

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

Amtsgericht Königs Wusterhausen
Zwangsversteigerungsabteilung
Schlossplatz 4
15711 Königs Wusterhausen

Az.: 8 K 42/25



Datum: 01.04.2026
Az. MIB: 0121-011/25

GUTACHTEN

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

für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Feldstraße 25



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 10.03.2026 ermittelt mit rd.

382.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98 Fax: (0800) 63 89 46 41	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de * Web: www.metzing-immobilienbewertung.de * Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 * Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Königs Wusterhausen	Az.: 8 K 42/25	
Wertermittlungsstichtag	10.03.2026		
Objektart:	mit Einfamilienhaus bebautes Grundstück		
Objektadresse:	Feldstraße 25, 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Königs Wusterhausen		
Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis Nr.	
Zernsdorf	2515	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Zernsdorf	2	1021	1.159 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer Wohnsiedlung des Ortsteils Zernsdorf der Stadt Königs Wusterhausen in guter Wohnlage. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und verschiedenen geringwertigen Nebengebäuden und Anlagen.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	freistehend, mit Anbau (Veranda)
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1930 (sachverständige Schätzung)
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	normal, altersentsprechend
Modernisierung	überwiegend modernisiert
Baumängel / Bauschäden	vorhanden
Nutzung	leer stehend
Bemerkungen	

Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 241 m²
NHK 2010	rd. 832 €/m²
Sachwertfaktor	1,0
Wohnfläche	rd. 130 m²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	rd. 1.400 € / Monat (entspricht rd. 10,80 €/m² WFl.)
Rohertrag ¹	ca. 16.800 € p. a.
Restnutzungsdauer ¹	47 Jahre
Liegenschaftszinssatz	3 %
Bemerkungen	

Nebengebäude / Bauwerke

- Carport mit Schauer und Schuppen;
- Schuppen mit Schauer;
- Gartenpavillon;
- überdachter Mülltonnenstellplatz

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 280.000,00 €
Sachwert	rd. 384.000,00 €
Ertragswert	rd. 365.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) insgesamt	rd. – 63.700,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 382.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	241,80 € / m²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	26,5
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	3.493 € / m²

¹ Nach Modernisierung / Instandsetzung / Freilegung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	2
1	Allgemeine Angaben	6
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	6
2	Markt- und Standortanalyse	6
2.1	Makrolage	6
2.1.1	Standortcharakteristika	6
2.1.2	Großräumige Lage	7
2.1.3	Makrolage-Rating	7
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt	8
2.3	Mikrolage	8
2.3.1	Kleinräumige Lage	8
2.3.2	Mikrolage-Rating	9
3	Weitere Grundstücksmerkmale	10
3.1	Gestalt und Form	10
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.2.1	Hochwasser- und Starkregengefährdung	10
3.3	Privatrechtliche Situation	11
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.4.2	Bauplanungsrecht	11
3.4.3	Bauordnungsrecht	11
3.4.4	Naturschutzrecht	12
3.4.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen	12
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Einfamilienhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Nebengebäude	16
4.4	Außenanlagen	16
5	Zu den Fragen des Gerichts	16
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	16
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	16
5.3	Gewerbebetrieb	16
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen	17
5.5	Scheinbestandteile und Zubehör	17
5.6	Verdacht auf Hausschwamm	17
5.7	Altlastenverdacht	17
5.8	baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung	17
5.9	Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte	17

5.10	dingliche Rechte / Belastungen	17
5.11	Energieausweis.....	17
5.12	Schornsteinfeger	17
5.13	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	17
5.14	Gebäudeversicherung.....	17
5.15	Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts	18
6.1	Grundstücksdaten	18
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
6.3	Bodenwertermittlung	19
6.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
6.3.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	19
6.3.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
6.3.4	Bodenberechnung für das Bewertungsgrundstück	19
6.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
6.4	Sachwertermittlung	21
6.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.4.2	Wertansätze in der Sachwertermittlung.....	21
6.4.3	Sachwertberechnung	27
6.5	Ertragswertermittlung.....	28
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
6.5.2	Wertansätze in der Ertragswertermittlung	28
6.5.3	Ertragswertberechnung.....	30
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
6.6.5	Verkehrswert.....	31
7	Anhang	33
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
7.3	Verwendete fachspezifische Software	34
7.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	34
7.5	Abkürzungsverzeichnis	35
8	Anlagen	35
8.1	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Feldstraße 25 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zernsdorf, Blatt 2515, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zernsdorf, Flur 2, Flurstück 1021, Fläche 1159 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungsabteilung Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen
	Auftrag vom 19.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens) Az.: 8 K 42/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte vollumfänglich in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	(Mitarbeiter des gerichtlich bestellten Sequesters) 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

Der Ortsteil Zernsdorf der Stadt Königs Wusterhausen liegt im Landkreis Dahme-Spreewald im südöstlichen Berliner Umland und ist funktional dem erweiterten Verflechtungsraum der Metropole Berlin zuzuordnen. Die Lage ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, ergänzt durch Neubauten aus der Zeit nach 1990 sowie vereinzelt ältere Bestandsobjekte. Die Feldstraße stellt eine typische Anliegerstraße in ruhiger, wohngeprägter Umgebung dar, ohne nennenswerte gewerbliche Nutzung.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist insgesamt als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld bzw. im zentralen Stadtgebiet von Königs Wusterhausen, das in kurzer Zeit erreichbar ist. Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Versorgung sind in zumutbarer Entfernung vorhanden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das regionale Straßennetz sowie über den Bahnanschluss in Königs Wusterhausen mit direkten Verbindungen in die Berliner Innenstadt.

Die Nähe zu Wasser- und Waldflächen des Dahme-Seengebiets verleiht dem Standort einen erhöhten Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige, überwiegend nachgefragte Wohnlage mit suburbanem Charakter, die insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv ist. Einschränkungen ergeben sich vor allem aus der üblichen Abhängigkeit vom Individualverkehr, ohne dass darüber hinaus besondere negative Lageeinflüsse erkennbar sind.

2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Landkreis Dahme-Spreewald
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Königs Wusterhausen (ca. 39.000 Einwohner) Ortsteil Zernsdorf (ca. 4.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Berlin (rd. 32 km entfernt) Königs Wusterhausen (rd. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Potsdam (rd. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B179 (rd. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A10 (Berliner Ring, AS Königs Wusterhausen) rd. 12 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Königs Wusterhausen (rd. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Berlin Brandenburg (BER) (rd. 25 km entfernt)

2.1.3 Makrolage-Rating

Die Stadt Königs Wusterhausen gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg. Königs Wusterhausen zählt 39.360 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 18.886 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltgröße rund 2,08 Personen beträgt. Königs Wusterhausen weist eine mittlere Besiedlungsdichte 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 Wanderungssaldi von 1.309 bzw. 503 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von 39 bzw. 147 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 31,3% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 44% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 24,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 24,4% (Deutschland: 23,5%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,4% (Deutschland: 16,4%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,1% (Deutschland: 21,2%).

Königs Wusterhausen weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 20.671 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 8.816 Einfamilienhäuser und 11.855 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 42,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 32,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (23,3%) und 5 Räumen (19,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,46% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.748 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 Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2025) in Königs Wusterhausen bei den EFH bei 4.593 EUR/m², bei den ETW bei 5.444 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 15,8 EUR/m² pro Monat bzw. 12 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Dahme-Spreewald um 18,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 32,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 35,3% verändert.

2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Bereich Zernsdorf bzw. Königs Wusterhausen wird wesentlich durch seine Lage im Berliner Umland geprägt. Das Segment der Einfamilienhäuser ist dabei von besonderer Bedeutung und wird überwiegend durch Eigennutzer nachgefragt.

In den vergangenen Jahren war eine dynamische Entwicklung mit deutlichen Wertsteigerungen zu beobachten, die insbesondere durch die anhaltende Nachfrage aus dem Berliner Raum getragen wurde. Seit dem Anstieg der Finanzierungskosten ist eine gewisse Marktberuhigung eingetreten. Die Nachfrage besteht weiterhin, zeigt sich jedoch differenzierter und stärker preis- bzw. objektbezogen.

Das Angebot an Einfamilienhäusern ist insgesamt begrenzt, insbesondere im Bereich moderner bzw. energetisch zeitgemäßer Objekte. Bestandsimmobilien mit Modernisierungsbedarf werden entsprechend ihrer baulichen und energetischen Qualität differenziert bewertet. Insgesamt zeigt sich der Markt als stabil mit moderater Dynamik, wobei die Entwicklung weiterhin maßgeblich von den Rahmenbedingungen des Berliner Umlands sowie von Zinsniveau und Baukosten beeinflusst wird.

Langfristig ist aufgrund der Lagegunst und der anhaltenden Attraktivität des Berliner Umlands von einer grundsätzlich nachhaltigen Nachfrage im Einfamilienhaussegment auszugehen.

2.3 Mikrolage

2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Entfernung zum Stadtzentrum:

ca. 6 km bis Zentrum Königs Wusterhausen

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

teilweise im Ortsteil vorhanden; umfassendere Versorgung ca. 3-5 km entfernt

Schulen und Ärzte:
im näheren Umfeld bzw. im Stadtgebiet vorhanden; ca. 3-6 km entfernt

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle):
in fußläufiger Entfernung (ca. 300-800 m)

Verwaltung (Stadtverwaltung):
ca. 6 km entfernt (Stadtverwaltung Königs Wusterhausen)

Lagequalifizierung):
mittlere bis gute Wohnlage
ruhige Wohnlage (Anliegerstraße), innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung;
als Geschäftslage nicht geeignet (ausschließlich wohnwirtschaftlich geprägt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: fast eben, in nördliche Richtung leicht ansteigend

2.3.2 Mikrolage-Rating

Das Einfamilienhaus befindet sich an der Feldstr. 25 in der Stadt Königs Wusterhausen. Gemäß Mikrolagerating von FPRE handelt es sich um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,7 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,2 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine attraktive Fernsicht vor (3,6 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 durchschnittlich-gut laut Rating (3,4 von 5,0). Die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft stammt aus den 1990er-Jahren. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 45% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 30%, junge Personen mit 15% und Kinder mit 10%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 42% (43% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 39% folgt die Oberschicht und mit 19% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPPE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,1 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 durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 300 m entfernt, der nächste Wald rund 300 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 550 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,5 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 575 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 625 m. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,3 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4 km.

Der Standort ist sehr ruhig (Rating: 4,5 von 5,0).

Negative Umstände (z.B. durch Geruchsbelastung oder Nähe zu Hochspannungsanlagen) sind nicht bekannt.

3 Weitere Grundstücksmerkmale

3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 29 m;
mittlere Tiefe: ca. 40 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 1159,00 m²;
Bemerkungen: leicht unregelmäßige Grundstücksform

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: örtliche Durchgangsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkmöglichkeiten vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung vom Bewertungsgrundstück aus,
keine offensichtlichen Überbauten,
keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente für Überbauten;
Einfriedung mit Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Es liegt vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor.

Anhaltspunkte für Sachverhalte, die die Bebaubarkeit des Grundstücks im Rahmen des § 34 BauGB einschränken, sind nicht bekannt. Hinweise auf außergewöhnliche Grundwasser-
verhältnisse haben sich nicht ergeben.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) 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.

3.2.1 Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß den Ergebnissen einer durchgeführten Datenrecherche im "Geoport" – Informationssystem der On-Geo GmbH besteht für den Bereich des Bewertungsobjekts eine sehr geringe Hochwassergefährdung und eine mittlere Starkregengefährdung. Die Ausprägung dieser Parameter ist im Bodenrichtwert enthalten, eine weitergehende Berücksichtigung nicht erforderlich.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.07.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk. Dieser Vermerk 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 (außergewöhnliche) Pacht- oder Mietbindungen, wurden nicht festgestellt bzw. sind nach Stellungnahme der zuständigen Behörden nicht gegeben.

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 10).

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, die vorhandenen Nutzungen entsprechen aber einer Wohnbaufläche nach BauNVO.
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 nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht im Geltungsbereich von Satzungen nach BauGB.
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 Auskünfte der zuständigen Behörden bzw. der von dort zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt.

Hinweise auf baurechtswidrige Umstände sind daraus nicht ersichtlich. Aufgrund des Baujahrs und des augenscheinlichen Umfangs erfolgter Modernisierungen kann von Bestandsschutz ausgegangen und die formelle und materielle Legalität der ausgeübten Nutzungen bei der Wertermittlung unterstellt werden.

3.4.4 Naturschutzrecht

Das Grundstück ist gemäß amtlicher Schutzgebietskartierung nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, Nationalparks, Nationalen Naturmonuments oder Biosphärenreservates (§§ 23 – 26 BNatSchG). Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Darstellung in der amtlichen Biotopkartierung auch 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 einem Einfamilienhaus und geringwertigen Bauwerken (Carport, Pavillon, Schuppen, Schauer) bebaut, vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Pkw-Stellplätze (Carport);

Das Objekt stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie 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 wesentlich 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); voll unterkellert; freistehend; mit Anbau (Veranda)
Baujahr:	1930 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	ca. 2010 überwiegend modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Standard befindet sich offenkundig auf dem Stand des Zeitpunkts der letzten umfassenden Modernisierung (2010). Eine weitere energetische Ertüchtigung ist angezeigt (u. a. Dämmung der Außenwände und der Kellerdecke)
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.
Außenansicht:	Fassade rau verputzt (Ausnahme: Giebel Gartenseite: ohne Putz), Sockel glatt verputzt

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Heizungsraum, 2 Hobbyräume, Erdkeller

Erdgeschoss, Dachgeschoss: Wohnung
mit insgesamt 4 Wohnräumen, Bad/WC, WC, Küche, Abstellraum, Fluren, Veranda

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament, Beton
Keller:	vermutlich Ziegelmauerwerk, Erdkeller: Schwerbetonsteine
Umfassungswände:	konventionelles Mauerwerk (baujahrstypisch)
Innenwände:	konventionelles Mauerwerk
Geschossdecken:	Betonfertigteile auf Stahlträgern über dem Keller, sonst Holzbalken (baujahrstypische Ausführungen)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton, mit Terrazzoplatten <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz zum Spitzboden Einklapptreppe aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus metallverstärktem Kunststoff mit Kunststoff- und Glasfüllungen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

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; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas betrieben; ergänzt durch Festbrennstoffkessel und Solarthermie; Stahlradiator, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Beton, Holzdielen oder Trockenestrich;
darauf tlw. Teppichboden, tlw. Holzdielen (sichtbar),
Bad/WC, WC: Fliesen

Wandbekleidungen: glatter Putz, mit Farbanstrich;
Bad/WC: Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz bzw. Gipskartonplatten; mit Farbanstrich;
tlw. mit eingelassenen Beleuchtungskörpern

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;
Fensterbänke innen aus Marmor (bzw. Marmorimitat);
Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen: Innentüren:
glatte Türen (Holzwerkstoffe, beschichtet bzw. furniert),
tlw. mit Glasfüllungen
tlw. Schiebetüren aus Holz

sanitäre Installation: Bad / WC:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes
WC, 1 Waschtisch, Handtuch-Sprossenheizkörper;
zeitgemäße Ausstattung und Qualität

WC:
1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Es ist älteres Küchenmobiliar einfacher Qualität vorhanden.
Dieses ist augenscheinlich aufgrund von Bauart (Kunststoff-
oberflächen), Alters und Zustands nicht mehr veräußerbar und
daher ohne Wert.

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar;
Fußboden im Flur EG reparaturbedürftig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Kelleraußentreppe mit Überdachung

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:	Wärmedämmung des Dach offensichtlich zerstört (möglicherweise durch Marder); geringfügiger Fertigstellungsbedarf (Austritt Wohnzimmer, Fenstereinfassungen Veranda außen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsschaden und Modernisierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Carport mit Schauer und Schuppen:

- Holzständerkonstruktion, Dach aus Trapezblech bzw. Dachpappe, Boden aus Beton o. ä.;
- Zustand: augenscheinlich noch nutzbar, Statik zweifelhaft

Schuppen:

- Holzständerkonstruktion, Wände aus Faserzement, Dach: Faserzement-Wellplatten, Stromanschluss, Boden: Beton,
- Zustand: augenscheinlich noch nutzbar, Statik zweifelhaft

Schauer (hinter Schuppen):

- Konstruktion aus Holz und Stahlrohr, Dach aus Faserzement-Wellplatten, Boden: Beton
- Zustand: augenscheinlich noch nutzbar, Statik zweifelhaft

Gartenpavillon:

- Holzkonstruktion, Dach aus Holz, mit Biberschwänzen aus Ton
- Boden: befestigt
- Zustand: augenscheinlich noch nutzbar;

überdachter Mülltonnenstellplatz

- Stahlkonstruktion, Wände/Dach aus Kunststoff, Boden aus Betonverbundstein

Die Bauwerke sind aufgrund der Konstruktion, des Alters und sichtbaren Zustands offenkundig geringwertig bzw. ohne Wert. Es wird angenommen, dass das vorhandene Restnutzungspotential (z. B. als Abstellmöglichkeit für Geräte und Materialien) die Kosten für einen sofortigen Abriss sowie für die Entsorgung kompensiert, so dass im Ergebnis keine Wertbeeinflussung für das Grundstück zu berücksichtigen war.

4.4 Außenanlagen

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

5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen

Der Grundstücksbeschreibung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs stimmt mit den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen überein.

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen offenkundig nicht (aktuell besteht keine Nutzung).

5.3 Gewerbebetrieb

Auf dem Grundstück werden derzeit keine Nutzungen, damit auch kein Gewerbe, ausgeführt.

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die ggf. als Zubehör anzusehen wären, wurden nicht vorgefunden.

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

Werthaltige Scheinbestandteile i.S.v. § 95 BGB und Zubehör i.S.v. § 97 BGB wurden nicht vorgefunden. Der im Wohnzimmer EG vorhandene Kaminofen wird als wesentlicher Bestandteil betrachtet.

5.6 Verdacht auf Hausschwamm

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

5.7 Altlastenverdacht

Altlastenverdacht besteht nicht (vgl. Kap. 3).

5.8 baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung

Baulasten, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen wurden von der Baubehörde nicht mitgeteilt (vgl. Kap. 3).

5.9 Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte

Derartige Besonderheiten sind nicht mitgeteilt oder anderweitig festgestellt worden.

5.10 dingliche Rechte / Belastungen

Dingliche Belastungen bestehen ausweislich des vorliegenden Grundbuchsatzugs (Abt. II) mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks nicht.

5.11 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nicht vorgelegt.

5.12 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks

15712 Königs Wusterhausen OT Senzig

5.13 Wohnpreisbindung gem. § 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 Gebäudeversicherung

Über eventuell bestehende Gebäudeversicherungen wurden vom Eigentümer/Schuldner keine Auskünfte erteilt.

5.15 Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke

Eine wirtschaftliche Einheit des Bewertungsobjekts mit anderen Grundstücken/Grundbuchobjekten (mit einem von der Summe der Einzelverkehrswerte abweichenden Gesamtverkehrswert) ist nicht ersichtlich.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Feldstraße 25, zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Zernsdorf	2515	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zernsdorf	2	1021	1.159 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

(vgl. Anlage 20).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV.) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** gem. §§ 27-34 ImmoWertV 21 durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Im Ertragswertverfahren wird gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 der Wert von bebauten (und ausnahmsweise auch von unbebauten) Grundstücken auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand i.d.R. dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (fiktiv) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser „vorläufige“ Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung abgesenkt wird (**externalisierende Vorgehensweise**).

Sowohl für die Ertragswert- als auch für die Sachwertberechnung ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts als ein Parameter erforderlich. Deshalb wird zunächst die Ermittlung des Bodenwerts durchgeführt.

6.3 Bodenwertermittlung

6.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anlage 20).

6.3.2 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage eines Bodenrichtwerts (BRW), d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Grundstück“ dieses Gutachtens).

Die Grundstücksmerkmale der der 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 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter sowie 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.

6.3.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.159 m ²

6.3.4 Bodenberechnung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	10.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²	E4
Fläche (m ²)	800	1.159	× 0,930	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 241,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 241,80 €/m²	
Fläche	× 1.159 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 280.246,20 € <u>rd. 280.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 insgesamt **280.000,00 €**.

6.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag sind keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten. Eine Anpassung kann daher entfallen.

E2

Die Qualität der Lage entspricht in etwa der eines durchschnittlichen Grundstücks der Bodenrichtwertzone. Negative Merkmale (Entfernung zum Ortszentrum) werden durch positive Merkmale (ruhige Lage, gute Infrastrukturanbindung) kompensiert.

E3

Aufgrund gleicher bzw. vergleichbarer Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E4

Auf diesen „an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E5

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.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlich zuständigen Gutachterausschusses mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E6

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

6.4 Sachwertermittlung

6.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 20)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird aus der Summe der Bodenwerte und Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

6.4.2 Wertansätze in der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurden vom Sachverständigen durch eigenes Aufmaß ermittelt und angesetzt.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und **bezieht sich auf den Zustand nach Ausführung der ggf. erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			0,5		0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	24,5 %	68,3 %	2,7 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 5	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	725,00	24,5	177,63
3	835,00	68,3	570,30
4	1.005,00	2,7	27,14
5	1.260,00	4,5	56,70
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 831,77 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	831,77 €/m² BGF
	rd.	832,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile und Einrichtungen bzw. sonstige in den NHK noch nicht berücksichtigte Besonderheiten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (z. B. Kellerausbauten), vgl. Anlage 20, können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere Bauteile im Sinne der Definition sind gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses in [6] in üblichem Umfang grundsätzlich bereits in den anzusetzenden NHK enthalten.

Nicht enthalten sind offensichtlich allerdings die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte. Aus Gründen der Vereinfachung und Übersichtlichkeit (z. B. zur Berücksichtigung der Alterswertminderung) werden die entsprechenden Wertbeeinflussungen bereits im Verfahren angesetzt und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet.

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen Tatsachen werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Ø Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilausbau des Kellers zu Wohnzwecken (Hobby) 37,5 m² x 330 €/m²	12.400,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	1.000,00 €
Summe	13.400,00 €

Baupreisindex (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Zur Anwendung gelangt hier der gemäß Modellbeschreibung für die Ermittlung der SWF in [6] anzuwendende Baupreisindex (2020).

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Da im Modell des Gutachterausschusses lt. [6] der Regionalfaktor mit 1,0 berücksichtigt wurde, musste dieser aus Gründen der Modellkonformität in dieser Wertermittlung übernommen werden. Für die Ermittlung der Wertminderung durch bestehende Modernisierungserfordernisse kommt allerdings der aktuelle BPI zum Ansatz.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Hier wurde das Modell des Gutachterausschusses (entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 21) angewandt, so dass die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren anzunehmen war.

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

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (nach sachverständiger Schätzung) ca. 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14,45 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	1,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,3	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		9,0	5,5	

Ausgehend von den 14,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1930 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die (Teil-) Modernisierung hat augenscheinlich vor mehr als 15 Jahren stattgefunden, daher kann für die durchgeführten Maßnahmen nicht mehr der volle Punktsatz erfolgen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Marktanpassungsfaktor nach diesem Modell abgeleitet wurde, nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden als Gesamtheit pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [6] vorgegebenen Modellansätze für pauschale Zuschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (4% x 161.376,81 €)	6.455,07 €
Summe	6.455,07 €

Hierzu ist anzumerken, dass die vorhandenen Nebengebäude bzw. Bauwerke, die grundsätzlich auch als Außenanlagen angesehen werden könnten (Gartenpavillon, Schauer), in dem gewählten Wertansatz enthalten sind.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des Landkreises in [6] veröffentlichten Daten für vergleichbare Grundstücke sachverständig geschätzt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise im Landkreis (Berliner Umland ohne S-Bahn, Baujahr bis 1948) zwischen rd. 30 % unterhalb und rd. 31% oberhalb, im Mittel rd. 2 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier kommt unter Berücksichtigung der Merkmale des Objekts (Gebäudeart, -größe, -alter, -zustand, Lage) sowie des vorläufigen Sachwerts ein Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne, mithin von 1,0, zur Anwendung.

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

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

Für die Entwicklung der Marktwerte von Immobilien in 2025 und 2026 (also nach dem Berichtszeitraum des Grundstücksmarktberichtes [6]) gibt es noch keine belastbaren Anhaltspunkte. Allerdings wird von breiten Kreisen der Immobilienwirtschaft hier eine Stagnation vermutet. Dem folgend wird auf eine (weitere) Marktanpassung verzichtet.

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

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

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,45 Modernisierungspunkten)		761,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	129,59 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	98.617,99 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	98.617,99 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,92
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	90.728,55 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	90.728,55 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.754,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	129,59 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	486.480,86 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,19
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 447.831,88 €	x	0,19	x (1,25 – 1) = 21.272,01 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		162,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	129,59 m ²
Kostenanteil	×	5,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	5.720,75 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	–	90.728,55 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	21.272,01 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	5.720,75 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–63.735,79 €
	rd.	–63.700,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$; mit $IKg = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,702$

Es wird unterstellt, dass in diesem Ansatz bereits die Wertminderungen wegen der erforderlichen Entsorgung des vorhandenen Altinventars bzw. Sperrmülls berücksichtigt ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	–63.700,00 €
• Einfamilienhaus –63.700,00 €	
Summe	–63.700,00 €

6.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	832,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	241,22 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	13.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	214.095,04 €
Baupreisindex (BPI) 2020 (2010 = 100)	x	128,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	274.683,94 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	274.683,94 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre
• prozentual		41,25 %
• Faktor	x	0,5875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.376,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		161.376,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.455,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	167.831,88 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	280.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	447.831,88 €

vorläufiger Sachwert (Übertrag)	=	447.831,88 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	447.831,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	63.700,00 €
Sachwert	=	384.131,88 €
	rd.	384.000,00 €

Der **Sachwert** wurde zum WE-ST mit **rd. 384.000,00 €** ermittelt.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 20)

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.

6.5.2 Wertansätze in der Ertragswertermittlung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Hier wird davon ausgegangen, dass die eine (Nach-)Nutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück die nachhaltig wirtschaftlichste Nutzung darstellt.

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags 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 das Einfamilienhaus auf der Grundlage von Angaben über Vergleichsmieten für Wohnungen auf mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken (Grundstücke mit Einfamilienhäusern) 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 Einfamilienhäuser in derartigen Lagen und Objekten eine Miete bei ca. 1.400 € mtl. (entspricht rd. 10,80 € je m² Wohnfläche) unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung und Zustand sowie Durchschnitt der Wohn- und Nutzflächen, für marktüblich erzielbar.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen des Einfamilienhauses wurden durch eigenes Aufmaß im Orts-termin ermittelt und angesetzt. Bei fehlenden Maßen wurde sachverständig geschätzt.

Die Wohnflächenangaben entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben der WMR (wohnerwertabhängige 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 Rohertrag (RoE) 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.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	1 Wohnung × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	129,59 m² WF × 13,80 €/m²	1.788,34 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	336,00 €
Summe		2.475,34 €

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 Einfamilienhäuser im Land Brandenburg zwischen rd. 2,1 % und 2,8 %, im Mittel 2,3 %.

Allerdings liegen diesen Liegenschaftszinssätzen nach den Angaben des GAA geringere tatsächliche Mieten zugrunde. Da in der Wertermittlung entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV jedoch nachhaltig erzielbare, marktübliche Mieten anzusetzen sind (diese liegen hier wesentlich höher), war der genannte Erfahrungssatz anzupassen. Der Liegenschaftszinssatz wird unter der genannten Prämisse und in Ansehung der konkreten Objektmerkmale (Größe, Lage, erzielbare Miete etc.) mit 3 % geschätzt.

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

(vgl. 6.4.2)

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

(vgl. 6.4.2)

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

(vgl. 6.4.2)

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude #	Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung, insgesamt	129,59	10,80	1.400,00	16.800,00
Summe		129,59		1.400,00	16.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag	16.800,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	
Bewirtschaftungskosten	– 2.475,34 €
(nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	
jährlicher Reinertrag	= 14.324,66 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 280.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 8.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.924,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)	
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und	× 25,025
RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 148.264,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 280.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 428.264,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 428.264,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 63.700,00 €
Ertragswert	= 364.564,62 €
	rd. 365.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum WE-ST mit rd. **365.000 €** ermittelt.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 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.

6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **384.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **365.000,00 €** ermittelt.

6.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,20 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,20 (a) × 0,60 (b) = 0,120 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,90 (d) = 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[384.000,00 € × 0,900 + 365.000,00 € × 0,120] ÷ 1,020 = rd. **382.000,00 €**.

6.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf, Feldstraße 25,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zernsdorf	2515	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Zernsdorf	2	1021

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 mit rd.

382.000 €

in Worten: dreihundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Berlin, 01.04.2026



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



Hinweis zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden und in 2026 weiter verschärften weltweiten Krisensituation 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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

VV EW – SW

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

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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
- [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

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

OnGeo GmbH: www.ongeo.de – geobasiertes Daten-Service-Portal;

LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg): www.geobasis-bb.de;

LBGR (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg): 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 / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 2515 Stand: 23.07.2025	ü. v. Auftraggeber	02.09.2025
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Dahme-Spreewald Katasterbehörde	09.09.2025
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	29.03.2026
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	Landkreis Dahme-Spreewald Dez. Umweltamt	30.09.2025
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	23.09.2025
6	Auskunft Fragebogen	Stadt Königs Wusterhausen Bauen u. Stadtentwicklung	14.10.2024
7	Auskunft Bodendenkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	03.09.2025
8	Auskunft Denkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	15.09.2025
9	Auskunft Erschließung Wasser/Abwasser	MAVV Königs Wusterhausen	02.12.2025
10	Auskunft Erschließung Gas	EWE Netz GmbH Netzregion Brandenburg	16.10.2025

7.5 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche	KG:	Kellergeschoss
BNK:	Baunebenkosten	LZS:	Liegenschaftszinssatz
boG	besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal	NF:	Nutzfläche
BPI:	Baupreisindex	NHK:	Normalherstellungskosten
BRI:	Bruttorauminhalt	OG:	Obergeschoss
BRW:	Bodenrichtwert	RND:	Restnutzungsdauer
BTB:	Bewertungsteilbereich	RoE:	Rohrertrag
DG:	Dachgeschoss	SpB:	Spitzboden
EG:	Erdgeschoss	SWF:	Sachwertfaktor
FSt:	Flurstück	TG:	Teilgrundstück
GAA:	Gutachterausschuss	tlw.	teilweise
GMB:	Grundstücksmarktbericht	uR:	umbauter Raum
GND:	Gesamtnutzungsdauer	WE-ST:	Wertermittlungstichtag
GSt:	Grundstück	WF:	Wohnfläche
HNr:	Hausnummer	WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche

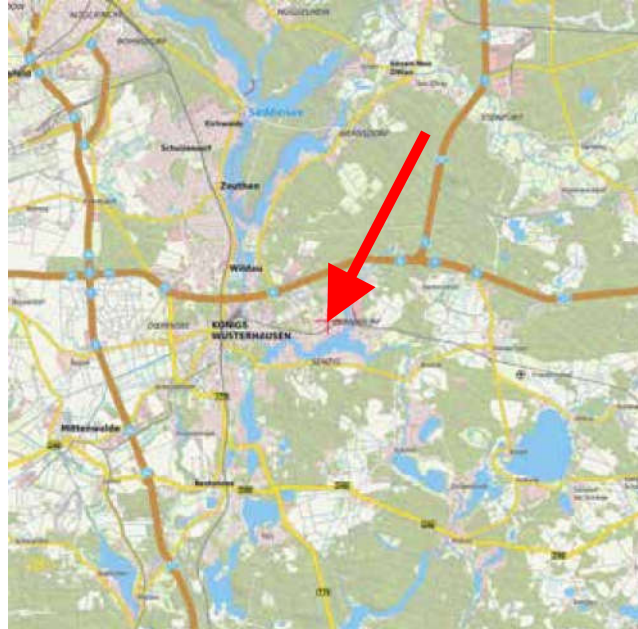
8 Anlagen

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: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: (entfällt)
- Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren
- Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage
- Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 10: Auskünfte zum Denkmalschutz
- Anlage 11 – 16: (entfallen)
- Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
- Anlage 18: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 19: Fotos
- Anlage 20: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

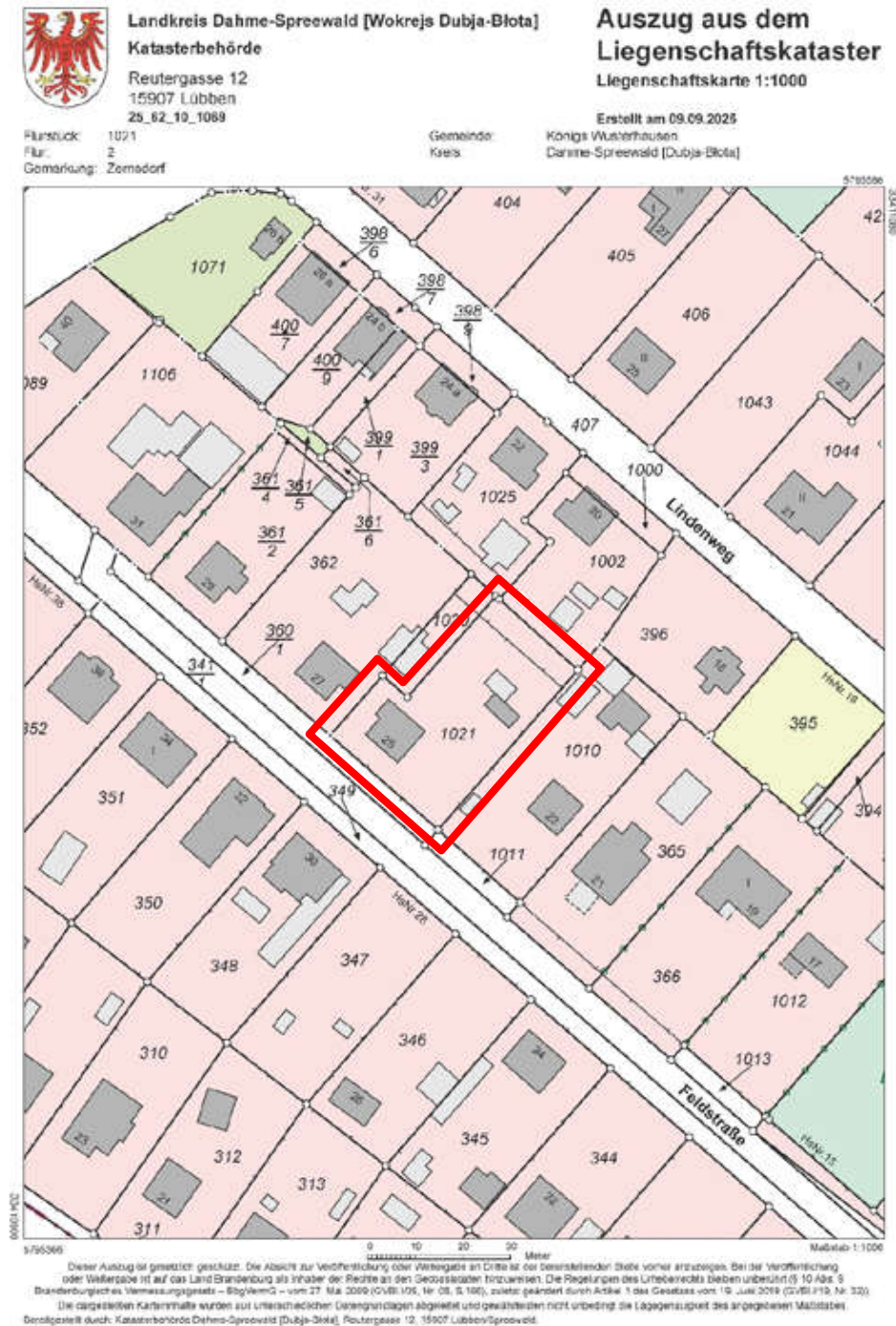
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



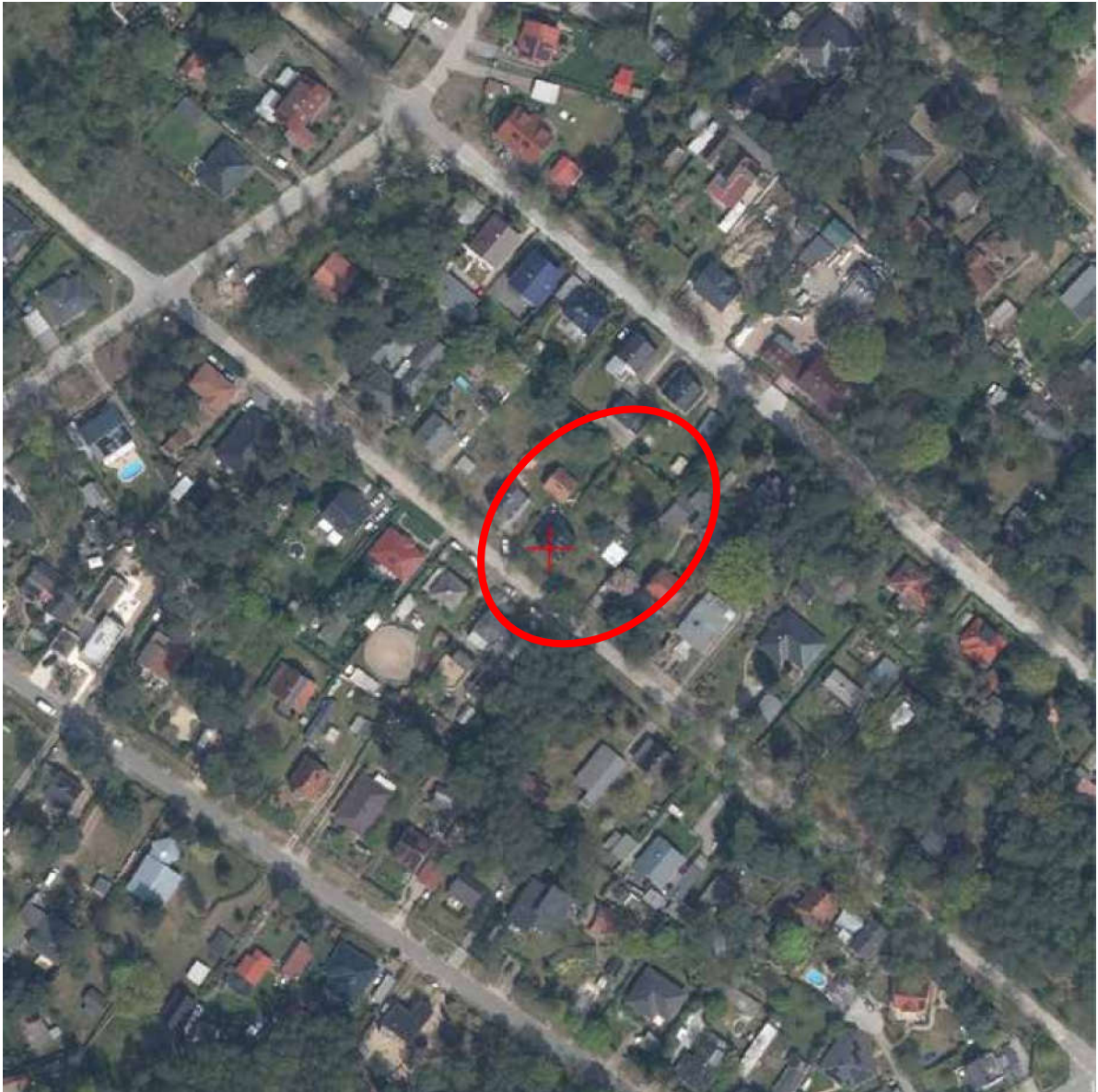
**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Metzing Immobilienbewertung
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Amt für Umwelt und Landwirtschaft
untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)
Anschrift:
Bearbeiterin:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-
E-Mail*: umweltamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 67.4-73211-25-715
Datum: 29.09.2023
Ihr Schreiben vom: 02.09.2023
Ihr Zeichen: 0121-011/25

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Feldstraße 25
Gemarkung Zernsdorf, Flur 2, Flurstück 1021

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 BBodSchG¹ gebe ich Ihnen gem. BbgUG² folgende Auskunft:

Das Grundstück:

Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Feldstraße 25
Gemarkung Zernsdorf, Flur 2, Flurstück 1021

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.

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung

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

Hauptsitz Reuterstraße 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift: Postfach 14 41 16004 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 16711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Forstaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeosen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE22 1605 0000 3681 0344 47 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de * Die genannten E-Mail-Adressen dienen nur dem Empfang solcher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	---	--	---	--

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

Metzing Immobilienbewertung
Herrn Matthias Metzing
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt
untere Bauaufsichtsbehörde
Anschritt: Beethovenweg 14
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-
E-Mail*: baulast@dahme-spreewald.de
Aktanzzeichen: 63-04590-25-86
Datum: 09.09.2025
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen: 0121-011/25

Grundstück: Königs Wusterhausen, Zernsdorf, Feldstraße 25
Gemarkung Zernsdorf, Flur 2, Flurstück 1021

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Metzing,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 04.09.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung Zernsdorf
Flur 2
Flurstück 1021

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage

Kostenbescheid

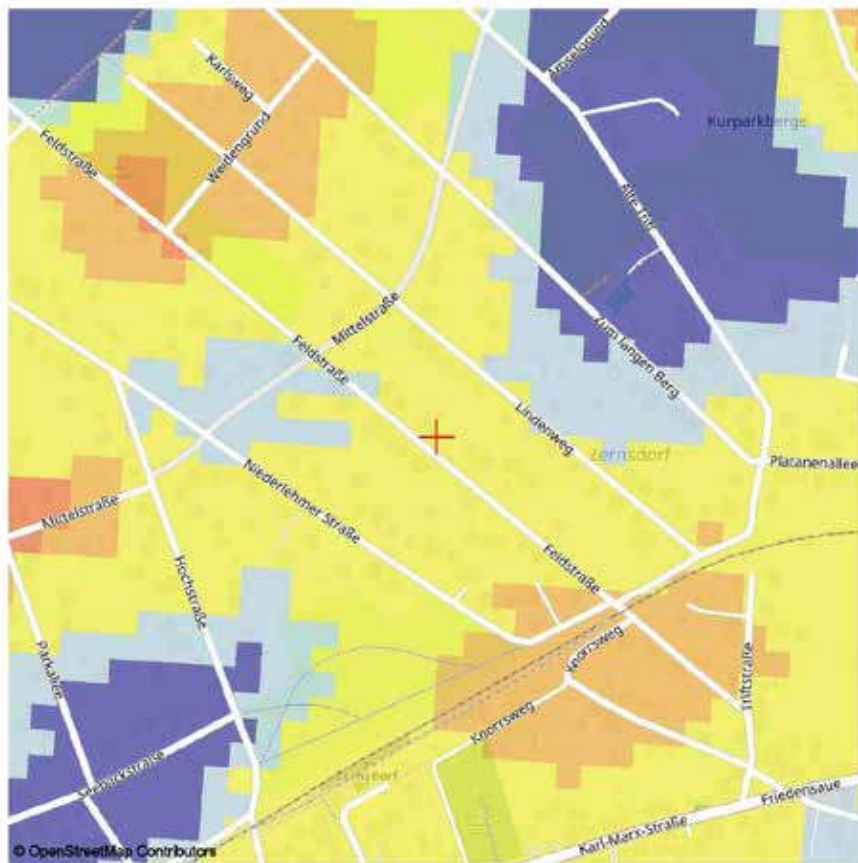
Hauptsitz Reuterstraße 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Normengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs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

Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 2 von 2

Starkregengefährdung

15712 Königs Wusterhausen, Feldstr. 25



Gefährdungskategorie der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überstehenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des DZL (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datengrundlage:

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Datenbestimmung 2017.
Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2016 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellangabe 04151335 vom 29.03.2016 auf dem Geoport.de-Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright: © by on-geo & Geoport 2020

Seite 1

Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage

Seite 1 von 2

Wohnimmobilien Makrolage

15712 Königs Wusterhausen, Feldstr. 25

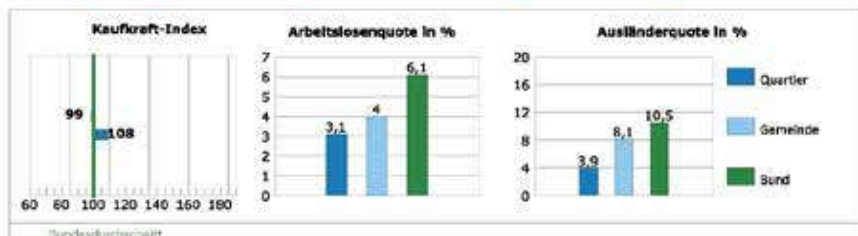
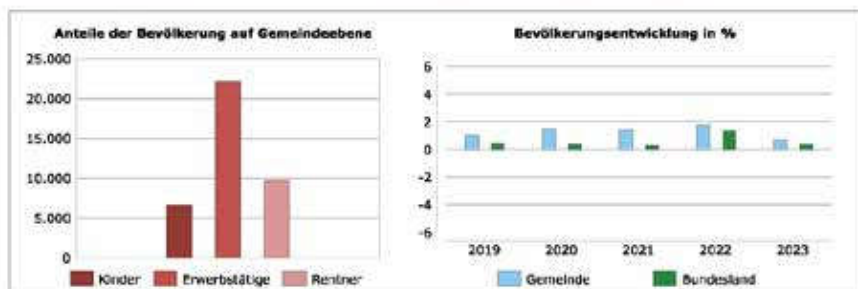


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Brandenburg
Kreis	Dahme-Spreewald
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Potsdam (47,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Königs Wusterhausen, Stadt (3,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	38.400	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.041
Haushalte (Gemeinde)	19.126	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	30.788



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird auf Immobilienpreisen und -mieten erhoben.



Quelle:	MakroMarkt, makroMarkt-Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlage Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Datensatz: 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatabank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellag 04151333 vom 29.03.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage

Seite 2 von 2

Wohnimmobilien Mikrolage

15712 Königs Wusterhausen, Feldstr. 25



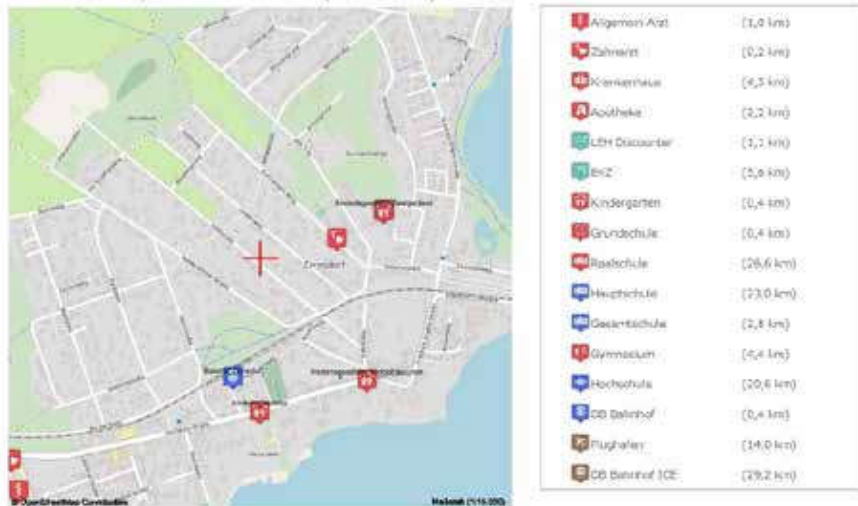
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Gutsituierte Senioren in Vororten
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Niederlehme (2,3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Zernsdorf (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Berlin Ostbahnhof (29,2 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER] (14 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Zernsdorf, Dorfau (0,4 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Indikatoren und -daten errechnet.



Anlage 9: 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 01.01.2026 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Königs Wusterhausen
BRW-Name	Zernsdorf W #0343
Zonennummer	02000343
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	260
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Grundstücksfläche (in m²)	800
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheBU_2026.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sbxcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

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

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt. Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ab dem Stichtag 01.01.2025 enthalten entsprechend § 14 Absatz 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

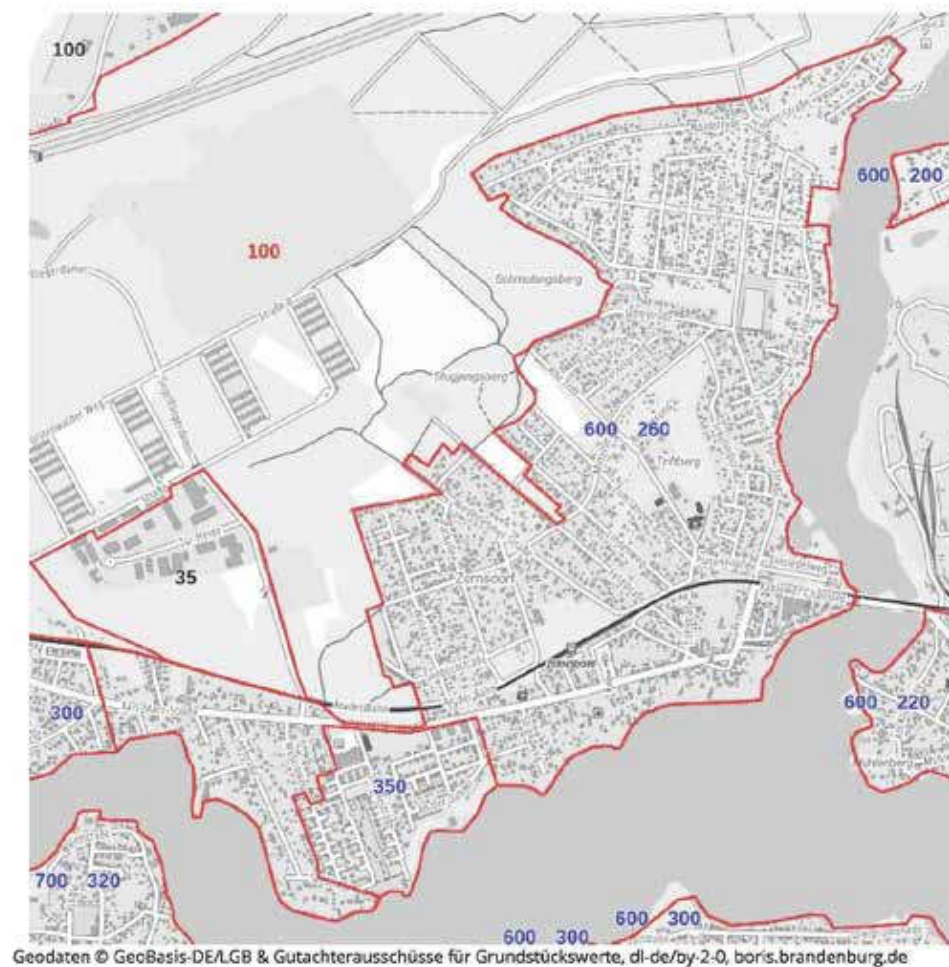
Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 2 von 2

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Dahme-Spreewald**



Bodenrichtwerte 01.01.2026
Karte





Anlage 10: Auskünfte zum Denkmalschutz

Seite 1 von 2

info@metzger-immobilienbewertung.de

Von: <@bldam.brandenburg.de>
Gesendet: Montag, 15. September 2025 14:59
An: Metzger Immobilienbewertung Berlin
Betreff: AW: Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Königs Wusterhausen, Feldstraße 25, Zernsdorf - wg./Auskunftsersuchen Denkmalschutz

Sehr geehrte

in Beantwortung Ihres Schreibens vom 02.09.2025 und mit Anfrage zum Denkmalschutz, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück **Feldstraße 25, in 15728 Zernsdorf** keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und das Grundstück in keinem Denkmalbereich liegt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an Frau Waller,
Tel. 033702/ 211
E-Mail: @bldam.brandenburg.de

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

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

Archäologisches Landesmuseum Brandenburg
immer einen Besuch wert!
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/>

Anlage 10: Auskünfte zum Denkmalschutz

Seite 2 von 2



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wörsdorf-For Platz 4-5 D-15518 Zossen (Ortsteil Wörsdorf)

Metzing Immobilienbewertung

Rykestraße 26
10405 Berlin

Nur per E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de

Wörsdorf, den 3. September 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum
Ortsteil Wörsdorf
Wörsdorfer Platz 4-5
D-15518 Zossen
Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Referat Archäologisches Informations-
und Dokumentationszentrum
Bearbeiterin: J
Telefon: 033702211
Durchwahl: 033702211
Telefax: 033702211

@blbam.brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

**Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Zernsdorf, Flur 2, Flurstück 1021 –
Feldstraße in 15728 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf (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 das Flurstück 1021 der Flur 2 in der Gemarkung Zernsdorf 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 Bodendenkmälen 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 Baudenkmälern 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://blbam-brandenburg.de/datenschutz/>

Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 1 von 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Feldstraße 25, 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß ☐ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Id. Nr.	Geschoss / Grundrissabene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b
1	KG	+	6,780	6,680	a		76,21	
2	KG - Erdkeller	+	2,700	2,400	a		6,48	
3	EG	+	6,780	6,680	a		76,21	
4	EG + Veranda	+	4,020	1,520	a		6,11	
5	DG	+	6,780	6,680	a		76,21	
Summe							241,22	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							241,22	m²

Seite 1

Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 2 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Feldstraße 25, 15712 Königs Wusterhausen OT Zernsdorf

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (10.03.2028)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☒ WoFIV

Mieteneinheit: Wohnung KG

lfd. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Hobbyraum 1	1	+	1,00	5,700	0,000	3,750	0,000	21,38	0,50	10,69	10,69
2	Hobbyraum 2	2	+	1,00	4,000	0,000	4,010	0,000	16,08	0,50	8,04	8,07
3	Hobbyraum 2	2	-	Esse	1,00	0,250	0,510	0,000	0,13	0,50	-0,07	8,07
Summe Wohnfläche Mieteneinheit												18,76 m²

Mieteneinheit: Wohnung EG

lfd. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	Wohnzimmer	1	Teil 1	1,00	5,700	0,000	3,750	0,000	21,38	1,00	21,38	31,79
2	Wohnzimmer	1	Teil 2	1,00	2,430	0,000	4,400	0,000	10,65	1,00	10,65	31,79
3	Wohnzimmer	1	Esse	1,00	0,580	0,000	0,420	0,000	0,24	1,00	-0,24	31,79
4	Küche	2	+	1,00	4,060	0,000	4,010	0,000	16,28	1,00	16,28	16,15
5	Küche	2	Esse	1,00	0,250	0,000	0,510	0,000	0,13	1,00	-0,13	16,15
6	WC	3	+	1,00	2,460	0,000	1,250	0,000	3,08	1,00	3,08	3,08
7	Flur	4	Teil 1	1,00	1,300	0,000	2,000	0,000	2,60	1,00	2,60	4,84
8	Flur	4	Teil 2	1,00	1,120	0,000	2,000	0,000	2,24	1,00	2,24	4,84
9	Wandfang	5	+	1,00	3,700	0,000	1,370	0,000	5,07	1,00	5,07	5,07
Summe Wohnfläche Mieteneinheit												80,93 m²

Seite 2

Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 3 von 3

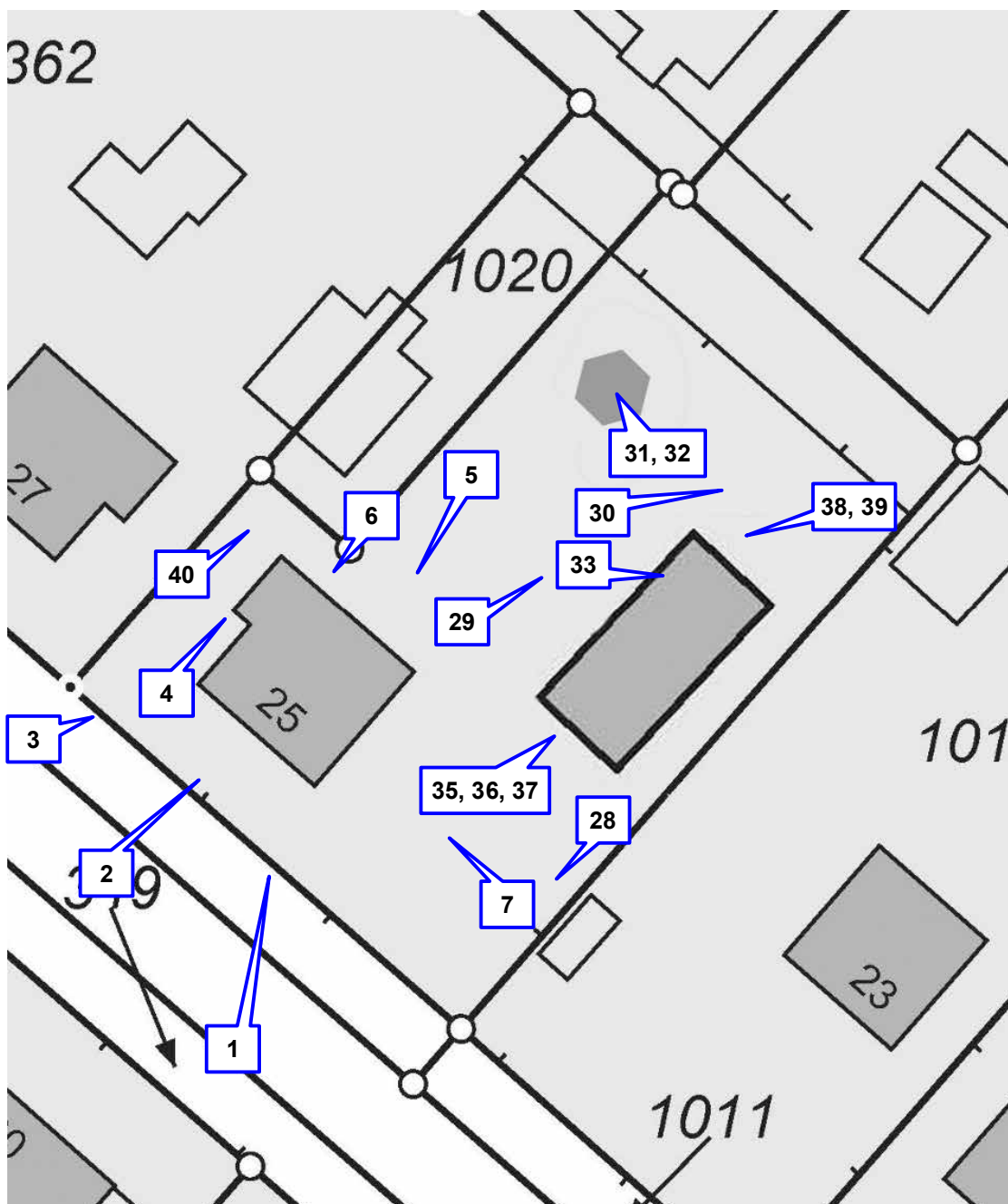
Mietereinheit: Wohnung DG

lfd. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Zimmer 1	1	+	Teil 1	1,00	5,300	0,000	3,060	0,000	15,22	1,00	16,22	17,49
2	Zimmer 1	1	+	Teil 2 (Dachschräge)	1,00	5,090	0,000	0,500	0,000	2,55	0,50	1,27	17,49
3	Zimmer 2	2	+	Teil 1	1,00	4,070	0,000	3,450	0,000	14,04	1,00	14,04	14,75
4	Zimmer 2	2	+	Teil 2 (Dachschräge)	1,00	3,660	0,000	0,500	0,000	1,64	0,50	0,82	14,75
5	Zimmer 2	2	-	Esse	1,00	0,270	0,000	0,770	0,000	0,21	1,00	-0,21	14,75
6	Bad/WC	3	+	Teil 1	1,00	2,200	0,000	4,070	0,000	9,95	1,00	6,95	9,11
7	Bad/WC	3	+	Teil 2	1,00	0,240	0,000	1,240	0,000	0,30	1,00	0,30	9,11
8	Bad/WC	3	-	(Raumecke)	1,00	0,600	0,000	0,450	0,000	0,27	0,50	-0,14	9,11
9	Abstellraum	4	+	Teil 1	1,00	2,750	0,000	0,960	0,000	2,70	1,00	2,70	3,39
10	Abstellraum	4	+	Teil 2 (Dachschräge)	1,00	2,750	0,000	0,500	0,000	1,36	0,50	0,69	3,39
11	Flur	5	+	Teil 1	1,00	1,250	0,000	2,210	0,000	2,85	1,00	2,85	5,16
12	Flur	5	+	Teil 2	1,00	1,160	0,000	1,960	0,000	2,31	1,00	2,31	5,16
Summe Wohnfläche Mietereinheit													49,90 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													129,59 m²

Seite 3

Anlage 18: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)

Seite 1 von 1



Anlage 19: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Einfamilienhauses



Bild 3: Straßenansicht des Einfamilienhauses



Bild 4: Hauseingang des Einfamilienhauses

Anlage 19: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5: Ansicht des Einfamilienhauses vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Bild 6: Hintereingang



Bild 7: Ansicht der Südostseite des Einfamilienhauses



Bild 8: Veranda

Anlage 19: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: Flur (EG)



Bild 10: Küche



Bild 11: Küche



Bild 12: WC (EG)

Anlage 19: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13: Wohnzimmer (EG)



Bild 14: Wohnzimmer (EG)



Bild 15: Treppe ins DG



Bild 16: Flur (DG)

Anlage 19: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: Zimmer (DG)



Bild 18: Zimmer (DG)



Bild 19: Bad/WC (DG)



Bild 20: Abstellraum (DG)

Anlage 19: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 21: Zugang zum Spitzboden (mit defekter Dachdämmung)



Bild 22: Treppe ins KG



Bild 23: Kellergang



Bild 24: Heizungsraum (mit Zugang zum Erdkeller)

Anlage 19: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 25: Heizungsraum



Bild 26: Hobbyraum 1 im Keller



Bild 27: Hobbyraum 2 im Keller



Bild 28: straßenseitiger Teil des Gartens

Anlage 19: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Garten



Bild 30: Garten



Bild 31: Gartenpavillon



Bild 32: Gartenpavillon

Anlage 19: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 33: Schuppen



Bild 34: Schuppen



Bild 35: Carport



Bild 36: Carport

Anlage 19: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 37: Schauer am Carport



Bild 38: Schauer am Schuppen



Bild 39: Schauer am Schuppen



Bild 40: überdachter Mülltonnenstellplatz

Anlage 20: 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 marktkonformen 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)Markteschehen 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 Marktkonformität 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: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom 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 vom 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 (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

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

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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 Betriebsseinrichtungen.

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 verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus 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 Versorgungsanlagen 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 wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau 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 bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate 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 Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Vergleichswertverfahren

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren 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) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute 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 Vergleichswertverfahrens 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 m² 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 Kaufpreisniveau) 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 dieses Verfahrens 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) 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 substanz-wertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



Notizen