1.650	0,89
1.700	0,89
1.750	0,89
1.800	0,88
1.850	0,88
1.900	0,87
1.950	0,87
2.000	0,87
2.050	0,86
2.100	0,86
2.150	0,86
2.200	0,85
2.250	0,85
2.300	0,85
2.350	0,84
2.400	0,84
2.450	0,84

Bei den Auswertungen bleiben differenzierte Unterteilungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Kauffälle in Uferlagen (UG), in Wohnparks (WA, WR) und in Außenbereichslagen (ASB) unberücksichtigt. Ebenso werden Grundstücke, die als teilbar im Sinne verdichtender Bebauung anzusehen sind, von der Auswertung ausgenommen. Eine Auswertung für Gewerbe- und Erholungsflächen erfolgt nicht. Die Umrechnungskoeffizienten beziehen sich ausschließlich auf die angegebenen Flächengrößenspannen. Fortschreibungen oder Extrapolationen über die angegebenen Flächenspannen hinaus sind auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials als nicht signifikant anzusehen. Naturgemäß können die lokalen Ergebnisse im Einzelfall abweichende Tendenzen bzw. Nuancierungen beinhalten. Weitergehende Informationen zu dieser Untersuchung werden im Grundstücksmarktbericht 2024 LDS veröffentlicht.

Stichprobe

Auswertungszeitraum	2023–2024
Anzahl der Kauffälle	87

Anwendungsbeispiel:

Bodenrichtwert (BRW)	180 B
	W f700

P1 = Preis Bodenrichtwert €/m ²	180
F1 = Fläche Bodenrichtwert m ²	700
F2 = Fläche individuelles Grundstück m ²	600

Umrechnungskoeffizienten (UMK) entsprechend Fläche:

K1 = UMK von F1 (700m ²)	1,02
K2 = UMK von F2 (600m ²)	1,04

P2 = Preis individuelles Grundstück (600m²)



$$P2 = \frac{K2}{K1} \times P1 = \frac{1,04}{1,02} \times 180 = 1,0196 \times 180 = 183,53 \approx 184 \text{ €/m}^2$$




Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.1. Straßenansicht Straße Waltersdorf
	1.2. Wohnhaus mit linker Flurstücksgrenze Flurstück 62
	1.3. Wohnhaus und Eingang/ Einfahrt sowie rechte Flurstücksgrenze Flurstück 62

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
 A photograph showing the rear courtyard of a house. On the left is a white wall with a window. On the right is a wooden fence. The area is overgrown with tall green weeds. The sky is clear and blue.	1.4. Hofansicht Wohnhaus
 A photograph of the front entrance of a house. The entrance is arched and has a wooden door. To the right of the door is a stack of grey bricks. The house has a red-tiled roof. The area is overgrown with tall green weeds.	1.5. Hauseingang
 A photograph taken from inside the house looking out through an open doorway. The doorway is arched and has a wooden door. Outside, there is a wooden fence and tall green weeds. The interior wall is white and has a wooden door.	1.6. Eingangsflur

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.7. Ebenso, mit Treppe zum DG
	1.8. Treppe zum DG (Dach- boden)
	1.9. Ein Wohnraum im EG

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.10. ebenso
	1.11. In der Küche
	1.12. ebenso

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.13. Weiterer Wohnraum im EG
	1.14. Blick in das Bad
	1.15. ebenso

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.16. Dachboden
	1.17. ebenso
	1.18. ebenso

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.19. Badanbau am Wohnhaus
	1.20. Nebengebäude
	1.21. Im Nebengebäude

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.22. ebenso
	1.23. Hofansicht Neben- gebäude
	1.24. Anbau am Neben- gebäude

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	<p>1.25. Blick zu weiteren Schuppen</p>
	<p>1.26. Überdacht Terrasse</p>
	<p>1.27. Blick vom Grünland zur Bebauung</p>

Anlage 6- Fotos „Wohngrundstück in 15926 Heideblick OT Waltersdorf, Waltersdorf 62“	Nr. / Bezeichnung
	1.28. Blick über das Grünland zur hinteren Flurstücksgrenze Flurstück 62
	1.29. ebenso
	1.30 . ebenso

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertermittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung), Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

ROLF GRENZ gemäß ISO/ IEC EN 17024 zertifizierter Sachverständiger

Von der Zertifizierungsstelle der EurAS Cert (Personalzertifizierungsstelle nach ISO/ IEC EN 17024) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (bebaute und unbebaute Grundstücke)
Zusatzzertifizierung durch den B.Z.S.e.V. im Fachgebiet Zwangsversteigerungsverfahren
Mitglied im Bundesverband der zertifizierten und qualifizierten Sachverständigen e.V.

9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004