

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.  
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Königs Wusterhausen  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Schlossplatz 4  
15711 Königs Wusterhausen

Az.: 8 K 40/24



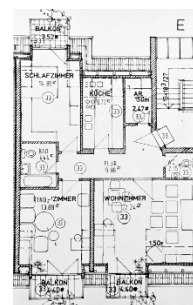
Datum: 03.02.2026  
Az. MIB: 0121-003/25

## GUTACHTEN

über den lastenfreien Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG  
des

im Wohnungsgrundbuch von Königs Wusterhausen, Blatt 2930  
eingetragenen **27,520/1.000 Miteigentumsanteils**

an dem mit 8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern und bebauten Grundstück  
in 15711 Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19 a, 19 b, 19 c, 19 c, 19 d, 19 e, **19 f**, 20 a, 20 b,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller,**  
**im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums**  
wurde - nach äußerem Anschein - zum Stichtag 30.09.2025 ermittelt mit  
**rd. 243.000 €.**

Der Wertanteil des Wohnungseigentums am Verkehrswert einer wirtschaftlichen Einheit mit dem in einem  
Parallelverfahren zur Versteigerung stehenden Tiefgaragenstellplatz wird geschätzt auf rd. 267.000 €.

### Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: <a href="mailto:info@metzing-immobilienbewertung.de">info@metzing-immobilienbewertung.de</a> * Web: <a href="http://www.metzing-immobilienbewertung.de">www.metzing-immobilienbewertung.de</a> * Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 * Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		



### Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

- Bewertung nach äußerem Anschein -

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Königs Wusterhausen	<b>Az.: 8 K 40/24</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	30.09.2025	

<b>Objektart:</b>	Wohnungseigentum (3-Raum-Wohnung im DG)
<b>Objektadresse:</b>	15711 Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19f

<b>Grundbuchamt:</b>	Königs Wusterhausen
----------------------	---------------------

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Königs Wusterhausen	2930	3	33	27,52 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Königs Wusterhausen	9	7, 8	3.362 m <sup>2</sup>

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

27,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o. g.) Grundstück, verbunden mit Sondereigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts des Hauses E und dem Keller, bezeichnet mit Nr. 33 des Aufteilungsplanes.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich nahe des Zentrums der Stadt Königs Wusterhausen in guter Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von 2-3-geschossiger Wohnbebauung, Gewerbebetrieben sowie Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit 8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern (insgesamt 42 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit) und 1 Tiefgarage (38 Pkw-Stellplätze).

### Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäudemerkmale	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)
Geschosse	2 Vollgeschosse, ausgebautes DG und tlw. ausgebautes KG
Baujahr	ca. 1997 (Fertigstellung)
Modernisierung	keine
Unterkellerung	voll unterkellert,



Zustand	normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	9 Wohnungen (überwiegend bewohnt),

### Sondereigentum

<b>Merkmal</b>	<b>Wohnungseigentum</b>
Miteigentumsanteil	27,52 / 1.000
Lage	3 - Raum - Wohnung im DG
Anzahl Wohnräume	3 (zzgl. Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Flur), 2 Abstellräume (1 innerhalb, 1 im Keller)
Wohn- / Nutzfläche	rd. 80,9 m <sup>2</sup>
tats. Nettokaltmiete	0 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 10,00 €/m
Rohertrag	ca. 9.713 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	2,0 %
Restnutzungsdauer	52 Jahre
Nutzung	eigengenutzt (tatsächlich zum WE-ST nicht bewohnt)
Unterhaltungszustand	unbekannt
Sondernutzungsrechte	keine
Besichtigung erfolgt	nein
Zubehör	kein

### Ergebnisse

Bodenwertanteil	31.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ertragswert)	ca. – 42.256,00 €
Ertragswert	236.000,00 €
Vergleichswert	249.000,00 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>243.000,00 €</b>
---------------------	---------------------

### nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	340,00 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>1</sup>	ca. 29,4
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup>	ca. 3.525 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Markt- und Standortanalyse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Makrolage .....	7
2.1.1	Standortcharakteristika .....	7
2.1.2	Großräumige Lage .....	7
2.1.3	Makrolage-Rating .....	8
2.1.4	Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt .....	9
2.2	Mikrolage.....	9
2.2.1	Kleinräumige Lage .....	9
2.2.2	Mikrolage-Rating .....	9
<b>3</b>	<b>Weitere Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>10</b>
3.1	Gestalt und Form .....	10
3.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.3	Privatrechtliche Situation .....	11
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
3.4.2	Bauplanungsrecht .....	12
3.4.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.4.4	Naturschutzrecht .....	12
3.4.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen .....	13
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	13
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus (Haus „E“) .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes ..	16
4.3	Nebengebäude.....	16
4.4	Außenanlagen.....	16
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	16
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem Bewertungsobjekt zugeordnet .....	16
4.4.3	Außenanlagen mit fremden Sondernutzungsrechten .....	16
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller.....	16
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	16
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.5.4	Mieter und Mietvertrag .....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
4.6.1	Sonderumlagen.....	19
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
<b>5</b>	<b>Zu den Fragen des Gerichts .....</b>	<b>20</b>
5.1	Richtigkeit des Grundstücksbeschriebs .....	20

5.2	Miet- und Pachtverhältnisse.....	20
5.3	Nutzungsart des Objekts, Gewerbebetrieb .....	20
5.4	Zubehör, Scheinzubehör und -bestandteile .....	20
5.5	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	20
5.6	Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen .....	20
5.7	Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen .....	20
5.8	Verdacht auf Hausschwamm .....	20
5.9	Alllasten .....	20
5.10	Energieausweis.....	20
5.11	Grundstücksbezogene Versicherungen.....	20
5.12	Höhe des Wohngeldes.....	20
5.13	Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG .....	21
5.14	WEG-Verwalter .....	21
5.15	Zuständiger Schornsteinfegermeister .....	21
5.16	wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundbuchobjekten.....	21
5.17	Zu den Rechten in Abt. II .....	21
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
6.1	Grundstücksdaten .....	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
6.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
6.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	22
6.3	Vergleichswertermittlung.....	23
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
6.3.2	Wertansätze in der Vergleichswertermittlung .....	24
6.3.3	Vergleichspreisberechnung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	25
6.3.3.1	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 (A) - 4 ) .....	27
6.3.4	Vergleichswertberechnung .....	29
6.4	Ertragswertermittlung.....	29
6.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
6.4.2	Bodenwertermittlung .....	29
6.4.2.1	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	29
6.4.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	30
6.4.2.3	Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück .....	30
6.4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	31
6.4.2.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	31
6.4.2.6	Erläuterungen zur Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	31
6.4.3	Weitere Wertansätze in der Ertragswertermittlung .....	32
6.4.4	Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	34
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
6.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	34
6.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	34
6.5.5	Plausibilitätsprüfung.....	35
6.5.6	Verkehrswert.....	35
6.6	Verkehrswert als Wertanteil einer wirtschaftlichen Einheit .....	35
<b>7</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>37</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	37
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	38
7.4	beigezogene Dokumente und Auskünfte .....	38
7.5	Abkürzungsverzeichnis .....	39
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>39</b>
8.1	Verzeichnis der Anlagen .....	39



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (Haus „E“) in einer Wohneigentumsanlage mit 8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit insgesamt 43 Wohnungen, und 48 Tiefgaragenstellplätzen  (im Wohnungsgrundbuch von Königs Wusterhausen, Blatt 2930, eingetragener <b>27,52 / 1.000 Miteigentumsanteil</b> an dem (nachfolgend genannten) Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß rechts des Hauses E und dem Keller, bezeichnet mit Nr. 33 des Aufteilungsplanes)
Objektadresse:	Berliner Straße 19 a, 19 b, 19 c, 19 c, 19 d, 19 e, 19 f, 20 a, 20 b 15711 Königs Wusterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Königs Wusterhausen, Blatt 2930, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 7, Fläche 2.720 m <sup>2</sup> ; Flur 9, Flurstück 8, Fläche 642 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungsabteilung 15711 Königs Wusterhausen, Schlossplatz 4  Auftrag vom 16.06.2025 (Datum des Auftragschreibens) 8 K 40/24
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurden im Haus E und D (Haus-Nr. 19f, 19e) gemeinschaftliche Räume (Treppenhaus, sowie Keller mit Tiefgarage, Fahrradraum, Waschmaschinenraum, Mieterkeller und der Durchgang im Keller zum Haus ). Im Haus 20 A wurde der Heizungsraum, der Anschlussraum (Elektro, Kabel-TV) für das Gesamtobjekt sowie der Lüftungsraum für die Tiefgarage besichtigt.

Die zu bewertende Einheit konnte nicht in Augenschein genommen werden, lediglich der dazugehörige Kellerraum konnte durch die Gittertür besichtigt werden.



Die anderen zur Wohnanlage gehörenden Gebäudeteile und gemeinschaftlichen Räume wurden nicht von innen besichtigt. Es kann nach äußerem Anschein davon ausgegangen werden, dass diese in Ausstattung und Zustand im Wesentlichen mit den besichtigten Räumlichkeiten identisch sind.

Teilnehmer am Ortstermin: (zuständige Rechtspflegerin im Amtsgericht),  
(Hausmeister) sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: vgl. Anhang

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Laut Anschreiben des Auftraggebers waren verschiedene – für die Wertermittlung im engeren Sinne nicht bzw. nur bedingt relevante – Auftragsbedingungen und Anweisungen zu beachten.

## 2 Markt- und Standortanalyse

### 2.1 Makrolage

#### 2.1.1 Standortcharakteristika

Königs Wusterhausen liegt im Süden des Berliner Umlands und ist die größte Stadt sowie ein zentrales Entwicklungszentrum des Landkreises Dahme-Spreewald. Der Standort gehört zum engeren Verflechtungsraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und übernimmt innerhalb des Landkreises wichtige Wohn-, Versorgungs- und Arbeitsmarkt-funktionen. Die verkehrliche Anbindung ist überdurchschnittlich gut: Neben der Bundesstraße B 179 besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn A 10 (Berliner Ring). Der Bahnhof Königs Wusterhausen ist ein bedeutender regionaler Verkehrsknotenpunkt mit S-Bahn- (S46) und Regionalbahnanschlüssen in Richtung Berlin, Cottbus und Frankfurt (Oder). Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) liegt in unmittelbarer Nähe und wirkt als zusätzlicher Impulsgeber für Beschäftigung und Standortattraktivität.

Städtebaulich ist Königs Wusterhausen durch eine heterogene Struktur aus historisch gewachsener Altstadt, Ein- und Zweifamilienhausgebieten, größeren Wohnanlagen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie neueren Wohn- und Gewerbeentwicklungen gekennzeichnet. Als Mittelzentrum innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald verfügt die Stadt über ein überörtlich bedeutsames Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen und übernimmt damit auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Die soziale und technische Infrastruktur ist insgesamt gut entwickelt.

Die Lage in einer seen- und waldreichen Umgebung zwischen Dahme, Nottekanal und zahlreichen Gewässern verleiht dem Standort einen hohen Freizeit- und Erholungswert, der für den gesamten Landkreis prägend ist. In Verbindung mit der Nähe zu Berlin, vergleichsweise moderaten Immobilienpreisen im Vergleich zur Hauptstadt sowie einer stabilen demografischen Entwicklung im Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt ist Königs Wusterhausen als wachsender Wohn- und Dienstleistungsstandort mit regionaler Bedeutung und positiven langfristigen Entwicklungsperspektiven innerhalb des Landkreises Dahme-Spreewald einzuordnen.

#### 2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland: Brandenburg

Kreis: Landkreis Dahme-Spreewald

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Königs Wusterhausen (ca. 39.000 Einwohner)



überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte: Berlin (Alexanderplatz,  
ca. 35 km entfernt)

Landeshauptstadt: Potsdam (ca. 50 km entfernt)

Bundesstraßen: B179 Wildau – Bestensee (ca. 1,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt: BAB 10, Berliner Ring, Anschlussstelle Kö-  
nigs Wusterhausen (ca. 2,5 km entfernt)

Bahnhof: Königs Wusterhausen (ca. 3,5 km entfernt)

Flughafen: Berlin-Brandenburg BER (ca. 15 km entfernt)

### 2.1.3 Makrolage-Rating

Die Stadt Königs Wusterhausen gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Branden-  
burg. Königs Wusterhausen zählt 39.360 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 18.930 Haushalte (2024), wo-  
mit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,08 Personen beträgt. Königs Wusterhausen weist eine mittlere Be-  
siedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Berlin. Das  
BBSR teilt Königs Wusterhausen räumlich der Wohnungsmarktregion Berlin zu, wobei diese, basierend auf  
demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich  
wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt  
Königs Wusterhausen auf 597 Personen. Damit weist Königs Wusterhausen im Vergleich zur nationalen  
Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die  
Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wande-  
rungssaldi von 1.309 bzw. 503 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wande-  
rungssaldi von 39 bzw. 147 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 32% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen  
Schichten (Deutschland: 34,2%), 42,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25,2% zu  
den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 23,3% (Deutschland: 22,6%) kann  
der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit  
19,4% (Deutschland: 16,8%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,3% (Deutschland:  
21,4%).

Königs Wusterhausen weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 20.571 Einheiten auf. Dabei han-  
delt es sich um 8.834 Einfamilienhäuser und 11.737 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote  
liegt damit bei rund 42,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit  
25,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen  
(22,3%) und 5 Räumen (16,7%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautä-  
tigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,29% höher aus als in Deutsch-  
land (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.492 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer  
Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 5,7% oder 10.000 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf  
Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von -7,2% bzw. einer Abnahme von 6.628  
Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewer-  
tungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Königs Wusterhausen bei den EFH bei  
4.511 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 5.367 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durch-  
schnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,7 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bzw. 11,8 EUR/m<sup>2</sup> pro Monat bei Alt-  
bauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jah-  
ren im Landkreis Dahme-Spreewald um 19,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen  
liegt bei 31,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 37,3% verändert.

## 2.1.4 Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt

Der Markt für Eigentumswohnungen in Königs Wusterhausen zeigt sich aktuell überwiegend stabil mit einer seitwärts gerichteten bis leicht rückläufigen Preisentwicklung. Nach den deutlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre kam es infolge gestiegener Finanzierungskosten zu einer Marktberuhigung, ohne dass ein struktureller Nachfrageeinbruch zu beobachten ist. Die Preisniveaus liegen weiterhin spürbar unter denen der Hauptstadt Berlin und machen den Standort insbesondere für Eigennutzer und Pendler attraktiv.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist insgesamt begrenzt und wird überwiegend durch Bestandsobjekte aus unterschiedlichen Baualtersklassen geprägt. Neubauwohnungen sind nur in einzelnen Projekten verfügbar und richten sich aufgrund höherer Bau- und Finanzierungskosten überwiegend an einkommensstärkere Käufergruppen. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf gut geschnittene 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen mit Anbindung an den ÖPNV sowie auf Objekte mit zeitgemäßem energetischem Standard. Wohnungen mit Sanierungsbedarf oder ungünstiger Grundrissgestaltung weisen hingegen längere Vermarktungszeiten auf.

Insgesamt ist der Eigentumswohnungsmarkt in Königs Wusterhausen durch ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage gekennzeichnet. Die Nähe zu Berlin, die gute Verkehrsanbindung sowie die hohe Wohn- und Freizeitqualität sorgen für eine nachhaltige Grundnachfrage. Kurzfristig ist eher von einer stabilen Preisentwicklung auszugehen, mittelfristig bestehen aufgrund der regionalen Wachstumsdynamik und der begrenzten Neubautätigkeit weiterhin solide Perspektiven für Eigentumswohnungen als Wohn- und Anlageobjekte.

## 2.2 Mikrolage

### 2.2.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in tlw. in der Stadt, ansonsten in den umliegenden Städten; gute Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gegeben (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig; in südöstliche Richtung abfallend

### 2.2.2 Mikrolage-Rating

Die Eigentumswohnung befindet sich an der Berliner Str. 19 f in der Stadt Königs Wusterhausen. Gemäß Mikro-Lagerating von FPRE handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,0 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig laut Rating (3,2 von 5,0). Die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft stammt aus den 1990er-Jahren. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 38% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 27%, junge Personen mit 21% und Kinder mit 15%.



Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 42% (42% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 34% folgt die Oberschicht und mit 24% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,5 von 5,0). Es befinden sich Schulen in fußläufiger Entfernung.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als hervorragend (4,8 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 375 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 25 m entfernt, der nächste Wald rund 225 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 375 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 250 m. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,0 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 2,7 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,4 von 5,0).

Negative Umstände (z.B. Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) liegen keine vor.

### 3 Weitere Grundstücksmerkmale

#### 3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 45 m;  
(vgl. Anlage ) mittlere Tiefe: ca. 65 m;  
Grundstücksgröße: insgesamt 3362,00 m<sup>2</sup>;  
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

#### 3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatten und  
Natursteinpflaster;  
Parkstreifen nicht vorhanden  
wenig öffentlichen Parkplätze in der näheren Umgebung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung der Wohngebäude an der Straße,  
keine offensichtlichen Überbauten, keine Anhaltspunkte oder  
Verdachtsmomente für Überbauten;  
Einfriedung mit Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Eine Internetrecherche auf der Webseite des LBGR Brandenburg ergab keine Anhaltspunkte für Sachverhalte, die die Bebaubarkeit des Grundstücks im Rahmen des § 34 BauGB einschränken. Hinweise auf außergewöhnliche Grundwasserverhältnisse haben sich nicht ergeben.

Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hinweise und Verdachtsmomente auf eine mögliche Altlastenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk,
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich deklaratorische Bedeutung und erzeugt keine selbständigen Rechtswirkungen. Die Wirksamkeit der mit der örtüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung eingetretenen rechtlichen Bindungen (gemeindliches Vorkaufsrecht, Genehmigungspflichten etc.) hängt nicht von der Eintragung des Sanierungsvermerks ab. Insofern hat der Vermerk selbst keinen Einfluss auf den Verkehrswert, sondern weist nur auf die Tatsache hin, dass das Grundstück von einer Sanierungssatzung betroffen ist.

Im vorliegenden Fall wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass die Sanierungssatzung für das Teilgebiet des Bewertungsobjekts bereits aufgehoben und der festgesetzte Ausgleichsbetrag vom Eigentümer/Schuldner entrichtet wurde. Insofern kann eine weitergehende Berücksichtigung der durchgeführten Sanierung unterbleiben.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist für die vorliegende Bewertung unbeachtlich.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Aktivvermerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene wertbeeinflussende Lasten oder Rechte, z. B. besondere Wohnungs- und Mietbindungen, wurden nicht festgestellt bzw. sind nach Auskünften des WEG-Verwalters respektive Stellungnahme der zuständigen Behörden nicht vorhanden.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).

Denkmalschutz: Nach schriftlichen Auskünften der zuständigen Denkmalschutzbehörden sind auf dem Grundstück keine Baudenkmale oder Bodendenkmale vorhanden. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich (vgl. Anlage 6).

#### 3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach BauGB (mit Ausnahme der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung).

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.  
  
Da die Gebäude noch relativ jung sind bzw. die Modernisierung vor nicht allzu langer Zeit erfolgt ist, dürften Mehraufwendungen aufgrund der Satzung in absehbarer Zeit nicht in signifikantem Umfang entstehen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der der Teilungserklärung als Aufteilungsplan beigefügten Baupläne sowie der Auskünften der Baubehörde durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen Bauplänen wurde auf Plausibilität geprüft und im Wesentlichen für gegeben erachtet. Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden.

#### 3.4.4 Naturschutzrecht

Schutzgebiete: Das Grundstück befindet sich gemäß der amtlichen Kartierung des LfU nicht in einem Schutzgebiet gemäß BNatSchG.

Biotope: Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Auskunft der zuständigen Behörde keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG.

### 3.4.5 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Die Geltung sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Baumschutzsatzung etc.) im Bereich des Bewertungsobjekts wurde nicht geprüft. In den meisten Fällen entfalten solche Normen kaum Auswirkungen auf den Immobilienwert. Ggf. doch bestehende (geringfügige) Wertbeeinflussungen sind in der Regel bereits im Bodenrichtwert abgebildet.

### 3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Zudem hat das Land Brandenburg mit dem Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen vom 19. Juni 2019 die Möglichkeit, Beiträge von den Anliegern für den Ausbau kommunaler Straßen zu erheben, abgeschafft. Bescheide nach BauGB und/oder KAG für vor Inkrafttreten des Gesetzes erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde auch nicht mehr aus.

Aufgrund des offenkundig bereits lange zurückliegenden Zeitpunkts des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Strom, Gas) erscheint auch die Geltendmachung diesbezüglicher Forderungen (Anschlussbeiträge etc.) als unwahrscheinlich.

Das Grundstück kann demzufolge als beitrags- und abgabefrei angesehen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden überwiegend schriftlich (tlw. telefonisch) erkundet bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin und/oder Erkenntnissen aus vorliegenden Unterlagen.

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 7 Mehrfamilien- und einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einer gemeinsamen Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie TG-Stellplätze sind größtenteils belegt (vermutlich überwiegend vermietet). Das Bewertungsobjekt steht leer.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie (insbesondere für nicht einsehbare Gebäudeteile) die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass lediglich eine Innenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums im Haus E sowie der gemeinschaftlichen Anlagen (u. a. Heizung) in Haus Berliner Str. 20 stattgefunden hat. Nach den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass die anderen Gebäude/Wohneinheiten in Ausstattung und Zustand mit dem Bewertungsobjekt weitgehend vergleichbar sind.**

**Eine Besichtigung des Sondereigentums konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt insofern nach äußerem Anschein.**

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus (Haus „E“)

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude "E": Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); voll unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1997 (geschätzt anhand der TE bzw. des ATP)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt vor (für ein gleichartiges Nachbargebäude, vom 19.06.2024). Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: Primärenergieverbrauch: 158,9 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergieverbrauch: 144,4 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Warmwasserverbrauch enthalten. Die dokumentierten Verbrauchsdaten lassen auf eine für Bauten dieser Baualtersklasse eher unterdurchschnittliche Energieeffizienz schließen. Diesbezügliche Modernisierungsarbeiten sind mittelfristig anzustreben.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: 1 Souterrain-Wohnung, Mieterkeller, Fahrradkeller

Erdgeschoss: 3 Wohnungen

Obergeschoss: 3 Wohnungen

Dachgeschoss: 2 Wohnungen

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton und/oder Stahlbeton-Bodenplatte (baujahrstypisch)
Keller:	Beton und/oder Mauerwerk, baujahrstypische Ausführungen
Umfassungswände:	vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Gipskarton-Montagewände, baujahrstypische Ausführungen
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton, mit Kunststeinbelag
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus metallverstärktem Kunststoff, mit Glasfüllung und integrierter Klingel-/Gegensprechanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben, Zwerchgiebel) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße, der Nutzung angemessene Ausstattung; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; Klingel-/Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas betrieben; für die gesamte Wohnungseigentumsanlage; Brenner 160 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1996 vermutlich Flachheizkörper, mit Thermostatventilen



Lüftung:	tlw. herkömmliche Fensterlüftung, vermutlich tlw. mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

#### **4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Gauben)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar, leichte Schäden an Ausstattungselementen (Risse in Fußbo- denbelägen im Treppenhaus)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist altersentsprechend normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovie- rungsbedarf.

#### **4.3 Nebengebäude**

Nebengebäude existieren nicht.

#### **4.4 Außenanlagen**

##### **4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartentreppen mit Geländer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

##### **4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem Bewertungsobjekt zugeordnet**

keine

##### **4.4.3 Außenanlagen mit fremden Sondernutzungsrechten**

Terrassen (zu EG- und Souterrain-Wohnungen)

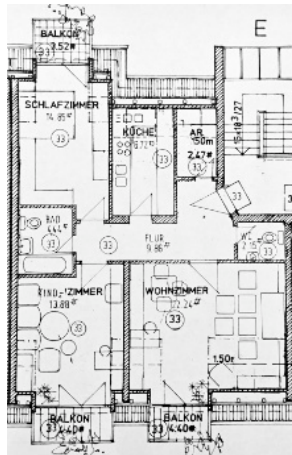
#### **4.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller**

##### **4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß eigener Berechnung anhand des Aufteilungsplans rd. 80,94 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung:



Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Gäste-WC, 1 Bad/WC, 3 Balkone,  
 1 Kellerraum, 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 22,24 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer rd. 14,85 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer rd. 13,88 m<sup>2</sup>
- Abstellraum innerhalb rd. 2,47 m<sup>2</sup>
- Küche rd. 6,72 m<sup>2</sup>
- Flur rd. 9,86 m<sup>2</sup>
- Bad / WC rd. 4,44 m<sup>2</sup>
- WC rd. 2,15 m<sup>2</sup>
- 3 Balkone insg. rd. 4,33 m<sup>2</sup>
- Kellerraum rd. 10,9 m<sup>2</sup> (keine Wohnfläche)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

#### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Die Beschreibung erfolgt daher ggf. anhand von außen sichtbarer / erkennbarer Tatsachen. Im Übrigen wird ein im Baujahr bei vergleichbaren Objekten üblicher Ausstattungsstandard unterstellt.

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich,  
 vermutlich mit Teppichboden, Laminat;  
 Bad/WC: Fliesen

Wandbekleidungen:

glatter Putz oder Gipskarton-Platten,  
 vermutlich mit Farbanstrich oder Tapeten;  
 Küche: mit Fliesenspiegel an Objektwand  
 Bad/WC: Fliesen

Deckenbekleidungen:

Deckenputz bzw. Gipskartonplatten;  
 mit Farbanstrich bzw. Tapeten (Raufasertapeten)

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
 Rollläden aus Kunststoff;  
 Fensterbänke innen aus Marmor, Kunststein oder vergleichbar  
 Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen:

Wohnungseingangstür: glatte Tür aus Holzwerkstoffen, furniert

Zimmertüren: glatte Türen (Holzwerkstoffe, beschichtet bzw. furniert); tlw. mit Glasfüllungen

sanitäre Installation:

Bad / WC: 1 eingebaute Wanne, 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken;

Gäste-WC: 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken

zeitgemäße Ausstattung und Qualität,  
 (elektr.) Zwangsventilierung

besondere Einrichtungen:	keine ersichtlich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	3 Balkone
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine ersichtlich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist offensichtlich baualtersentsprechend normal. Vermutlich besteht Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungsbedarf (z. B. wegen überalterter Bodenbeläge, Wand- und Deckenbelägen)

#### 4.5.4 Mieter und Mietvertrag

Informationen zu eventuell bestehenden Mietverträge liegen nicht vor. Die Einheit ist vom Eigentümer/Schuldner belegt, tatsächlich findet aktuell keine Nutzung statt.

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen (fremden Wohneinheiten zugeordnete) Sondernutzungsrechte (Terrassen). Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinsch. Eigentum:	keine
Untereigentümergeinschaften:	Die gesamte Wohnanlage ist verwaltungsmäßig und instandhaltungsmäßig in drei selbständige Gemeinschaften in der Weise geteilt, dass wirtschaftlich gesehen a) das Haus Berliner Straße Nr. 19 mit 3 Einheiten, b) die 7 neu zur Errichtung kommenden Häuser (einschließlich des Hauses Berliner Str. 20) mit insgesamt 47 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, c) die Tiefgarage mit 38 Einzelstellplätzen jeweils einschließlich der den vorstehenden Einheiten zugeordneten Sondernutzungsflächen so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: (innerhalb der Untereigentümergeinschaften) keine

Erhaltungsrücklage:

Eine Erhaltungsrücklage bestand zum WE-ST in Höhe von rd. 212.000 €. In Anbetracht des Alters, der seit Modernisierung verstrichenen Zeit sowie des Zustands der Wohneigentumsanlage ist die Höhe insgesamt nicht als angemessen anzusehen. Insgesamt wird der Fehlbetrag für die gesamte Anlage auf rd. 1.200.000 € geschätzt, wobei mangels entsprechender Informationen die Tatsache der Untereigentümergeinschaften außer Betracht blieb.

Das grundsätzlich wertbeeinflussende Merkmal "Höhe der Erhaltungsrücklage" wird vom Gutachterausschuss bei seinen Ermittlungen regelmäßig nicht erfasst und fließt deshalb folgerichtig nicht in die Ableitungen (z.B. Liegenschaftszinssatz) ein. Allerdings ist der Umstand unzureichender Instandhaltungsrücklagen in der Region erfahrungsgemäß eher die Regel, so dass die veröffentlichten Marktdaten diesen Sachverhalt zumindest teilweise enthalten und abbilden.

Die o. g. Fehlbetrag wird deshalb nicht in voller Höhe als wertmindernd angesehen.

#### 4.6.1 Sonderumlagen

Beschlüsse bzw. absehbar erforderlicher Beschlussfassungen zu Sonderumlagen liegen laut WEG-Verwalter nicht vor.

Sachverhalte, die die Erhebung einer Sonderumlage ggf. notwendig machen würden, sind nicht bekannt geworden.

#### 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck



## **5 Zu den Fragen des Gerichts**

### **5.1 Richtigkeit des Grundstücksbeschriebs**

Der Grundstücksbeschreibung stimmt offenkundig mit den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort überein.

### **5.2 Miet- und Pachtverhältnisse**

Es bestehen keine aktuellen Miet- oder Pachtverhältnisse.

### **5.3 Nutzungsart des Objekts, Gewerbebetrieb**

Das Bewertungsobjekt wurde zuletzt vermutlich bestimmungsgemäß, d.h. für Wohnzwecke, genutzt. Ein Gewerbebetrieb wird dort augenscheinlich nicht betrieben.

### **5.4 Zubehör, Scheinzubehör und -bestandteile**

Werthaltiges Zubehör wurde nicht vorgefunden / wahrgenommen.

### **5.5 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Maschinen oder sonstige Betriebseinrichtungen wurden im Bewertungsobjekt nicht vorgefunden.

### **5.6 Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen**

Gegenstände, auf die dies zutreffen könnte, wurden nicht wahrgenommen.

### **5.7 Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen**

Derartige Besonderheiten liegen nicht vor.

### **5.8 Verdacht auf Hausschwamm**

Verdacht auf Befall mit tierischen Schädlingen oder Hausschwamm besteht nicht.

### **5.9 Altlasten**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Kontamination mit gesundheitsgefährdenden Stoffen bzw. für die Existenz von Altlasten vor (vgl. Kap. 3).

### **5.10 Energieausweis**

(vgl. Kap. 4)

### **5.11 Grundstücksbezogene Versicherungen**

Laut WEG-Verwalter besteht eine Gebäudeversicherung. Nähere Auskünfte dazu wurden nicht erteilt.

### **5.12 Höhe des Wohngeldes**

Das für die Einheit zu entrichtende Wohngeld beträgt lt. WEG-Verwalter derzeit 355 € mtl.



### 5.13 Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG

Grundpfandrechte, die wegen der Ausreichung öffentlicher Mittel zum Wohnungsbau begründet wurden, sind dem Grundbuch (Abt. III) nicht zu entnehmen. Sonstige Hinweise auf eine Zweckbestimmung als Sozialwohnung liegen nicht vor. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen auf dem Bewertungsgrundstück nicht als öffentlich gefördert i.S.v. § 17 WoBindG gelten.

### 5.14 WEG-Verwalter

### 5.15 Zuständiger Schornsteinfegermeister

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Brandenburg:

14943 Luckenwalde

### 5.16 wirtschaftliche Einheit mit anderen Grundbuchobjekten

Sachverhalte und Tatsachen, die auf das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit der Bewertungsobjekte mit anderen (hier nicht behandelten) Grundbuchobjekten schließen lassen, liegen vor. Die Feststellung einer wirtschaftlichen Einheit ist im Rahmen der Bewertung bedeutsam, wenn sich bei gemeinsamer Veräußerung ein von der Summe der Einzelwerte abweichender Gesamtwert ergibt. Ein solcher Fall liegt hier vor.

Laut Aussage des WEG-Verwalters verfügt der Schuldner im Objekt neben der Eigentumswohnung auch einen Tiefgaragenstellplatz. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (kaum öffentliche Parkflächen in der näheren Umgebung) ist davon auszugehen, dass für das Bewertungsobjekt ein höherer Preis erzielt werden kann, wenn auch ein Pkw-Stellplatz in der Anlage zur Verfügung steht. Damit ist bei einer gemeinsamen Veräußerung ein höherer Kaufpreis erzielbar, als dies bei einer getrennten Verwertung der Fall wäre.

### 5.17 Zu den Rechten in Abt. II

Rechte / Vermerke / Eintragungen in Abt. II liegen mit Ausnahme des Sanierungsvermerks und des Zwangsversteigerungsvermerks nicht vor.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 27,520/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 8 Mehrfamilien- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19 a, 19 b, 19 c, 19 d, 19 e, **19 f**, 20 a, 20 b, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königs Wusterhausen	2930	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Königs Wusterhausen	9	7	2.720 m <sup>2</sup>
Königs Wusterhausen	9	8	642 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>3.362 m<sup>2</sup></b>

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 6.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

(vgl. Anlage 16)

#### 6.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst (auch) das **Vergleichswertverfahren** herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- i. S. d. § 9 ImmoWertV 21 geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall mit gleicher Gewichtung wie das Ertragswertverfahren möglich. Zum einen liegen zum Preisvergleich (wenn auch nur wenige) geeignete Vergleichskaufpreise vor. Zum anderen stehen die benötigten regionalen Umrechnungskoeffizienten für die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichspreise an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts (allerdings auch nur eingeschränkt) zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird hier neben dem Ertragswertverfahren zur Bewertung herangezogen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) kann der Verkehrswert von Objekten mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (Wohnungseigentum in Mehrfamilienhaus mit der Möglichkeit der Fremdnutzung) grundsätzlich auch mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ermittelt werden, weil bei Vermietung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht<sup>2</sup>. Da zudem die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Mieten, durchschnittliche Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze) in der notwendigen Qualität zur Verfügung stehen, wird eine solche Berechnung für den vorliegenden Fall eines Renditeobjekts als ein gleichwertiges Bewertungsverfahren durchgeführt.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das allgemeine Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter modellhafter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil
- das vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinsten Bodenwerts oder
- das periodische Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des abgezinsten Restwerts des Grundstücks.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 21 zur Anwendung.

Grundsätzlich käme für die Bewertung auch das **Sachwertverfahren** in Betracht. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist auch vor allem deshalb nicht möglich, da für das zu bewertende Objekt keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten Daten abgeleitet werden können.

## 6.3 Vergleichswertermittlung

### 6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 16)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Objekten heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Merkmale eines Vergleichsobjekts mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

2) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

## 6.3.2 Wertansätze in der Vergleichswertermittlung

### zu 6.6.4

#### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

#### Anpassungen

Hier werden ggf. durch Zu-/Abschläge Abweichungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich wertbestimmender Merkmale zum vorläufigen relativen Vergleichswert (Erfahrungswert) berücksichtigt.

Eine solche Anpassung kann vorliegend jedoch nur teilweise stattfinden, da die dafür erforderlichen Anpassungsfaktoren nicht durchgängig vorliegen oder die Ausprägung der Merkmale der Vergleichswohnungen nicht bekannt ist. Die Aussagekraft der Berechnung ist daher eingeschränkt.

### zu 6.6.6

#### Zu-/Abschläge wegen konkreter Objektmerkmale

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungseigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (relativen) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet. Solche Besonderheiten liegen hier jedoch nicht vor.

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

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

Die in der Wertermittlung verwendeten Daten stammen überwiegend aus 2024 und Zeiträumen davor. In letzter Zeit hat sich jedoch im Land Brandenburg und insbesondere im Berliner Umland bei Kaufpreisen von Wohnungseigentum eine steigende Tendenz abgezeichnet, ohne dass sich dies schon abschließend verifizieren ließe. Der Trend wird mit einem sachverständigen Zuschlag von rd. 3% des vorläufigen Vergleichswerts gewürdigt.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

Bezeichnung	Prozent von 283.047,18	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	rd. 3% von 283.047,18 €	8.500,00 €
Summe		8.500,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG“, § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Zu beachten war hier, dass eine Instandhaltungsrücklage, gemessen an branchenüblichen Erfahrungswerten (10 - 15 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr), nach Aussage des WEG-Verwalters nicht gebildet wurde. Damit steht zu befürchten, dass die später anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen teilweise nur über Sonderumlagen finanziert werden können, zu denen auch der jeweilige Eigentümer des Bewertungsobjekts herzuführen wäre. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird dies bei seiner Kaufentscheidung beachten. Erfahrungsgemäß ist jedoch bei einer Vielzahl der Wohnanlagen in Sachsen eine ungenügende Instandhaltungsrücklage zu verzeichnen, was die Annahme zulässt, dass dieser Sachverhalt zum überwiegenden Teil bereits in den veröffentlichten Daten enthalten ist. Um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, wird der Fehlbetrag nur teilweise (zu 25%) als wertmindernd angerechnet.

Ferner wird in Anlehnung an Aussagen des Hausmeisters angenommen, dass in der Wohnung ein nutzungs- und leerstandsbedingter Instandhaltungsstau bzw. Renovierungsbedarf an Ausstattungen (u. a. Boden-, Wand- und Deckenbeläge) besteht sowie eine Beräumung des nicht mehr verwertbaren Wohnungsinventars erforderlich ist. Die diesbezügliche Wertminderung wird in Anlehnung an regionale Erfahrungswerte sachverständig geschätzt.

Desweiteren war zu berücksichtigen, dass (zunächst) ein Erwerber nicht über einen Fahrzeugstellplatz verfügen kann. Vor dem Hintergrund der in der näheren Umgebung bestehenden angespannten Parksituation (nur wenige öffentliche Parkflächen, zudem in verhältnismäßig großer Entfernung) ist dieser Umstand als wertmindernd anzusehen. In Anlehnung an die Literatur (z. B. [2] und [4]), die für derartige Objekte in vergleichbaren Lagen die Wertminderung im Bereich von 6% bis 10% der vorläufigen Verfahrenswerte sehen) wird hier unter Berücksichtigung der konkreten Objektparameter ein Abschlag von rd. 8 % des vorläufigen Vergleichswerts für angemessen erachtet.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten (-1.200.000,00 € x 0,250)	-8.256,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>unzureichende Erhaltungsrücklage -1.200.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-8.256,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Unterhaltungsstau -5.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-29.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beräumung, Sperrmüllentsorgung -5.000,00 €</li> <li>Nichtverfügbarkeit eines Pkw-Stellplatzes (rd. 8% des vorl. VW) -24.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-34.000,00 €

#### 6.3.3 Vergleichspreisberechnung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1 (A)	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	410.000,00	282.000,00	453.000,00	349.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,94	93,00	78,00	110,00	83,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.408,60	3.615,38	4.118,18	4.204,82
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]			-192,31		-301,20
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.408,60	3.423,07	4.118,18	3.903,62
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.09.2025					
Kaufdatum/Stichtag	30.09.2025	01.02.2022	01.08.2023	01.10.2023	01.03.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,080	× 1,080	× 1,020
Erläuterung		E10			
Vergleichskaufpreis am WE-ST [€/m <sup>2</sup> ]		4.408,60	3.696,92	4.447,63	3.981,69

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,94	93,00	78,00	110,00	83,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	sehr gute L.
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 0,800
Erläuterung		E12			
Zimmeranzahl	3	4	0	5	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Geschosslage	DG	unbekannt	DG	unbekannt	- unbekannt
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E13			
RND/GND [Jahre] (Restwert)	52 / 80	50/80	50/80	57/80	50/80
Anpassungsfaktor		× 1,040	× 1,040	× 0,910	× 1,040
Erläuterung		E14			
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unbekannt	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverk.	Weiterverk.	Weiterverk.	Weiterverk.
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Balkon/Terrasse	vorhanden	nicht vorh.	nicht vorh.	vorhanden	nicht vorh.
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,050	× 1,000	× 1,050
Erläuterung		E15			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		4.814,19	4.037,04	4.047,35	3.478,41

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]	-----	344.000,00	259.000,00	321.600,00	190.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,94	85,00	78,00	96,00	74,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.047,06	3.320,51	3.350,00	2.567,57
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m <sup>2</sup> ]				-312,50	
ber. rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.047,06	3.320,51	3.037,50	2.567,57
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.09.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	30.09.2025	01.06.2024	01.08.2024	01.11.2024	01.06.2025
zeitliche Anpassung		× 1,020	× 1,020	× 1,020	× 1,000
Erläuterung		E10			
Vergleichskaufpreis am WE-ST [€/m <sup>2</sup> ]		4.128,00	3.386,92	3.098,25	2.567,57

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,94	85,00	78,00	96,00	74,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Lage	gute Lage	sehr gute Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 0,800	× 1,000	× 1,000	× 1,050
Erläuterung		E12			
Zimmeranzahl	3	4	2	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Geschosslage	DG	DG	2. OG	unbekannt	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben	mittel/gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E13			
RND/GND [Jahre] (Restwert)	52 / 80	50/80	52/80	53/80	51/80
Anpassungsfaktor		× 1,040	× 1,000	× 0,980	× 1,020
Erläuterung		E14			
Vermietung	vermietet	unbekannt	unvermietet	unbekannt	unbekannt
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Erläuterung		E11			
Balkon/Terrasse	vorhanden	vorhanden	nicht vorh.	vorhanden	nicht vorh.
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,050	× 1,000	× 1,050
Erläuterung		E15			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.434,50	3.556,27	3.036,28	2.887,36

### 6.3.3.1 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 (A) - 4 )

Quelle: schriftliche Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vom 23.10.2025

#### E1

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Alte Försterei XX

#### E2

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Tiergartenstraße XX

#### E3

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Alte Försterei XX

#### E4

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Küchenmeisterallee XX

#### E5

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Küchenmeisterallee XX



**E6**

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Karl-Marx-Straße XX

**E7**

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Alte Försterei XX

**E8**

Lage: 15711 Königs Wusterhausen, Luckenwalder Str. XX

**E10**

Seit 2022 haben sich die Preise von Wohnungseigentumen zunächst negativ entwickelt. Ab 2024 ist wieder ein Ansteigen zu verzeichnen, so dass schließlich in 2025 das alte Niveau erreicht wurde. Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht [6] ersichtliche Entwicklung.

**E11**

Teilweise besteht Übereinstimmung hinsichtlich des Merkmals zwischen Vergleichs- und Bewertungsobjekt bzw. es liegen für das Vergleichsobjekt keine verifizierbaren Informationen vor. Hinsichtlich verschiedener Parameter liegen auch keine Erkenntnisse (Anpassungsfaktoren) für den konkreten quantitativen Einfluss auf den Verkehrswert vor. Eine Anpassung ist dann nicht erforderlich bzw. nicht möglich.

**E12**

Die Qualität der Lage der Vergleichsobjekte weicht teilweise von der des Bewertungsobjekts ab. Die entsprechend erforderliche Anpassung erfolgt in Anlehnung an die jeweiligen Bodenrichtwerte.

**E13**

Die Ausstattung der Vergleichsobjekte im Inneren ist mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt. Es wird insgesamt von einem bei derartigen Objekten in der Region typischen Ausstattungsstandard ausgegangen, der mit dem des Bewertungsobjekts vergleichbar ist. Von einer diesbezüglichen Anpassung wird daher abgesehen.

**E14**

Die Restnutzungsdauer der Objekte weicht angesichts des angegebenen Baujahrs bzw. des Ausführungsjahrs der stattgefundenen Modernisierung überwiegend nicht (wesentlich) voneinander ab. Eine Anpassung kann dann entfallen.

Sollte die Restnutzungsdauer des Vergleichsobjekts angesichts des Baujahrs bzw. des Ausführungsjahrs der stattgefundenen Modernisierung (wesentlich) abweichen, so erfolgt die Anpassung in Anlehnung an das lineare Abschreibungsmodell.

**E15**

Erfahrungsgemäß hat das Vorhandensein eines Balkons / einer Terrasse positive Auswirkungen auf die Vermietbarkeit bzw. die Verkehrsfähigkeit von Eigentumswohnungen. Der daraus resultierende Wertunterschied wird für die erforderliche Anpassung anhand von Erfahrungswerten sachverständig geschätzt.

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 25,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.746,07 €/m<sup>2</sup> - 4.576,78 €/m<sup>2</sup>.

Ein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	24.477,20 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 3.496,74 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 3.497,00 €/m<sup>2</sup></b>

### 6.3.4 Vergleichswertberechnung

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.497,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.497,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 80,94 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 283.047,18 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 283.047,18 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	+ 8.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 291.547,18 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 42.256,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 249.291,18 € <b>rd. 249.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 16)

Das Modell für die Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten aus dem Grundstück. Die Summe aller dieser Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Der Ertragswert des Objekts ist gleichzusetzen mit der Summe aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Reinerträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Die ImmoWertV 21 nennt in § 27 Abs. 5 drei Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Ertragswerts das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV 21); das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV 21) und das periodische Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV 21).

Im hier angewandten allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag aus der Summe des um den Bodenwertverzinsungsbetrag (Reinertragsanteil des Bodens) geminderten, kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteils der baulichen und der nichtbaulichen Anlagen und des Bodenwerts.

### 6.4.2 Bodenwertermittlung

#### 6.4.2.1 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Grundstück“ dieses Gutachtens).



Die Grundstücksmerkmale der dieser Bodenrichtwertzone zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke stimmen mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts in vertretbarer Weise überein. Für die anzustellende Bewertung liegt damit ein i. S. d. § 9 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, im Übrigen hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der verwendete Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen) auf Plausibilität überprüft und im Wesentlichen als zutreffend beurteilt.

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone fast ausschließlich aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156). Dies betrifft in erster Linie die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Ertragswertverfahrens, wenn die bauliche Anlage eine hinreichend lange Restnutzungsdauer aufweist.

#### 6.4.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für eine gute Lage) **340,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.362 m <sup>2</sup>

#### 6.4.2.3 Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	340,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	3.362	× 1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>			=	<b>340,00 €/m<sup>2</sup></b>



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 340,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 3.362 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 1.143.080,00 € <b>rd. 1.140.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 insgesamt **1.140.000,00 €**.

#### 6.4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück (u. a. keine signifikante Änderung der Grundstückspreise nachweisbar) ist eine Anpassung nicht erforderlich.

##### E2

Die Lage ist geprägt von der am Grundstück vorbei führenden Berliner Straße, wodurch Lärm- und Staubimmissionen bedingt sind. Dieser Nachteil wird allerdings kompensiert durch die Nähe zum Zentrum und damit verbunden die gute Erreichbarkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Zusammengefasst werden die lagebedingten Parameter als wertneutral angesehen, eine Anpassung kann unterbleiben.

##### E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Insofern müsste hier eine Anpassung des relativen Bodenwerts bezüglich der größeren Grundstücksfläche erfolgen. Allerdings reagiert der Bodenwert bei Renditegrundstücken i.d.R. fast ausschließlich auf Änderungen der baulichen Ausnutzbarkeit (GFZ). Der Einfluss der Grundstücksfläche auf den relativen Bodenwert ist hier nur nachrangig. Zudem ließe sich das Grundstück (im fiktiv freigelegten Zustand gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) in mehrere selbständig veräußerbare Grundstücke teilen. Daher wird von einer Anpassung abgesehen.

#### 6.4.2.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 27,520/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.140.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 27,520/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	31.372,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E1
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 31.372,80 € <b>rd. 31.400,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 **31.400,00 €**.

#### 6.4.2.6 Erläuterungen zur Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

##### E1

Dem zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte wirken bodenwert(anteil-)erhöhend; fremdem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte wirken bodenwert(anteil-)mindernd.

Sondernutzungsrechte bestehen für fremde Einheiten (EG, Souterrain) an Terrassenflächen. Allerdings sind diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich, da die Wohnungen in den Obergeschossen stattdessen über Balkone verfügen, so dass sich die jeweiligen Wertbeeinflussungen aufheben.

### 6.4.3 Weitere Wertansätze in der Ertragswertermittlung

#### Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-)Nutzung als Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung darstellt.

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird für die Wohneinheit auf der Grundlage von Angaben über Vergleichsmieten für vergleichbare Wohnungen angesetzt.

Berücksichtigt wurden dabei

- Mietpreisangaben der On-Geo GmbH und der immoscout24 GmbH, insgesamt zur Verfügung gestellt durch die On-Geo GmbH
- Mietangebote im Internet und den Tageszeitungen,
- eigene Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Der Sachverständige hält unter diesen Voraussetzungen und nach den genannten Auskünften sowie nach seiner Erfahrung für Wohnungseigentume in derartigen Lagen und Objekten eine monatliche Miete bei ca. 10,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung, Zustand sowie Zuschnitt der Wohn- und Nutzflächen, für marktüblich erzielbar.

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zur Wohnfläche wurden nach IT-unterstützter Plausibilisierung aus den vorliegenden Bauzeichnungen (ATP) entnommen und angesetzt. Die Richtigkeit der Pläne im Einzelnen (Aufteilung, Größe) konnte nicht vor Ort überprüft werden, insgesamt kann jedoch von Summenkorrektheit ausgegangen werden.

Die Wohnflächenangaben entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der WMR (wohnwertabhängige Flächenermittlung). Die Ergebnisse können jedoch sowohl von der Wohnflächenverordnung als auch von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall abweichen, so dass die Angaben deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar sind. Für andere Zwecke (z.B. im Rahmen mietvertraglicher Angelegenheiten) ist ein konkretes Aufmaß vor Ort unerlässlich.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Dieser Wertermittlung wurden die gemäß [6] bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unterstellten durchschnittlichen pauschalisierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	80,94 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.116,97 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohrertrag	194,26 €
Summe		1.662,23 €

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die in [6] angegebenen Empfehlungen (mit Bezug zu Angaben des Oberen Gutachterausschusses Brandenburg) angesetzt. Danach beträgt der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentume im Berliner Umland im Zeitraum von 2022-2024 zwischen 0,9 und 5,3 %, im Mittel bei 1,9 %, wobei der Wert im Zeitverlauf angestiegen ist. Allerdings ist zum einen die Größe der Stichprobe im Landkreis für eine statistisch aussagekräftige Ableitung des LZS sehr klein, zudem erscheint auch die für die Ableitung angesetzte durchschnittliche Miete (8,76 €/ m<sup>2</sup>) recht gering. Der Liegenschaftszinssatz wird hier in Ansehung sowohl der konkreten Objektmerkmale (Lage etc.) als auch wegen der anzunehmenden höheren ortsüblichen Miete im mittleren Bereich der Spanne gesehen und mit 2,0 % angesetzt.

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

Als Restnutzungsdauer wird hier entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' (hier 80 Jahre) abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' (28 Jahre) zugrunde gelegt. Die RND wird mit 52 Jahren angenommen.

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

(vgl. 6.2.2.3.2)

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

(vgl. 6.2.2.3.2)

#### 6.4.4 Ertragswertberechnung

Objektbezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd.Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	33	Wohnung DG rechts	80,94	10,00	809,40	9.712,80
Summe			80,94		809,40	9.712,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.712,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	– <b>1.662,23 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 8.050,57 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>2,00 % von 31.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>628,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.422,57 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 52 Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 32,145</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 238.598,51 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 31.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 269.998,51 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 8.099,96 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 278.098,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 42.256,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 235.842,47 €</b>
	<b>rd. 236.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** wurde zum WE-ST mit **rd. 236.000,00 €** ermittelt.

## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentümern, die überwiegend vermietet werden, aber grundsätzlich auch für eine Eigennutzung geeignet sind, werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem regionalen Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich und/oder durch Vergleich anhand marktüblich verzinsten Reinerträge gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung als auch den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird nachfolgend aus beiden ermittelten Verfahrenswerten abgeleitet.

### 6.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **261.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **260.000,00 €** ermittelt.

### 6.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typischerweise eigengenutztes Wohnungseigentum, das ggf. auch als Renditeobjekt angesehen werden kann. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von einigen Vergleichspreisen zur Verfügung. Dafür sind geeignete Umrechnungskoeffizienten für den hiesigen Wohnungsmarkt nur teilweise vorhanden. Für das Ertragswertverfahren lagen Daten in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) vor. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird beiden Verfahren das Gewicht 0,75 (b, d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,80 (a) \times 0,75 (b) = \mathbf{0,600}$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,75 (d) = \mathbf{0,750}$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [  $236.000,00 € \times 0,600 + 249.000,00 € \times 0,750$  ]  $\div 1,350 =$  rd. **243.000,00 €**.

### 6.5.5 Plausibilitätsprüfung

Zum Zwecke der Überprüfung der Plausibilität des Ergebnisses wurde eine Auskunft aus der Datenbank der On-Geo GmbH eingeholt. In dieser Datenbank sind Objektangaben eingepflegt, die eine große Anzahl von Kreditinstituten und Gutachterausschüssen dem Betreiber zum Zwecke der Schaffung einer höheren Markttransparenz überlassen haben. Mittels statistischer und heuristischer Verfahren wird daraus ein „angemessener Wert“ für das Objekt mit seinen konkreten Merkmalen abgeleitet.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]	3.331,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]	2.951,00 bis 3.759,00
Bemerkung	<p>Es wurden 1737 Objekte im Umkreis von 9 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 15711), Baujahr 1996, Wohnfläche 65 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3831 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 15711), Baujahr 1995, Wohnfläche 44 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 1909 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 15711), Baujahr 1996, Wohnfläche 55 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 4000 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 15711), Baujahr 1996, Wohnfläche 39 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 3051 €/m<sup>2</sup></li> <li>- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 15711), Baujahr 1995, Wohnfläche 37 m<sup>2</sup>, ursprünglicher Vergleichspreis 2568 €/m<sup>2</sup></li> </ul>

Die Preisspanne dieser Auskunft liegt zwischen 2951 €/m<sup>2</sup> und 3.759 €/m<sup>2</sup>, als „angemessener Wert“ werden 3.331,00 €/m<sup>2</sup> genannt. Der mit diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert beträgt (unter Nichtberücksichtigung der BoG) rd. 285.300 € bzw. rd. 3.526 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb des genannten Intervalls, so dass dieser als plausibel angesehen werden kann.

### 6.5.6 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für den 27,520 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit 8 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 15711 Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19 a, 19 b, 19 c, 19 d, 19 e, 19 f, 20 a, 20 b verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG rechts des Hauses E und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königs Wusterhausen	2930	3
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Königs Wusterhausen	9	7, 8

wird - nach äußerem Anschein - zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd.

**243.000 €**

(in Worten: zweihundertdreiundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

### 6.6 Verkehrswert als Wertanteil einer wirtschaftlichen Einheit

Sollte die Wohneinheit gemeinsam mit dem im Parallelverfahren gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz des Schuldners veräußert werden, so wäre die oben unter 6.3.4 und 6.4.4 als boG angenommene Wertminderung von 24.000 € wegen des Nichtvorhandenseins eines Stellplatzes obsolet.

Der **Wertanteil des Wohnungseigentums am Verkehrswert einer wirtschaftlichen Einheit mit dem in einem Parallelverfahren zur Versteigerung stehenden Tiefgaragenstellplatz** wird geschätzt auf rd.

**267.000 €.**



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

Zwickau, 03.02.2026



Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzinger MRICS

### Hinweis zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden Ukraine-Krise und den damit einhergehenden politischen und ökonomischen Entwicklungen mit höheren Risiken in vielen Wirtschaftsbereichen gekennzeichnet. Höchstwahrscheinlich wird auch der Immobilienmarkt in der einen oder anderen Weise beeinflusst. Vermutlich werden die bereits absehbaren Folgen (u. a. Verknappung/Verteuerung von Energieträgern und anderen Rohstoffen, aufkommende Inflation i. V. m. steigenden Zinsen) nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das dortige Preisniveau bleiben.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Umstände ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des derzeit unabsehbaren Fortgangs der internationalen Krisenprozesse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell noch unklaren Einflusses, den die genannten Vorgänge auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts gemäß § 839a BGB. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

## 7 Anhang

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BbgBO:**

Brandenburgische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**VV EW – SW**

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**GEG:**

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

**BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2023
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2024

- [6] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Dahme-Spreewald: Grundstücksmarktbericht 2024, Lübben, 2025
- [7] Schöner, H; Stöber, K: Grundbuchrecht, 16. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2020
- [8] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- [9] Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2015
- [10] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Brandenburg: Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023, Potsdam, 2024
- [11] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Dahme-Spreewald: Halbjahresauswertung 2025, Lübben, 2025
- [12] Thoma, Robert: Rechtsprobleme bei der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungseigentum, RNotZ 2008, 121, in: beck-online
- [13] Armbrüster, Becker u.a.: Wohnungseigentumsgesetz, 16. Auflage 2025, Verlag C.H.Beck, München, 2025

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa" erstellt.  
 Zur Ermittlung von Maßen aus den Bauzeichnungen kam die App "FixFoto4" der Fa. J. Koopmann Software zur Anwendung.  
 Zur themenübergreifenden Datenrecherche wurde die Software "ChatGPT" der Fa. OpenAI herangezogen.

#### Daten aus dem Internet (Anbieter):

Sprengnetter GmbH: [www.sprengnetter.de](http://www.sprengnetter.de)  
 OnGeo GmbH: [www.ongeo.de](http://www.ongeo.de) – geobasiertes Daten-Service-Portal;  
 LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg): [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de);  
 LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg): [www.lbgr.brandenburg.de](http://www.lbgr.brandenburg.de);  
 LfU (Landesamt für Umwelt Brandenburg): <https://apw.brandenburg.de/>  
 BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum): <https://gis-bldam-brandenburg.de/>  
 Landkreis Dahme-Spreewald: <https://www.dahme-spreewald.de/de/buergerservice/geoportal-karten/>  
 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg: <https://boris.brandenburg.de/>

### 7.4 beigezogene Dokumente und Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 2930 Stand: 13.05.2025	ü. v. Auftraggeber	26.06.2025
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Dahme-Spreewald Katasterbehörde	02.07.2025
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	17.11.2025
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	Landkreis Dahme-Spreewald Dez. Umweltamt	21.07.2025
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	22.07.2025
6	Auskunft Fragebogen	Stadt Königs Wusterhausen Bauen u. Stadtentwicklung	22.07.2025
7	Auskunft Sanierungsgebiet	Stadt Königs Wusterhausen Bauverwaltung	02.09.2025

8	Auskunft Bodendenkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	03.09.2024
9	Auskunft Denkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	15.09.2025
10	Auskunft Kaufpreissammlung	Landkreis Dahme-Spreewald Gutachterausschuss	22.10.2025

## 7.5 Abkürzungsverzeichnis

ATP	Aufteilungsplan	OT:	Ortstermin
boG	besondere(s) objektspezifisches Grundstücksmerkmal(e)	RND:	Restnutzungsdauer
BRW:	Bodenrichtwert	RoE:	Rohertrag
DG:	Dachgeschoss	TE:	Teileigentum
EG:	Erdgeschoss	TErkl.	Teilungserklärung
GAA:	Gutachterausschuss	TG:	Teilgrundstück
GMB:	Grundstücksmarktbericht	uR:	umbauter Raum
GND:	Gesamtnutzungsdauer	WE	Wohnungseigentum
KG:	Kellergeschoss	WE-ST:	Wertermittlungsstichtag
LZS:	Liegenschaftszinssatz	WF:	Wohnfläche
NF:	Nutzfläche	WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche
OG:	Obergeschoss	Whg.	Wohnung

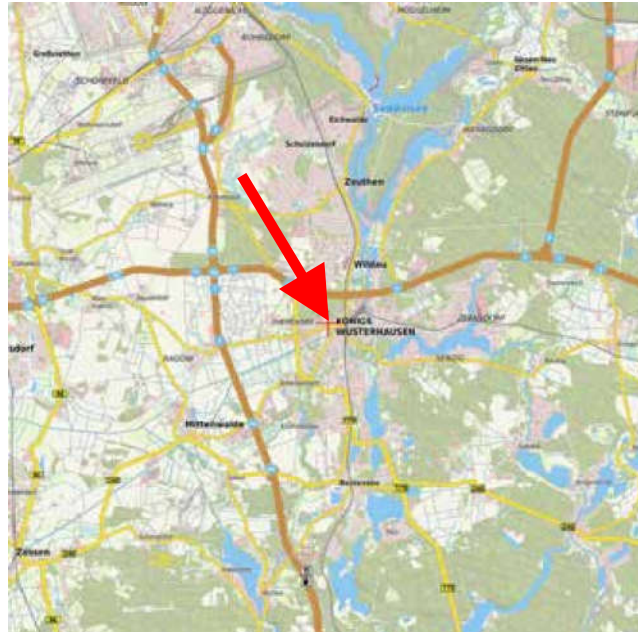
## 8 Anlagen

### 8.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auskünfte zum Denkmalschutz
- Anlage 7: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage
- Anlage 9: Auskunft zu Naturgefahren
- Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan
- Anlage 11: (entfällt)
- Anlage 12: Auszug aus dem Energieausweis
- Anlage 13: (entfällt)
- Anlage 14: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 15: Fotos
- Anlage 16: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

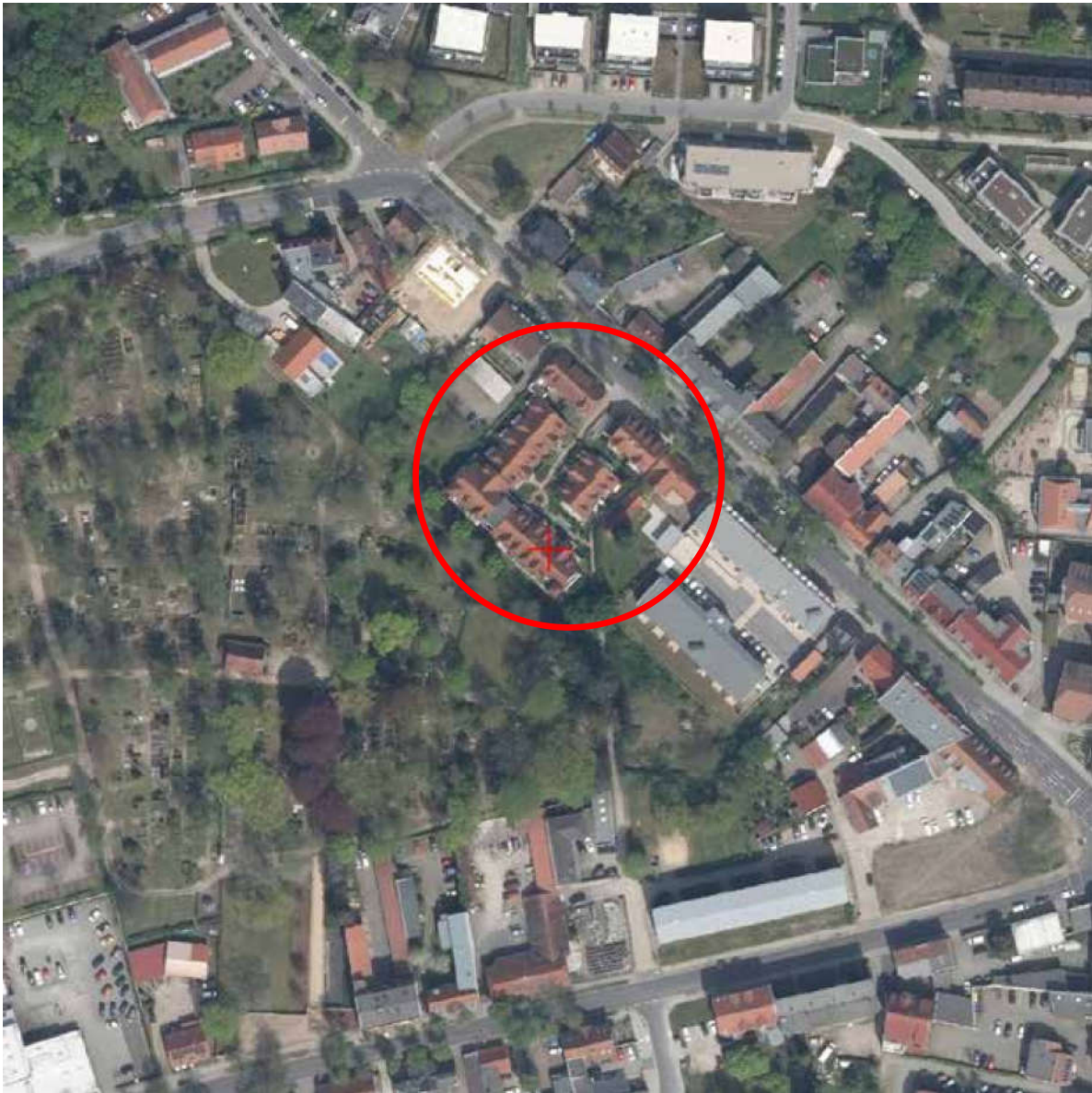
Seite 1 von 1





**Anlage 3: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1





**Anlage 4: Auszug aus dem Altlastenkataster**

Seite 1 von 1

**Landkreis Dahme-Spreewald**  
**Der Landrat**



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

Metzger Immobilienbewertung  
 Rykestraße 26  
 10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Amt für Umwelt und Landwirtschaft  
 untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde  
 Weibergstraße 1  
 15907 Lübben (Spreewald)

Anschrift:

Bearbeiter/in:  
 Zimmer:  
 Vermittlung: 03546 20-0  
 Durchwahl: 03546 20-  
 Fax: 03546 20-  
 E-Mail\*: [umwamt@dahme-spreewald.de](mailto:umwamt@dahme-spreewald.de)  
 Aktenzeichen: 67.4-72388-25-715  
 Datum: 21.07.2025  
 Ihr Schreiben vom: 26.06.2025  
 Ihr Zeichen: 0121-003/25

Grundstück: Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 20a, 20b  
 Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 7, 8

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald

**Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG<sup>1</sup> gebe ich Ihnen gem. BbgUG<sup>2</sup> folgende Auskunft:

Das Grundstück:

Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 20a, 20b  
 Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 7; 8

ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht als altlastverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald registriert.

Mit freundlichen Grüßen  
 im Auftrag

**Hinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten**

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch den Landkreis Dahme-Spreewald als untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde für abfall- und bodenschutzrechtliche Angelegenheiten gemäß der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) können Sie unter <https://www.dahme-spreewald.info/sixcms/detail.php/526> einsehen.

<sup>1</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 562) in der zurzeit geltenden Fassung

<sup>2</sup> Umweltinformationsgesetz des Landes Brandenburg (BbgUG) vom 26. März 2007 (GVBl. I Nr. 6 S. 74) in der zurzeit geltenden Fassung

Hauptsitz	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen	Bankverbindung	Internet
Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Beethovenweg 14	Brückenstraße 41	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam	<a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a>
Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Weibergstraße 1 und 30	Schulweg 1 b	IBAN: DE22 6605 0000 3681 0244 47	E-Mail: <a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a>
	Hauptstraße 51	Forstplatz 10	BIC: WELADED1PMB	* Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur dem Empfang anderer Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
	Logenstraße 17	Max-Werner-Straße 7 a		
	15928 LUCKAU			
	Noneengasse 3	Zoochen		
	Karl-Marx-Str. 21	Karl-Liebknecht-Str. 157		



**Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Seite 1 von 1

**Landkreis Dahme-Spreewald**  
**Der Landrat**



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

Metzting Immobilienbewertung  
 Herrn Matthias Metzting  
 Rykestraße 26  
 10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt  
 untere Bauaufsichtsbehörde  
 Anschrift: Beethovenweg 14  
 15907 Lübben (Spreewald)  
 Bearbeiter/in:  
 Zimmer:  
 Vermittlung: 03546 20-0  
 Durchwahl: 03546 20-  
 Fax: 03546 20-  
 E-Mail\*: baulast@dahme-spreewald.de  
 Aktenzeichen: 63-03398-25-86  
 Datum: 04.07.2025  
 Ihr Schreiben vom:  
 Ihr Zeichen: 0121-003/25

Grundstück: Königs Wusterhausen, Königs Wusterhausen, Berliner Straße 19 a, 19 b, 19 c, 19 d, 19 e, 19 f,  
 20 a, 20 b  
 Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstücke 7, 8

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 01.07.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung Königs Wusterhausen  
 Flur 9  
 Flurstück 7, 8

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**

<b>Hauptsitz</b> Rautergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	<b>Verwaltungsstandorte in</b> 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nornengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	<b>Verwaltungsstandorte in</b> 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Sohnsweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a  Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	<b>Bankverbindung</b> Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	<b>Internet</b> 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 6: Auskünfte zum Denkmalschutz

Seite 1 von 2

**info@metzger-immobilienbewertung.de**

**Von:** @bldam.brandenburg.de <[@bldam.brandenburg.de](mailto:@bldam.brandenburg.de)>  
**Gesendet:** Montag, 15. September 2025 17:32  
**An:** Metzger Immobilienbewertung Berlin  
**Betreff:** AW: Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Königs Wusterhausen, wg./  
Auskunftersuchen Denkmalschutz

Sehr geehrte

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 02.09.2025 und mit Anfrage zum Denkmalschutz zu verschiedenen Objekten, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf den Grundstücken

**Berliner Straße 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 20a, 20b, Königs Wusterhausen,**

keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und die Grundstücke in keinem Denkmalbereich liegen.

Zur weiteren Klärung der Sachverhalte seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an Frau Waller,  
Tel. 033702/ 211  
E-Mail: [@bldam.brandenburg.de](mailto:@bldam.brandenburg.de)

---  
Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Fachreferentin Inventarisierung  
Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4  
D-15806 Zossen (Ortsteil Wündorf)  
Fon: 033702211  
Fax: 033702211  
E-Mail: [@bldam.brandenburg.de](mailto:@bldam.brandenburg.de)

Archäologisches Landesmuseum Brandenburg  
immer einen Besuch wert!  
[www.landesmuseum.brandenburg.de](http://www.landesmuseum.brandenburg.de)

[DENKMALZEIT](#) - Der Podcast des BLDAM

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum | **Denkmalpflege.  
MehrWert  
als du denkst.**

### 50 Jahre Europäisches Denkmalschutzjahr

*Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente.  
Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: <https://bldam-brandenburg.de/datenschutz/>.*

1



## Anlage 6: Auskünfte zum Denkmalschutz

Seite 2 von 2



### LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum  
Wünsdorfer Platz 4-5 D-15806 Zossen (Ordnungsnummer)

Metzing Immobilienbewertung

Rykestraße 26  
10405 Berlin

Nur per E-Mail: [info@metzing-immobilienbewertung.de](mailto:info@metzing-immobilienbewertung.de)

Wünsdorf, den 3. September 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Brandenburgisches Landesamt  
für Denkmalpflege und  
Archäologisches Landesmuseum  
Abteilung Bodendenkmalpflege /  
Archäologisches Landesmuseum  
Ortsteil Wünsdorf  
Wünsdorfer Platz 4-5  
D-15806 Zossen  
Dezernat Archäologische Denkmalpflege  
Referat Archäologisches Informations-  
und Dokumentationszentrum  
Bearbeiterin: .  
Telefon: 033702211 1405  
Durchwahl: 033702211  
Telefax: 033702211

@bildam.brandenburg.de  
Internet: [www.denkmalpflege.brandenburg.de](http://www.denkmalpflege.brandenburg.de)

**Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Königs Wusterhausen, Flur 9, Flurstück 7, 8 – Berliner Straße 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 20a, 20b in 15711 Königs Wusterhausen (Lkr. Dahme-Spreewald)**  
Ihre Anfrage vom 02.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass für die Flurstücke 7 und 8 der Flur 9 in der Gemarkung Königs Wusterhausen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vorliegen. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist.  
Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Diese Auskunft betrifft ausschließlich den Bodendenkmalstatus. Zu eventuell vorhandenen Baudenkmalen erhalten Sie bei Nachfrage Auskunft durch das BLDAM, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, Dezernat Inventarisierung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Mitteilungen, sie eröffnet keinen Zugang für digital signierte und / oder verschlüsselte Dokumente.  
Informationen zum Datenschutz gem. Artikel 13, 14 DSGVO finden Sie unter: <https://bildam-brandenburg.de/datenschutz/>

## Anlage 7: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 1 von 2

### 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	Königs Wusterhausen
BRW-Name	Königs Wusterh., Stadtmitte M #4112
Zonennummer	02004112
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	340
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (M)
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	600
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheBU_2025.pdf
Grundstücksmarktbericht	<a href="https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf">https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf</a>

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.

## Anlage 7: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 2 von 2

### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



Bodenrichtwerte 01.01.2025  
Karte



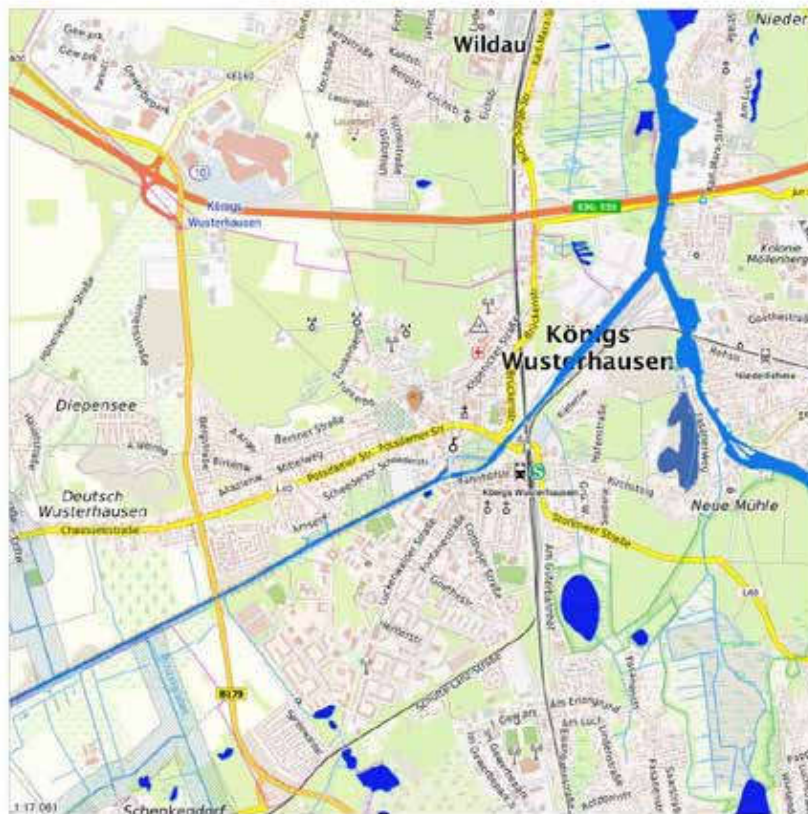
Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

**Anlage 9: Auskunft zu Naturgefahren**

Seite 1 von 2

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

15711 Königs Wusterhausen, Berliner Str. 19 f



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seitens der oberirdischen Wasserversorgung
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-entwert-Bächen der öffentlichen Wasserversorgung, wenn Damm vorhanden, dann auch Italien h vor dem Damm)
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Damm vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist, nur Risiko vor dem Damm)
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-entwert-Bächen der öffentlichen Wasserversorgung, wenn Damm vorhanden, nur Risiko vor dem Damm)

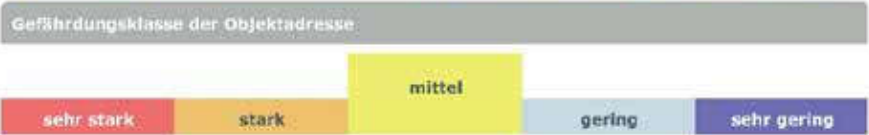
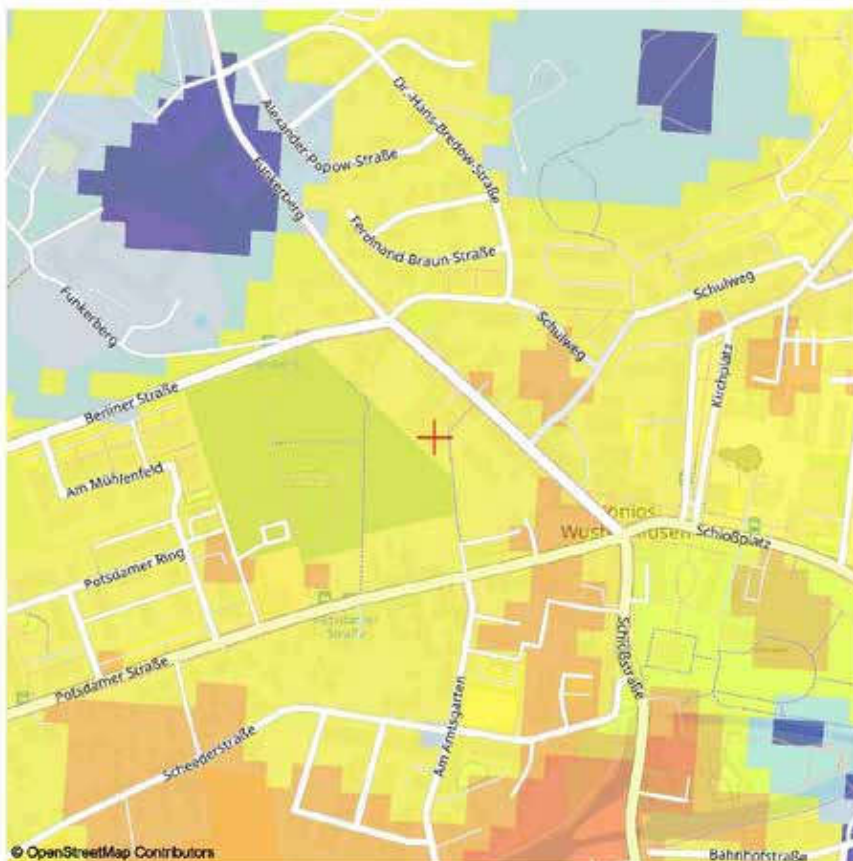
© Geoport.de  
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03821573 vom 15.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der 03-046 GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by an geos 8. Geoport© 2025

**Anlage 9: Auskunft zu Naturgefahren**

Seite 2 von 2

**Starkregengefährdung**

15711 Königs Wusterhausen, Berliner Str. 19 f



**Starkregengefährdung:**  
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des DCC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.  
**Datenquelle:**  
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Datenbereitstellung 2017.  
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03821573 vom 15.11.2025 auf www.geoport.de; ein Service der g1-gn6 GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by g1-gn6 & Geoport© 2025

Seite 1

**Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan**

Seite 1 von 5

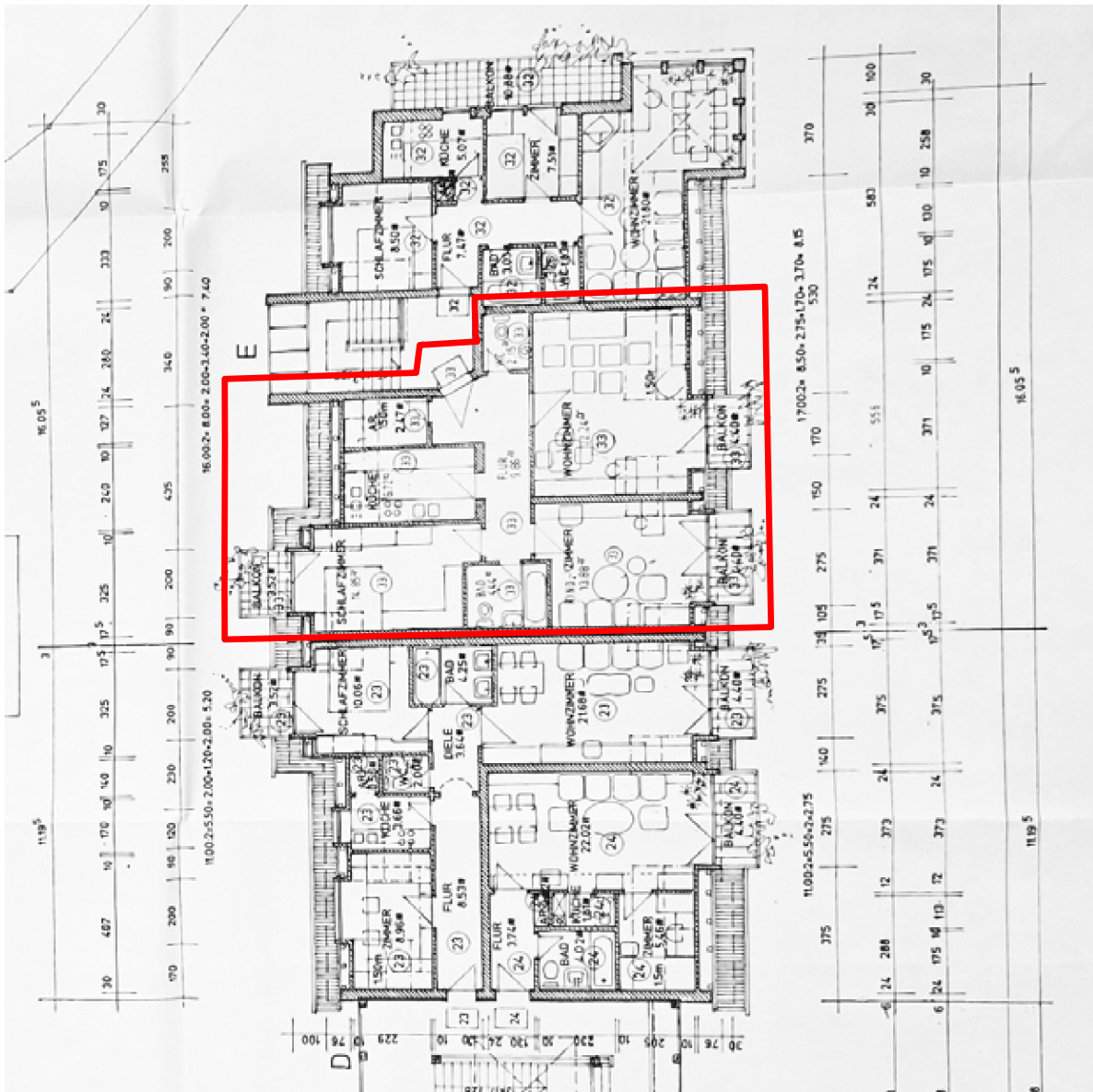


Bild 1: Grundriss des Dachgeschosses der Häuser D und E, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

**Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan**

Seite 2 von 5

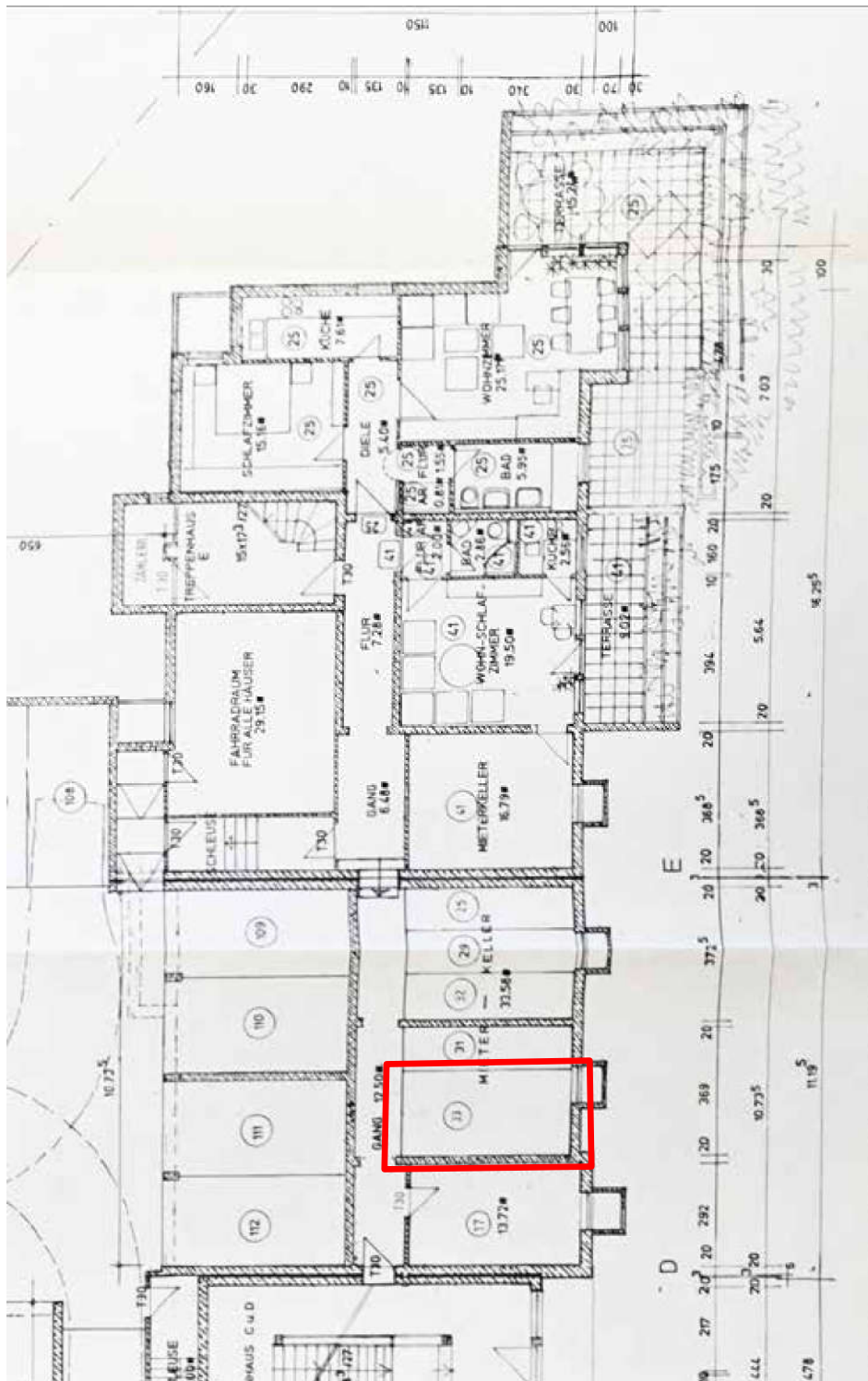


Bild 2: Grundriss des Kellergeschosses der Häuser D und E, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

### Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan

Seite 3 von 5



Bild 3: Lageplan

**Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan**

Seite 4 von 5

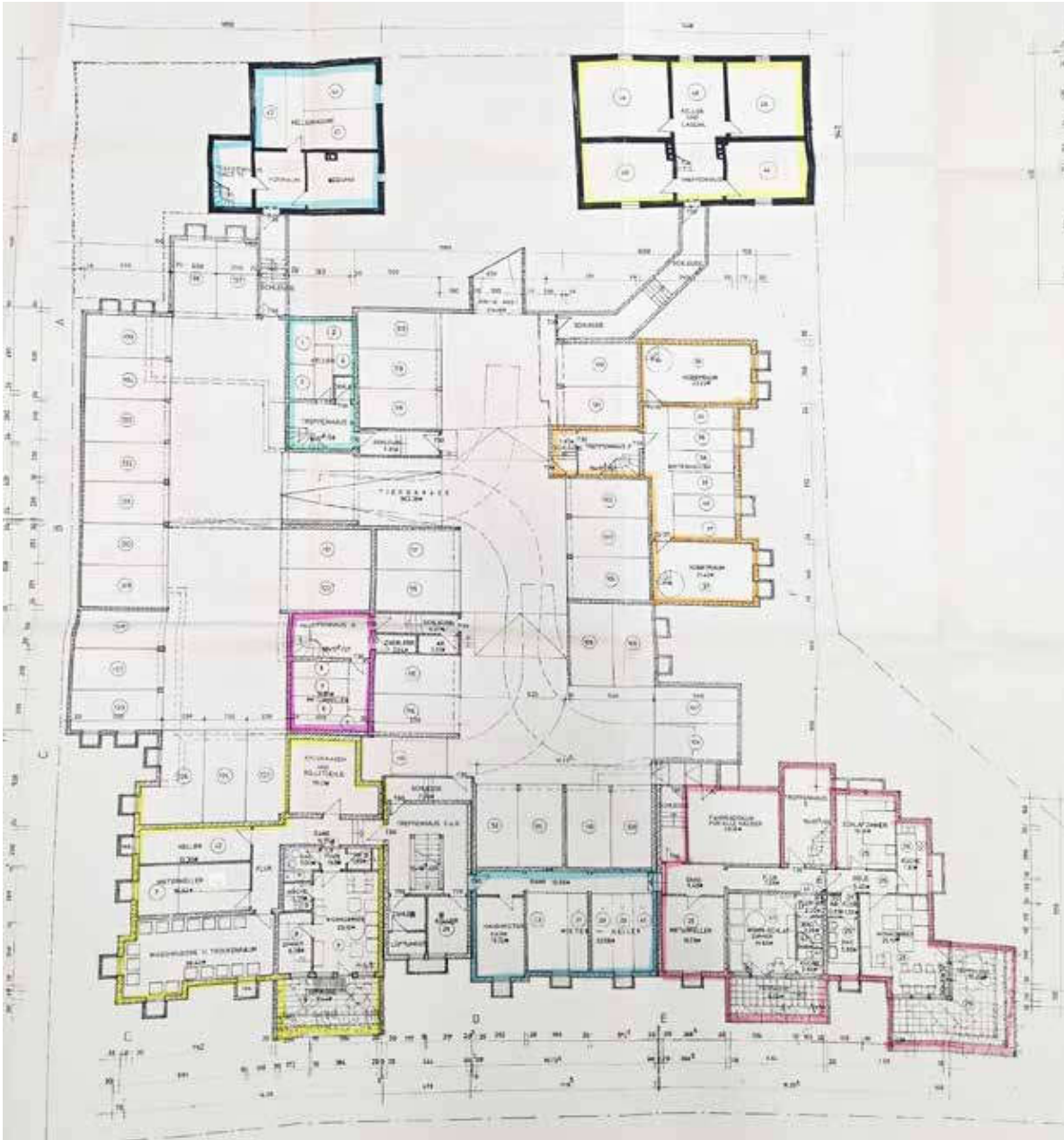


Bild 4: Grundriss des Kellergeschosses der Gesamtanlage, mit Tiefgarage

**Anlage 10: Grundrisse, Schnitt und Lageplan**

Seite 5 von 5

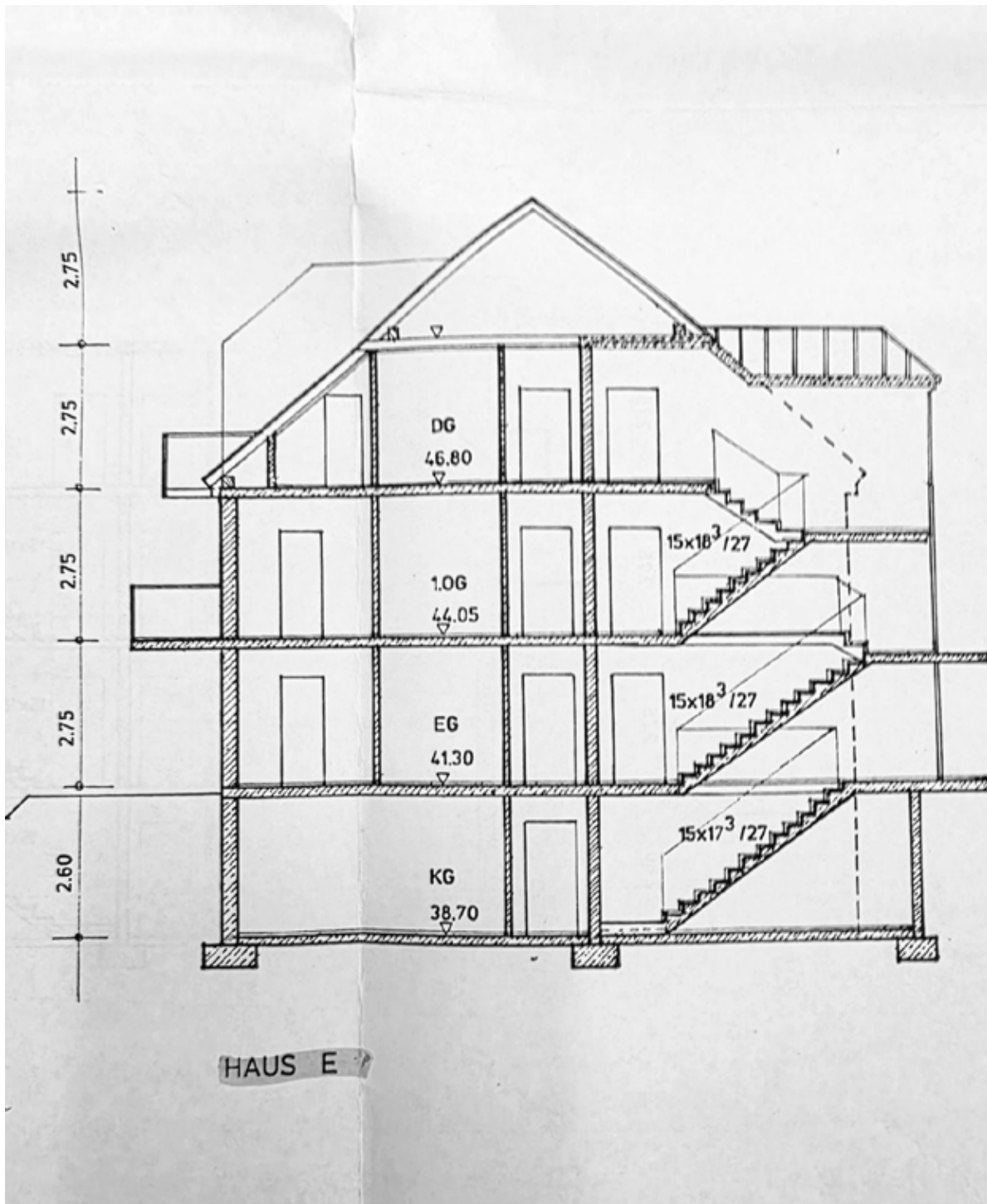


Bild 5: Gebäudeschnitt, Haus E



**Anlage 12: Auszug aus dem Energieausweis**

Seite 2 von 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 6. August 2020

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: BB-2024-005167374
3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 34,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
144,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
158,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 144,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	239666	63706	180601	1,12
01.01.2020	31.12.2022	Lieferstundzuschlag	1,10	4088	2491	2217	1,12
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							

**Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Heizkesselzuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh  
 kWh: Kilowattstunden; kWh: Mehrfamilienhaus  
 Holzenergie: Holzenergie; Holzenergie: Holzenergie

Herzogen: Software AG, Vertragspaar 3.0.3

**Anlage 14: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)**

Seite 1 von 1



**Anlage 15: Fotos**

Seite 1 von 10



Bild 1: Ansicht der Häuser D und E vom Hof aus, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 2: Ansicht der Häuser E und D vom Hof aus, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

**Anlage 15: Fotos**

Seite 2 von 10



Bild 3: Ansicht der Häuser E und D aus südwestlicher Richtung, mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Bild 4: Treppenhaus des Hauses E

**Anlage 15: Fotos**

Seite 3 von 10



Bild 5: Treppenhaus des Hauses E, mit Eingang zur Wohnung Nr. 33

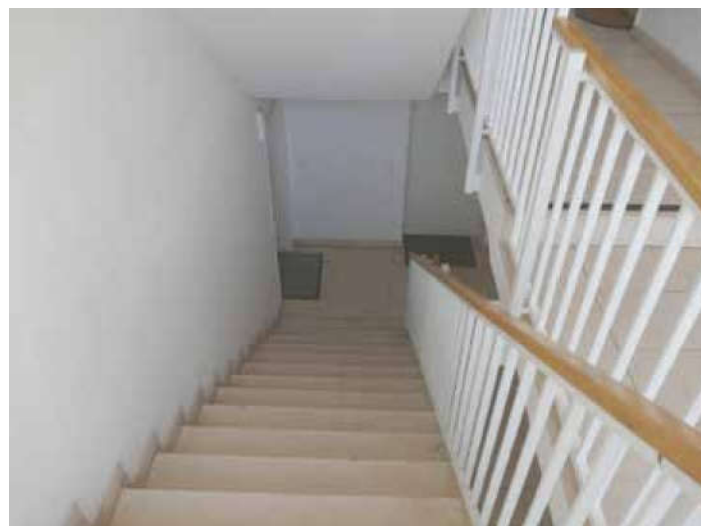


Bild 6: Kellertreppe des Hauses E

**Anlage 15: Fotos**

Seite 4 von 10



Bild 7: Kellergang des Hauses E, mit Keller 33

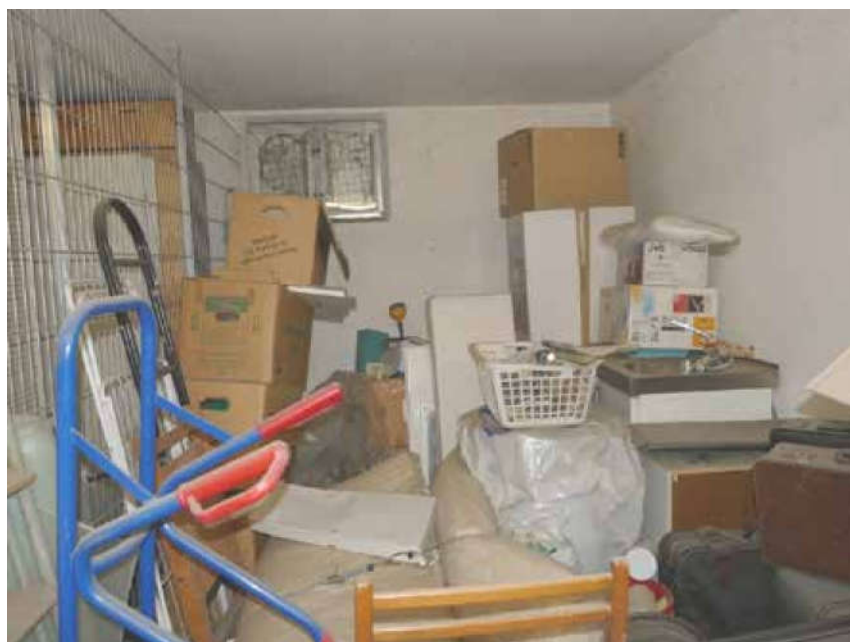


Bild 8: Keller 33

**Anlage 15: Fotos**

Seite 5 von 10



Bild 9: Fahrradraum



Bild 10: Waschmaschinenraum (mit Mietgeräten)

**Anlage 15: Fotos**

Seite 6 von 10



Bild 11: Tiefgarage



Bild 12: Einfahrt zur Tiefgarage,  
Zugang zu den straßenabseitig stehenden Gebäuden

**Anlage 15: Fotos**

Seite 7 von 10



Bild 13: Heizungsraum (Keller im Haus Berliner Straße 20a)



Bild 14: Medienanschlussraum (Keller im Haus Berliner Straße 20a)

**Anlage 15: Fotos**

Seite 8 von 10



Bild 15: Technikraum zu Tiefgarage (Keller im Haus Berliner Straße 20a)



Bild 16: Kellergang im Haus Berliner Straße 20a

**Anlage 15: Fotos**

Seite 9 von 10



Bild 17: Straßenansicht der Eigentumsanlage



Bild 18: Garten

**Anlage 15: Fotos**

Seite 10 von 10



Bild 19: Hof



Bild 20: Blick entlang der Südwestseite der Häuser E und D

## Anlage 14: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. 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 die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
  - das Ertragswertverfahren und
  - das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die in der ImmoWertV 21 geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland -wie unten noch ausgeführt wird- grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktconformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt:

- Vergleichswertverfahren:  
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten -Vergleichskaufpreisverfahren, oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren-

### • Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze, vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

### • Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der BRW ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

### Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Ggf. kann der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) auch anhand von Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke zur Vereinfachung pauschal geschätzt werden.

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

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

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

### **Begriffe im Sachwertverfahren**

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsbereich, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter 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. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten

(Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)  
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

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

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

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

#### Ertragswertverfahren

Das Modell der Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentrate des Bodenwerts dar.

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

#### Begriffe im Ertragswertverfahren

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

##### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### Vergleichsverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) heran-gezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauter Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

#### **Besonderheiten und Begriffe des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum**

##### Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

##### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

##### Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden.

Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

##### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

##### Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kauf-preisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

##### Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten

„Ergebnis“ des herangezogenen Verfahrens sind der Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert des Grundstücks, die nach den Vorschriften des Teils 3 der ImmoWertV 21 unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der §§ 7 und 8 ImmoWertV 21 ermittelt wurden.

Der Abschnitt „Verfahrenswahl“ 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 (direkte oder indirekte) Vergleichsverfahren, 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 substanz-wertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



Notizen