

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

Amtsgericht Königs Wusterhausen
Zwangsversteigerungsabteilung
Schlossplatz 4
15711 Königs Wusterhausen

Az.: 8 K 43/25



Datum: 29.04.2026
Az. MIB: 0121-014/25

GUTACHTEN

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

für das

**mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück
in 15749 Mittenwalde OT Brusendorf, Thomas-Müntzer-Str. 2**



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 26.03.2026 ermittelt mit rd.

344.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 16 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei 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 43/25
Wertermittlungstichtag (WE-ST)	26.03.2026	

Objektart:	Grundstück, bebaut
Objektadresse:	15749 Mittenwalde OT Brusendorf; Thomas-Müntzer-Str. 2

Grundbuchamt:	Amtsgericht Königs Wusterhausen
----------------------	---------------------------------

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Brusendorf	294	28

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Brusendorf	1	805	2.480 m ²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Brusendorf der Stadt Mittenwalde in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage und untergeordneten Bauwerken (Schauer, Geräteschuppen, Pferdeunterstand).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	tlw. baureifes Land, tlw. sonstige Fläche
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, hausnahes Gartenland, §§ 34, 35 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
Bodendenkmalschutz	nein	nein	nein	nein	

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus	Doppelgarage
Bauweise	Fertigteilhaus (Holztafelbauweise)	Fertigteilgarage, Beton
Anbauart	freistehend	freistehend
Geschosse	EG, ausgebautes DG	EG, Abstellboden
Baujahr	ca. 2000 (Bauakte)	ca. 2018 (Bauakte)
Unterkellerung	nicht unterkellert	nicht unterkellert
Zustand	befriedigend, mit Unterhaltungsstau bzw. Fertigstellungsbedarf	
Baumängel / Bauschäden	vorhanden	
Nutzung	von Antragsgegnerin bewohnt	
Bemerkungen	Besichtigung erfolgt	



Daten

	Einfamilienhaus	Doppelgarage
BGF	rd. 161m ²	rd. 167 m ²
NHK 2010	rd. 991 €/m ²	485 €/m ²
Sachwertfaktor	1,0	
Wohn-/Nutzfläche	rd. 136 m ²	112 m ²
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete ¹	Wohnung rd. 8,50 €/m ² WFl.), Garage 150,00 € p.M.,	
Rohertrag ¹	ca. 15.680 € p. a.	
Restnutzungsdauer ¹	54 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,65 %	
Bemerkungen		

Weitere Nebengebäude:

augenscheinlich vorhanden (Art, Zustand unbekannt)

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	rd. 160.600,00 €
Sachwert	rd. 342.600,00 €
Ertragswert	rd. 351.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) insgesamt	rd. - 68.000,00,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 344.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	64,76 € / m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	26,27
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	1.661 € / m ²

¹ Ggf. 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 und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Markt- und Standortanalyse	7
2.1	Makrolage	7
2.1.1	Standortcharakteristika	7
2.1.2	Großräumige Lage	7
2.1.3	Großräumige Lage alt	7
2.1.4	Makrolage-Rating	8
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt	8
2.3	Mikrolage	9
2.3.1	Kleinräumige Lage	9
2.3.2	Mikrolage-Rating	9
3	Weitere Grundstücksmerkmale	10
3.1	Gestalt und Form	10
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.3	Privatrechtliche Situation	11
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.4.2	Bauplanungsrecht	12
3.4.3	Bauordnungsrecht	12
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Einfamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Doppelgarage	16
4.4	Nebengebäude	16
4.5	Außenanlagen	16
5	Zu den Fragen des Gerichts	17
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	17
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	17
5.3	Gewerbebetrieb	17
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	Energieausweis	17
5.10	Schornsteinfeger	17
5.11	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	17
5.12	Gebäudeversicherung	17
5.13	Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke	17

6	Ermittlung des Verkehrswerts	18
6.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	18
6.2	Wertermittlung für BTB „A“	18
6.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
6.2.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	19
6.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
6.2.2.2	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	19
6.2.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.2.4	Bodenwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“	20
6.2.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
6.2.3	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	21
6.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
6.2.3.2	Wertansätze in der Sachwertermittlung.....	21
6.2.3.3	Sachwertberechnung	26
6.2.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	27
6.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
6.2.4.2	Wertansätze in der Ertragswertermittlung	27
6.2.4.3	Ertragswertberechnung.....	30
6.3	Wertermittlung für den BTB „B“	31
6.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	31
6.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	31
6.3.1.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	31
6.3.2	Vergleichswert- / Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	31
6.3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
6.3.2.2	Bodenwertermittlung auf der Basis von Bodenrichtwerten	31
6.3.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	31
6.3.2.4	Bodenwertberechnung für den Bewertungsteilbereich	32
6.3.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	32
6.3.2.6	Weitere Wertansätze in der Vergleichswertermittlung.....	33
6.3.2.7	Vergleichswertberechnung	33
6.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
6.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	34
6.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	34
6.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	34
6.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	34
6.4.5	Verkehrswert.....	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
7.3	Verwendete fachspezifische Software	38
7.4	Beigezogene Unterlagen	38
7.5	Abkürzungsverzeichnis	39
8	Anlagen	39
8.1	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Thomas-Müntzer-Str. 2, 15749 Mittenwalde OT Brusendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brusendorf, Blatt 294, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Brusendorf, Flur 1, Flurstück 805, Fläche 2480 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungsabteilung Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen
	Auftrag vom 03.11.2025 (Datum des Auftragschreibens) Az.: 8 K 43/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2026 (1. Ortstermin) 26.03.2026 (2. Ortstermin)
Umfang der Besichtigung etc.:	1. Ortstermin: wegen Abwesenheit der im Objekt wohnenden Antragsgegnerin nur Außenbesichtigung von der Straße aus; 2. Ortstermin: Außen- und Innenbesichtigung des Grundstücks und der Gebäude
Teilnehmer am Ortstermin:	1. OT: der Sachverständige 2. OT: die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	vgl. 7.4

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 Brusendorf gehört zur Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald und ist Teil des engen Verflechtungsraums der Metropolregion Berlin. Die Lage unmittelbar südöstlich der Berliner Stadtgrenze sowie in Nähe zum Flughafen Berlin Brandenburg stellt einen wesentlichen wirtschaftlichen Standortfaktor dar. Brusendorf profitiert damit grundsätzlich von der Dynamik des Berliner Umlands, das durch Pendlerverflechtungen, steigende Wohnraumnachfrage und gewerbliche Entwicklungsimpulse geprägt ist.

Die Wirtschaftsstruktur im Ort selbst ist überwiegend kleinteilig und durch einen ländlichen Charakter geprägt. Historisch entwickelte sich Brusendorf aus landwirtschaftlichen Strukturen, die bis heute das Ortsbild beeinflussen. Entsprechend sind größere Gewerbeansiedlungen im Ortsteil selbst nur eingeschränkt vorhanden. Wirtschaftliche Impulse ergeben sich vielmehr aus dem näheren Umfeld, insbesondere durch die wachstumsstarken Zentren Schönefeld, Königs Wusterhausen sowie die Flughafenregion BER mit ihren Logistik-, Dienstleistungs- und infrastrukturellen Entwicklungen.

Im Rahmen der Regionalplanung ist Mittenwalde mit seinen Ortsteilen dem Berliner Umland zugeordnet und damit Teil eines dynamischen Entwicklungsraums mit zunehmender Bedeutung für Wohnen und gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig bestehen planerische Zielsetzungen, die Siedlungsentwicklung zu steuern und vorrangig im Innenbereich zu konzentrieren, wodurch größere gewerbliche Expansionen im Ortsteil selbst begrenzt bleiben.

Zusammenfassend weist Brusendorf eine typische wirtschaftliche Struktur eines stadtnahen ländlichen Ortsteils auf: geringe eigene gewerbliche Prägung, jedoch zunehmende Bedeutung als Wohnstandort mit mittelbaren wirtschaftlichen Impulsen aus dem Berliner Ballungsraum und der Flughafenregion. Die Standortqualität ist daher insbesondere für wohnwirtschaftliche Nutzungen als stabil bis zunehmend attraktiv einzuschätzen, während die eigenständige gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt ausgeprägt ist.

2.1.2 Großräumige Lage

2.1.3 Großräumige Lage alt

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Landkreis Dahme-Spreewald
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Mittenwalde (ca. 10.000 Einwohner); Ortsteil Brusendorf (ca. 400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Königs Wusterhausen (ca. 8 km entfernt), Berlin (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Potsdam (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B179 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A13 Anschlussstelle Ragow (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Königs Wusterhausen (ca. 8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg BER (ca. 15 km entfernt)

2.1.4 Makrolage-Rating

Die Stadt Mittenwalde gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg. Mittenwalde zählt 10.027 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.780 Haushalte (2025), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,1 Personen beträgt. Mittenwalde ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Mittenwalde 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 Mittenwalde auf 199 Personen. Damit weist Mittenwalde 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 33% der ansässigen Haushalte im Jahr 2025 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,4%), 42,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,9%) und 24,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,7%). Der größte Anteil mit rund 22,6% (Deutschland: 21,2%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 21,8% (Deutschland: 23,5%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 21,3% (Deutschland: 16,4%).

Mittenwalde weist per Ende 2024 einen Wohnungsbestand von 4.939 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.716 Einfamilienhäuser und 2.223 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 55% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,7%) stark überdurchschnittlich. Mit 26,8% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (23,4%) und 5 Räumen (21%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2019 und 2024 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,39% höher aus als in Deutschland (0,59%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 379 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 Mittenwalde bei den EFH bei 4.156 EUR/m², bei den ETW bei 5.111 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,9 EUR/m² pro Monat bzw. 11,3 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 Markt für Einfamilienhäuser im Raum Mittenwalde bzw. im Ortsteil Brusendorf ist weiterhin maßgeblich durch die Einbindung in den Berliner Umlandmarkt geprägt. Grundsätzlich besteht eine stabile bis erhöhte Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere von Haushalten, die aus Berlin in das preislich günstigere Umland ausweichen. Hintergrund ist die anhaltend hohe Preisdifferenz zwischen der Metropole und dem südlichen Berliner Umland, wodurch Standorte wie Mittenwalde als erschwinglichere Alternative wahrgenommen werden.

Die Nachfrage konzentriert sich dabei vor allem auf klassische Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garten in ruhigen Wohnlagen. Besonders gefragt sind Objekte mit zeitgemäßer energetischer Ausstattung sowie solche, die ohne größeren Modernisierungstau kurzfristig nutzbar sind. Gleichzeitig zeigt sich eine zunehmende Differenzierung innerhalb des Marktes: Während gut ausgestattete und modernisierte Objekte weiterhin auf reges Interesse stoßen, sind ältere Gebäude mit Sanierungsbedarf deutlich schwerer vermittelbar. Hintergrund sind gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die Investitionen erschweren und Käufer vorsichtiger agieren lassen.

Angebotsseitig ist der Markt eher angespannt. Neubautätigkeit und Baulandverfügbarkeit bleiben begrenzt, auch infolge gestiegener Baukosten und rückläufiger Baugenehmigungen im Land Brandenburg. Dadurch bleibt das Angebot insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser überschaubar, was stabilisierend auf die Marktsituation wirkt.

In der Preisentwicklung war zuletzt eine gewisse Konsolidierung bzw. leichte Korrektur zu beobachten, nachdem in den Jahren zuvor deutliche Anstiege verzeichnet wurden. Insgesamt bewegt sich der Markt aktuell in einer Phase der Normalisierung, jedoch ohne grundlegenden Nachfrageeinbruch.

Zusammenfassend ist der Markt für Einfamilienhäuser im Raum Mittenwalde/Brusendorf als insgesamt stabil mit moderater Nachfrage zu charakterisieren. Die Lage im Berliner Umland sichert langfristig eine solide Nachfragebasis, während Qualität, Zustand und energetischer Standard zunehmend preis- und absatzbestimmend sind.

2.3 Mikrolage

2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Lage im Stadtgebiet:

Stadtrandlage (Ortsteil im ländlich geprägten Randbereich des Stadtgebiets von Mittenwalde)

Entfernung zum Stadtzentrum:

ca. 6 km bis Zentrum Mittenwalde

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

im Stadtgebiet von Mittenwalde vorhanden; nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ca. 4 km entfernt

Schulen und Ärzte:

im Stadtgebiet von Mittenwalde vorhanden; in kurzer Entfernung erreichbar (ca. 5 km)

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle):

in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m)

Verwaltung (Stadtverwaltung):

ca. 6 km entfernt (Stadtverwaltung Mittenwalde)

Lagequalifizierung:

mittlere Wohnlage: dörflich geprägte Ortsrandlage innerhalb des Ortsteils; ruhige Wohnlage
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:

keine

Topografie:

eben

2.3.2 Mikrolage-Rating

Bei der Adresse Thomas-Müntzer-Str. 2 in der Stadt Mittenwalde handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,3 von 5,0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2,1 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,1 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (4,0 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 gut. Das Image für Büronutzungen ist eher schlecht. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist eher schlecht. 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 Personen mittleren Alters mit 30% am stärksten vertreten. Es folgen ältere Personen mit 27%, junge Personen mit 24% und Kinder mit 20%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 43% (34% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 40% folgt die Mittelschicht und mit 18% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Familien.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als ungünstig zu beurteilen (1,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als ungünstig (1,5 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 75 m entfernt, der nächste Wald rund 800 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 375 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,1 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Gehdistanz zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1 km. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,6 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,5 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 3,3 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern.

3 Weitere Grundstücksmerkmale

3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 28 m;

mittlere Tiefe: ca. 73 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 2480,00 m²;

Bemerkungen: leicht unregelmäßige Grundstücksform

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss (über eigene Hebeanlage); Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Doppelgarage, einseitige Grenzbebauung vom Nachbargrundstück aus (Lagergebäude),
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.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug (letzte Eintragung vom 23.05.2025) 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.

Herrschvermerke:

Aktivvermerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, z.B. besondere Wohnungs- und Mietbindungen, wurden nicht mitgeteilt und sind auch nicht anderweitig bekannt geworden.

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 den Auskünften der zuständigen Denkmalschutzbehörden bzw. gemäß amtlicher Denkmalkarte des BLDAM sind auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung keine Baudenkmale vorhanden.

Allerdings ist das Grundstück vollständig Bestandteil des Baudendenkmals Nr. 10020 (i.S.d. BbgDSchG § 2, Abs. 1, 2 Nr. 4).

Es handelt sich dabei um den Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von Brusendorf mit einer Kirche des deutschen Mittelalters und der Neuzeit sowie eines Friedhofs des deutschen Mittelalters und der Neuzeit Bestandteil eines in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmals (frühneuzeitlicher Dorfkern der Ortschaft mit zusätzlichem Nachweis einer bronzezeitlichen Siedlung), vgl. Anlage 10.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) bzw. Grünfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.
Satzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Danach befindet sich das Grundstück nur teilweise (südlicher, straßenangrenzender Teil) innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (vgl. Anlage), im Übrigen im Außenbereich gemäß § 35 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 Baubehörde bzw. der von dort zur Verfügung gestellten Bauunterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt werden.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Der straßenangrenzende (südliche) Grundstücksteil ist als baureifes Land im Innenbereich (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) zu qualifizieren. Der rückwärtige (nördliche) Grundstücksteil ist nach sachverständiger Auffassung keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich um eine sonstige Fläche i. S. v. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 (hausnahes Gartenland im Außenbereich gemäß § 35 BauGB)
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, einer Doppelgarage und baulich einfache, untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Schauer, Pferdeunterstand) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, davon 2 Pkw-Stellplätze in der Doppelgarage.

Das Objekt ist eigengenutzt (Antragsgegnerin).

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; freistehend; eingeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); nicht unterkellert; mit Anbau (überdachte Terrasse)
Baujahr:	2000 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht wesentlich modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Standard befindet sich offenkundig weitgehend auf dem Stand des Baujahrs.
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:	insgesamt verkleidet mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Bad/WC, 2 Wohnräume, Küche, Diele, Heizungs-/Abstellraum, Terrasse

Dachgeschoss: 3 Wohnräume, Bad/WC, Flur

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise: Holz (Tafel); Fertighaushersteller: Lux
Fundamente:	Bodenplatte, Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Holzständerwände (verleimte Großtafeln aus Holzständerwerk)
Innenwände:	Holztafelbauweise
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlkonstruktion 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> Krüppel-, Schopfwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung (über öffentliche Trinkwassernetz)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße, der Nutzung angemessene Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit Erdgas betrieben; Brenner 15 kW (Nennwärmeleistung); Fußbodenheizung (EG); Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuch-Sprossenheizkörper (Bad DG)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Estrich, Trockenestrich oder Spanplatten, mit Laminat oder Fliesen; Bäder: Fliesen Terrasse: Holzdielen
Wandbekleidungen:	glatter Putz oder Gipskarton-Platten, mit Farbanstrich Bäder: Fliesen, raumhoch (EG); Fliesensockel, ca. 1,30 m hoch (DG)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten; mit Farbanstrich; tlw. mit eingelassenen Beleuchtungskörpern
Fenster:	EG: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; DG: tlw. Dachflächenfenster aus Holz, mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Holzwerkstoffe, beschichtet bzw. furniert), tlw. erneuert (einfacher Standard)
sanitäre Installation:	<u>Bad / WC (EG):</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; <u>Bad / WC (DG):</u> 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschbecken, Handtuch-Sprossenheizkörper; insgesamt zeitgemäße Ausstattung und Qualität
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	tlw. überdachte Terrasse
---------------------	--------------------------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	- tlw. Erneuerungs- und Fertigstellungsbedarf an Fußböden und Wandbelägen innen (Risse an Fliesen, Feuchtigkeits- und Schimmelspuren wegen früheren Wasserschadens), - Wasserschaden im Bereich der Dusche (DG) und Decke der Küche (EG), - Instandhaltungsstau an Innenausstattung (Wände, Türen), - Sockelputz außen fehlt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau bzw. Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsbedarf

4.3 Doppelgarage

Baujahr:	2018 (lt. Bauakte);
Bauart:	massiv;
Außenansicht:	Mauerwerk roh, noch nicht verputzt;
Keller:	nicht unterkellert;
Dachform:	Pultdach;
Dach aus:	Holz mit Unterschalung und Trapezblech;
Tore:	Sektionaltore mit elektrischem Antrieb;
Tür:	Tür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Boden:	Beton;
Fenster:	Kunststoff, mit Isolierverglasung;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss,
Besonderheiten:	Überdachung an Rückseite;
Zustand:	nicht fertiggestellt (u. a. Außenputz, Dachkästen, elektrische Anlage), ein Torantrieb defekt (lt Antragsgegnerin), Türrarge defekt

4.4 Nebengebäude

- Geräteschuppen (Holzkonstruktion, Wände aus Holz, Dach mit Dachpappe);
- Schauer (Holzkonstruktion, Dach aus Trapezblech, tlw. mit Außenwänden aus Spanplatten),
- Pferdeunterstand (Holzkonstruktion, Dach aus Trapezblech);
- Kleintierstall

Die Bauwerke sind von einer einfachen, tlw. provisorischen Bauart. Teilweise besteht Instandsetzungsbedarf. Sie haben offenkundig keine längere Restnutzungsdauer und daher nur eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung.

Auf eine separate Bewertung wird verzichtet und angenommen, dass ein verbleibendes Restnutzungspotential wertmäßig von den sonstigen Wertermittlungsansätzen (u. a. Außenanlagen, Mieten) abgedeckt ist.

4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz inkl. Abwasserhebeanlage, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen

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

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Offenkundig wird das Objekt von der Antragsgegnerin selbst genutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse wurden nicht mitgeteilt und sind auch nicht anderweitig bekannt geworden.

5.3 Gewerbebetrieb

Auf dem Grundstück besteht augenscheinlich eine Nutzung zu Wohnzwecken. Anhaltspunkte für die Führung eines Gewerbebetriebs wurden nicht festgestellt.

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

Scheinbestandteile i.S.v. § 95 BGB und (werthaltiges) Zubehör i.S.v. § 97 BGB wurden nicht vorgefunden.

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

Derartige Besonderheiten wurden von der Baubehörde nicht mitgeteilt.

5.9 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.10 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Brandenburg: 12309 Berlin;

5.11 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.

5.12 Gebäudeversicherung

Über eventuell bestehende Gebäudeversicherungen wurden keine Auskünfte erteilt.

5.13 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, Bewertungsteilbereiche

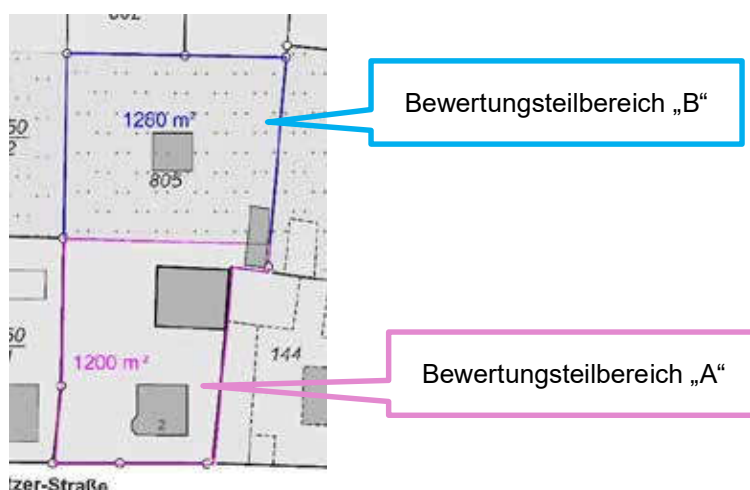
Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15749 Mittenwalde OT Brusendorf, Thomas-Müntzer-Str. 2, zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brusendorf	294	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brusendorf		805	2.480 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet werden sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs (BTB)	Bebauung/Nutzung	Fläche
BTB „A“	Einfamilienhaus	1.200 m ²
BTB „B“	Garten	1.280 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.480 m ²



6.2 Wertermittlung für BTB „A“

6.2.1 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.

6.2.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

6.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

(vgl. Anlage 20).

6.2.2.2 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 lagegleichtwertigen 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.

6.2.2.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für eine mittlere Lage) **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MDW (dörfliches Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.480 m² Bewertungsteilbereich = 1.200 m²

6.2.2.4 Bodenwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MDW (dörfliches Wohngebiet)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m²	
Fläche (m²)	800	1.200	× 0,920	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 119,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	119,60 €/m²	
Fläche	×	1.200 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	143.520,00 € rd. 144.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert BTB „A“** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 insgesamt **144.000,00 €**.

6.2.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Wegen der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag sind keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen nachweisbar. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich.

E2

Die Qualität der Lage entspricht nach sachverständiger Einschätzung in etwa der des Durchschnitts der Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Signifikante Abweichungen in der Ausprägung wesentlicher Lage-merkmale sind augenscheinlich nicht gegeben.

E3

Ein durch die unterschiedliche bauplanungsrechtliche Definition (Flächennutzungsplan = M) bedingter Wertunterschied wird hier nicht angenommen, da das Gebiet nach Auffassung des Sachverständigen mit der Beschreibung Dorfgebiet (MDW) für den Bereich des Bewertungsobjekts ebenso zutreffend charakterisiert wäre. Eine diesbezügliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E4

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.

E5

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

6.2.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

6.2.3.1 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 Wertermittlungsstichtag 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.

6.2.3.2 Wertansätze in der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurden vom Sachverständigen aus den vorliegenden Bauakten entnommen bzw. errechnet.

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 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	15,5 %	81,8 %	2,7 %	0,0 %

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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
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, Stahlgargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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- o. Zentralheizung, Niedertemperatur- o. Brennwertkessel
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: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
2	875,00	15,5	135,63
3	1.005,00	81,8	822,09
4	1.215,00	2,7	32,81
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 990,53 gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 990,53 €/m² BGF
rd. 991,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/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 allerdings die nachfolgend in der Tabelle 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. Ausbauzuschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) teilweise überdachte Terrasse	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag' 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.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des Alters und des baulichen Zustands sachverständig mit 54 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Markt-anpassungsfaktor 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 (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (4 % von 238.040,05 €)	9.521,60 €
Summe	9.521,60 €

Hierzu ist anzumerken, dass die vorhandenen Nebengebäude bzw. Bauwerke, die grundsätzlich auch als Außenanlagen angesehen werden können (Geräteschuppen Schauer, Kleintierstall), 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 ab 1990) zwischen rd. 36 % unterhalb und rd. 25% oberhalb, im Mittel rd. 4 % 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses 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 Kosten-schätzung 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.

Das Gebäude wurde vor nicht allzu langer Zeit durch 2 Wasserschäden (augenscheinlich nicht sehr stark) in Mitleidenschaft gezogen. Trotz einer (tlw. noch im Rahmen der unterstellten Modernisierung auszuführenden) vollständigen und ordnungsgemäßen Reparatur haftet einem durch Wasser geschädigten Gebäude eine Minderwert an, der das Unbehagen eines möglichen Interessenten bzw. den Verdacht auf einen verborgenen gebliebenen Schaden einpreist und somit den Marktwert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr senkt. Dieser wird hier anhand von Erfahrungswerten pauschal auf rd. 2 % des Gebäudewertes geschätzt

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.000,00 €
- Unterhaltungsstau/Fertigstellungsbedarf (Türen, Fliesen, Bodenbeläge erneuern, Dachfenster tlw. ersetzen); ca. 150 €/m² Wohnfläche -21.000,00 € - Fußbodenheizung reparieren -6.000,00 € - Außenwände renovieren -8.000,00 € - Badinstallation DG erneuern, inkl. Renovierung -5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-25.000,00 €
Fertigstellung / Instandsetzung Doppelgarage (u. a. Putz, elektr. Anlage) -25.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
merkantiler Minderwert wegen 2 bekannter (und bisher nur teilweise beseitigter) Wasserschäden -3.000,00 €	
Summe	-68.000,00 €

6.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	991,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	161,41 m²	167,38 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	171.957,31 €	81.179,30 €
Baupreisindex (BPI) 26.03.2026 (2010 = 100)	x	128,3/100	128,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	220.621,23 €	104.153,04 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	220.621,23 €	104.153,04 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	52 Jahre
• prozentual		32,50 %	13,33 %
• Faktor	x	0,675	0,8667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.919,33 €	90.269,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		239.188,77 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.567,55 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	248.756,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	144.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	392.756,32 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	392.756,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	68.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	324.756,32 €
	rd.	325.000,00 €

Der **Sachwert BTB „A“** wurde zum WE-ST mit **rd. 325.000,00 €** ermittelt.

6.2.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

6.2.4.1 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.

6.2.4.2 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 umlagefähigen 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,
- Mietpreisangaben der Sprengnetter Research GmbH,



Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. **Matthias Metzinger** MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✦ RICS Registered Valuer ✦ CIS HypZert (F) ✦



- Mietangebote im Internet und den Tageszeitungen,
- Mietpreisangaben des Gutachterausschusses,
- 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. 1.156 € mtl. (entspricht rd. 8,50 € je m² Wohnfläche) unter Berücksichtigung der Größe, Ausstattung und Zustand sowie Zerschneidung der Wohn- und Nutzflächen, für marktüblich erzielbar.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen des Einfamilienhauses wurden nach Plausibilitätsprüfung im Ortstermin aus den vorliegenden Bauakten entnommen bzw. errechnet. Bei fehlenden Maßen wurde sachverständig geschätzt.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom 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 €
	2 Garagen × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	129,59 m² WF × 13,80 €/m²	1.788,34 €
	2 Garagen × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	313,60 €
Summe		2.842,50 €

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 deutlich höher), war der genannte Erfahrungssatz anzupassen. Der Liegenschaftszinssatz wird unter der genannten Prämisse und in Ansehung der konkreten Objektmerkmale (Größe, Lage, erzielbare Miete etc.), auch unter Berücksichtigung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, mit 2,65 % geschätzt.

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

(vgl. 6.2.3.2)

Hier wurde aus Vereinfachungsgründen die RND des Hauptgebäudes für den gesamten BTB angesetzt.

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

(vgl. 6.2.3.2)

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

(vgl. 6.2.3.2)

6.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung alle	136,08		8,50	1.156,68	13.880,16
Doppelgarage		Wohnung		2,00	75,00	150,00	1.800,00
Summe			136,08	2,00		1.306,68	15.680,16

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.680,16 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.842,50 €
jährlicher Reinertrag	= 12.837,66 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,65 % von 144.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.816,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.021,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,545
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 257.523,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 144.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 401.523,28 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 401.523,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 68.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 333.523,28 €
	rd. 334.000,00 €

Der **Ertragswert BTB „A“** wurde zum WE-ST mit **rd. 334.000,00 €** ermittelt.

6.3 Wertermittlung für den BTB „B“

6.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

6.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

(vgl. Anlage 20)

6.3.1.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

Die Preisbildung für unbebaute Grundstücke, d. h. 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 derartige Grundstücke.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Wert unbebauter Grundstücke deshalb i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 ImmoWertV 21). Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Vergleichswert, der hauptsächlich aus dem Wert von Grund und Boden besteht (Bodenwert) vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der **unmittelbare Preisvergleich** mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der **mittelbare Preisvergleich** mit geeigneten Bodenrichtwerten.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist der Bodenwert aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Der mittelbare Preisvergleich erfolgt auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, die jeweils nach ein oder zwei Jahren von den Gutachterausschüssen veröffentlicht werden.

6.3.2 Vergleichswert- / Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

6.3.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 20)

6.3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis von Bodenrichtwerten

Bei dem Bewertungsteilbereich „B“ handelt es sich um sogenanntes „hausnahes Gartenland“ im Außenbereich. Hausnahes Gartenland stellt regelmäßig keine eigenständig verwertbare Baufläche, sondern einen dem Wohngrundstück funktional zugeordneten Grundstücksteil dar. Mangels eigener Bebaubarkeit und eigenständiger Marktgängigkeit erfolgt die Wertermittlung daher in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land, jedoch unter Ansatz einer deutlich reduzierten Preisrelation, wie sie von den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht oder aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird.

In der Praxis werden – je nach Lage, Nutzbarkeit und funktionaler Einbindung – **anteilige Werte (typisch etwa 3 % bis 30 % des Bodenrichtwerts)** angesetzt. Die konkrete Höhe orientiert sich insbesondere an der tatsächlichen Nutzbarkeit, dem Zuschnitt, der Zugänglichkeit sowie der fehlenden eigenständigen Bebaubarkeit im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Der veröffentlichte 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.

6.3.2.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert: (vgl. 6.2.2.3)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	26.03.2026
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	hausnahes Gartenland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.480 m ² Bewertungsteilbereich = 1.280 m ²

6.3.2.4 Bodenwerberechnung für den Bewertungsteilbereich

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MDW (dörfliches Wohngebiet)	hausnahes Gartenland	× 0,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 13,00 €/m ²	
sonstige Parameter			× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 13,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	13,00 €/m²	
Fläche	×	1.280 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	16.640,00 € rd. 16.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 insgesamt **16.600,00 €**.

6.3.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

(vgl. 6.2.2.5)

E2

Laut Gutachterausschuss werden im Landkreis für hausnahes Gartenland Preise zwischen 0,3 % und 28 %, im Mittel von 10% des jeweiligen Bodenrichtwerts für baureifes Land, erzielt.

In vorliegendem Fall wird eingeschätzt, dass die Fläche eine durchschnittliche Wertigkeit besitzt. Besonders positive oder negative Merkmale sind nicht ersichtlich. Der Ansatz einer Wertrelation von 10 % des Bodenrichtwerts wird als sachgemäß erachtet.

E3

Genauere Anhaltspunkte, ob und in welchem Maße verschiedene Grundstückseigenschaften die Kaufpreise beeinflussen, liegen nicht vor. Eine diesbezügliche Anpassung kann nicht vorgenommen werden.

6.3.2.6 Weitere Wertansätze in der Vergleichswertermittlung

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

Außenanlagen

Wertmäßig relevante Außenanlagen wurden in Form des Pferdeunterstands und des Schauers vorgefunden. Der Zeitwert dieser Bauwerke wurde pauschal geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dies war hier nicht der Fall.

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

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

Derartige Umstände waren nicht zu berücksichtigen.

6.3.2.7 Vergleichswertberechnung

Bodenwert für den BTB „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		16.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den BTB „B“	=	17.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den BTB „B“	=	17.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	17.600,00 €
	rd.	17.600,00 €

Der **Vergleichswert des BTB „B“** wurde zum WE-ST mit **rd. 17.600,00 €** ermittelt.

6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.4.1 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.

6.4.2 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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Ertragswert	Sachwert
A		334.000,00 €	325.000,00 €
B	(Vergleichswert)	17.600,00 €	
Summe	-----	351.600,00 €	342.600,00 €

6.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **342.600,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **351.600,00 €** ermittelt.

6.4.4 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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,20 (a) \times 0,50 (b) = \mathbf{0,100}$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,80 (d) = \mathbf{0,800}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[342.600,00 \text{ €} \times 0,800 + 351.600,00 \text{ €} \times 0,100] \div 0,900 = \text{rd. } \mathbf{344.000,00 \text{ €}}$.

6.4.5 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 15749 Mittenwalde OT Brusendorf, Thomas-Müntzer-Str. 2,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brusendorf	294	8
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brusendorf		805

wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2026 mit rd.

344.000 €

in Worten: dreihundertvierundvierzigtausend 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, 30.04.2026



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 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [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 Unterlagen

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 294 Stand: 23.05.2025	ü. v. Auftraggeber	04.11.2025
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Dahme-Spreewald Katasterbehörde	12.11.2025
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	24.04.2026
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster und Naturschutz	Landkreis Dahme-Spreewald Dez. Umweltamt	19.11.2025
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	25.11.2025
6	Auskunft Fragebogen	Stadt Mittenwalde Bauamt	12.11.2025
7	Auskunft Bodendenkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	04.11.2025
8	Auskunft Erschließung Wasser	MAWV Wasserzweckverband	02.12.2025
9	Auskunft Bauordnung - Baugenehmigungen für Wohnhaus und Doppelgarage - Baubeschreibungen und Flächenberechnungen, Grundrisse, -Lagepläne	Bauordnungsamt Landkreis Dahme-Spree	09.12.2025

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:	Rohertrag
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

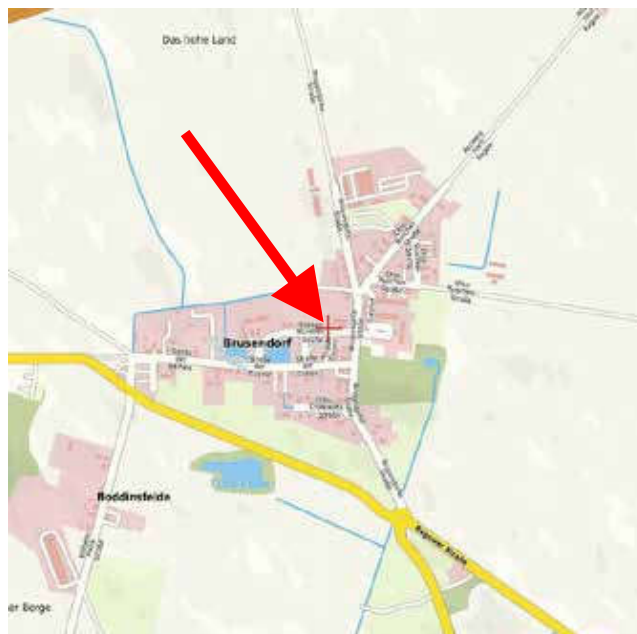
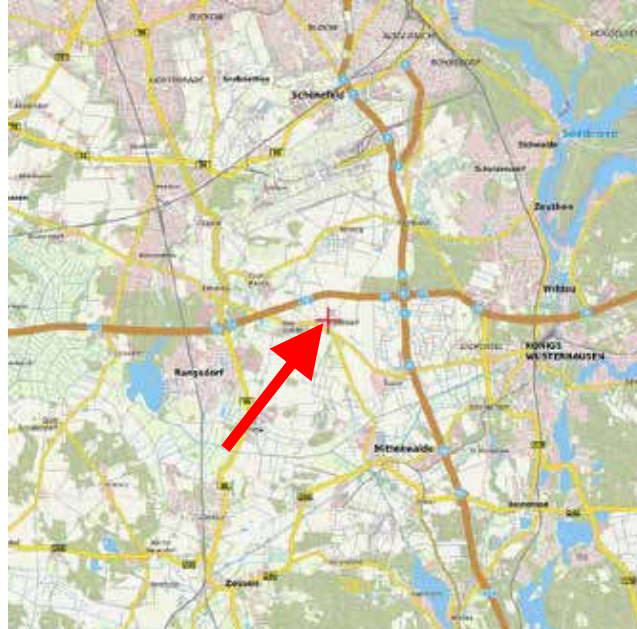
8 Anlagen

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: Auskünfte zum naturschutzrechtlichen Status und zu Altlasten
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren
- Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage
- Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 10: Auskunft zum Bodendenkmalschutz
- Anlage 12: Auszug aus der Fluglärmkartierung des Flughafens BER
- Anlage 13: Auszug aus der Karte der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Anlage 16: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
- Anlage 18: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 19: Fotos
- Anlage 20: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung
- Anlagen 6, 11, 14, 15: (entfallen)

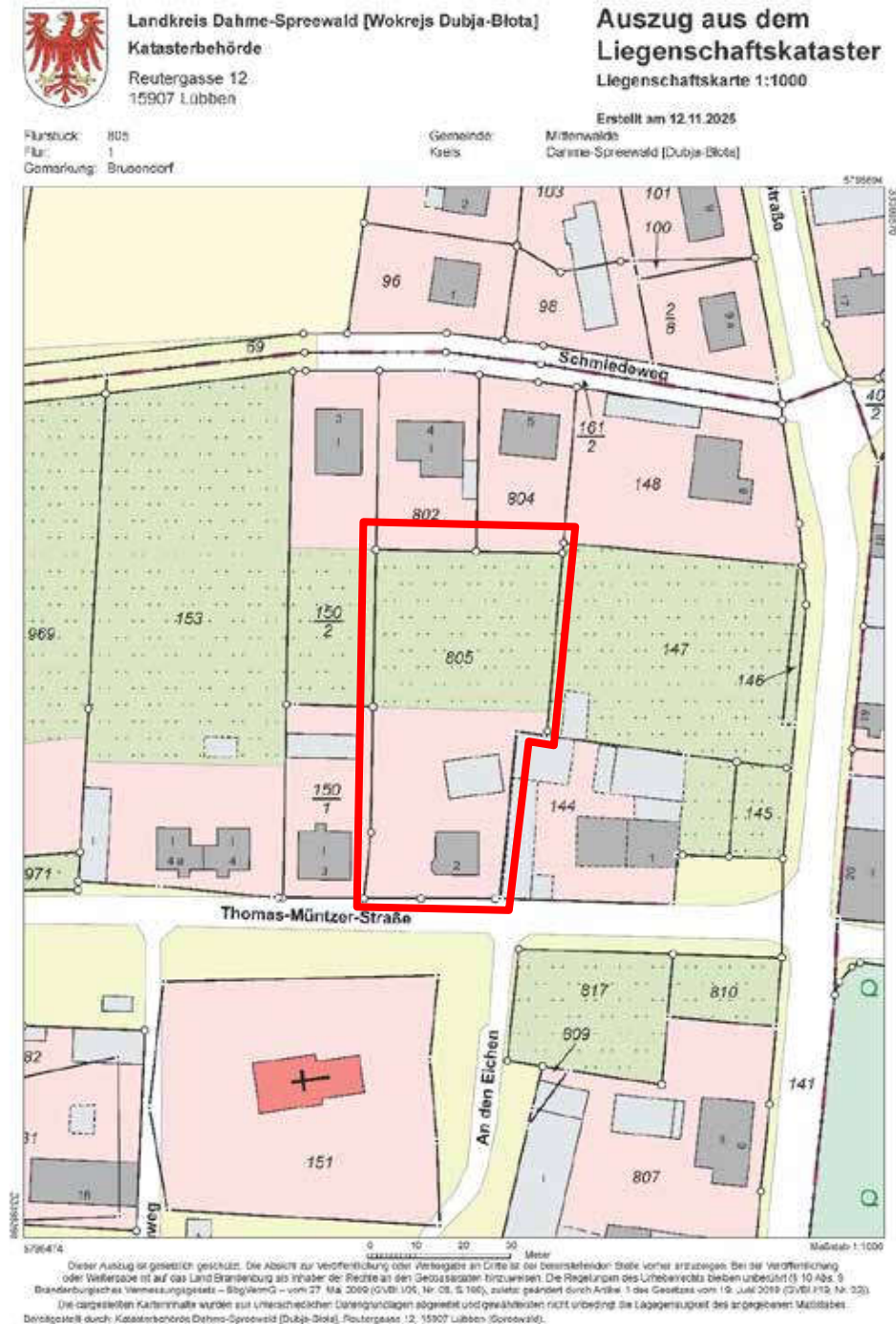
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



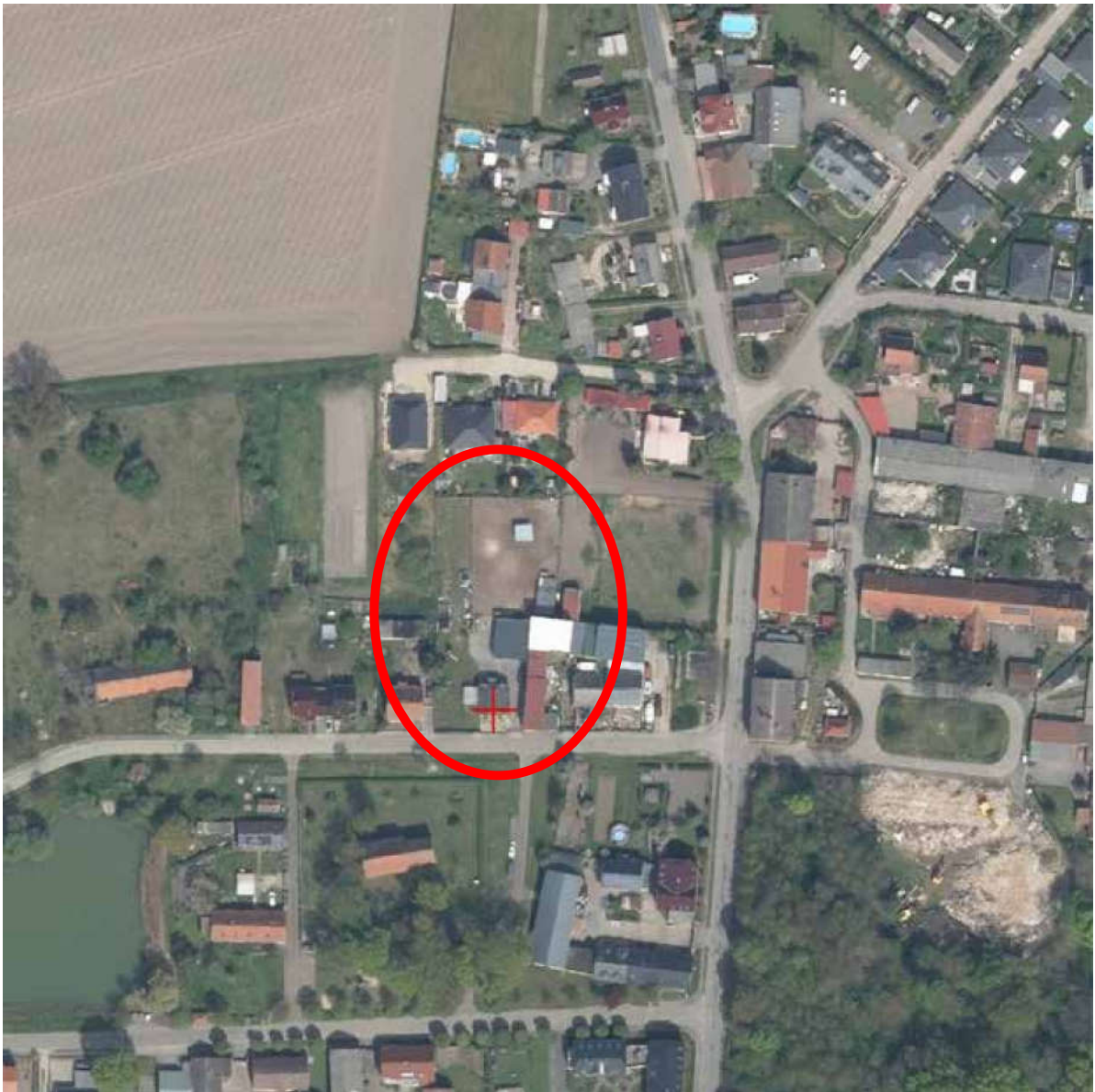
**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auskünfte zum naturschutzrechtlichen Status und zu Altlasten

Seite 1 von 2

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Metzger Immobilienbewertung
Herrn Metzger
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Amt für Umwelt und Landwirtschaft
untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Anschrift: Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20
Fax: 03546 204
E-Mail*: umwetatmt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 67.4-73805-25-716
Datum: 19.11.2025
Ihr Schreiben vom: 04.11.2025
Ihr Zeichen: 0121-014/25

Grundstück: Mittenwalde, Brusendorf, Thomas-Müntzer-Straße 2
Gemarkung Brusendorf, Flur 1, Flurstück 605

Vorhaben: Auskunft zu wasserschutzrechtlichen, naturschutzrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belangen

Auskunft zu wasser-, naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Belangen

Sehr geehrter Herr Metzger,

Bezüglich Ihrer Anfrage zu naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belangen auf o. g. Grundstück, geben die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde und die untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde folgende Stellungnahmen ab:

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) Frau Walther

Die angefragte Fläche ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten gem. §§ 23 bis 28 BNatSchG, sowie gem. § 32 BNatSchG (Schutzgebiete „NATURA 2000“). Auch geschützte Biotope oder Naturdenkmäler sind nicht kartiert.

Das Flurstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde. Die vorgenannte Verordnung kann unter nachfolgendem Weblink eingesehen werden:

<https://ris.mittenwalde.de/ti-stadt/index.php>

Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass mit der umweltrechtlichen Auskunft keine baurechtliche Einschätzung zur Fläche getroffen wird.

Für baurechtliche Anfragen wenden Sie sich bitte an das Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald.

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungssandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Böckersstraße 41 Schulweg 1 b Forstplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Kontohaber: Landkreis Dahme-Spreewald Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 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 4: Auskünfte zum naturschutzrechtlichen Status und zu Altlasten

Seite 2 von 2

Seite: 2

67.4-73805-25-716

Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen bekannt, solche können aber seitens der Stadt Mittenwalde vorliegen.

Auskünfte hierzu sind bei der Verwaltung der Stadt Mittenwalde zu erfragen.

Bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen können artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG betroffen sein. Entsprechende Belange sind bei Maßnahmen zu beachten.

Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (uWB)

Wasserwirtschaftlich und wasserrechtlich ohne Belang, das Grundstück liegt weder an einem Gewässer noch in einem Wasserschutzgebiet (WSG) und unterliegt insofern keinen Einschränkungen.

Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- / unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) Frau Gehrke

Bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG gebe ich Ihnen gem. BbgUG folgende Auskunft:

Das Grundstück

Mittenwalde, Brusendorf, Thomas-Müntzer-Straße 2
Gemarkung Brusendorf, Flur 1, Flurstück 805

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.

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Landkreis Dahme-Spreewald Der Landrat



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

Metzing Immobilienbewertung
Herrn Matthias Metzing
Rykestraße 26
10405 Berlin

Dezernat bzw. Amt: Bauordnungsamt
Anschrift: untere Bauaufsichtsbehörde
Brückenstraße 41
15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03375 26-0
Durchwahl: 03375 26
Fax: 03375 26
E-Mail*: baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: **63-05639-25-87**
Datum: 07.11.2025
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen: 0121-014/25

Grundstück: Mittenwalde, Brusendorf, Thomas-Müntzer-Straße 2
Gemarkung Brusendorf, Flur 1, Flurstück 805

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 07.11.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Brusendorf
Flur	1
Flurstück	805

liegen keine begünstigende oder belastende Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage

Kostenbescheid

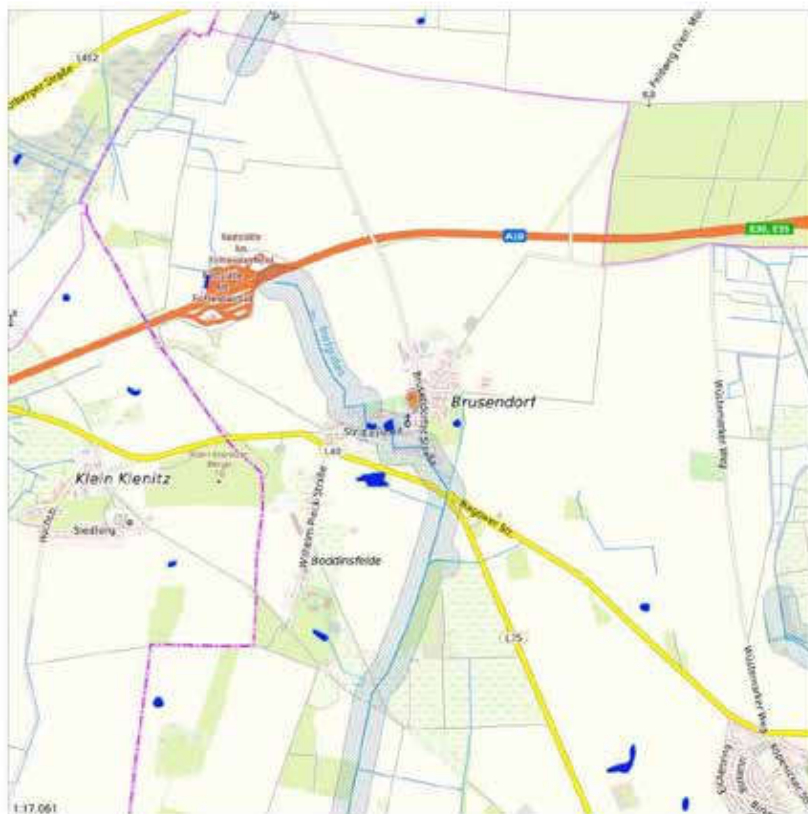
Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Seetheweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontanaplatz 50 Max-Werner-Straße 7 a Zeese Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Kontoinhaber: Landkreis Dahme-Spreewald Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0090 1000 5242 52 BIC: WELADED1PM8	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 1 von 2

ZÜRS Hochwassergefährdung

15749 Mittenwalde , Mark, Thomas-Müntzer-Str. 2



Gefährdungskategorie der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seitlich als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Damm vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Damm). GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Damm vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Damm). GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Damm vorhanden, die mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Damm). GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Damm vorhanden, nur Risiken vor dem Damm).			
Datenquellen: Ergebnisse der Gefährdungsklassifizierung auf der Grundlage der Geodaten E-VIS, mitteleuropäische Topographische Karte (EMK) 2011, Luftbilder mit Beschriftungen: ERI, DigitalGlobe, GeoEye, GeoEye 2004, PSA, USGS, SES, GeoEye, Aerial, IGN, IGN, Swisstopo, and the US Over-Community, Koordinaten: E-Geodaten 2011, Fluenet 2011, GeoEye 2011, IGN 2011. Die Grunddaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden übernommen. on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 64226909 vom 24.04.2016 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® 2016.			

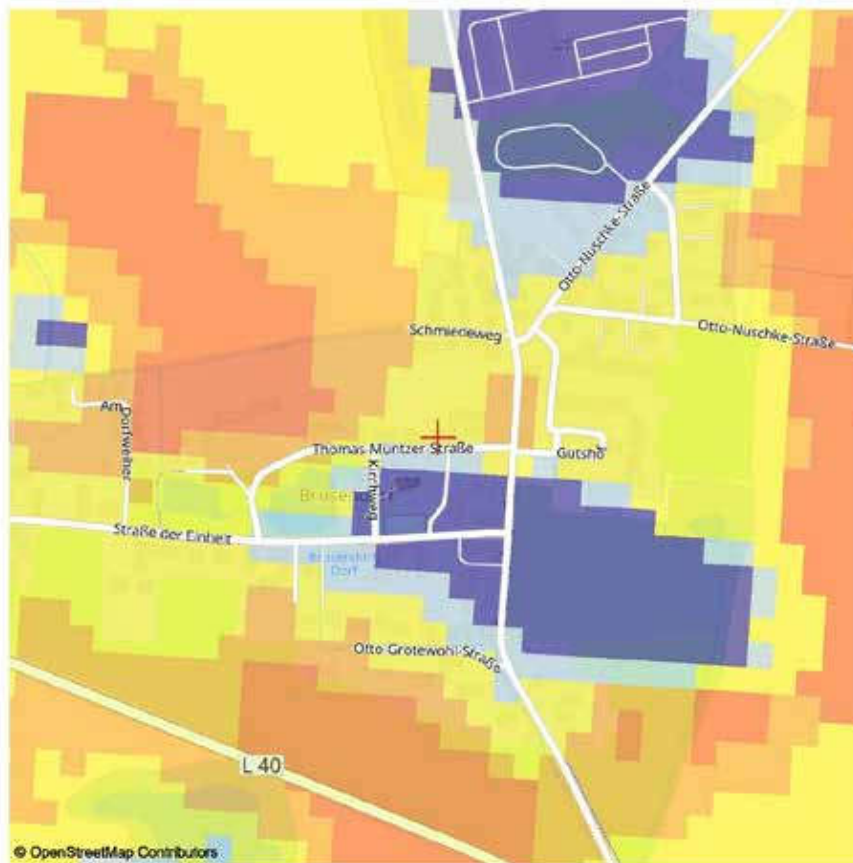
Seite 1

Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 2 von 2

Starkregengefährdung

15749 Mittenwalde , Mark, Thomas-Müntzer-Str. 2



Gefährdungsklasse der Objektdresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Datenbereitstellung 2017.
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC-BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 64226909 vom 24.04.2026 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® 2026

Seite 1

Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage

Seite 1 von 2

Wohnimmobilien Makrolage

15749 Mittenwalde , Mark, Thomas-Müntzer-Str. 2

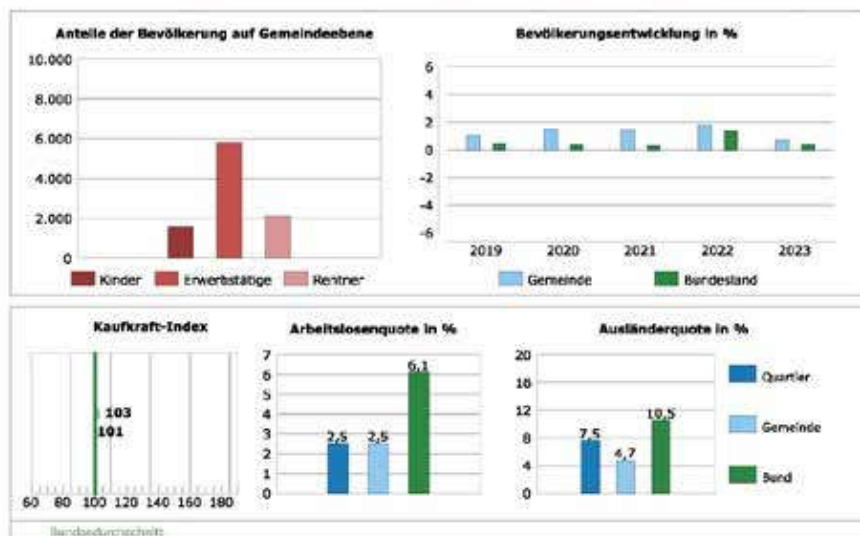


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Dahme-Spreewald
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum):	Potsdam (35,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Wildau, Stadt (7,5 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	9.492	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.202
Haushalte (Gemeinde)	4.686	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.738



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSE - 5 - (MITTEL)

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



Quelle:	MakroMarkt, modern Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0; Datschdorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank; Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 64226909 vom 24.04.2026 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® 2026

Seite 1

Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro-/Mikrolage

Seite 2 von 2

Wohnimmobilien Mikrolage

15749 Mittenwalde , Mark, Thomas-Müntzer-Str. 2



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	2/Anschlussstelle Ragow (3,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rangsdorf (5,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Berlin-Südkreuz (20,8 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER] (6,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Brusendorf, Dorf (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - G - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten 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	Mittenwalde
BRW-Name	Brusendorf MDW #3701
Zonennummer	02003701
Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	130
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Dörfliches Wohngebiet (MDW)
Grundstücksfläche (in m²)	800
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheBU_2026.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

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



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

Anlage 10: Auskunft zum Bodendenkmalschutz

Seite 1 von 1



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wörsdorfer Platz 4-5 D-15806 Zossen (Ortsteil Wündorf)

Metzing Immobilienbewertung

Rykestraße 26
10405 Berlin

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

Wündorf, den 4. November 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

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

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

**Anfrage zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Brusendorf, Flur 1, Flurstück 805
– Thomas-Müntzer-Straße 2 in 15749 Mittenwalde OT Brusendorf (Lkr. Dahme-
Spreewald)**
Ihre Anfrage vom 04.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen
mitteilen, dass das Flurstück 805 der Flur 1 in der Gemarkung Brusendorf vollständig
Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 10020 (i.S.d. BbgD SchG § 2, Abs. 1,2 Nr. 4) ist. Es
handelt sich dabei um den Dorfkern des deutschen Mittelalters und der Neuzeit von
Brusendorf mit einer Kirche des deutschen Mittelalters und der Neuzeit sowie eines Friedhofs
des deutschen Mittelalters und der Neuzeit.

Auf Flurstücken mit Bodendenkmalstatus ist die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B.
Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und
Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§
9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgD SchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde
zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgD SchG). Im Zuge eines
Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren
Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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
BbgD SchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis
zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgD SchG).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

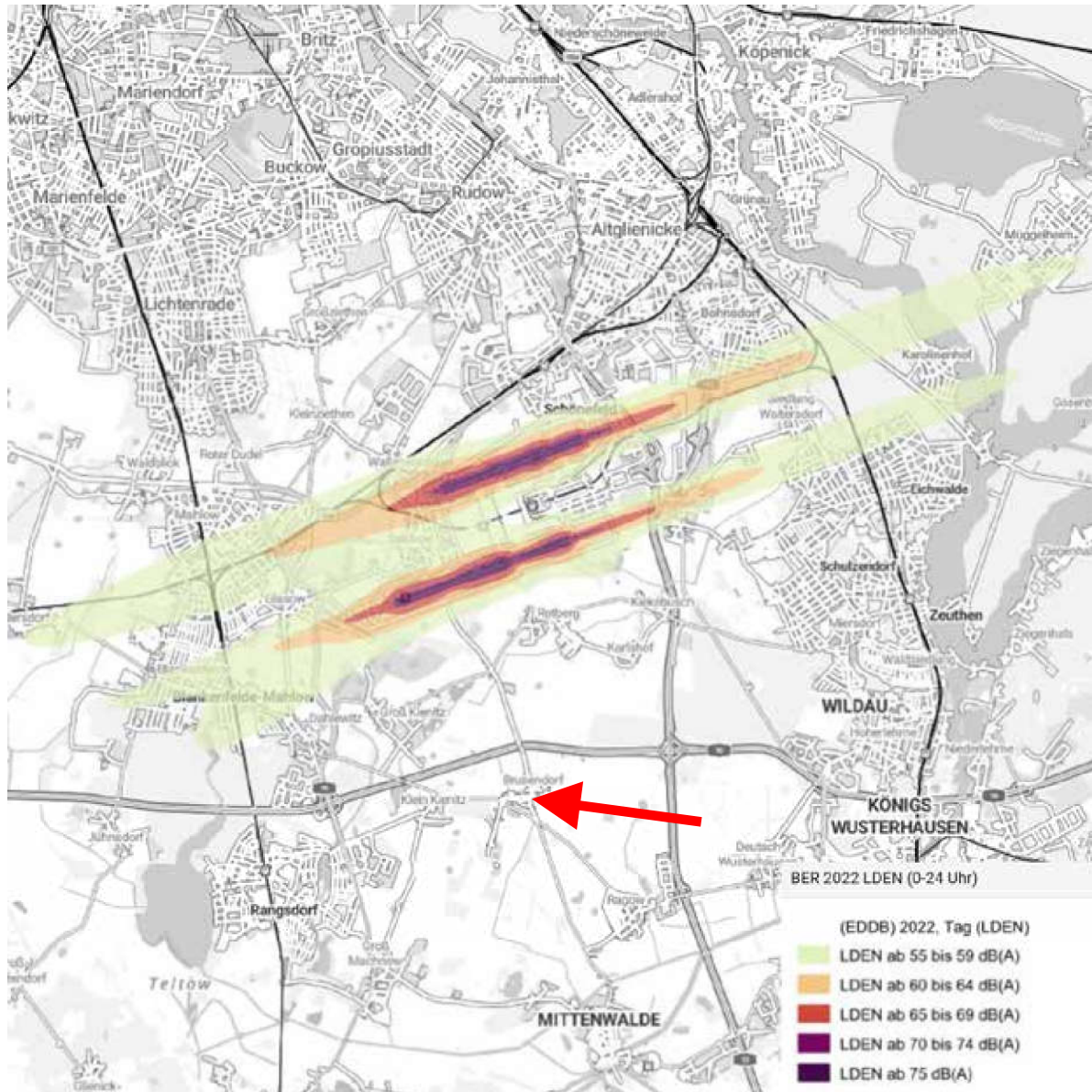
Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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

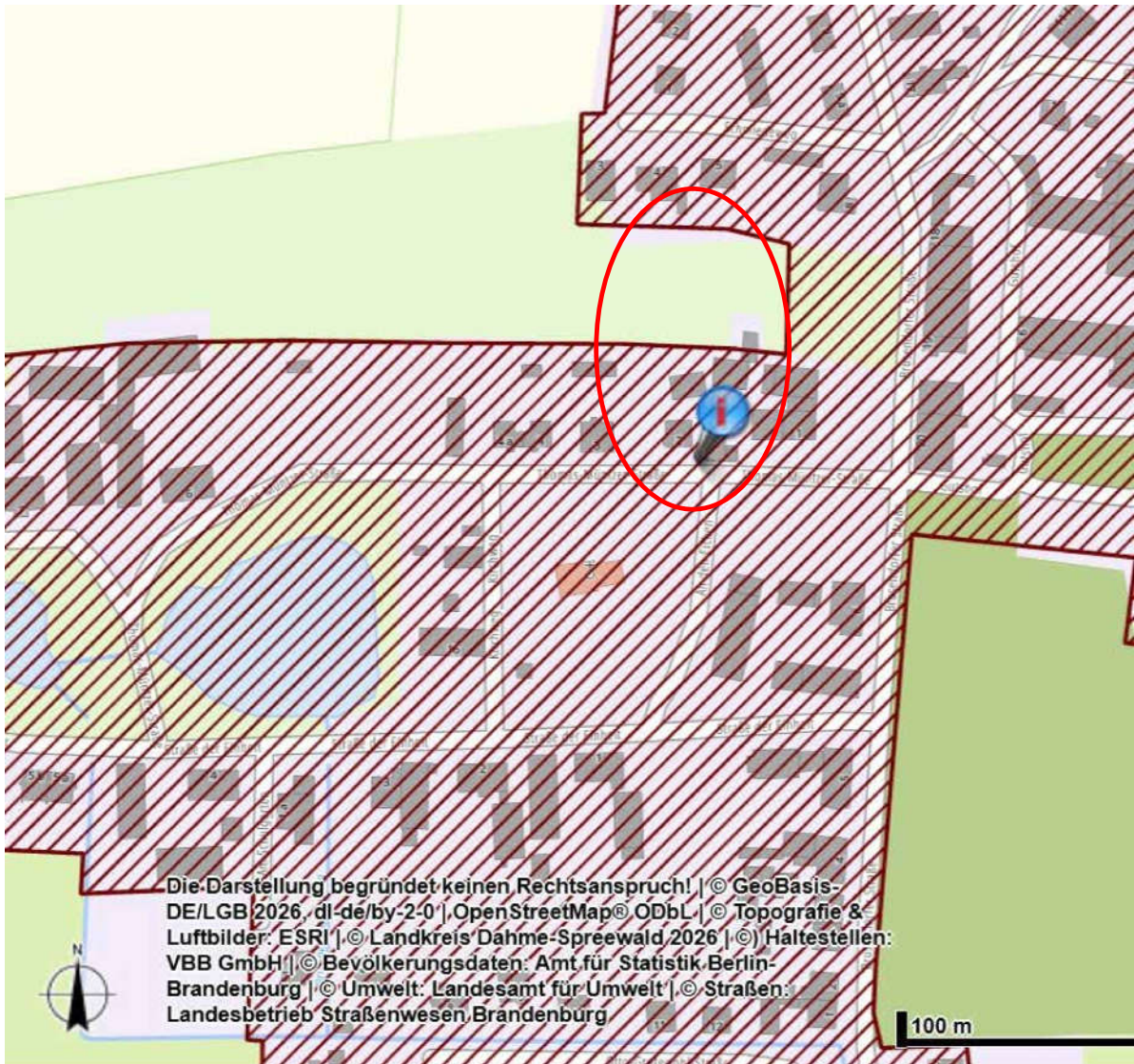
Anlage 12: Auszug aus der Fluglärmkartierung des Flughafens BER mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Anlage 13: Auszug aus der Karte der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



OBJEKTÜBERSICHT ☒ THEMENERGEBNIS ☒ 0 von 1 Objekten ausgewählt

Ergebnisliste von Satzung

Name

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Brusendorf

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6

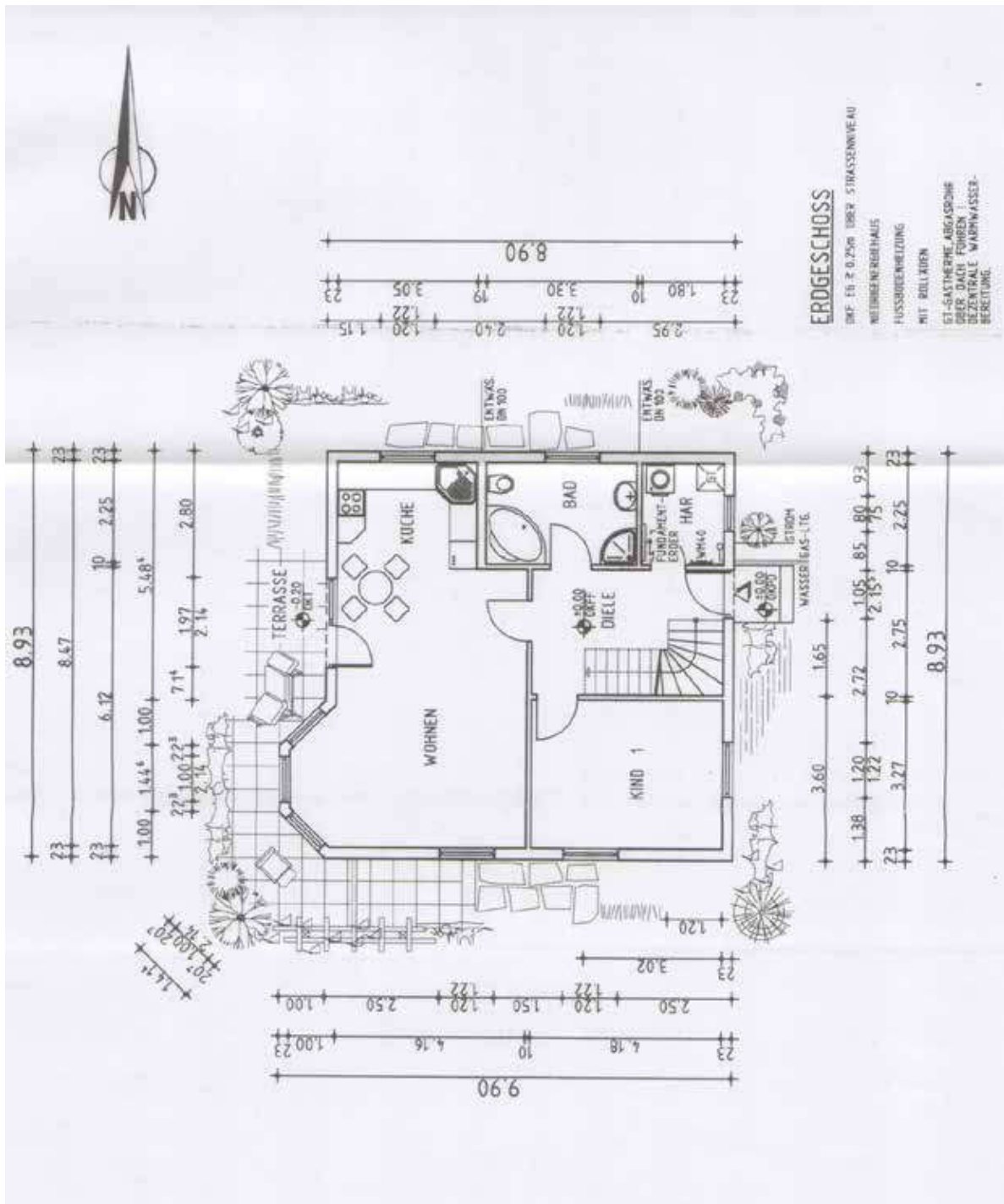


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses (Einfamilienhaus)

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6

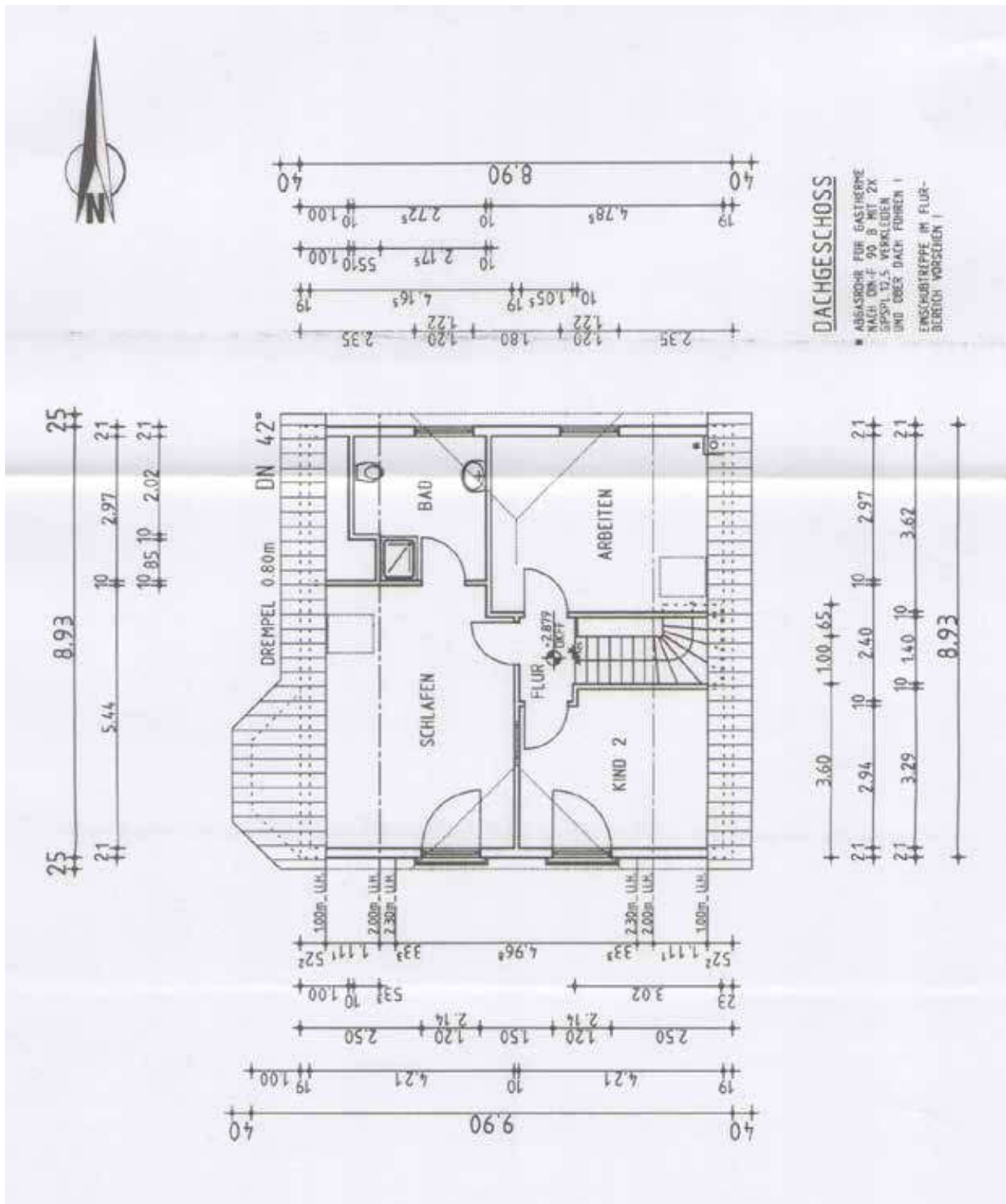


Bild 2: Grundriss des Dachgeschosses (Einfamilienhaus)

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

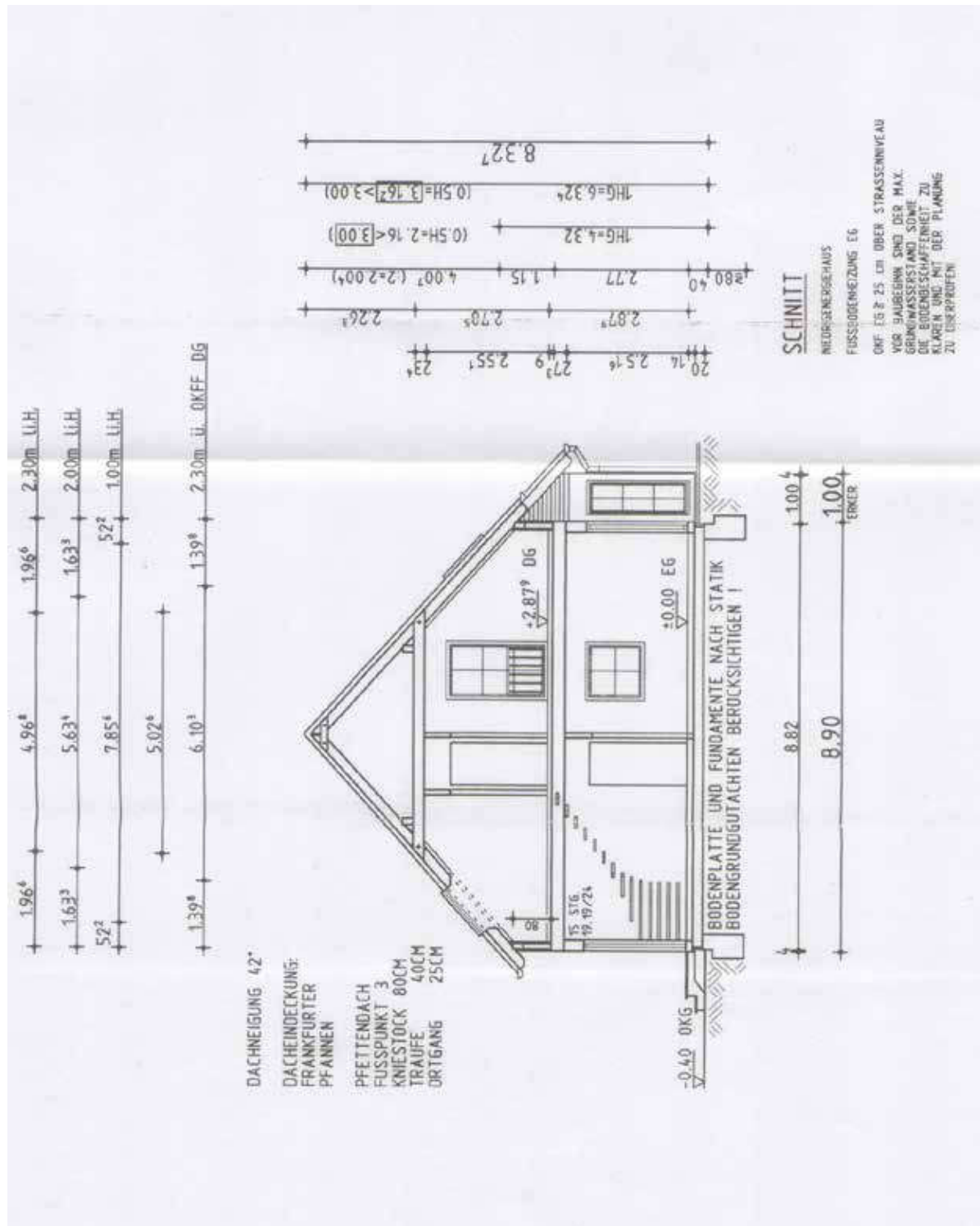


Bild 3: Gebäudeschnitt (Einfamilienhaus)

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6

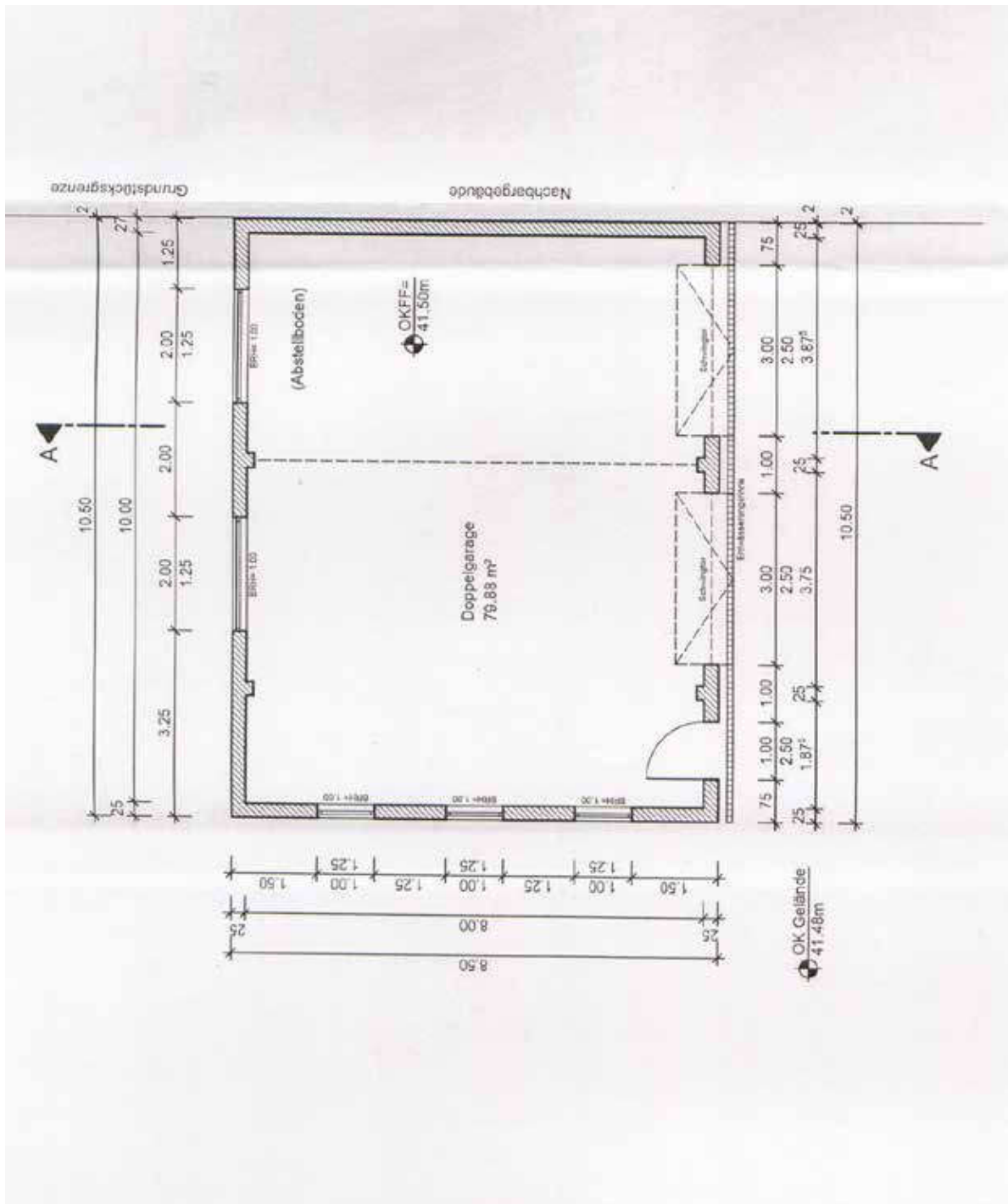


Bild 4: Grundriss des Erdgeschosses (Doppelgarage)

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6

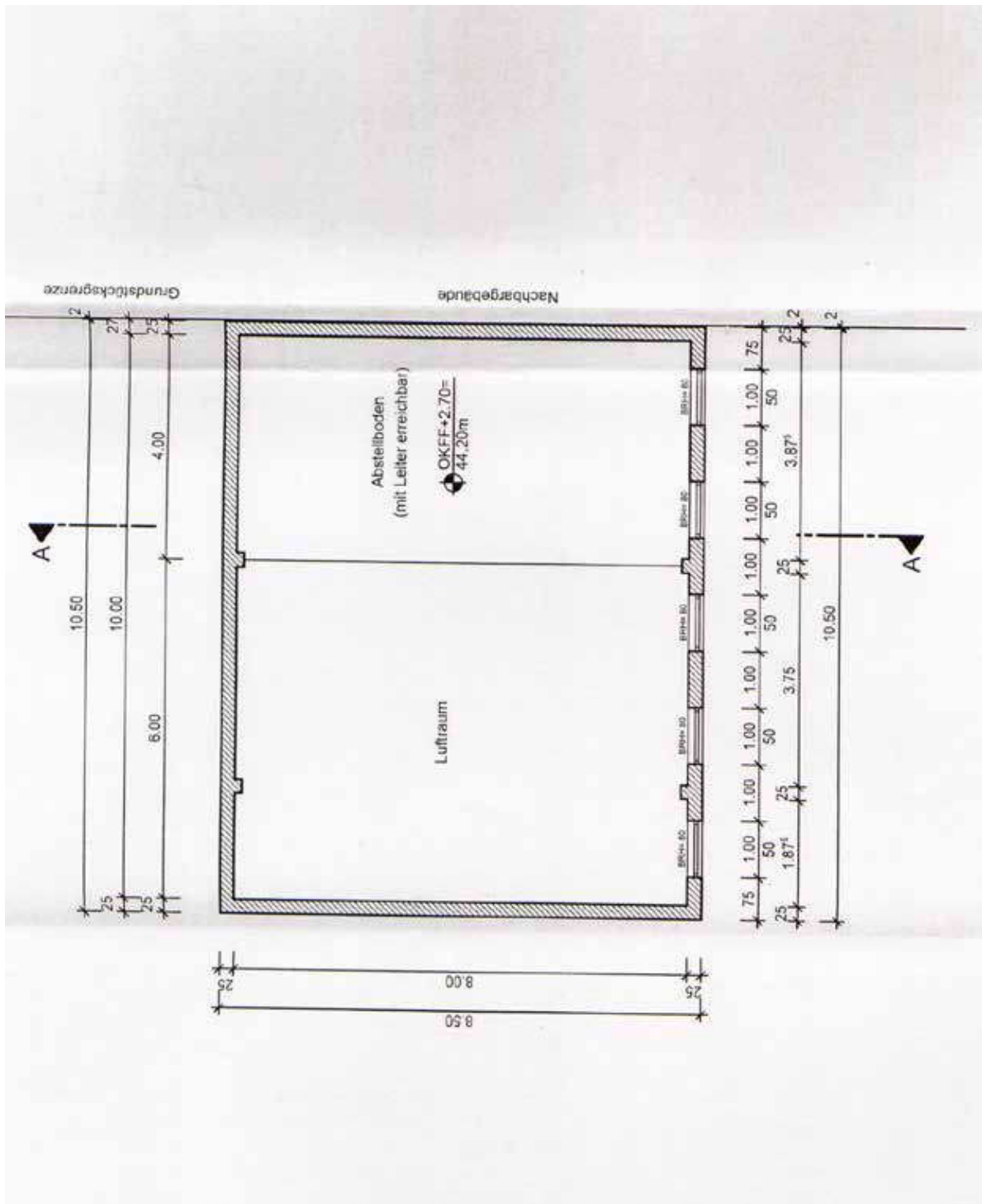


Bild 5: Grundriss des Obergeschosses (Doppelgarage)

Anlage 16: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6

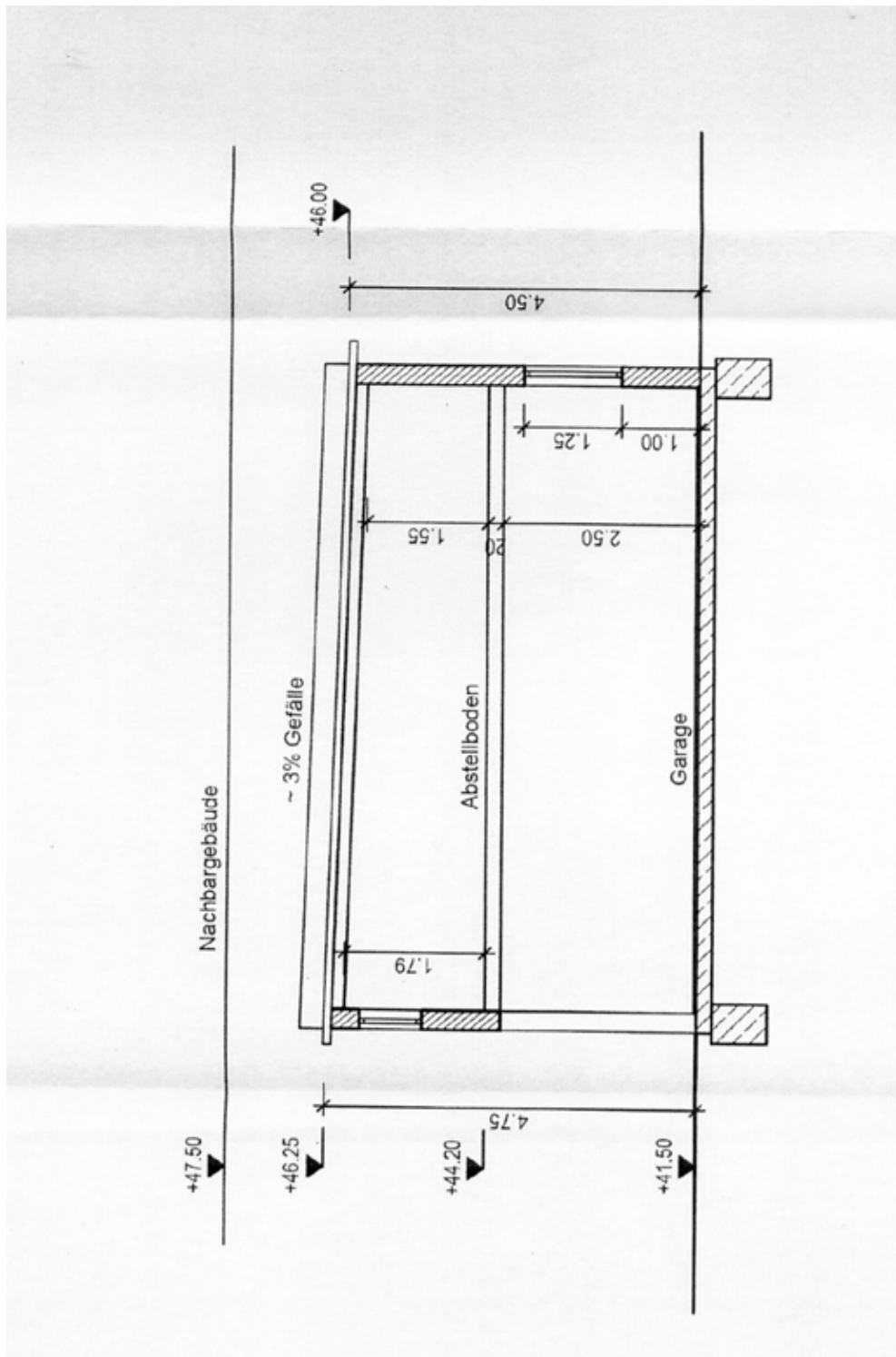


Bild 6: Gebäudeschnitt (Doppelgarage)

Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NIK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnung erfolgt aus:

☐ Fertigmaßen ☐ auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß

☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen ☐ Schätzung

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

Gebäude: Einfamilienhaus

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich c
1	EG	+	1,00	8,930	8,900	a oder b	79,48		
2	EG Wandvorsprung	+	1,00	2,450	1,000	a oder b	2,45		
3	DG	+	1,00	8,930	8,900	a oder b	79,48		
Summe							161,41		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								161,41	m²

Gebäude: Doppelgarage

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich c
1	EG	+	1,00	8,500	10,500	a		89,25	
2	OG	+	1,00	8,500	4,250	a		36,13	
3	Überdachung (Rückseite)	+	1,00	4,000	10,500	b			42,00
Summe								125,38	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								167,38	m²

Seite 2

Anlage 17: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus

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

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☒ Schätzung

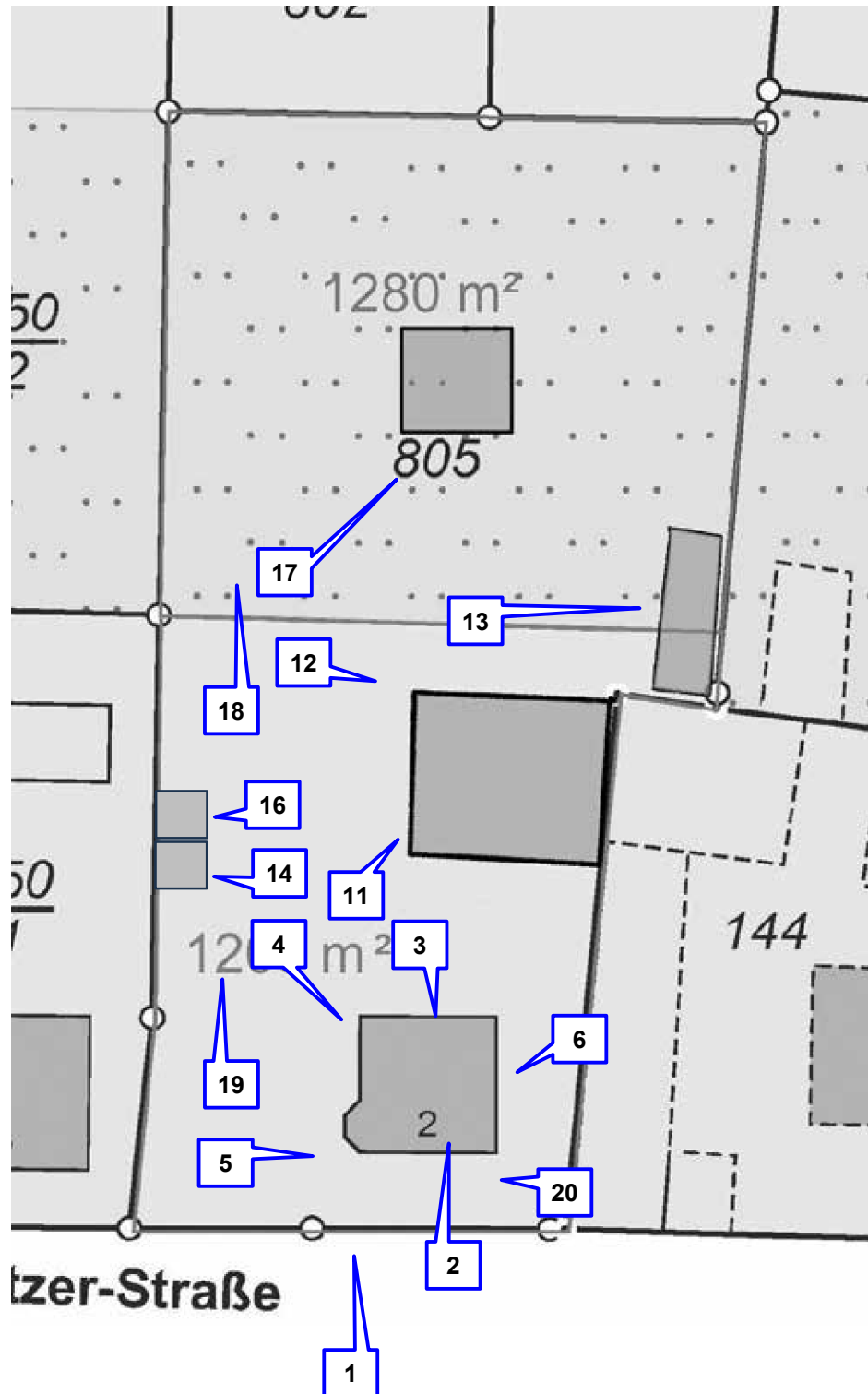
☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☒ WoFlV

lfd. Nr.	differenzierte 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) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
1	Wohnzimmer/Küche (EG)	1	+							67,72	1,00	34,88	34,88
2	Terrasse	2	+							34,00	0,50	17,00	17,00
3	Bad (EG)	3	+	Außenwohnbereich						7,42	1,00	7,42	7,42
4	Diels (EG)	4	+							7,70	1,00	7,70	7,70
5	Kinderzimmer 1 (EG)	5	+							13,67	1,00	13,67	13,67
6	Abstellraum (EG)	6	+							4,05	1,00	4,05	4,05
7	Schlafzimmer (DG)	7	+							17,70	1,00	17,70	17,70
8	Kinderzimmer 2 (DG)	8	+							10,52	1,00	10,52	10,52
9	Arbeitszimmer (DG)	9	+							14,11	1,00	14,11	14,11
10	Bad (DG)	10	+							7,03	1,00	7,03	7,03
11	Flur (DG)	11	+							2,00	1,00	2,00	2,00
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												135,06	135,06

Seite 2

Anlage 18: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)

Seite 1 von 1



Anlage 19: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 19: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Hofansicht des Einfamilienhauses



Bild 4: Ansicht des Einfamilienhauses mit überdachter Terrasse

Anlage 19: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Ansicht des Einfamilienhauses mit überdachter Terrasse



Bild 6: Hauseingangstür des Einfamilienhauses

Anlage 19: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Spitzboden



Bild 8: Wasserschaden im Dachgeschoss (hinter Wandverkleidung)

Anlage 19: Fotos

Seite 5 von 10

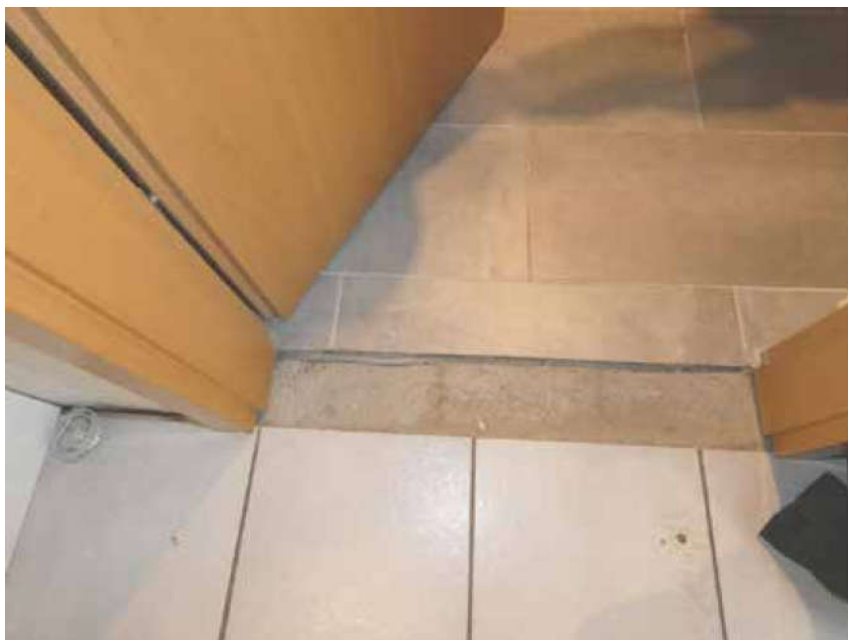


Bild 9: Fertigstellungsbedarf an Fußböden im EG

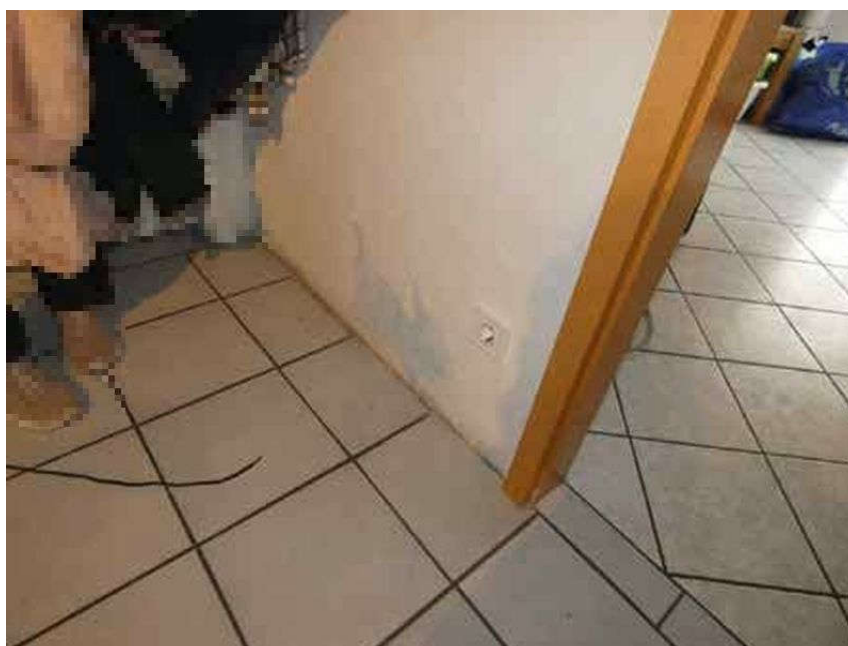


Bild 10: typischer Feuchteschaden an Wand im EG

Anlage 19: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Doppelgarage



Bild 12: Doppelgarage mit Überdachung an der Rückseite

Anlage 19: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Schauer



Bild 14: Geräteschuppen

Anlage 19: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Detailansicht vom Dach des Geräteschuppens (innen)



Bild 16: Kleintierstall

Anlage 19: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Pferdeunterstand



Bild 18: Garten

Anlage 19: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Garten



Bild 20: Vorgarten

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 marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)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. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Begriffe im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Ständdauer, 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 gleichzusetzend 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 Kauf-preisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen 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 substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.



Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. **Matthias Metzing** MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✦ RICS Registered Valuer ✦ CIS HypZert (F) ✦



Notizen