

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

Amtsgericht Königs Wusterhausen
Zwangsversteigerungsabteilung
Schlossplatz 4
15711 Königs Wusterhausen

Az.: 8 K 55/25



Datum: 18.12.2025
Az. MIB: 0121-010/25

GUTACHTEN

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

für das
mit einem Gartenhaus und einem Schuppen bebaute Grundstück
in 15741 Bestensee, Hainweg 3



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde - nach äußerem Anschein - zum Stichtag 19.11.2025 ermittelt mit rd.

147.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 13 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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)

- Bewertung nach äußerem Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Königs Wusterhausen	Az.: 8 K 55/25	
Wertermittlungsstichtag	19.11.2025		
Objektart:	(im Wesentlichen) unbebautes Grundstück		
Objektadresse:	Hainweg 3, 15741 Bestensee		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Königs Wusterhausen		
Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis Nr.	
Bestensee	978	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Bestensee	11	372	800 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich in einer Randlage der Gemeinde Bestensee. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Das Grundstück ist de facto unbebaut (lediglich ein offenbar überaltertes, abbruchreifes Gartenhaus mit Anbauten und ein abbruchreifer Schuppen sind vorhanden) und im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar.

Grund und Boden

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

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	

Bebauung:

- **Gartenhaus** mit 2 Anbauten, vermutlich Holzständerkonstruktion, auf Betonfundament, Fassade verbrettert, Holzfenster mit Einfachglas, Holzdach mit Dachpappe und Kunststoff-Wellplatten, Stromanschluss, Grundfläche insgesamt ca. 60,5 m², augenscheinlich jahrelang ungenutzt, abbruchreif,
- **Schuppen**, Holzständerkonstruktion, Wände und Dach aus Holz, mit angebautem Schauer, Grundfläche insgesamt ca. 33 m², abbruchreif

Außenanlagen: Bäume und Sträucher, Zaun (insgesamt nicht werthaltig)

Besonderheiten: starker Wildbewuchs

Ergebnisse

Bodenwert insgesamt	rd. 180.000,00 €
Außenanlagen	rd. 0,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	rd. 33.400,00 €
Verkehrswert	rd. 147.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Markt- und Standortanalyse	6
2.1	Makrolage	6
2.1.1	Standortcharakteristika	6
2.1.2	Großräumige Lage	6
2.1.3	Makrolage-Rating	7
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt	8
2.3	Mikrolage	8
2.3.1	Kleinräumige Lage	8
2.3.2	Mikrolage-Rating	8
3	Weitere Grundstücksmerkmale	9
3.1	Gestalt und Form	9
3.2	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.2.1	Hochwasser- und Starkregengefährdung	10
3.3	Privatrechtliche Situation	10
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.4.2	Bauplanungsrecht	10
3.4.3	Bauordnungsrecht	11
3.4.4	Naturschutzrecht	11
3.4.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen	11
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Gartenhaus	12
4.3	Schuppen mit Schauer	13
4.4	Außenanlagen	13
5	Zu den Fragen des Gerichts	13
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	13
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse	13
5.3	Gewerbebetrieb	13
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen	13
5.5	Scheinbestandteile und Zubehör	13
5.6	Verdacht auf Hausschwamm	13
5.7	Altlastenverdacht	13
5.8	baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung	13
5.9	Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte	14
5.10	dingliche Rechte / Belastungen	14
5.11	Energieausweis	14
5.12	Schornsteinfeger	14
5.13	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	14
5.14	Gebäudeversicherung	14
5.15	Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke	14



6	Ermittlung des Verkehrswerts	15
6.1	Grundstücksdaten	15
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
6.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
6.2.2	Zu dem herangezogenen Verfahren	15
6.3	Vergleichswert- / Bodenwertermittlung	15
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
6.3.2	Bodenwertermittlung auf der Basis von Bodenrichtwerten	16
6.3.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
6.3.4	Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück	16
6.3.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
6.3.5	Weitere Wertansätze in der Vergleichswertermittlung.....	17
6.3.6	Vergleichswertberechnung	18
6.4	Verkehrswert.....	19
7	Anhang	20
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
7.3	Verwendete fachspezifische Software	21
7.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	21
7.5	Abkürzungsverzeichnis	21
8	Anlagen	22
8.1	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gartenhaus mit Anbauten und einem Schuppen mit Schauer
Objektadresse:	Hainweg 3, 15741 Bestensee
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bestensee, Blatt 978, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bestensee, Flur 11, Flurstück 372, Fläche 800 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Königs Wusterhausen Zwangsversteigerungsabteilung Schlossplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen Auftrag vom 11.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens) Az.: 8 K 55/25
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	19.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Gebäude konnten überwiegend nur von außen, d.h. von den zugänglichen Garten- und Grünflächen des Grundstücks aus bzw. durch Fenster und sonstige Öffnungen, in Augenschein genommen werden. Die Bewertung erfolgt deshalb nach äußerem Anschein. Die Begehung des Grundstücks war durch dichten Wildbewuchs (Brombeerpflanzen) sehr erschwert,
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	vgl. Anhang

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Makrolage

2.1.1 Standortcharakteristika

Der Landkreis Dahme-Spreewald besteht seit dem 6. Dezember 1993 infolge der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg. Er setzt sich im Wesentlichen aus den vormaligen Altkreisen Königs Wusterhausen, Luckau und Lübben zusammen. Mit einer Fläche von 2.262 km² erstreckt sich der Landkreis Dahme-Spreewald von der Berliner Stadtgrenze im Norden bis zum Spreewald im Süden.

Zum Berliner Umland gehören die Städte Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Wildau sowie die amtsfreien Gemeinden Eichwalde, Schönefeld, Bestensee und Zeuthen. Dem weiteren Metropolenraum sind die Städte Lübben und Luckau sowie die Ämter Schenkenländchen, Unterspreewald, Lieberose/Oberspreewald und die Gemeinden Bestensee, Heideblick, Heidesee und Märkische Heide zugeordnet. Die Ämter Unterspreewald und Golßener Land haben sich am 1. Januar 2013 zum Amt Unterspreewald zusammengeschlossen. Per 30. Juni 2014 leben im Landkreis Dahme-Spreewald 161.300 Einwohner. Das entspricht 71 Einwohnern pro Quadratkilometer. Mit dieser Bevölkerungsdichte zählt der Landkreis zu den dünn besiedelten Gebieten in Deutschland. Der Bundesdurchschnitt beträgt 226 Einwohner pro Quadratkilometer und selbst der Durchschnitt im Bundesland Brandenburg liegt mit 83 Einwohnern pro Quadratkilometer noch geringfügig höher. Die Bevölkerung ist über das Kreisgebiet nicht gleichmäßig verteilt, sondern weist eine deutliche Konzentration im Berliner Umland auf. Das Berliner Umland liegt mit 297 Einwohnern pro Quadratkilometer über dem Bundesdurchschnitt, entsprechend gering ist demgegenüber die Bevölkerungsdichte im weiteren Metropolenraum.

Der seit längerem prognostizierte demographische Wandel ist im Landkreis Dahme-Spreewald aktuell nicht spürbar. Die räumlich begrenzten Wachstumsgebiete im Berliner Umland und entlang der Infrastrukturen üben weiterhin Anreiz aus. Damit verbunden ist eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahl im Berliner Umland und eine Stagnation der Bevölkerungszahl im weiteren Metropolenraum.

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Der bereits bestehende Flughafen in Schönefeld soll in den nächsten Jahren als Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER in Funktion gehen und damit die zentrale Luftverkehrsankunft der Hauptstadtregion gewährleisten. Durch den Landkreis führen in Nord-Süd-Richtung die Bundesautobahnen BAB 13 und BAB 113 (Berlin-Dresden), in Ost-West-Richtung die Bundesautobahnen BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und BAB 12 (Berlin-Frankfurt (Oder)). Nach der 2008 erfolgten Eröffnung der BAB 113 besteht eine direkte Anbindung an die Berliner Stadtautobahn, was zu deutlich verkürzten Verkehrsverbindungszeiten und Standortverbesserungen im angrenzenden Einzugsgebiet führt. Zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sorgen für gute Verkehrsverbindungen im Kreisgebiet. Mit den Eisenbahnlinien Berlin-Dresden und Berlin-Cottbus verlaufen wichtige Verkehrsadern von der Bundeshauptstadt in den Südosten Deutschlands durch den Landkreis. Weiterhin bestehen S-Bahnverbindungen von Königs Wusterhausen und Schönefeld zur Bundeshauptstadt Berlin. Im Berliner Umland haben sich in den zurückliegenden Jahren, begünstigt durch Standortvorteile und sehr gute Verkehrsanbindungen, wirtschaftliche Schwerpunkte entwickelt. Hier konzentrieren sich Gewerbegebiete insbesondere mit Handels- und Dienstleistungsangeboten, deren Einzugsgebiet über den Bereich des Landkreises Dahme-Spreewald hinausgeht.

Die Arbeitslosenquote liegt in 2024 im Landkreis Dahme-Spreewald fast unverändert zum Vorjahr bei 4,1 %. Im Land Brandenburg beträgt die Arbeitslosenquote zum selben Zeitpunkt 6,0 % (Bundesrepublik Deutschland: 5,7 %)

2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Brandenburg
Kreis:	Landkreis Dahme-Spreewald
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bestensee (ca. 9.200 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte: Berlin (ca. 45 km entfernt)
Landeshauptstadt: Potsdam (ca. 50 km entfernt)
Bundesstraßen: B 246 Zossen – Beeskow (ca. 2,7 km entfernt)
Autobahnzufahrt: BAB 13 Schönefelder Kreuz – Dresden, Anschlussstelle Bestensee (ca. 6 km entfernt)
Bahnhof: Bestensee (ca. 2,7 km entfernt)
Flughafen: Berlin Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.3 Makrolage-Rating

Die Gemeinde Bestensee gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald im Bundesland Brandenburg. Bestensee zählt 9.171 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 4.317 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,12 Personen beträgt. Bestensee weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Berlin. Das BBSR teilt Bestensee 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 Gemeinde Bestensee auf 262 Personen. Damit weist Bestensee im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittliche Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.309 bzw. 503 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von 39 bzw. 147 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 31,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 43,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 24,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,3% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,6% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 20% (Deutschland: 22,6%).

Bestensee weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 4.640 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 2.238 Einfamilienhäuser und 2.402 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 48,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 32,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (22,4%) und 3 Räumen (18%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 3,4% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 794 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: 30. September 2025) in Bestensee bei den EFH bei 4.400 EUR/m², bei den ETW bei 5.122 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14 EUR/m² pro Monat bzw. 10,7 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 19,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 37,3% verändert.

2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Der Markt für unbebaute Baugrundstücke in Bestensee zeigt sich aktuell ruhiger und selektiver als in den Vorjahren. Während die Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich stabil bleibt, ist das Interesse an Baugrundstücken aufgrund hoher Baukosten und Finanzierungskosten spürbar zurückgegangen. Viele Kaufinteressenten verschieben Neubauvorhaben oder prüfen Alternativen wie Bestandsimmobilien.

Die Bodenrichtwerte liegen derzeit im Durchschnitt bei etwa 145 €/m² und sind zuletzt leicht rückläufig. Die tatsächlich aufgerufenen Angebotspreise für Grundstücke bewegen sich weiterhin deutlich darüber, zeigen jedoch ebenfalls eine Seitwärts- bis Abwärtstendenz. Verkäufer müssen zunehmend realistisch kalkulieren, während Käufer eine stärkere Verhandlungsposition haben als noch vor wenigen Jahren.

Insgesamt bietet der Grundstücksmarkt in Bestensee aktuell Chancen für gut vorbereitete Käufer, insbesondere bei erschlossenen Grundstücken in guten Lagen. Kurzfristig ist nicht mit starken Preissteigerungen zu rechnen; vielmehr spricht vieles für eine Phase der Konsolidierung.

2.3 Mikrolage

2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) ca. 1,5 km; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 2 km entfernt; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Schulen und Ärzte tlw. in der Gemeinde, ansonsten in den umliegenden Städten;
	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
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 Hainweg 3 in der Gemeinde Bestensee handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,1 von 5,0), eine Lage mit Defiziten für Büro-Immobilien (2,1 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,0 von 5,0). Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,7 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,0 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 39% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 25%, Kinder mit 18% und junge Personen mit 17%. Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Mittelschicht mit 44% (43% in der Gemeinde) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 30% folgt die Oberschicht und mit 26% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden Paare mit Kindern.

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

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,5 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 175 m entfernt, der nächste Wald rund 75 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 300 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist schlecht (Rating: 1,9 von 5,0). Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahn-auffahrt beläuft sich auf ca. 5,4 km.

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

3 Weitere Grundstücksmerkmale

3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 20 m;
mittlere Tiefe: ca. 40 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 800,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau: ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen (unbefestigt) vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Trinkwasser; Kanalanschluss,
Erdgas unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Gartenhauses,
vermutlich zweiseitige Grenzbebauung des Schuppens

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

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hinweise und Verdachtsmomente auf eine mögliche Altlastenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

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

3.2.1 Hochwasser- und Starkregengefährdung

Gemäß den Ergebnissen einer durchgeführten Datenrecherche im "Geoport" – Informationssystem der On-Geo GmbH (vgl. Anlage 8) besteht für den Bereich des Bewertungsobjekts eine sehr geringe Hochwassergefährdung und eine geringe Starkregengefährdung. Die Ausprägung dieser Parameter ist im Bodenrichtwert enthalten, eine weitergehende Berücksichtigung nicht erforderlich.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragungen: • Reallast, • Vorkaufsrecht; • Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragungen / Belastungen sind gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsrechts für den hier zu ermittelnden Wert unbeachtlich, vgl. [10], § 74a, Rn. 52. Die Berücksichtigung erfolgt an anderer Stelle, vgl. §§ 51, 91 ZVG (siehe ggf. auch Ausführungen in Kap. 5).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	Aktivvermerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene wertbeeinflussende Lasten oder Rechte, z. B. besondere (außergewöhnliche) Pacht- oder Mietbindungen, wurden nicht festgestellt bzw. sind nach Stellungnahme der zuständigen Behörden nicht gegeben.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).
Denkmalschutz:	Nach schriftlichen Auskünften der zuständigen Denkmalschutzbehörden sind auf dem Grundstück keine Baudenkmale oder Bodendenkmale vorhanden. Das Grundstück liegt auch nicht in einem Denkmalbereich (vgl. Anlage 8).

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	

weitere Satzungen gemäß BauGB:

Das Bewertungsobjekt liegt nach den vorliegenden Informationen nicht im Geltungsbereich einer weiteren Satzung nach BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum WE-ST laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Auskünfte der zuständigen Behörden bzw. der von dort zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt.

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

3.4.4 Naturschutzrecht

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Laut Auskunft der zuständigen Behörde ist das Flurstück Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Teupitz-Köriser Seengebiet“ (vgl. Anlage 4). Unmittelbar wertrelevante Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Biotope

Da von der zuständigen Behörde keine Aussagen zum Vorhandensein von geschützten Biotopen getroffen wurden und keine Anhaltspunkte für das eventuelle Vorhandensein wahrgenommen wurden, wird davon ausgegangen, dass solche auf dem Grundstück nicht existieren.

3.4.5 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Vom Umweltamt wurde darauf hingewiesen, dass in Bestensee eine Baumschutzsatzung existiert.

Diese Sachlage ist augenscheinlich für die Grundstücke der Bodenrichtwertzone typisch. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diesbezüglich ggf. bestehende Wertbeeinflussungen bereits im Bodenrichtwert abgebildet sind.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Bescheide nach BauGB und/oder KAG für bereits erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht aus. Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

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

Offene Beträge für die erfolgte abwassertechnische Erschließung werden im Rahmen der Zwangsversteigerung geltend gemacht.

Das Grundstück ist als beitrags- und abgabefrei

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 Gartenhaus mit 2 Anbauten und einem Schuppen mit Anbau (Schauer) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt (vermutlich bereits über einen längeren Zeitraum).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Inaugenscheinnahme der Gebäude weitgehend nur von außen möglich war. Beschreibung und Bewertung erfolgen insofern nach dem äußeren Anschein.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Erkenntnissen aus dem Ortstermin 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.

Baumängel und -schäden wurden nicht aufgenommen, da das Gebäudeensemble offensichtlich aufgrund Alters und Zustands nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und damit abbruchreif ist.

4.2 Gartenhaus

Baujahr:	ca. 1960 (sachverständige Schätzung)
Bauart:	vermutlich Holzständerkonstruktion, auf Beton-Fundament;
Außenansicht:	Fassade verbrettert, lackiert;
Keller:	vermutlich nicht unterkellert;
Dachform:	Satteldach (geringe Dachneigung), Anbauten Pultdächer;
Dach aus:	Holz mit Verbretterung und Dachpappe, Anbauten tlw. mit Kunststoff-Wellplatten;
Türen	Holztüren (Füllungs- bzw. Falttüren);
Boden:	Beton;
Fenster:	Holz mit Einfachglas;
Ausstattungsmerkmale:	Strom- und Wasseranschluss, vermutlich beheizt vermutlich mit Elektro-Nachtspeicherofen;
Besonderheiten:	Abwasserableitung vermutlich in abflusslose Grube (baujahrstypisch), Standort der Grube konnte nicht festgestellt werden.
Zustand:	aufgrund des Alters und nach offenbar längerem Leerstand baufällig (Sanierung unwirtschaftlich, daher abbruchreif)

4.3 Schuppen mit Schauer

Baujahr:	1960 (sachverständige Schätzung);
Bauart:	Holzständerkonstruktion;
Außenansicht:	verbrettert, gestrichen;
Türen	Holztüren;
Boden:	unbekannt;
Fenster:	keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale:	Stromanschluss
Zustand:	abgenutzt, baufällig (abbruchreif)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)
insgesamt überaltert und ohne Wert

5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen

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

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

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

5.3 Gewerbebetrieb

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

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

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

5.6 Verdacht auf Hausschwamm

Verdachtsmomente für einen Befall mit Echtem Hausschwamm haben sich nicht ergeben.

5.7 Altlastenverdacht

Altlastenverdacht besteht nicht (vgl. Kap. 3).

5.8 baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung

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

5.9 Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte

Derartige Besonderheiten sind nicht mitgeteilt oder anderweitig festgestellt worden.

5.10 dingliche Rechte / Belastungen

In der Abt. II des Grundbuchs sind Lasten bzw. Dienstbarkeiten vorgetragen:

lfd. Nr. 1:

“Eine Reallast bestehend in Leistung wiederkehrender Beiträge für die g Befestigung, Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtungen der Straße längs des Grundstücks für die Gemeinde Bestensee auf 30 Jahre seit der Eintragung unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. August 1941 eingetragen am 07. Juli 1942.”

lfd. Nr. 3:

“Gemeinschaftliches Vorkaufsrecht gemäß § 20 VermG für ..., geb. 1927 und ..., geb. 1920.”

Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass tatsächliche Forderungen aus dieser Lasten bzw. Dienstbarkeiten nicht mehr erhoben werden. Daher sind diese offenkundig obsolet, löschungsreif und ohne Einfluss auf den Verkehrswert, abgesehen vielleicht von den (im Verhältnis zum Verkehrswert sehr geringen und daher vernachlässigbaren) Kosten in Zusammenhang mit einer angestrebten Löschung.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist für die vorliegende Wertermittlung ohne Bedeutung.

5.11 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

5.12 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Landesinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Brandenburg:

15746 Groß Köris

5.13 Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

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

5.14 Gebäudeversicherung

Über möglicherweise existierende Gebäudeversicherungen liegen keine Informationen vor.

5.15 Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gartenhaus mit Anbauten und einem Schuppen mit Schauer bebaute Grundstück in 15741 Bestensee, Hainweg 3, zum WE-ST 19.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bestensee	978	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bestensee	11	372	800 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

6.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

(vgl. Anlage 13)

6.2.2 Zu dem herangezogenen Verfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit abbruchreifen Altgebäuden (Gartenhaus mit Anbauten, Schuppen) bebautes und damit de facto um ein unbebautes Grundstück.

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.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertberechnung für das Gesamtgrundstück“ dieses Gutachtens).

Nach Berücksichtigung eventuell vorhandener **besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** ergibt sich aus dem Bodenwert der Vergleichs- und damit der Verkehrswert des Grundstücks. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen u. a.:

- Abweichungen vom normalen Grundstückszustand (hier z. B. die noch erforderliche Freilegungskosten);
- miet- oder pachtrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Pacht),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Vergleichswert- / Bodenwertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 13)

6.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis von Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert (BRW) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Daten 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 sachgemäß berücksichtigt werden können. (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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 (§§ 24 -26 ImmoWertV 21).

Für die anzustellenden Bewertungen 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.

6.3.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für eine mittlere Lage) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

6.3.4 Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.11.2025	× 0,980	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 225,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	800	× 1,000	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 225,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 225,40 €/m²	
Fläche		× 800 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 180.320,00 € <u>rd. 180.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 insgesamt **180.000,00 €**.

6.3.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der aktuell vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2025. Zuletzt wurden wegen Änderung der makroökonomischen Rahmenbedingungen eine Stagnation und tlw. auch ein leichter Rückgang der Bodenpreise beobachtet (vgl. [12]). Diese wird der Bewertung zugrunde gelegt. Für die Entwicklung im 2. Halbjahr gibt es allerdings noch keine verifizierbaren Anhaltspunkte, so dass dahingehend keine weitere Berücksichtigung erfolgen konnte..

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

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

E4

Die Fläche des Grundstücks entspricht der eines durchschnittlichen Grundstücks der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

E5

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

6.3.5 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 nicht vorgefunden. Die vorhandenen Bäume / Sträucher sind augenscheinlich überwiegend Wildwuchs und zudem wegen des sichtbaren Zustands wertlos. Auch die Einfriedung muss bei Wiederaufnahme der Nutzung erneuert werden.

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 jedoch 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.

Hier musste eine Wertminderung wegen des erforderlichen Abbruchs des Gartenhauses und des Schuppens, der fachgerechten Entsorgung der Abbruchmaterialien (zzgl. Schadstoffzuschlag) sowie der Rodung des Wildbewuchses anzubringen. Der Werteinfluss dieser Umstände wurde in Anlehnung an Angaben in der Literatur [1], [4], [5] sowie regionale Erfahrungswerte für derartige Maßnahmen sachverständig geschätzt.

Außerdem wurde noch ein (sachverständig geschätzter) Risikoabschlag für verdeckte Mängel, Verunreinigungen etc. angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Weitere Besonderheiten	-33.400,00 €
- Abbruch Bauwerke, insg. 300 m² uR, vgl. Anlage 10 (rd. 300 m³ uR x 50 €/m²) -15.000,00 € - Entsorgung belastete Materialien, z. B. Holz A4 (30m³ x 80 €/m³) -2.400,00 € - Freilegung Außenflächen, Rodung Wildbewuchs (100 h x 80 €/h) -8.000,00 € - Risikoabschlag (verborgene Mängel) 800 m² x 10 €/m² -8.000,00 €	
Summe	-33.400,00 €

6.3.6 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	180.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 180.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 180.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 33.400,00 €
Vergleichswert	= 146.600,00 €
	rd. 147.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd. **147.000,00 €** ermittelt.

6.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **147.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gartenhaus mit Anbauten und einem Schuppen mit Schauer bebaute Grundstück in 15741 Bestensee, Hainweg 3,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bestensee	978	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bestensee	11	372

wird - nach äußerem Anschein - zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd.

147.000 €

in Worten: einhundertsiebenundvierzigtausend 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, 19.12.2025



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

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

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

7 Anhang

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BbgBO:

Brandenburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

BNatSchG:

Bundesnaturschutzgesetz

BbgNatSchAG:

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [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] Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Dahme-Spreewald: Halbjahresauswertung 1. Halbjahr 2025, Lübben, 2025
- [8] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg: Grundstücksmarktbericht 2024, Potsdam, 2025
- [9] Kröll, Ralf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Köln, 2015
- [10] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022

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):

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,

BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum):

<https://gis-bldam-brandenburg.de/>

LfU (Landesamt für Umwelt): https://viewer.brandenburg.de/laerm_BER/

Landkreis Dahme-Spreewald: <https://www.dahme-spreewald.de/de/buergerservice/geoportal-karten/>

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg: <https://boris.brandenburg.de/>

7.4 beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 978 Stand: 26.06.2025	ü. v. Auftraggeber	21.08.2025
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landkreis Dahme-Spreewald Katasterbehörde	27.08.2025
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	15.12.2025
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster und Naturschutz	Landkreis Dahme-Spreewald Dez. Umweltamt	24.09.2025
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Landkreis Dahme-Spreewald untere Bauaufsichtsbehörde	11.09.2025
6	Auskunft Fragebogen, Flächen nutzungsplan, Klarstellungssatzung	Gemeinde Bestensee Bauamt	07.10.2025
7	Auskunft Bodendenkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	03.09.2025
8	Auskunft Denkmalschutz	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	15.09.2025
9	Auskunft Erschließung Wasser/Abwasser	DNWAB mbH Leitungsauskunft	29.08.2025

7.5 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche	GMB:	Grundstücksmarktbericht
BPI:	Baupreisindex	GND:	Gesamtnutzungsdauer
boG:	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	RND:	Restnutzungsdauer
BRI:	Bruttorauminhalt	uR	umbauter Raum
BRW:	Bodenrichtwert	WE-ST	Wertermittlungsstichtag

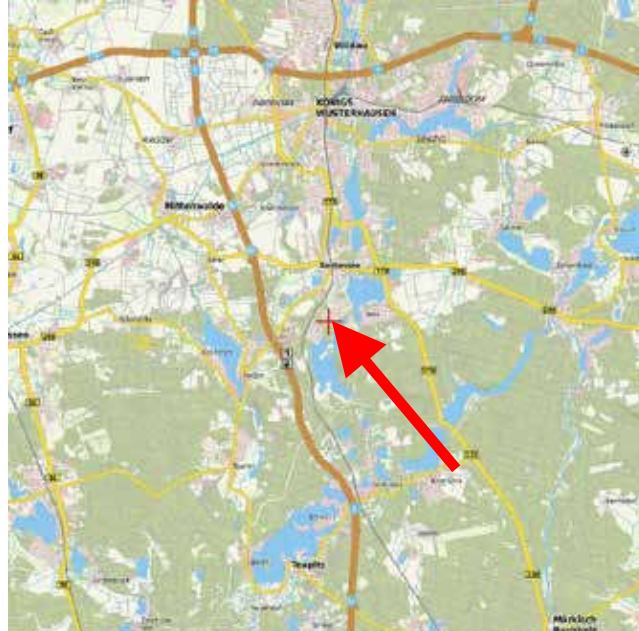
8 Anlagen

8.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auskunft zu Naturschutz und Altlasten
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 7: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status
- Anlage 8: Auskunft zu Naturgefahren
- Anlage 9: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage
- Anlage 10: Berechnung des umbauten Raums
- Anlage 11: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 12: Fotos
- Anlage 13: Wertermittlungsverfahren: Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

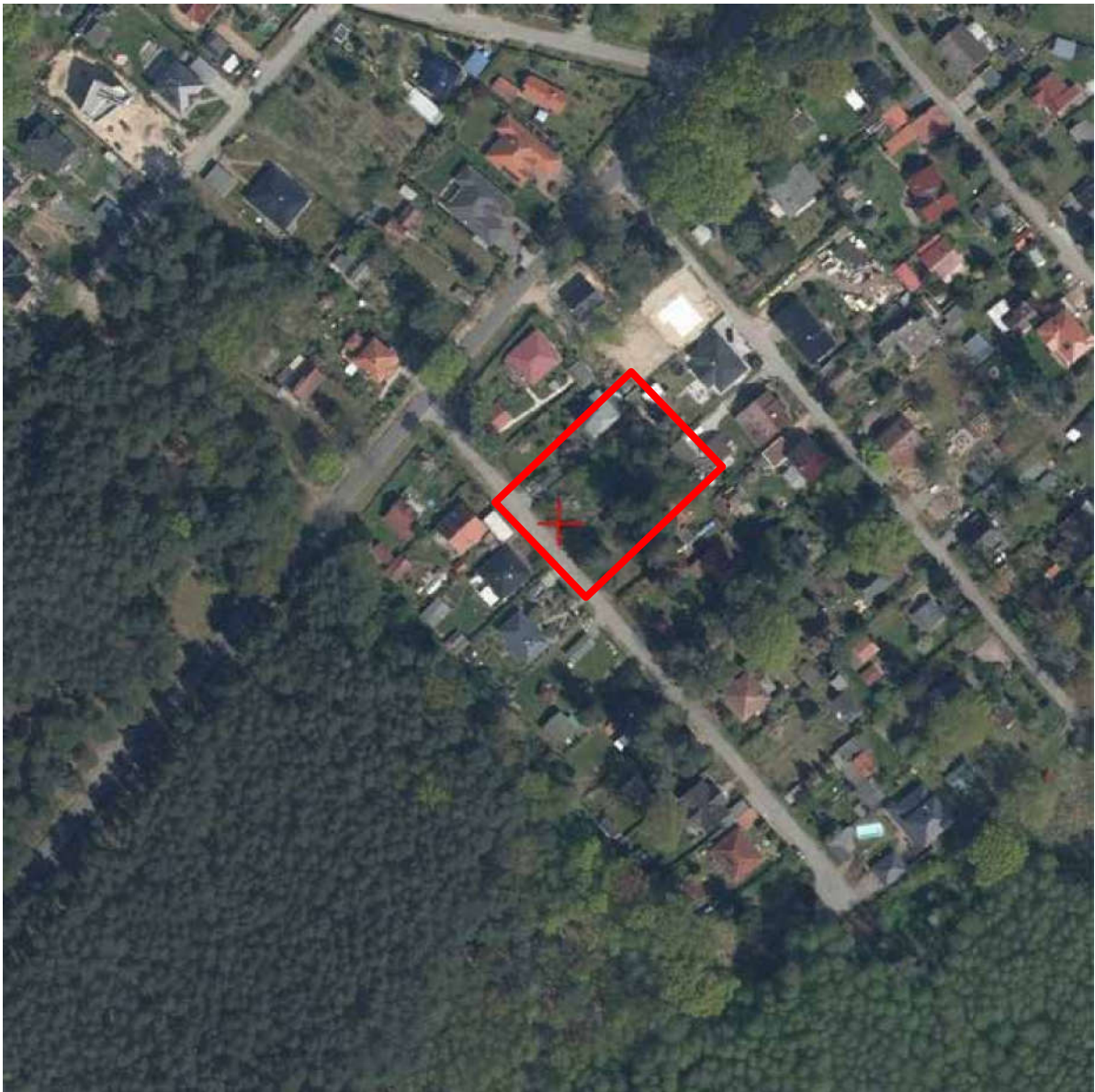
**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auskunft zu Naturschutz und Altlasten

Seite 1 von 2

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: Amt für Umwelt und Landwirtschaft
untere Abfallwirtschafts- / untere Bodenschutzbehörde
Weinbergstraße 1
15907 Lübben (Spreewald)

Anschrift:

Bearbeiter/in:

Zimmer:

Vermittlung: 03546 20-0

Durchwahl: 03546 20-1

Fax: 03546 20-2317

E-Mail: umweltamt@dahme-spreewald.de

Aktenzeichen: 87.4-72916-25-705

Datum: 24.09.2025

Ihr Schreiben vom: 21.08.2025

Ihr Zeichen: 0121-01025

Grundstück: Bestensee, Bestensee, Hainweg 3
Gemarkung Bestensee, Flur 11, Flurstück 372

Vorhaben: Auskunft zu naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Auflagen und Beschränkungen

Auskunft zu naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Auflagen und Beschränkungen

Sehr geehrter Herr Metzing,

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

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) Frau Walther

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Körser Seen-gebiet", welches durch den Beschluss Nr. 18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972 auf der Grundlage des §§ 2 und 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimischen Natur vom 04.08.1954 (Naturschutzgesetz) unter Schutz gestellt wurde. Der Sachverhalt des Landschaftsschutzgebietes ist bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen naturnahen Ausprägung des Grundstückes möchte ich an dieser Stelle auf die generelle Einhaltung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG hinweisen. Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben ist die Einhaltung und Umsetzung des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen. Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist die Untere Naturschutzbehörde entsprechend zu beteiligen.

Das Flurstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Gemeinde Bestensee. Die vorgenannte Satzung kann unter nachfolgendem Weblink eingesehen werden:

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift: Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovengasse 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 Forstplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeosen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung 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: Auskunft zu Naturschutz und Altlasten

Seite 2 von 2

Seite: 2

67.4-72919-25-705

<https://www.bestensee.de/fileadmin/civserv/12061020/forms/Baumschutzsatzung-27.04.2021.pdf>

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 der Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald.

Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- / Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) Herr Soika

Bezüglich vorhandener Altlasten / altlastverdächtiger Flächen nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG¹ gebe ich Ihnen gem. BbgUIG² folgende Auskunft:

Das Grundstück

Bestensee, Bestensee, Hainweg 3
Gemarkung Bestensee, Flur 11, Flurstück 372

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1993 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung

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

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
untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift: Beethovenweg 14
15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:
Zimmer:
Vermittlung: 03546 20-0
Durchwahl: 03546 20-
Fax: 03546 20-1694
E-Mail*: baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen: 63-04383-25-86
Datum: 28.08.2025
Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen: 0121-010/25

Grundstück: Bestensee, Bestensee, Hainweg 3
Gemarkung Bestensee, Flur 11, Flurstück 372

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 26.08.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung Bestensee
Flur 11
Flurstück 372

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Anlage Kostenbescheid

Hauptstz. Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15928 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontäneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeßen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de* * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	--	---

Anlage 6: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 1 von 2

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



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

Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Dahme-Spreewald
Gemeinde	Bestensee
BRW-Name	Bestensee, Vordersiedlung W #0102
Zonennummer	02000102
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	230
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (W)
Grundstücksfläche (in m²)	800
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12020_FlaecheWM_2025.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_LDS.pdf

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

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

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

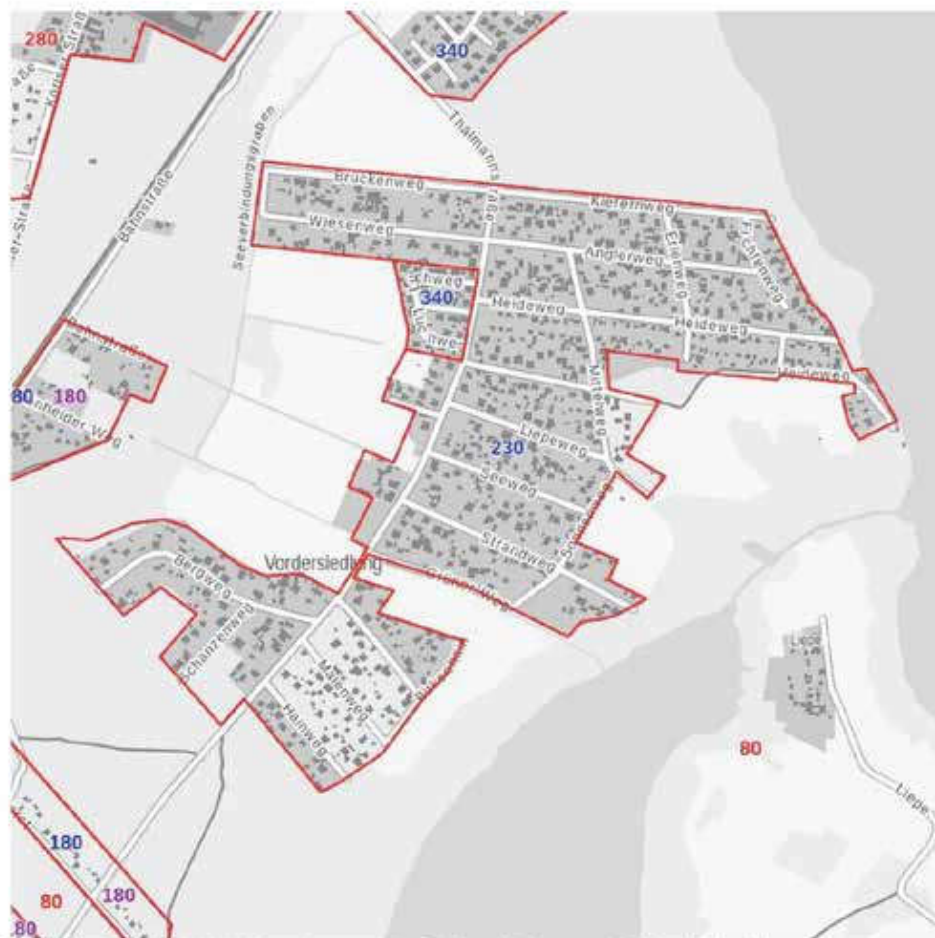
Anlage 6: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 2 von 2

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald



Bodenrichtwerte 01.01.2025
Karte



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



Anlage 7: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status

Seite 1 von 2

info@metzing-immobilienbewertung.de

Von: <@bldam.brandenburg.de>
Gesendet: Montag, 15. September 2025 17:44
An: Metzing Immobilienbewertung Berlin
Betreff: AW: Zwangsversteigerungsverfahren beim AG Königs Wusterhausen, Hainweg 3, Bestensee
- wg./Auskunftersuchen Denkmalschutz

Sehr geehrte

In Beantwortung Ihres Schreibens vom 02.09.2025 und mit Anfrage zum Denkmalschutz, möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich auf dem Grundstück
Hainweg 3, 15741 Bestensee
keine eingetragenen Baudenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 1.8.2004 befinden und das Grundstück in keinem Denkmalbereich liegt.

Zur weiteren Klärung des Sachverhaltes seitens der Bodendenkmalpflege wenden Sie sich bitte an

E-Mail: @bldam.brandenburg.de

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

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

Archäologisches Landesmuseum Brandenburg
immer einen Besuch wert!
www.landmuseum-brandenburg.de

[DENKMALEIT](#) - Der Podcast des BLDAM

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum

**Denkmalpflege.
MehrWert
als du denkst.**

50 Jahre Europäisches Denkmalschutzjahr

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

Anlage 7: Auskunft zum denkmalschutzrechtlichen Status

Seite 2 von 2



LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 D-15838 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

Metzing Immobilienbewertung

Rykestraße 26
10405 Berlin

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

Wünsdorf, den 3. September 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

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

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

Auskunft zum Bodendenkmalstatus – Gemarkung Bestensee, Flur 11, Flurstück 372 – Hainweg 3 in 15741 Bestensee (Lkr. Dahme-Spreewald)
Ihre Anfrage vom 02.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrer Anfrage hinsichtlich des Bodendenkmalstatus o.g. Liegenschaft kann ich Ihnen mitteilen, dass für das Flurstück 372 der Flur 11 in der Gemarkung Bestensee nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf ein Bodendenkmal vorliegen. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass auch mit unentdeckten oder bislang noch nicht aktenkundig gewordenen Bodendenkmalen zu rechnen ist.
Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Referentin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Anlage 8: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 1 von 2

ZÜRS Hochwassergefährdung

15741 Bestensee, Hainweg 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse

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

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 204 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

Belegquellen: Grundlage der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Georis: E-VIS, Hintergrundkarte, Topographische E-Gefährdungs-DE (BKG 2011), Luftbilder mit Satellitenfunktion, BfN, DigitalGlobe, GeoEye, USDA, PSA, SDO, AER, GERMANY, Landsat, TGA, IGP, Sentinel, and the USGS User Community; Hydroinformatics; E-Gefährdungs-DE 2011; Flussschutz E-Gefährdungs-DE / BKG 2011; Die Grundlagendaten wurden von der zuständigen Behörde übernommen.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03858/283 vom 12.12.2015 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® 2015

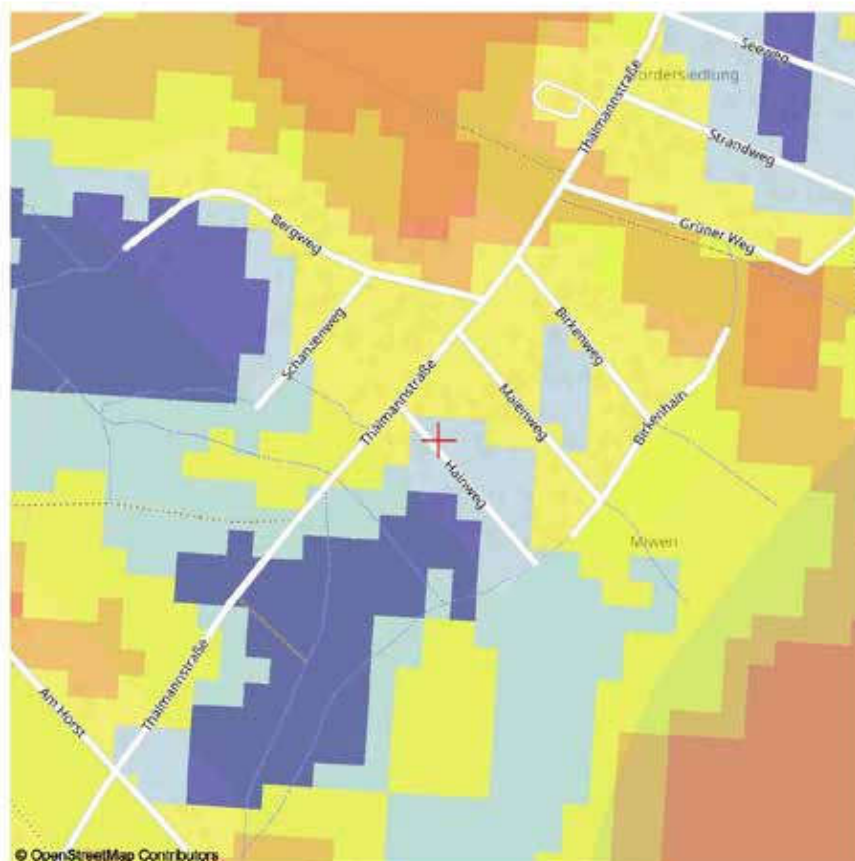
Seite 1

Anlage 8: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 2 von 2

Starkregengefährdung

15741 Bestensee, Hainweg 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Außerhalb von Flüssen und Seen kann es durch überschießenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des DLR (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.
Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03858/283 vom 12.12.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 9: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 1 von 2

Wohnimmobilien Makrolage

15741 Bestensee, Hainweg 3

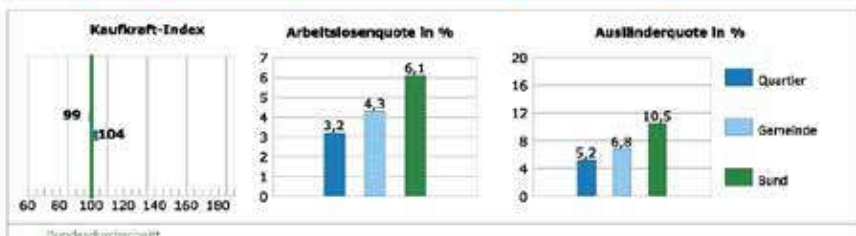
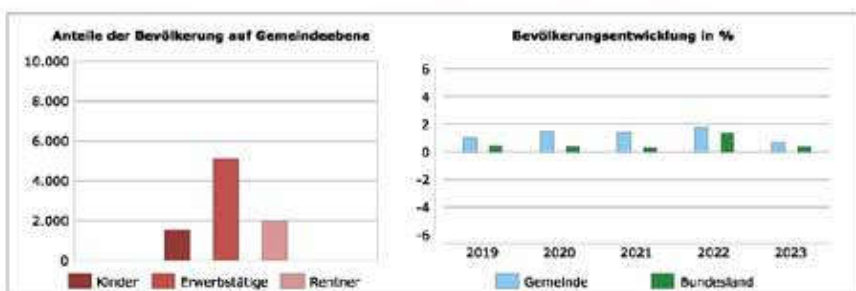


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Brandenburg
Kreis	Dahme-Spreewald
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Potsdam (47,0 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Mittenwalde, Stadt (4,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	8.590	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.997
Haushalte (Gemeinde)	4.604	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.463



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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:	Metzinger AG, metzinger Makrolageeinschätzung-System und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlaese Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Datensatz: 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatabank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03858283 vom 12.12.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 9: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 2 von 2

Wohnimmobilien Mikrolage

15741 Bestensee, Hainweg 3



MIKROLAGE

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

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bestensee (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bestensee (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Berlin-Südkreuz (33,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER] (17,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Eichhornstraße (1,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

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



Anlage 10: Berechnung des umbauten Raums

Seite 1 von 1

Berechnung des umbauten Raums (uR)

In Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (Anlage 2) / DIN 277 (Ausgabe November 1950)

Die Berechnung erfolgt aus: ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Fertg- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

Gebäude: Gartenhaus

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Raum (m³)	Ausbaufaktor Dach (1, 1,2 oder 1,3)	Umbauter Raum (m³)
1	EG	+	1,00	5,500	6,000	33,00	1,00	3,500	115,50	1	115,50
2	Anbau rechts (mit Überdachung)	+	1,00	6,000	2,500	15,00	1,00	2,500	37,50	1	37,50
3	Anbau hinten	+	1,00	2,500	5,000	12,50	1,00	2,500	31,25	1	31,25
umbauter Raum insgesamt											184,25 m³

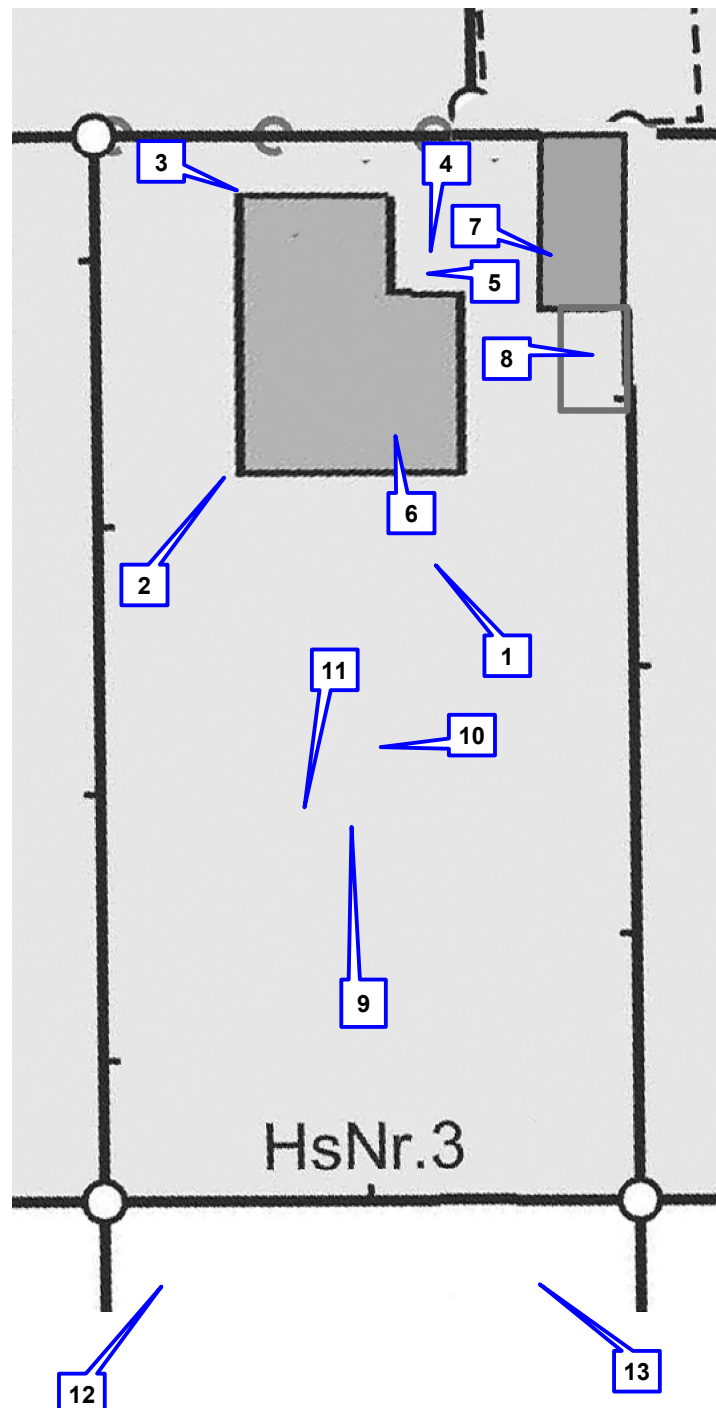
Gebäude: Schuppen mit Schauor

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m²)	Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Raum (m³)	Ausbaufaktor Dach (1, 1,2 oder 1,3)	Umbauter Raum (m³)
1	Schauer	+	1,00	3,000	3,000	9,00	1,00	2,500	22,50	1	22,50
2	Schuppen	+	1,00	6,000	4,000	24,00	1,00	3,000	72,00	1	72,00
umbauter Raum insgesamt											94,50 m³

Seite 1

Anlage 11: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)

Seite 1 von 1



Anlage 12: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Gartenhaus mit Anbau (rechts)



Bild 2: Gartenhaus, westliche Gebäudeecke

Anlage 12: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Gartenhaus, im Vordergrund nodecke des Anbaus (hinten)



Bild 4: Gartenhaus mit Anbau rechts (hier links im Bild)

Anlage 12: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Anbau hinten



Bild 6: Blick in den Anbau rechts

Anlage 12: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Schuppen



Bild 8: Schauer

Anlage 12: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Gartenhaus, Garten



Bild 10: Garten

Anlage 12: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Garten



Bild 12: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 12: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 13: 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 Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

- Ertragswertverfahren:

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

- Sachwertverfahren:

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der BRW ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Begriffe im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und 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 substanz-wertorientierte 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 Metzinger** MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✦ RICS Registered Valuer ✦ CIS HypZert (F) ✦



Notizen