STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert (Marktwert)** des i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des mit **einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks,** gelegen in 15907 Lübben (Lubin) OT Radensdorf (Radom), Am Damma 7b



Auftraggeber:	Amtsgericht Lübben Gerichtsstr. 2 - 3 in 15907 Lübben (Lubin) **Az: 52 K 3/24**
Auftragnehmer:	STAHN + THOMAS PartG mbB Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn Calauer Str. 27 in 15926 Luckau Tel. 035 44 – 135 15 Fax 035 44 – 135 16 email: svb-luckau@stahn-thomas.de
Zubehör gem. § 97 BGB:	Wurde nicht vorgefunden.
Verkehrswert (Marktwert):	**522.000,00 €**
Ausfertigung Nr.	**Dieses Gutachtenexemplar ist nur für die Veröffentlichung im Internet bestimmt und enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht die vollständigen Anlagen.** **Es besteht aus 44 Seiten inkl. 4 Anlagen.**

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen	3
3	Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten	4
4	Allgemeine Angaben	5
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsentwicklung	5
5	Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	6
6	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	6
6.1	Grundstücksmerkmale	6
6.1.1	Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	6
6.1.2	Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)	7
6.1.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)	7
6.1.4	Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)	8
6.1.5	Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)	8
6.1.6	Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)	9
6.1.7	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
6.1.8	Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer	14
7	Ermittlung des Verkehrswertes	15
7.1	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	17
7.1.1	Bodenwertermittlung	17
7.1.2	Ertragswertermittlung	21
7.1.3	Sachwertermittlung	27
7.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	32
7.2.1	Bodenwertermittlung	32
7.2.2	Vergleichswertermittlung	32
7.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
8	Verkehrswert	35
9	Haftungsausschluss	36
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	37
11	Verwendete objektbezogene Unterlagen	38
12	Verzeichnis der Anlagen	38

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m²	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	Im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 Beschreibung und Zusammenstellung wichtiger Daten

Objektart:	**mit ZFH bebautes Grundstück**
Grundstücksadresse:	**Am Damma 7b** 15907 Lübben (Lubin) OT Radensdorf (Radom)
Kataster:	Gemarkung: Lübben Flur: 5 Flurstück: 597 Größe: 1.394 m²
Grund der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
Ortstermine:	**24.05.2024**
Wertermittlungsstichtag:	**24.05.2024**
Qualitätsstichtag:	**24.05.2024**

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

Gebäude: Baujahr:	**Zweifamilienwohnhaus** ca. 2019 (gemäß zur Verfügung gestellten Unterlagen)
Wohnfläche:	**insgesamt ca. 204 m² (2 x 102 m²)**
Ertragswert:	rd. 524.000,00 Euro
Sachwert:	rd. 521.000,00 Euro
darin enthalten Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000,00 Euro
Besonderer Zu-/Abschlag:	-0,00 Euro
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	2.559,00 Euro/m²
Verkehrswert (Marktwert):	**rd. 522.000,00 Euro**
Besonderheiten	***Im Ortstermin wurde die hintere Wohneinheit besichtigt. Laut Angaben des Miteigentümers sind beide Einheiten baulich und ausstattungsbezogen identisch.*** ***Das veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich wurde nicht gestattet.***

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	bebautes Grundstück
Objektadresse:	Am Damma 7b in 15907 Lübben (Lubin) OT Radensdorf (Radom)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Radensdorf, Blatt 613, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Flur 5, Flurstück 597 mit 1.394 m²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Tag der Ortsbesichtigung:	24.05.2024
Teilnehmer an den Ortsterminen:	• die Mieterin * • die Hilfskraft* des Sachverständigen und • der Sachverständige *aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf eine namentliche Nennung der Teilnehmer verzichtet
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Ausdruck des Grundbuches vom 30.04.2024. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • planrechtliche Auskünfte der Stadt Lübben vom 27.05.2024; • Auskunft Altlasten vom Landkreis Dahme-Spreewald vom 14.05.2024; • Auskunft Baulasten vom Landkreis Dahme-Spreewald vom 15.05.2024; • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2024; • Auskunft Bodenrichtwert über www.brandenburg-viewer.de und www.boris.brandenburg.de; • Kopien der Gebäudeversicherung, Bauzeichnungen, Mietverträge, Verwaltervertrag, Kopien aus Bauantrag, etc., (durch den Miteigentümer zur Verfügung gestellt); • Auskünfte zur demografischen Entwicklung über www.wegweiser-kommune.de, zum aktuellen Kauf-/Mietgeschehen (Grundstücksmarktbericht des Landkreises Dahme- Spreewald, Internetrecherchen zu Kaufpreisen auf Immobilienportalen, bei ortsansässigen Maklern und über Datenportal www.on-geo.de); • Kartenmaterial über www.on-geo.de.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Hilfskraft wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Recherchen, Protokollierung des Ortstermins.
Maßgaben des Auftraggebers:	Durch den Auftraggeber wurde die **Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB** beauftragt.

5 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse

Wertermittlungsstichtag:	24.05.2024
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:	Lübben befindet sich im Landkreis Dahme-Spreewald und wird dem Demografietyp 2 (alternde Städte und Gemeinden sozioökonomischen Herausforderungen) zugeordnet. Insgesamt sind diesem Typ 217 Kommunen zugeordnet. Dieser Typ beschreibt überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe, leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung, geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quote, welche eine Bedeutung als Arbeitsort für das Umland haben. Es handelt sich in der Mehrzahl um Kommunen mittlerer Größe von 10.000 bis unter 50.000 Einwohnern. Es gehören aber auch größere Städte hierzu, so u.a. 11 kreisfreie Städte, sowohl in Westdeutschland als auch in Ostdeutschland.

	Lübben	Landkreis LDS
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	+0,70	+11,80
Bevölkerungsentwicklung Über die letzten 5 Jahre (%)	+-0,00	+7,00
Durchschnittsalter	48,70	46,40
Bildungswanderung (Pers. je 1.000 Einwohner)	+29,20	+6,70
Arbeitsplatzentwicklung vergangene 5 Jahre (%)	+2,70	+6,20
Beschäftigtenquote (%)	+67,70	+66,10
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	k.A.	k.A.

*) Quelle: bertelsmann-stiftung, wegweiser-kommune, Einsicht Juni 2024

6 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Qualitätsstichtag:	24.05.2024

6.1 Grundstücksmerkmale

6.1.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entwicklungszustand zum Qualitätsstichtag:	**baureifes Land**; vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV („(4) baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“)

6.1.2 Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 (1) ImmoWertV)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das in Rede stehende Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes und wird dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich *nicht* im Bereich eines Bebauungsplanes.
Schutzbereiche/Ortssatzungen:	Laut Auskunft der Stadt Lübben befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (*Nutzungs- und bauliche Beschränkungen sind entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen)*. Weiterhin befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Stellplatzsatzung, einer Baumschutzsatzung, einer Gestaltungssatzung und einer Werbeanlagensatzung. Es grenzt an das Biosphärenreservat „Spreewald“.
Bauordnungsrechtliche Belange:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des vorgefundenen, in der Historie entstandenen Istzustandes, durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird jedoch, auf Grund des angetroffenen baulichen Zustandes, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen (fiktiv) vorausgesetzt. *(Hinweis: Sollten dennoch vorhandene Baumaßnahmen ohne notwendige Genehmigung durch die zuständigen Ämter erfolgt sein bzw. von den Bestimmungen des BauGB abweichen, so hat dies ggf. Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung des Bewertungsobjektes. Gegebenenfalls können dann nachträgliche Kosten für Planungsleistungen, ingenieurtechnische Nachweise und Prüfgebühren entstehen. Ebenfalls ist ein Rückbau nicht genehmigter Bauwerke grundsätzlich nicht auszuschließen.* *Der Verkehrswert wäre in diesem Fall entsprechend anzupassen.)*
Denkmalschutz:	Die Gebäude stehen laut Auskunft der Stadt Lübben nicht unter Denkmalschutz. Das Bewertungsgrundstück befindet sich auch nicht im Bereich eines Bodendenkmales.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. *(Anmerkung: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und von Seiten der Stadt Lübben keine gegenteiligen Hinweise erfolgten, wird ohne weitere Prüfung ggfs. fiktiv davon ausgegangen, dass die Bewertungsobjekte in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.)*

6.1.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 4, 6 (2) ImmoWertV)

Grundbuchrechtliche Eintragungen:	Dem Sachverständigen wurde ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch vom 30.04.2024 in Kopie zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Radensdorf, Blatt 613 folgende Eintragungen: lfd.Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk Weitere Rechte und Lasten wurden lt. Grundbuchauszug nicht eruiert.

	(Anmerkung: ***Die evtl. doch vorhandenen Lasten und Rechte gem. Abt. II*** *des Grundbuchs und Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können,* ***werden in diesem Gutachten nicht wertmäßig berücksichtigt.***
	Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des unbelasteten Grundstückzustandes (gem. Zwangsversteigerungsgesetz) durchgeführt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2024 vor. Daraus geht hervor, dass für das Bewertungsgrundstück keine wertbeeinflussenden Eintragungen (Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen) bestehen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Weder die Auftraggeberin, noch Beteiligte haben dem Sachverständigen im Ortstermin mitgeteilt, ob darüber hinaus bekannte Mietbindungen, private, nicht eingetragene Rechte bestehen. *(Hinweis: Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass keine der zuvor genannten Besonderheiten bestehen. Gegenteiliges wurde auch im Ortstermin nicht erkannt. Der Gutachter weist gleichfalls ausdrücklich darauf hin, dass die Überprüfung von eventuellen vermögensrechtlichen Ansprüchen nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann.)*

6.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand (§ 5 (2) ImmoWertV)

Abgabenrechtlicher Zustand:	Für das Bewertungsgrundstück stehen laut Auskunft der Stadt Lübben keine offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und -abgaben aus.

6.1.5 Lagemerkmale (§ 5 (4) ImmoWertV)

Bundesland:	Brandenburg
Landeshauptstadt:	Potsdam ca. 100 km entfernt
Kreis:	Landkreis Dahme-Spreewald
Ort:	Lübben hat ca. 14.195 Einwohner (Stand 2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene große Städte (jeweils bis Zentrum): Cottbus ca. 39 km, Berlin ca. 92 km entfernt, Dresden ca. 125 km entfernt Bundesstraßen: durch den Ortsteil Radensdorf führt keine Bundesstraße, in Lübben verlaufen die B115 und die B 87, die Zufahrt zur B 115 und B 87 befinden sich im Kreisverkehr an der Sternstraße in ca. 6,8 km Entfernung

	Autobahnzufahrt: die nächste BAB ist die BAB 13 (Berlin – Dresden), die Zufahrt erfolgt über die B87 mit der Autobahnauffahrt Duben in ca. 14 km Entfernung und über die B 115 mit der Auffahrt Freiwalde in ca. 16 km Entfernung Bahnhof: in Lübben befindet sich in ca. 8,5 km Entfernung ein Bahnhof mit Fernbahnanschluss (ICE2431 und ICE2432) sowie Regionalbahnanschluss (RE2 und RE7) Flughafen: Berlin-Schönefeld ca. 69 km entfernt Dresden ca. 118 km entfernt
Straßenart:	die Straße „Am Damma“ ist eine Gemeindestraße
Straßenausbau:	die Straße ist nicht ausgebaut und nur mit Splitt u.ä. angelegt, es sind keine Parkbuchten und Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Trinkwasser, Elektrizität, öffentlicher Schmutzwasserkanal, Medienanschluss und Erdgas vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die beiden Carportanlagen befinden sich laut Darstellung in der vorgelegten Kopie des Amtlichen Lageplanes zum Bauantrag jeweils einseitig an einer Grundstücksgrenze. Das Zweifamilienwohnhaus besitzt keine Grenzbebauung. Eine Eintragung/Einmessung in das Kataster (Liegenschaftskarte) ist noch nicht erfolgt, eine Darstellung in der Liegenschaftskarte ist aus diesem Grund noch nicht vorhanden.
innerörtliche Lage, Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Südosten von Radensdorf (Ortsteil von Lübben) und hier am südlichen Ortstrand. Im Ortsteil selbst sind im geringem Umfang Dienstleistungsgewerbe, Handwerksbetriebe und Beherbergungsstätten u.ä. vorhanden. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten (Discounter und Einzelhandel), Ärzte und Apotheken, Krankenhaus, usw. sind in der Stadt Lübben vorhanden. In Lübben gibt es 3 Grundschulen, zwei Grundschulen, ein Gymnasium, und viele weitere Schulen (z.B. Förderschulen), mehrere Horteinrichtungen und über 10 Kitas. einfache Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße in der näheren Umgebung:	tlw. wohnliche und tlw. gewerbliche Nutzung, offene Bauweise
Umwelteinflüsse:	normale Geräuschemissionen durch Anliegerverkehr

6.1.6 Weitere Merkmale (§ 2 ImmoWertV)

Tatsächliche Nutzung:	zu Wohnzwecken vollständig vermietet
Topografie:	eben

Gestalt, Form und Grundstücksgröße:	Straßenfront: ca. 20,5 m mittlere Tiefe: ca. 67,0 m Grundstücksgröße: 1.394 m² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
Bodenbeschaffenheit:	augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden augenscheinlich erkennbar
schädliche Bodenveränderungen:	Obwohl die zur Verfügung stehenden Informationen keinerlei weitere Hinweise darauf erbrachten, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Eine schriftliche Auskunft des Umweltamtes vom 14.05.2024 ergab, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Altlasten- oder altlastenverdächtige Fläche beim Landkreis Dahme-Spreewald registriert ist. *(<u>Hinweis</u>: Schädliche Bodenveränderungen umfassen nicht nur Kontaminationen, sondern z.B. auch mögliche Veränderungen der Bodenmechanik. Hier wird lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass diesbezügliche Besonderheiten <u>nie</u> von einer normalen Wertermittlung im Sinne der ImmoWertV erfasst werden.)*
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

6.1.7 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zu den Gebäudebeschreibungen

<u>Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der von Innen besichtigten hinteren Wohneinheit und der äußeren Inaugenscheinnahme</u>, eigenen Recherchen, den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den vorgefundenen Sachverhalten während des Ortstermins. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Über die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) kann keine Angabe gemacht werden.

(Hinweis: Baumängel und -schäden wurden bei augenscheinlichem Vorhandensein soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des Baualters bestehen hierzu keine Verdachtsmomente. Untersuchungen und Gutachten zu Unregelmäßigkeiten an Gebäudeteilen, etc. können nur von Bausachverständigen mit entsprechender Sachgebietserfahrung und nach gesonderter Beauftragung erfolgen und sind auftragsgemäß nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.)

Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus im Bungalowstil, ohne Unterkellerung
Baujahr:	Baujahr ca. 2019 (gemäß Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen)
Drittverwendungsmöglichkeit, wirtschaftliche Folgenutzung / Nutzbarkeit:	Das ZFH ist als durchschnittlich in Lage, Bauweise, Grundriss und Ausstattung einzuschätzen bzw. einzustufen. Die derzeitige Nutzung mit zwei Wohneinheiten kann als wirtschaftliche Folgenutzung angesehen werden.
Energetische Eigenschaften des Gebäudes, Energieeffizienz:	Laut Angabe im Bauantrag entspricht das ZFH den Vorgaben der EnEV und dem EEWärmeG; zum Zeitpunkt der Beantragung.
Barrierefreiheit:	Die Wohneinheiten befinden sich nur im Erdgeschoss. Vor der jeweiligen Wohnungseingangstür gelangt man über eine kleine Steigung in die Wohneinheit. In den Wohnungen gibt es keine Stufen, auch zur Terrasse hin gelangt man barrierefrei. Die Dusche im Bad ist ebenerdig ausgeführt. Barrierefreiheit wird als Ausstattungs- und Qualitätsmerkmal in § 2 Abs. 3 Nr. 10 in der neuen ImmoWertV gefordert. Eine fehlende Barrierefreiheit muss nicht zwingend wertmindernd sein, wenn die Nachfrage danach nicht oder kaum besteht. Der Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald hat im Grundstücksmarktbericht 2023 keinen Hinweis auf einen Bezug zur Barrierefreiheit bei Ein-/Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern hergestellt oder ausgewiesen. Somit wurden in dieser Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) in Bezug auf alle im Gutachten verwendeten Marktdaten alle Werte als nicht barrierefrei berechnet und ausgewiesen.
Modernisierungen:	Auf Grund des Baujahres erfolgten bis dato keine maßgeblichen Modernisierungen bzw. Sanierungen.
Außenansicht:	Das Wohnhaus besitzt eine einfache, farblich gestaltete Fassade mit symmetrisch angeordneten Fenster- und Türöffnungen. Das Walmdach und die zurückgesetzten Terrassen prägen weiterhin die Ansicht. Insgesamt hinterlässt das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Raumaufteilung, Nutzungseinheiten Gebäudekonstruktionen (Wände, Decken, Dächer)

Erdgeschoss
Das Gebäude ist eingeschossig und besteht aus zwei Wohneinheiten. Jede Wohneinheit besitzt eine Diele, einen Hauswirtschaftraum, einen Abstellbereich, ein Bad/WC, ein Wohnzimmer mit Kochecke, ein Schlafzimmer, ein Kinder- bzw. Gästezimmer und eine Terrasse.

Dachboden
Der Dachboden ist nicht ausgebaut und nur über Bodenluken zu Revisionszwecken begehbar.

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiver Mauerwerksbau
Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte mit umlaufender Frostschürze
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	laut Angabe in den Bauunterlagen – porosiertes Mauerwerk, einschalig
Innenwände:	überwiegend Kalksandsteinmauerwerk, tlw. Trockenbauwand
Geschossdecke:	an den Untergurten des Fertigbinderdachtragwerkes befindet sich die Deckenkonstruktion in Trockenbauweise
Treppen:	keine vorhanden
Eingangsbereiche:	die zwei Wohnungszugänge erfolgen hofseitig über 2 Stück einflügelige Haustüren mit je drei kleinen Lichtausschnitten, durch das weit überstehende Dach (ca. 70 cm) sind die Eingänge vor Witterungseinflüssen etwas geschützt, die gartenseitigen Terrassentüren bestehen aus zweiflügeligen PVC-Fenstertüren mit Isolierverglasung.
Dach:	Dachkonstruktion / Dachform: Walmdach, keine Aufbauten, Fertigbinderdachtragwerk, Dacheindeckung aus engobierten Falzziegeln, Dachrinnen aus Zinkblech, zwei Schornsteine mit einer Bekleidung aus Schieferplatten – Anschluss Kaminofen möglich

Allgemeine und technische Gebäudeausstattung

Wandbeschichtungen:	einfach
Deckenbekleidung:	einfach
Bodenbeläge:	überwiegend Vinylbelag, tlw. keramische Beläge (z.B. Bad/WC mit großformatigen Fliesen)
Wasserinstallationen:	normal
Abwasserinstallationen:	Ableitung in öffentliche Kanalisation
Sanitäre Ausstattung:	je Wohneinheit ein Bad/WC mit: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Wanne, 1 bodengleiche Dusche mit Duschabtrennung, im jeweiligen HWR ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden in der jeweiligen Kochecke ist ein Anschluss für Spüle bzw. Geschirrspüler vorhanden

Heizung:	jede Wohneinheit besitzt eine Gasetagenheizung, die Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt, zusätzlich sind je ein Schornstein im Wohnzimmer vorhanden, hier besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, in der besichtigten Wohneinheit ist kein Kaminofen vorhanden
Elektroinstallation:	normale Elektroinstallation, elektrische Rollläden

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung, zweifarbig, elektrisch betriebene Rollläden, keine Sprossen; Innensohlbänke aus Kunststein, Außensohlbänke aus Granit
Türen:	Außentür: sh. Eingangsbereich Innentüren: weiße, tlw. profilierte CPL-Türen, Edelstahlbeschläge

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Bauschäden / Baumängel / Unregelmäßigkeiten:	***keine erkennbar***
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche und ausstattungsbezogene Zustand der Gebäudehülle wird insgesamt als **gut** eingeschätzt.

Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 2 Carportanlagen. Beide Carportanlagen sind identisch ausgestattet:
Doppelcarport aus einer zimmerermäßig erstellten Holztragkonstruktion mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung identisch mit Hauseindeckung, Dachrinnenanlage aus Zinkblech, sichtbare Schalung unterhalb der Dacheindeckung und je einem Abstellraum mit Wänden aus Holzschalung. Das Holztragwerk und alle anderen sichtbaren Holzbauteile sind mit einer Lasur deckend gestrichen. Der Zustand der Carportanlage kann mit gut eingeschätzt werden.

Außenanlagen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Elektro, Trinkwasser, Erdgas, Telekommunikation, Schmutzwasser) liegen ortsüblich auf dem Grundstück an.
Das Bewertungsgrundstück ist nicht eingefriedet und gärtnerisch sehr einfach angelegt. Wegeflächen, Zufahrt und Carportflächen sind mit Betonpflaster befestigt. Die Terrassen sind zusätzlich mit einer Einfassung aus Natursteinpflaster versehen. Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck.

6.1.8 Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).
Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen ist.
Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren für das zu bewertenden ZFH** zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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.
(Diese wird allerdings dann verlängert (d.h., das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus, etc., sowie zur Modernisierung in der ‚Wertermittlung als bereits fiktiv durchgeführt unterstellt werden.).

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechenden Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.
Zur Wahrung der Modellkonformität (§10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Baujahr:	2019
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	5 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	75 Jahre

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine ***Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren festgelegt.***

7 Ermittlung des Verkehrswerts

Verkehrswert / Definition

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. (§ 194 BauGB)

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile sieht die einschlägige Literatur und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Verfahren vor.
Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für den konkret anstehenden Bewertungsfall geeignetste (bzw. die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung,
- das Allgemeine oder das Vereinfachte Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt), unter Berücksichtigung *der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten,* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind hierbei nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktgerechte Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 BauGB i.V.m. § 6 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 15907 Lübben (Lubin) OT Radensdorf (Radom), Am Damma 7b zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

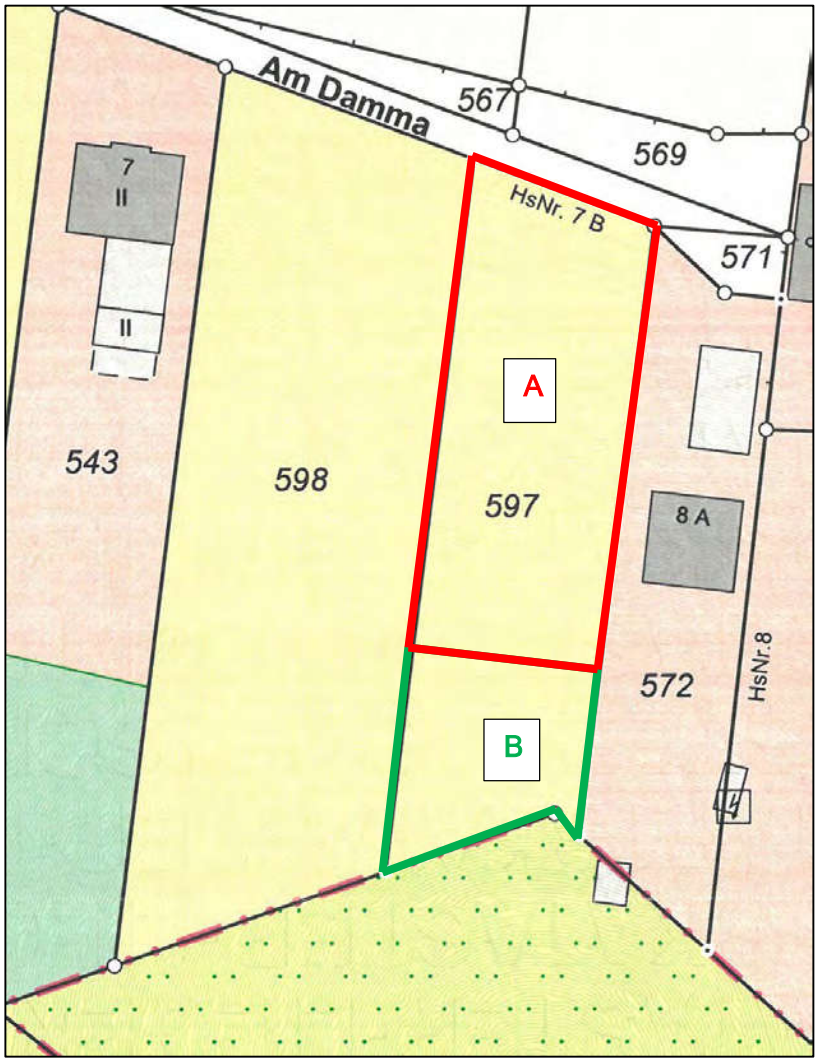
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Radensdorf	*613*	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Radensdorf	*5*	*597*	*1.394 m²*

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

*Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die **nicht** vom übrigen Grundstücksteil **abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet** (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.*

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	bebaut, Zweifamilienwohnhaus	1.000 m²
B	unbebaut, Garten	394 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		**1.394 m²**

Darstellung der Bewertungsteilbereiche



7.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 6 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung des Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.
Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

7.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen.
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechend vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt*.

(*Bodenrichtwerte aus dem www.brandenburg-viewer.de (Internetportal des Landes Brandenburg) - Stand 01.01.2024)

Bewertungsteilbereich: **1.000 m²**

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Im vorliegenden Bewertungsfall wurden vom zuständigen Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Grundstücksverkäufe in entsprechend vergleichbarer Qualität und Quantität ermittelt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert deshalb auf der Grundlage von veröffentlichten Bodenrichtwerten ermittelt*.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

(*Bodenrichtwerte aus dem https://bb-viewer.geobasis-bb.de (brandenburg-viewer ein Internetportal des Landes Brandenburg) - Stand 01.01.2024 und aus www.boris-brandenburg.de mit Stichtag 01.01.2024)

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.05.2024
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück: 1.394 m² Bewertungsteilbereich: 1.000 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**45,00 €/m²**	E01

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.05.2024	×	1,00	E02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	45,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	1.000	×	0,93	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	41,85 €/m²	
Fläche			×	1.000,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert			**=** **rd.**	41.850,00 **42.000,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 24.05.2024 insgesamt geschätzt auf

42.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01
Bei der Bewertung von bebauten und erschlossenen Grundstücken wird im Ertrags- und im Sachwertverfahren der b/a freie Bodenwert angesetzt. Für diesen Bewertungsfall wurden keine fälligen und anstehenden Beiträge eruiert. ***Auftragsgemäß (ZVG) wird von einem unbelasteten Grundstück = erschließungs- und beitragsfrei ausgegangen, da eventuelle Wertbeeinflussungen durch z.B. ausstehende Erschließungsbeiträge im Zwangsversteigerungsverfahren extern zum ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.***

E02
Erkundigungen zu evtl. Auswirkungen auf Grund der zeitlich unterschiedlichen Wertermittlungsstichtage (Bewertungsgrundstück / Richtwertgrundstück) erbrachten für die Lage dieses Bewertungsgrundstücks weder positive noch negative Veränderungen im Durchschnitt über diesen Zeitraum hinsichtlich der relativen Bodenwertentwicklung.

E03
7%iger Abschlag (über Flächenumrechnungskoeffizienten für den weiteren Metropolenraum gem. Grundstücksmarktbericht des Landkreises Dahme-Spreewald ermittelt) auf Grund der größeren Größe des Bewertungsgrundstücks gegenüber der des Richtwertgrundstücks. Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren Bodenwert (€/m²) zur Folge hat. D.h., der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

7.1.2 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 ImmoWertV geregelt.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34 geregelt.
Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40-43) und des Reinertrages (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggfs. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG9 des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Ertragswertberechnung (Allgemeines Ertragswertverfahren)

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig vermietet.
Die Wohnungsgrößen und die Ausstattung sind (laut Angabe des Miteigentümers) identisch. Laut der zur Verfügung gestellten Unterlagen hat die Wohneinheit vorn einen normalen Wohnungsmietvertrag. Die Miethöhe liegt hier unterhalb der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (das entspricht einer Nettokaltmiete von ca. 6,86 €/m²). Für die weiteren Berechnungen wird eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Die Wohneinheit hinten besitzt einen sog. Staffelmietvertrag aus 2023. Hier sind jährliche Mietsteigerungen in 5 Etappen festgeschrieben. Beide Mieten beinhalten das Nutzen der Außenanlagen und der Doppelcarports mit Abstellräumen.
Der Staffelmietvertrag beinhaltet nachfolgende Mietsteigerungen:
- ab dem 01.08.2024 auf 960,00 €
- ab dem 01.08.2025 auf 970,00 €
- ab dem 01.08.2026 auf 980,00 €
- ab dem 01.08.2027 auf 990,00 €
- ab dem 01.08.2028 auf 1.000,00 €.

Dies entspricht einer Nettokaltmiete von ca. 9,31 €/m² (am Wertermittlungsstichtag bis 9,80 €/m² in 2028. Damit weichen die vereinbarten Nettokaltmieten nicht wesentlich von einer marktüblich erzielbaren Miete ab (im Rahmen der sachverständigen Schätzung einschl. der hinnehmbaren (Fehler)Toleranzen im Rahmen einer Verkehrswertschätzung).

Die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten betragen laut Recherchen auf Internetportalen, Grundstücksmarktbericht und eingeholten Daten über on-geo für vergleichbare Objekte (Haus bzw. Doppelhaus zur Miete inkl. Garten- und Garagen- bzw. Carportnutzung) zwischen 10,00 € bis 11,00 €.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² durchgeführt.

Hinweis: In den Mietverträgen sind unterschiedliche Wohnflächenangaben vorhanden, obwohl die Grundrisse identisch sind. Abweichungen sind hier vermutlich auf die unterschiedliche Anrechnung der Terrassenfläche zurückzuführen. Es wurden hier die Wohnflächen auf Grund des zur Verfügung gestellten Unterlagen in Form einer Grundrisszeichnung zu Grunde gelegt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung vorn	102,00		6,86	700,00	8.400,00
inkl. Garten und Carports		Wohnung hinten	102,00		9,31	960,00	11.520,00
Summe			204,00			1.660,0	19.920,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung vorn	102,00		10,00	1.020,00	12.240,00
inkl. Garten und Carports		Wohnung hinten	102,00		10,00	1.020,00	12.240,00
Summe			204,00			2.040,0	24.480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Diese Abweichungen werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**24.480,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, sh. Einzelaufstellung)	–	**3.472,40 €**
jährlicher Reinertrag	=	**21.007,60 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,75 %** von **42.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.575,00 €**
Ertrag der baulichen und sonsti6en Anlagen	=	**19.432,60 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **3,75 %** Liegenschaftszinssatz und n = **75** Jahren Restnutzungsdauer	×	**25,17**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**489.118,54 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**42.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	=	**531.118,54 €**
Marktanpassung	x	**1,00**
Vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	=	**531.118,54 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich A	=	**521.118,54 €**
	rd.	**521.000,00 €**

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Reinertrag/Rohertrag (ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, Unterabschnitt 3, § 31)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese wurden wie oben unter *) angegeben, abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 und Anlage 3 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude)

laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen. Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Bewirtschaftungskosten p.a. :

Wohnung vorn

Instandhaltungskosten:	11,70 Euro / W-/NFL	1.193,40 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	298,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 12.240,00 Euro	244,80 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten:		1.736,20 Euro

Wohnung hinten

Instandhaltungskosten:	11,70 Euro / W-/NFL	1.193,40 Euro
Verwaltungskosten:	pschl.	298,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 % von 12.240,00 Euro	244,80 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten:		1.736,20 Euro

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27-34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft werden und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden. Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.
Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar und wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen GAA im Grundstücksmarktbericht unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und Hinweise sowie eigener Ableitung des Sachverständigen bestimm und angesetzt.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung mit

  3,75 % bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer, (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Vgl. Punkt 6.1.8

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschä-

den, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung wird auf ergänzende Ausführungen in der ImmoWertV und der ImmoWertA (derzeit noch in der Entwurfsfassung 12/2021) verwiesen. Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		**Wertbeeinflussung insg.**
Ertragsbesonderheiten/Mietabweichungen *)		**-9.959,58 €**
• Wohnung vorn	-7.480,48 €	
• Wohnung hinten	-2.479,10 €	
Summe, gerundet		**-10.000,00 €**

***) Barwert Mietabweichungen**

Wohnung hinten - Berechnung des Barwerts einer Zeitrente von 2025 - 2026- Abweichung laut Staffelmietvertrag:

•	jährliche Rentenrate	R =	-720,00 EUR
•	Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t =	12
•	Zahlungsweise	=	vorschüssig
•	Laufzeit der Rente	n =	1 Jahre
•	Kapitalisierungszinssatz	k =	3 %/ Jahr
•	Dynamik(zins)satz	s =	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

•	Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$ =	0,986508
Barwert der Zeitrente		**B_n =**	**-710,29 EUR**

Wohnung hinten - Berechnung des Barwerts einer Zeitrente von 2026 - 2027- Abweichung laut Staffelmietvertrag:

• jährliche Rentenrate	R	=	-600,00 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Laufzeit der Rente	n	=	1 Jahre
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	3 %/ Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$	=	0,986508
Barwert der Zeitrente	**B_n**	=	**-591,90 EUR**

Wohnung hinten - Berechnung des Barwerts einer Zeitrente von 2027 - 2028 - Abweichung laut Staffelmietvertrag:

• jährliche Rentenrate	R	=	-480,00 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Laufzeit der Rente	n	=	1 Jahre
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	3 %/ Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$	=	0,986508
Barwert der Zeitrente	**B_n**	=	**-473,52 EUR**

Wohnung hinten - Berechnung des Barwerts einer Zeitrente ab 2028 - Abweichung laut Staffelmietvertrag:

• jährliche Rentenrate	R	=	-360,00 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Laufzeit der Rente	n	=	2 Jahre
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	3 %/ Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$	=	1,953860
Barwert der Zeitrente	**B_n**	=	**-703,39 EUR**

Summe:	**-2.479,10 EUR**

Wohnung vorn

Hier besteht zum Wertermittlungsstichtag ein unbefristeter Mietvertrag seit 2020. Seitdem wurde die Miete nicht erhöht. Die Ermittlung der Mietabweichung beruht auf der Grundlage der bis dato nicht erfolgten, aber im rechtlichen Rahmen möglichen Mieterhöhung (hier darf innerhalb von 3 Jahren die Miete um max. 20 Prozent erhöht werden, nur wenn Städte und Gemeinden Kappungsgrenzen haben - dann nur 15 Prozent).

Es wird nachfolgend unterstellt, dass ein wirtschaftlich denkender bzw. renditeorientierter Marktteilnehmer nach Erwerb, die Miete im rechtlichen Rahmen anpassen würde. D.h., erstmalig um 20 % (die Miete läuft bereits seit 2020), dann kann nochmals spätestens in 3 Jahren um weitere 20 % erhöht werden. Das entspricht einer Nettokaltmiete für ein Jahr von 6,86 €/m² + 20 % = 8,23 €/m² (Abweichung hier 1,37 €/m²) und einer weiteren Erhöhung nach 3 Jahren von 8,23 €/m² + 20 % = 9,87 €/m² (Abweichung hier 1,65 €/m²).
Diese Nettokaltmiete würde dann der jetzigen marktüblich erzielbaren entsprechen.

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente – erste Mietanpassung:

• jährliche Rentenrate	R	=	-1.676,88 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Laufzeit der Rente	n	=	1 Jahr
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	3 %/ Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$	=	0,986508
Barwert der Zeitrente	**B_n**	=	**-1.654,26 EUR**

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente – zweite Mietanpassung:

• jährliche Rentenrate	R	=	-2.007,36 EUR
• Anzahl der Zahlungen pro Jahr	t	=	12
• Zahlungsweise		=	vorschüssig
• Laufzeit der Rente	n	=	3 Jahre
• Kapitalisierungszinssatz	k	=	3 %/ Jahr
• Dynamik(zins)satz	s	=	1,0 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

• Barwertfaktor	$a_n^{(t)}$	=	2,902429
Barwert der Zeitrente	**B_n**	=	**-5.826,22 EUR**

Summe: -7.480,48 EUR

7.1.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben.

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA, 6.(1).6 Entwurfsfassung 12/2021). Zusätzlich sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze – geregelt in den §§ 1-11 der ImmoWertV – zu beachten.
Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird 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 Bodenwert nach den §§ 40-43, ermittelt.
Der Bodenwert wird vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind selbstständig nutzbare Teilgrundstücke gesondert zu berücksichtigen.
Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Altersminderungsfaktors ermittelt.
Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.
Der aus dieser Summe – „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwertes – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.
Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.
Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.
Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit ist das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile, gemeint.

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus	2 Doppelcarports mit Abstellraum
Berechnungsbasis		pauschale Zeitwertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	231,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 24.05.2024 (2010 = 100)	181,2	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.252,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Regionalfaktors	2.268,62 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	524.051,22 €	
• Zu-/Abschläge	---	
• besondere Bauteile	---	
• besondere Einrichtungen	---	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	524.051,22 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	75 Jahre	
• prozentual	6,25 %	
• Betrag	32.75,20 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	491.298,02 €	
• besondere Bauteile	---	
• besondere Einrichtungen	---	
Gebäudewert (inkl. BNK)	491.298,02 €	20.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**511.298,02 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**20.451,92 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**531.749,94 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**42.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**573.749,94 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,92**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	=	**527.849,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**10.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich A	=	**517.849,94 €**
	rd.	**518.000,00 €**

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten und eingeholten Unterlagen, durchgeführt. *Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) ab;* sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten / Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) ImmoWertV die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen.
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind aus abgerechneten Baumaßnahmen nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Sie besitzen die Dimension €/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Die Bruttogrundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der jeweiligen Modellvorgaben (Anlage 4) zu ermitteln. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkrete absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA - Entwurfsfassung 12/2021, 36.(2).3). Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggfs. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.
Des Weiteren ist - als vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter - ein Regionalfaktor anzuwenden, der der Anpassung der Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ermöglichen soll.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: EG, n. unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	0,0	0,00
2	965,00	0,0	0,00
3	1.105,00	62,0	685,10
4	1.335,00	38,0	507,30
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.192,30 gewogener Standard = 3,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.192,30 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.251,91 €/m² BGF
Regionalfaktor	**=**	**1,00**
	=	1.251,91 €/m² BGF
	rd.	1.252,00 €/m² BGF

Baupreisindex (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde laut Statistischem Bundesamt zuletzt (Stand I. Quartal 2024) mit 181,2 abgeleitet und angesetzt.

Baunebenkosten (Anlage 4, l. 1. (3) ImmoWertV))

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den kostenkennwerten bereits enthalten.
Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile und besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 36 (2) ImmoWertV)

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Sie sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.
Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude, etc. die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) *nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen*. Die Wertermittlung erfolgt analog der „nicht erfassten Bauteile“.

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV)

Dies sind innerhalb der Gebäude vorhandenen Ausstattungen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind und üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind und deshalb bei der Ableitung der NHK nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, etc.).
Befinden sich solche Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, nennt man diese „besondere Betriebseinrichtungen“ (z.B. Hochregallager, Kranbahn, etc.). Von den NHK nicht erfasste werthaltige Einrichtungen oder Vorrichtungen sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen zum Wertermittlungsstichtag vorhanden.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (511.298,02 €)	20.451,92 €
Summe, gerundet	**20.451,92 €**

Regionalfaktor (§ 36 (1) und (3) ImmowertV)

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen - ohne bauliche Außenanlagen - die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Nach ImmoWertA (Entwurfsfassung 12/2021) soll der vom jeweiligen GAA zu ermittelnde Regionalfaktor den Unterschied zwischen dem bundedurch-

schnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigen, damit auf diese Weise außergewöhnlich hohe oder niedrige Sachwertfaktoren vermieden werden.
Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen GAA festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.
Dieser beträgt laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Dahme-Spreewald = 1,00.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und den Alterswertminderungsfaktor wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor wurde auf der Grundlage der Erhebungen des GAA in Abhängigkeit von Baujahr, der Lage, der Sachwerte und auf der Grundlage eigener Recherchen und Ableitungen (Kaufnachfrage, Objektart, etc.) mit 0,92 bestimmt und angesetzt.

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

Sh. Ertragswertermittlung

7.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

7.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bei dem Bewertungsteilbereich B handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die als Hausgarten genutzt wird und als solcher auch in der Nutzung angesetzt wird. Der Bewertungsteilbereich ist nicht eingefriedet und besteht (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung) überwiegend aus einer Fläche, auf der sich Rasen befindet. Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Dahme-Spreewald werden Gartenflächen, welche als Hausgärten im räumlichen Zusammenhang mit einem Wohngrundstück stehen oder auch selbständig genutzte Grundstücke für den privaten gärtnerischen Gebrauch, aufgeführt. Hier gab es zwischen 2021 und 2023 im weiteren Metropolenraum 38 Kauffälle bzw. Fälle die in die Auswertung einbezogen wurden. Dabei betrug die Spanne des angrenzenden Bodenrichtwertes für Bauland hier zwischen 1 - 50 %. Die Preise betrugen hier eine Spanne zwischen 0,51 - 11,00 €/m². Der durchschnittliche Preis betrug hier 17 % vom durchschnittlichen BRW.

Unter Einbeziehung der Größe*, der Lage/Erreichbarkeit** und des Zuschnittes*** des Bewertungsteilbereiches, wird in diesem Bewertungsfall hier ein Bodenrichtwert von **7,50 €/m²** (hier ca. 17 % des Bodenrichtwertes von angrenzendem Bauland) herangezogen.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	**= 7,50 €/m²**	
Fläche	× 394,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 2.955,00 € rd. **3.000,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag 24.05.2024 insgesamt geschätzt auf

3.000,00 €.

Erläuterungen

*** Größe**
Das Gartengrundstück ist mit 394,00 m² als ein normal großer Garten einzuordnen.

**** Lage/Erreichbarkeit**
Der Bewertungsteilbereich ist nur über den Bewertungsteilbereich A oder angrenzenden nachbarliche Grundstücke zu begehen bzw. zu befahren. Es hat keine direkte Anbindung an den öffentlichen Raum (Inselgrundstück). Dies schränkt die Zahl der interessierten Marktteilnehmer ein.

***** Zuschnitt**
Der Zuschnitt kann als ungünstig (unregelmäßige Form) eingeordnet werden.

7.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereiches B sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**3.000,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**3.000,00 €**
Vergleichswert	**=**	**3.000,00 €**

7.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.
Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A	521.000,00 €	518.000,00 €
B	3.000,00 €	3.000,00 €
Summe	524.000,00 €	521.000,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **524.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **521.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.
Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und auch möglichem Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.
Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [524.000,00 € × 0,900 + 521.000,00 € × 0,900] ÷ 1,800 = 522.500,00 € = rd. **522.000,00 €**.

Hinweis: Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Dahme-Spreewald betrug das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im weiteren Metropolenraum ab einem Baujahr 2019 zwischen 1.230 bis 6.316 €/m², durchschnittlich ca. 3.382 €/m². Der hier ermittelte Wert beträgt 2.559 €/m².

Für den Bereich der Stadt Lübben waren keine Werte für Gebäude ab Baujahr 2019 vorhanden.)

8 Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. *Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.*

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, den zur Verfügung stehenden Marktdaten, der wirtschaftlichen, wie auch der demografischen Entwicklung, wird der **Verkehrswert (Marktwert)** des mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstücks in 15907 Lübben (Lubin) OT Radensdorf (Radom), Am Damma 7b

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Radensdorf	*613*	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Radensdorf	*5*	597

zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

522.000,00 €

in Worten: fünfhundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Luckau, den 13.06.2024

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

9 Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf eingeholten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

GEG 2024 (Wertermittlungsstichtag ab 01.01.2024)

All Neufestlegungen (Pflichten für die Erneuerung und Modernisierung von Wohngebäuden), welche aus dem zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) resultieren, bleiben bei der Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) unberücksichtigt. Bei einem evtl. Verkauf der Immobilien ist eine „Energieberatung für Wohngebäude“ zwingend vorgeschrieben.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 04. Januar 2023

ImmoWertV:
Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Eermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962, letzte Änderung vom 04. Januar 2023

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. November 2022

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft getreten am 01. Januar 2004

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

DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960:
DIN 276 – DIN 277 – DIN 18960 – Hochbaukosten – Flächen – Rauminhalte, Peter J. Fröhlich, Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 17. Auflage 2018

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021, zuletzt geändert am 19.12.2022 m.W.v. 28.12.2022

Gebäudeenergiegesetz (GEG) (enthält EnEV, EnEG und EWärmeG):
Gültig seit 01.11.2020, letzte Änderung in Kraft getreten am 01.01.2024

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Dröge – „Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum“, Luchterhand Verlag, 2004

Simon, Reinhold, Simon –„Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.)
Baukosten 2022

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

11 Verwendete objektbezogene Unterlagen

[U1] unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches vom 30. April 2024

[U2] Auszug aus der Katasterkarte der Katasterbehörde LDS vom 08. Mai 2024

[U3] Planrechtliche Beurteilung der Stadt Lübben vom 27. Mai 2024

[U4] Auskünfte über Baulasten – Landkreis Dahme-Spreewald vom 15. Mai 2024

[U5] Kopien der Mietverträge, der Gebäudeversicherung, Unterlagen aus der Baugenehmigung, des Hausverwaltervertrages, etc., durch den Miteigentümer zur Verfügung gestellt

[U6] Auskünfte zu Altlasten – Landkreis Dahme-Spreewald vom 14. Mai 2024

(Q) Quellenangabe Stadtplan, Übersichtskarte, Mietpreispreisrecherchen: über on-geo vom 03. Juni 2024

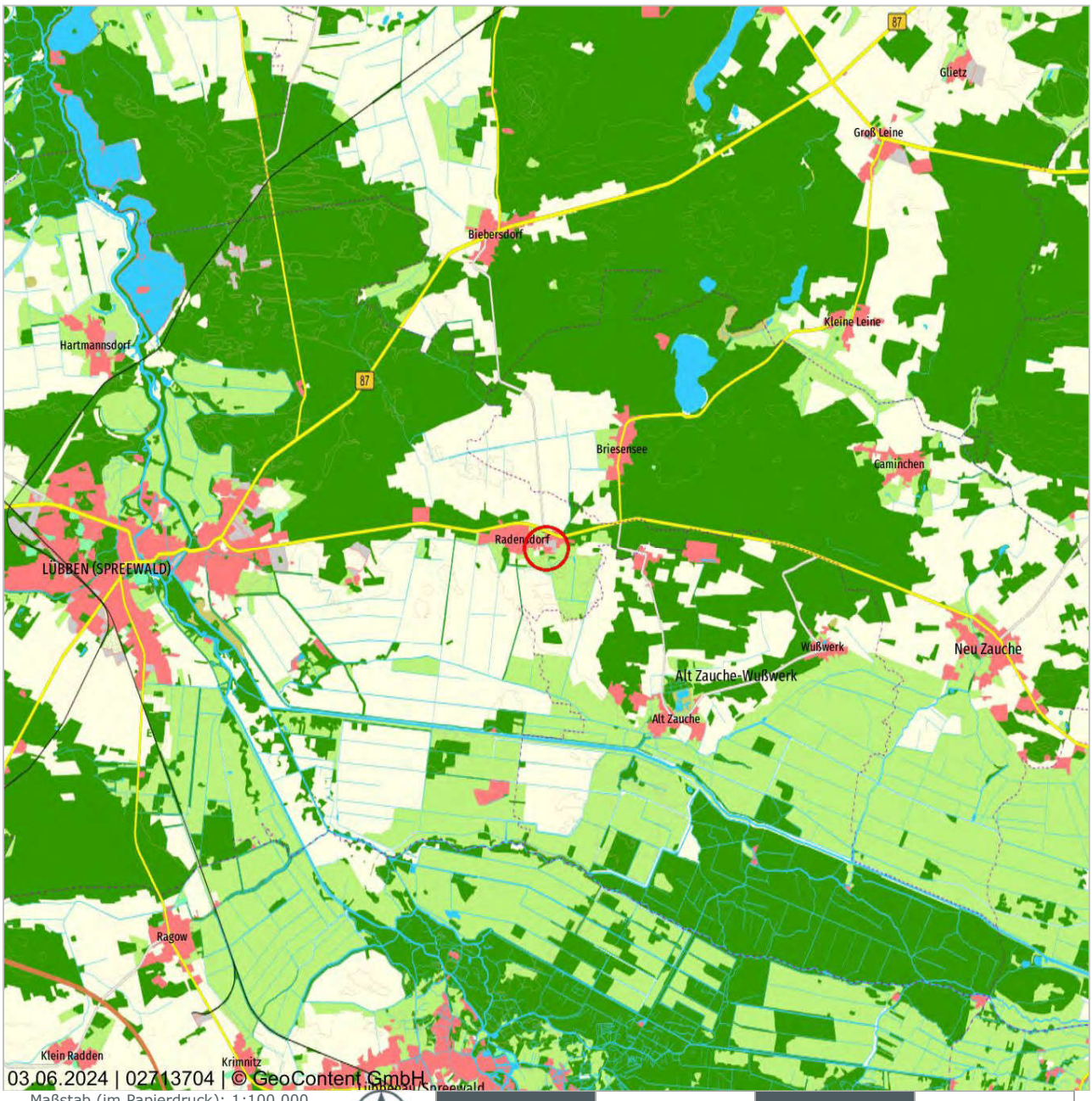
(Q) Quelle Demografiebericht – Demografiebericht aus www.wegweiser-kommune.de der Bertelsmann Stiftung

(Q) Quellenangabe Bodenrichtwert: über www.brandenburg-viewer.de und www.boris.brandenburg.de - Stand 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2023 des Landkreises Dahme-Spreewald

12 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 12.1:	Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)	Seite 39
Anlage 12.2:	Auszug aus dem Straßenplan (unmaßstäblich)	Seite 40
Anlage 12.3:	schematischer Grundriss (unmaßstäblich)	Seite 41
Anlage 12.4:	Fotodokumentation	Seite 42 - 44

Anlage 12.1 Auszug aus der Übersichtskarte (unmaßstäblich)



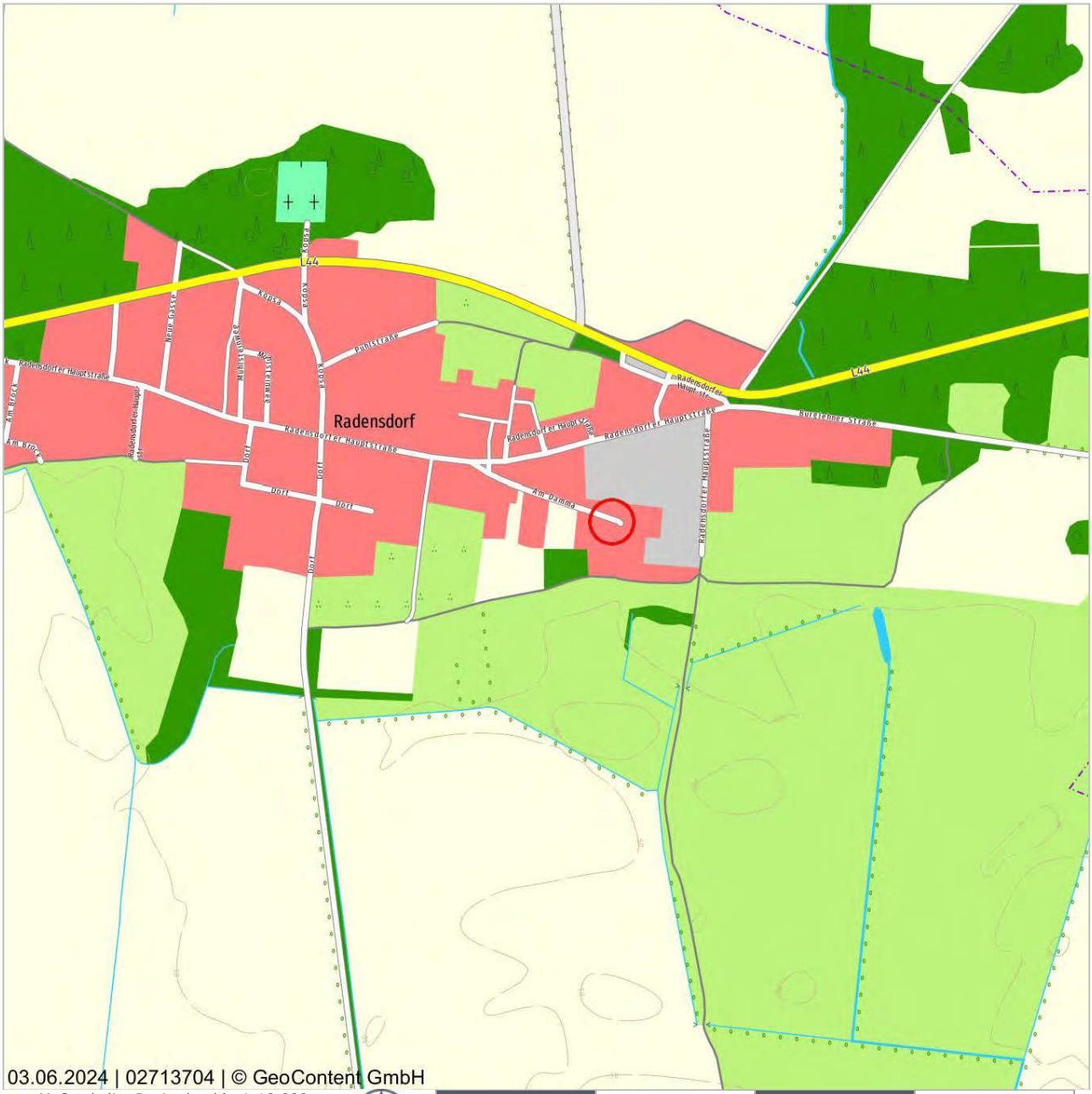
Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 12.2 Auszug aus der Straßenplan (unmaßstäblich)



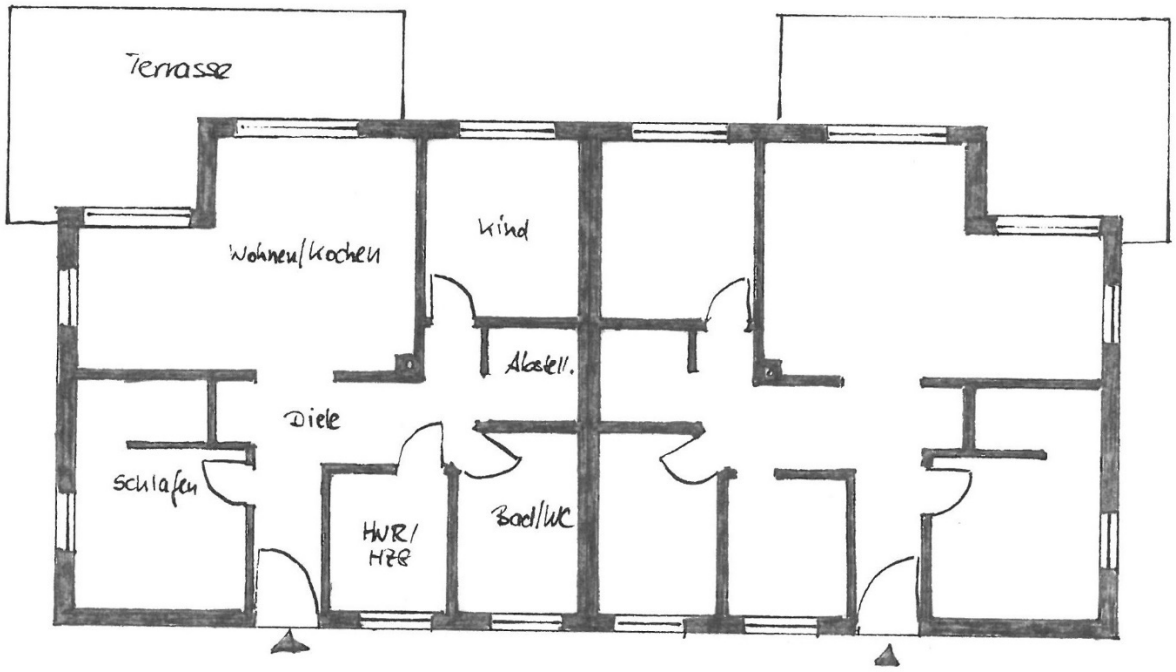
Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).
Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoCentent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024

Anlage 12.3 schematischer Grundriss (unmaßstäblich)



Wohnung hinten Wohnung vorn

Anlage 12.4 Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation zeigt den baulichen und ausstattungsbezogenen ***Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung*** *am Wertermittlungsstichtag.* ***Das veröffentlichen von Fotos aus dem Innenbereich wurde nicht gestattet.***

Bild Nr.	*Bilder*	*Bemerkungen*
(1)		Blick auf die Hauseingangsseite
(2)		Doppelcarport an der Straße Am Damma
(3)		Blick auf die Westseite des Zweifamilienwohnhauses

Bild Nr.	*Bilder*	*Bemerkungen*
(4)		südwestliche Terrasse (Wohneinheit hinten)
(5)		Zuwegung vor den Hauseingängen
(6)		Blick vom Gartenbereich auf das hintere Doppelcarport

Bild Nr.	*Bilder*	*Bemerkungen*
(7)		großer Dachüberstand mit sichtbarer, lasierter Holzschalung
(8)		Blick über Teilfläche des Gartens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.