

Gutachten: 2019-131 A

Stichtag: 07.05.2019

Datum: 10.10.2019

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück

Gemarkung Prieros, Flur 1, Flurstück 46



Übersicht

Bodenwert:	420.000 €
Verkehrswert/Grundstücksfläche:	215 €/m²
Verkehrswert:	420.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	8
2.3	Grund und Boden	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.5	Beschreibung des Grundstücks und der Bebauung	11
3	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2	Bodenwertermittlung	13
3.3	Verkehrswertableitung aus dem Bodenwert	18
3.4	Plausibilisierung des Verkehrswertes	18
3.5	Zusammenfassung und Verkehrswert	20
4	Literatur- und Quellenverzeichnis	21
5	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
6	Haftungsausschluss	22

Verzeichnis der Anlagen

Kartenauszüge
Fotoanlage
Erläuterung der verwendeten Wertermittlungsverfahren

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Rechtsanwalt Scheufen als Nachlassverwalter des verstorbenen Manfred <u>Peter</u> Wicht
Auftragseingangsdatum:	26.03.2019
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert (§ 194 BauGB) / Marktwert (§ 1 der ImmoWertV)
Anlass der Gutachtenerstellung:	Nachlasspflegschaft
Verwendungszweck: (Empfängerkreis)	Wertbestimmung zwecks Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	07.05.2019
Eigentümer:	It. vorliegendem Grundbuchauszug zum Wertermittlungsstichtag: <ul style="list-style-type: none"> • Manfred Peter Wicht
Tag der Ortsbesichtigung:	07.05.2019
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Scheufen als Auftraggeber, Herr Schulz-Barnikow als Berater des Auftraggebers, Herr Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) Andreas Schlötter als technischer Assistent der Sachverständigen sowie die unterzeichnende Sachverständige selbst.
Was besichtigt werden konnte:	Das Grundstück war begehbar und konnte besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Bescheid des Finanzamtes zur Besteuerung • planungsrechtliche Auskunft Gemeinde Heidesee vom 21.11.2018 <p>Weitere für die Gutachtenerstellung erforderliche Informationen und Unterlagen wurden von der Sachverständigen eingeholt.</p>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Das Gutachten wurde unter der Leitung und vollständigen Verantwortung der Unterzeichnerin erstellt. <p>Durch die Mitarbeiterin Frau Ramona Sauer wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Einarbeitung der Informationen in den Gutachtenentwurf <p>Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, gegebenenfalls ergänzt und für dieses Gutachten herangezogen.</p>

Besonderheiten/
Hinweise:

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus (allgemeine Wertverhältnisse) bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Der Qualitätsstichtag (nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV) entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Es liegen keine rechtlichen oder sonstigen Gründe vor, aus denen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Nach § 6 Abs. 5 ImmoWertV sind auch die energetischen Eigenschaften als weitere Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies ist baujahrestypisch in den Marktdaten und Ableitungen zur Wertermittlung (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Mieten, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen) enthalten.

Leistungsabgrenzung:

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Auskünfte: Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Urheberschutz und
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 Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 € begrenzt.

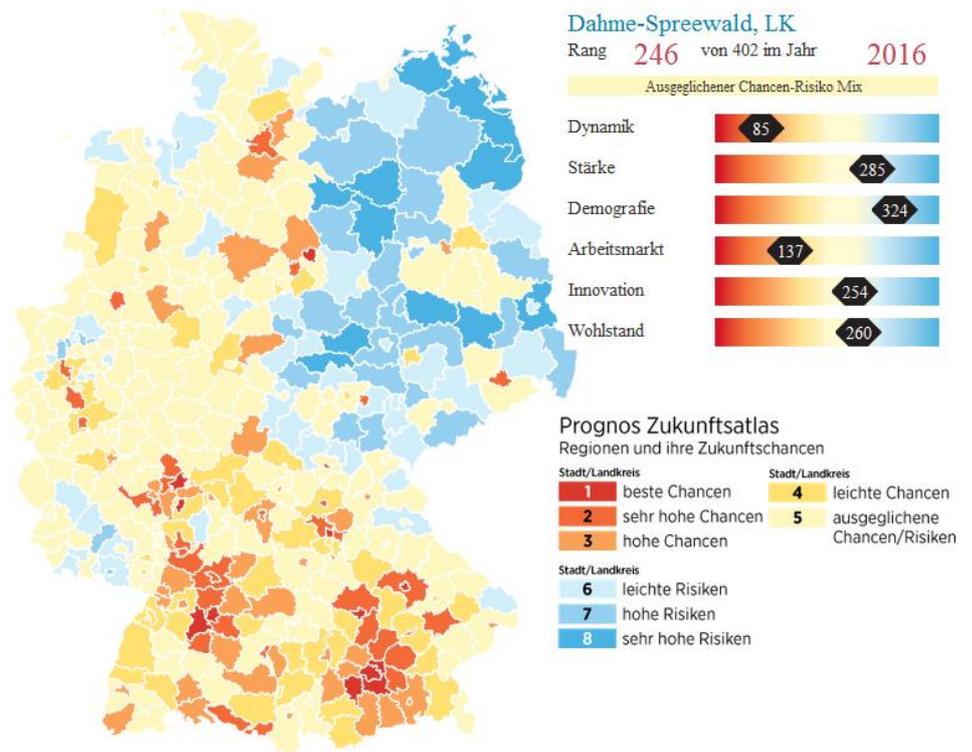
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten **enthaltenen Karten** (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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.

2 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Makrolage:

Lage des Bewertungsobjektes im Zukunftsranking innerhalb aller deutschen Städte und Landkreise:



	Stärke im Status-quo	Dynamik
 Demografie	<ul style="list-style-type: none"> – Fertilitätsrate – Anteil Junge Erwachsene 	<ul style="list-style-type: none"> – Bevölkerungsentwicklung – Wanderungssaldo Junge Erwachsene
 Wohlstand & Soziale Lage	<ul style="list-style-type: none"> – Kaufkraft – Kriminalitätsrate – Kommunale Schuldenlast – Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen 	<ul style="list-style-type: none"> – Veränderung des Anteils der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen
 Arbeitsmarkt	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsplatzdichte – Arbeitslosenquote – Anteil Tertiärbeschäftigung – Anteil Hochqualifizierte – Schulabbrecherquote – Unbesetzte Ausbildungsstellen 	<ul style="list-style-type: none"> – Veränderung Arbeitslosenquote – Veränderung Anteil Hochqualifizierter
 Wettbewerb & Innovation	<ul style="list-style-type: none"> – BIP je Beschäftigten – Gründungsintensität – FuE-Personal in der Wirtschaft – Investitionsquote der Industrie – Patentintensität – Beschäftigte in den dt. Zukunftsfeldern – Anzahl der Top 500 Unternehmen – Erreichbarkeit Bundesautobahnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Veränderung BIP – Veränderung Gründungsintensität – Veränderung FuE-Personal – Veränderung Gesamtbeschäftigung

Quelle: www.handelsblatt.com/politik/deutschland/zukunftsatlas-2016

Ort und Einwohnerzahl: Landkreis Dahme-Spreewald ca. 166.000 Einwohner, Gemeinde Heidesee/ OT Prieros

Demografische Übersicht:

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Brandenburg
Kreis	Dahme-Spreewald, Landkreis
Regierungsbezirk	Dahme-Spreewald, Landkreis
Einwohner	166.074 (7.071)
Fläche	2.274,00 km ²
Bevölkerungsdichte	73 EW/km ²
PLZ-Bereich	15754
Gemeineschlüssel	12061217

Veröffentlichungsjahr: 2018
Berichtsjahr: 2016

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	5.107.110 €
Arbeitslosenquote (2)	5,3%
Erwerbstätige (3)	64.200

Veröffentlichungsjahr: 2018

Quelle: on-geo

innerörtliche Lage:

nördlicher Ortsrand

Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs:
weit fußläufig (0,8 bis 1,2 km)

Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus):
weit fußläufig (0,8 bis 1,2 km)

Lagequalität:
(gemäß sachverständige
Einschätzung)

Wohnlage: einfach; Geschäftslage: nicht geeignet
durch direkten Wasserzugang überdurchschnittliche Lagequalität

Die Gemeinde Heidesee ist in einer Heidelandschaft bestehend aus vorwiegend Kiefernwäldern, Seen, Flüssen und Kanälen. Über die vorbeiführende Bundesstraße 246 sind Königs Wusterhausen (ca. 15 km) und Berlin (ca. 30 km) gut mit dem PKW erreichbar. Es bestehen Busverbindungen nach Königs Wusterhausen und zu den nächst gelegenden Regionalbahnhöfen Bestensee und Friedersdorf.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

vorwiegend wohnbauliche Nutzung; offene, i.d.R. 1- bis 2-geschossige Bauweise

Immissionen:

keine wertbeeinflussenden

2.2 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn befestigt mit Betonverbundsteinen; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist an die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen. Quelle: Schriftliche Auskunft Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee - Storkow/Mark“ vom 12.09.2019 Das Grundstück ist an die Stromversorgung angeschlossen. Quelle: Auftraggeber
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitig durch Nebengebäude (Blebschuppen) im Bauwich
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

2.3 Grund und Boden

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Prieros	<u>Blatt</u> 794	<u>lfd. Nr.</u> 25
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Prieros	<u>Flur</u> 1	<u>Flurstück</u> 46 <u>Fläche</u> 1.955 m ²
Grundstückszuschnitt:	nahezu rechteckig, langer und schmaler Schnitt (siehe Katasterkarte in den Anlagen)		

Hinweis: Das Bewertungsobjekt befindet sich zusammen mit diversen anderen Grundstücken des Erblassers in einem Grundbuch. Für den einzelnen Verkauf des Bewertungsobjekts ist für dieses ein separates Grundbuch-Blatt anzulegen. Diese Notwendigkeit wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine Eintragungen, die das Bewertungsobjekt betreffen <p>Quelle: Grundbuchauszug vom 03.07.2019</p> <p>(Hinweis: Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf o. Ä. sachgerecht berücksichtigt werden.)</p>
Vermietungssituation:	<p>Das Grundstück ist nicht verpachtet.</p> <p>Quelle: Auftraggeber</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten, (z. B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Quelle: Auftraggeber</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes</p>
Bauplanungsrechtliche Situation:	<p>Es liegt keine Art von Bebauungsplan vor, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Heideseen. Nach dem Selbstbindungsbeschluss vom 09.05.2019 soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfolgen, welche der wachsenden Nachfrage an Wohnraum gerecht wird.</p> <p>Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist die Bebauung ausschließlich mit Wohnraum vorgesehen. Die gewerbliche oder industrielle Nutzung wird ausgeschlossen.</p>
Weitere Satzungen und Baugebote:	<p>Es liegen keine Sanierungssatzungen im Sinne der §§ 136ff., keine städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Sinne der §§ 165ff., keine Erhaltungssatzungen im Sinne der §§ 172-174 und keine städtebaulichen Gebote im Sinne der §§ 175-179 BauGB vor, die das Bewertungsobjekt betreffen.</p> <p>Quelle: Telefonische Auskunft Gemeinde Heideseen vom 03.07.2019, Selbstbindungsbeschluss Mai 2019</p> <p>Dem Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde Heideseen sind jedoch für einige Bereiche innerhalb der Gemarkung Prieros städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Innen- sowie Außenentwicklung angedacht.</p>
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<p>baureifes Land</p>

2.4.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Beitrags- und Abgabensituation:

Die Straße ist hergestellt. Ein Gehweg ist einseitig vorhanden. Sollte ein zweiter Gehweg errichtet werden, sind Erschließungsbeiträge zu zahlen. Ein Ausbau ist von der Gemeinde in den kommenden Jahren aber nicht geplant.

Quelle: Telefonische Auskunft Gemeinde Heidesee, Fachbereich Investition Tiefbau/Straßenausbaubeiträge, vom 26.09.2019

2.4.2.3 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Quelle: Schriftliche Auskunft Landkreis Dahme-Spreewald, untere Bauaufsichtsbehörde, vom 06.08.2019

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist unter der Nummer 12748 als Bodendenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Dahme-Spreewald verzeichnet:

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnummer
Prieros	1	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Rast- und Werkplatz Steinzeit	12748

Quelle: Denkmalliste des Landkreis Dahme-Spreewald, Stand 31.12.2018

Bei der Neubebauung des Grundstücks ist das Einbeziehen der Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen. Dieser Umstand beeinflusst zunächst den Wert des Objektes nicht wesentlich. Sollte es im Zuge der Maßnahmen zu Funden kommen, ist mit Verzögerungen und zusätzlichen Kosten zu rechnen. In dem Fall ist das Gutachten anzupassen. Es liegen keine Informationen vor, dass im Zuge der Bebauung der Nachbargrundstücke ein derartiger Fall eingetreten ist.

Naturschutz:

In §23 des BNatSchG wird festgelegt, dass Naturschutzgebiete dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft dienen und dort existierende Biotope wild lebender Arten erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden sollen. In Naturschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes in Teilen oder im Ganzen führen können. Es gilt ein so genanntes absolutes Veränderungsverbot. Sie sind aus Schutzgründen grundsätzlich nicht zugänglich, wenn es der Schutzzweck aber ermöglicht kann der Allgemeinheit ein Zugang ermöglicht werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Großschutzgebietes Naturpark „Dahme-Heideseen“.

Der Naturpark selbst entfaltet gemäß Auskunft keine Rechtsfolge.

Quelle: Schriftliche Auskunft Landkreis Dahme-Spreewald, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde, vom 04.09.2019

Wasserschutz:

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Quelle: Schriftliche Auskunft Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Wasserschutzbehörde, vom 03.09.2019

2.4.2.4 Bodenbelastung

Bodenbelastung:

Das Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt.

Quelle: Schriftliche Auskunft Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Bodenschutzbehörde, vom 09.07.2019

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.5 Beschreibung des Grundstücks und der Bebauung

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Länge von ca. 97 m, bzw. 98 m und eine Breite von ca. 19 m (hinterer Bereich), bzw. 21 m (vorderer Bereich). Das Grundstück hat daher eine lang gezogene Form. Das Nachbargrundstück ist geteilt, jedoch im vorderen Bereich nur mit Nebengebäuden (gemäß Flurkarte) bebaut. Allgemein geht aus der Flurkarte hervor, dass die Hauptnutzungen sich im hinteren, zum Wasser ausgerichteten, Grundstücksbereich befinden und vorn (straßenseitig) Nebengebäude vorhanden sind. Da die Baubarkeit des Grundstücks an der Bebauung der umliegenden Grundstücke zu orientieren ist und ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer eine Grundstücksteilung nur als rentierlich ansieht, wenn der vordere Grundstücksbereich auch mit einem Wohngebäude bebaut werden kann, wird in diesem Gutachten von einer fiktiven Teilung des Grundstücks abgesehen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass es sich bei einer Teilung nur noch bei dem hinteren Grundstück um ein Ufergrundstück handeln würde, welches zu höheren Preisen gehandelt wird als ein Grundstück ohne Wasserzugang. Aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses geht hervor, dass Wassergrundstücke in der Region überwiegend über größere Grundstücksflächen verfügen als Grundstücke ohne Wasserzugang, sodass eine Übergröße lageüblich ist.

Unter Berücksichtigung der Abstandflächen kann das Bewertungsobjekt im hinteren Bereich in einer Breite von rd. 13 m bebaut werden. Es ist zu beachten, dass das Nachbargebäude (Nr. 24) sehr nah an der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Die Abstandflächen fallen daher auch auf das Bewertungsobjekt. Dennoch sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen. Bei der Bebauung des Bewertungsobjekts ist daher zu beachten, dass diese ggf. stärker zu linken Grundstücksgrenze (Nr. 23) zu orientieren oder schmaler auszubilden ist.

Das Grundstück ist mit acht kleinen Gebäuden (Datschen, Wirtschaftsgebäude, Blechschuppen, altes Gemeinschaftsgebäude) überwiegend in leichter und teilweise in massiver Bauweise bebaut. Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es bestehen keine Pachtverträge. Aufgrund der höherwertigen Nutzungsmöglichkeit durch Wohnbebauung und dem vorgefundenen Zustand der bestehenden Bebauung, wird diese als abrisswürdig eingeschätzt. Es wurden teilweise asbesthaltige Materialien verbaut, sodass mit höheren Abrisskosten zu kalkulieren ist. Auch der örtliche Gutachterausschuss teilt in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht mit, dass im Landkreis bei Grundstücken, die über eine bauplanungsrechtlich gesicherte Möglichkeit zur Wohnbebauung verfügen, die Wochenendnutzung aufgegeben und eine Wohnbaunutzung realisiert wird. Nur in Ausnahmefällen wird die Wochenendnutzung weiter betrieben.¹

Bäume und Sträucher befinden sich vorwiegend am Grundstücksrand, ein Baum könnte, je nach Anordnung der Neubebauung, dieser im Wege stehen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Badeplattform und einen Bootssteg. Nach Auskunft des Auftraggebers wird davon ausgegangen, dass die Steganlage ca. 2004 umgebaut wurde.

¹ Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2017

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der **Verkehrswert**.

Dieser wird „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf (nach § 7 ImmoWertV nur erhebliche) ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV):

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes¹ oder auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwerts oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an. Liegt keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle vor, ist die Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert abzustellen.

Es wurden Kaufpreise beim örtlichen Gutachterausschuss abgefragt (Kriterien: Vertragsdatum 01.01.2016 bis 07.05.2019, Lage in Heidesee, Entwicklungszustand baureifes Land, Sonstiges Merkmal Wasserzugang/ direkte Uferlage). Es lagen jedoch keine Kauffälle mit den entsprechenden Kriterien vor.

Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Das Niveau des Bodenrichtwertes wurde anhand der Lagequalität mit anderen Richtwerten verglichen und für plausibel befunden. Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

¹ Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone.

3.2 Bodenwertermittlung

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Fläche	1.000 m ²	1.955 m ²	1.955 m²
baureifes Land	ja	ja	
Flächenart	Mischfläche	Wohnbaufläche	
Beitrags-/Abgabenzustand	frei	frei	
<hr/>			
Bodenrichtwert	31.12.2016	40 €/m ²	
Bodenrichtwert	31.12.2017	50 €/m ²	
Bodenrichtwert	31.12.2018	70 €/m ²	
<hr/>			
Veränderung		35,00 %	
<hr/>			
Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag:		12,18 %	
<hr/>			
Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag (gerundet):		07.05.2019	79 €/m²
<i>Das Richtwertgrundstück unterscheidet sich vom Bewertungsgrundstück hinsichtlich einer Eigenschaft. Im Folgenden wird die Eigenschaft des Richtwertgrundstücks mittels Umrechnungskoeffizienten bzw. wenn solche nicht vorhanden sind mittels Schätzung angepasst, so dass das Richtwertgrundstück und das Bewertungsgrundstück vergleichbar sind.</i>			
Eigenschaft	Begründung		Zu-/Abschlag
Wasserlage	Umrechnung anhand veröffentlichter Faktoren. Quelle: Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses.		280 %
<hr/>			
Summe der Zu- und Abschläge			280 %
(An Bewertungsstichtag und Grundstückseigenschaften) angepasster Bodenrichtwert:			× 221,20 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert x Grundstücksfläche:			= 432.446,00 €
Abschlag	Grundbuch	-	1.500,00 €
Abschlag	Freilegungskosten	-	15.500,00 €
Zuschlag	überdurchschnittl. Ausführung Badeplattform	+	5.000,00 €
Angepasster Bodenwert:			= 420.446,00 €
Der Bodenwert beträgt rund:			= 420.000,00 €

3.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche

Qualität	Fläche	Quelle
baureifes Land	1.955 m ²	Grundbuch

Grundstücksfläche

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine größere Fläche als das Richtwertgrundstück. Der örtliche Gutachterausschuss hat für Grundstücke mit Wasserzugang (Uferlagen) keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht und teilt in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht mit, dass Ufergrundstücke in der Regel deutlich größer sind als ortsübliche Baugrundstücke ohne Wasserzugang. Der örtliche Gutachterausschuss hat bei der Ableitung der Anpassungsfaktoren für die Uferlagen keine Größenanpassung vorgenommen, da am Markt auch bei größeren Wassergrundstücken keine Preisabschläge ersichtlich waren. Daher wurde in diesem Gutachten von einer Größenanpassung abgesehen.

Flächenart

Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich auf eine gemischte Baufläche. Die wahrscheinlichste Nutzung des Bewertungsobjekts ist jedoch wohnbaulich. Aus folgenden Gründen wird von einer Anpassung der Flächenart abgesehen:

- Es sind keine Veröffentlichungen für eine Anpassung abweichender Nutzungen bekannt
- Für die Bodenrichtwertzone ist zwar eine gemischte bauliche Nutzung angegeben, die Grundstücke in der Zone sind jedoch vorwiegend durch eine wohnbauliche Nutzung geprägt und die gewerbliche Nutzung ist, falls vorhanden, untergeordnet

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Bewertungsobjekt ist beitrags- und abgabefrei (siehe Abschnitt 2.4.2.2).

Bodenrichtwert

Es wurde der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellte Bodenrichtwert verwendet.

Die Veränderung zwischen den verwendeten Bodenrichtwerten wurde errechnet und gerundet, und die daraus resultierende Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag aufgrund einer linearen Entwicklung der Grundstückspreise ermittelt. Anhand dieser Veränderung wurde der Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag bestimmt.

Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Sie sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert

abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Wasserlage

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen direkten Wasserzugang. In der Bodenrichtwertzone sind vorwiegend Grundstücke ohne Wasserzugang vorhanden, daher wird eine Anpassung hinsichtlich dieser wertbeeinflussenden Eigenschaft als erforderlich angesehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Marktbericht Untersuchungen zum unterschiedlichen Preisniveau von Grundstücken mit Wasserzugang in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und dem Bodenrichtwertniveau vorgenommen.

Tabelle 5-11 Ufergrundstücke 2013–2017

Grundstücksfläche* m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
500–1.000	92–452	2,7	10
1.001–2.000	100–577	3,2	31
2.001–4.500	112–385	2,5	17

Tabelle 5-12 Entwicklung der Faktoren

Entwicklung der Faktoren	Grundstücksfläche m ²		
	500–1.000	1.001–2.000	2.001–4.500
2011–2015	2,3	3,0	1,7
2012–2016	2,6	2,9	1,9
2013–2017	2,7	3,2	2,5

Tabelle 5-13 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2013–2017

Bodenrichtwertniveau €/m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	112–500	2,9	23
41–70	92–577	2,8	25
> 70	214–366	3,2	10

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2017

Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.955 m². Unter Berücksichtigung des aktuellen Bodenrichtwertniveaus, der lage- und objektspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts (lang gezogene Grundstücksform, Nachbarbebauung nahe der rechten Grundstücksgrenze und damit mögliche Einschränkungen, etc.) und des geringen Angebots an Wassergrundstücken, wird entsprechend der vorgenannten Untersuchungen der Faktor von 2,8 (280 %) auf den Bodenrichtwert als marktgerecht angesehen und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Grundbuch

Vor dem Verkauf des Bewertungsobjekts ist für dieses ein separates Grundbuch-Blatt anzulegen, da sich dieses aktuell mit diversen anderen Flurstücken des Erblassers ein Grundbuch-Blatt teilt. Nach sachverständiger Einschätzung kann mit Kosten von rd. 1.500,- € für diesen Vorgang gerechnet werden. Da dieser Vorgang für einen Verkauf des Bewertungsobjekts erforderlich ist, wird die Wertminderung in Höhe der Kosten vorgenommen.

Hinweis: Die aufgeführten Kostenansätze ersetzen keine Einschätzung der tatsächlichen Kosten. Sie dienen lediglich als Grundlage für die Wertermittlung und wurden anhand von Kennwerten überschlägig ermittelt oder basieren auf Erfahrungswerten.

Freilegungskosten

Freilegungskosten

lfd. Nr.	Bauwerk / Flächen	Erläuterung	Formel	(+/-)	Länge x Breite (m ²)	Höhe (m)	Rauminhalt (m ³)
1	Gemeinschaftsgebäude	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	56,23	3,50	196,81
2	Bleischuppen	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	14,66	2,50	36,65
3	Wirtschaftsgebäude	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	29,91	3,50	104,69
4	Datsche 1	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	23,84	2,50	59,60
5	Datsche 2	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	20,65	2,50	51,63
6	Datsche 3	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	23,74	2,50	59,35
7	Datsche 4	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	23,66	2,50	59,15
8	Datsche 5	gesamtes Gebäude	l*b*h	+	34,17	3,00	102,51
Summe:							670,39

Abbruchkosten für Bauwerk leichter bis normaler Bauart, Maschineneinsatz in €/m ³	X	19,00 €
Kosten:		12.737,41 €
Entsorgung Schad- und Gefahrenstoffe (190,- €/t x 5 t = 950,- €)		950,00 €
Entfernung von Gestrüpp etc.		2.000,00 €
Kosten:		15.687,41 €
Kosten gerundet:		15.500 €

Die Flächen wurden in der Liegenschaftskarte abgemessen (Brandenburg Viewer), die Höhen wurden überschlägig bestimmt.

Quelle: Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Gemäß Kostengruppe 394 sind folgende Kosten angegeben:

Vorbemerkung:			
Schad- und Gefahrstoffe			
<i>Alle Kostenwerte in der KG 394 gelten ausschließlich für unbelastete Bauteile!</i>			
<i>Beim Auffinden von Schad- und Gefahrstoffen wie Asbest, KMF (Mineralfasern), Schäumen aus EPS, XPS, PU, ...</i>			
<i>sowie belastetem Holz sind evtl. Erschwernisse beim Abbruch (z.B. Schutzkleidung, Abplanung, Herstellung von Unterdruck) zusätzlich zu kalkulieren. Weiterhin sind die in 394,15 aufgelisteten Entsorgungsgebühren zu den in AK 01 - 11 angegebenen Kosten zu addieren.</i>			
01	Bauwerk nach Rauminhalt abbrechen in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material)		
01	Bauwerk abbrechen, leichte Bauart, Maschineneinsatz	920 m ³	16,50 14,50 19,00
02	Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	920 m ³	19,50 16,50 22,50
15	Entsorgungsgebühren		
	Gebühren für die Entsorgung von Schad- und Gefahrstoffen, inkl. der notwendigen Verpackung		
01	Entsorgungsgebühren Asbesthaltige Materialien	920 t	192,00 112,00 495,00

Quelle: Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung

Die Gebäude sind vorwiegend in leichter Bauart und teilweise in normaler Bauart erstellt worden. Entsprechend der zuvor benannten Kostensätze, werden die Abrisskosten daher mit 19,- €/m³ (orientiert am oberen Spannenwert für die leichte Bauart und am mittleren Spannenwert für die normale Bauart) zugrunde gelegt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass gerade bei den Datschen sehr wahrscheinlich asbesthaltige Materialien verbaut wurden (Außenverkleidung, Dacheindeckung). Überschlägig geschätzt ist die Entsorgung von rd. 5 t belasteter Materialien erforderlich, sodass diese für die Ermittlung der erhöhten Entsorgungskosten angesetzt werden. Der zuvor benannte durchschnittliche Kostenansatz wird als plausibel erachtet und der gewählte Ansatz daran orientiert. Für die Beseitigung von Gestrüpp etc. werden pauschal 2.000,- €, unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und des Bewuchses, angesetzt. Inwieweit Fällungen erforderlich sind, ist von der Größe und des Standorts der zukünftigen Bebauung abhängig. Daher erfolgt hierfür kein pauschaler Ansatz. Da die Beräumung für eine Neubebauung erforderlich ist, wird die Wertminderung in Höhe der Kosten vorgenommen.

Hinweis: Die aufgeführten Kostenansätze ersetzen keine Einschätzung der tatsächlichen Kosten. Sie dienen lediglich als Grundlage für die Wertermittlung und wurden anhand von Kennwerten überschlägig ermittelt oder basieren auf Erfahrungswerten.

Badeplattform, Bootssteg

In der Lage des Bewertungsobjekts verfügen die Grundstücke mit Wasserzugang vorwiegend über eine Wasserzugangsmöglichkeit und teilweise auch über Bootanlegemöglichkeiten. Es ist daher davon auszugehen, dass bereits im Preisaufschlag für Wassergrundstücke die vorhandenen Steganlagen enthalten sind.

Jedoch verfügt die Badeplattform, im Vergleich zu den üblichen Anlagen in der Lage, über eine überdurchschnittliche Größe und Ausführung. Nach sachverständiger Einschätzung wäre ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bereit einen geringen Aufschlag für die überdurchschnittliche Größe und damit verbundene erhöhte Nutzungsmöglichkeit zu zahlen. Dieser wird pauschal mit 5.000,- € geschätzt und in der Höhe zugrunde gelegt.

3.3 Verkehrswertableitung aus dem Bodenwert

Bodenwert: **420.000 €**

Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert ermittelt.

Das Ergebnis beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund: **420.000,00 €**

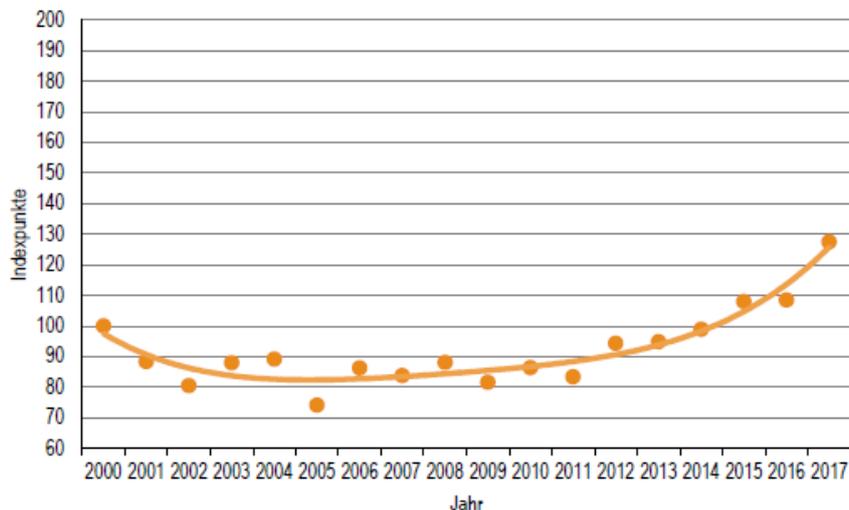
3.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Tabelle 5-4 Wohnbauflächen baureif

Jahr	Kauffälle Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
2013	464	41,8	27,7
2014	505 ↘	44,5	34,0 ↗
2015	609 ↗	53,5	40,1 ↗
2016	525 ↘	47,8	45,5 ↗
2017	478 ↘	42,8	48,3 ↗

Hoher Geldumsatz bei rückläufiger Anzahl der Kauffälle verdeutlicht steigende Bodenpreise im Landkreis Dahme-Spreewald.

Bestensee, Heidensee, Schenkenländchen, BRW $\geq 20 \text{ €/m}^2$



Aus den Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses geht hervor, dass im Landkreis und in der Region des Bewertungsobjekts die Grundstückspreise merklich angestiegen sind. Diese Entwicklung ist auch anhand der abgebildeten Bodenrichtwerte im Abschnitt 3.2 ersichtlich.

Hinzu kommt, dass das Bewertungsgrundstück über einen Wasserzugang verfügt. Diese Grundstücke wurden in den Jahren 2013 bis 2017 zwischen 92 % und 577 % des Bodenrichtwertniveaus gehandelt.

Tabelle 5-13 Abhängigkeit der Faktoren vom Bodenrichtwertniveau 2013–2017

Bodenrichtwertniveau €/m ²	Preis % vom BRW Spanne	Preis Faktor zum BRW Durchschnitt	Kauffälle Anzahl
≤ 40	112–500	2,9	23
41–70	92–577	2,8	25
> 70	214–366	3,2	10

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Dahme-Spreewald, Grundstücksmarktbericht 2017

Der ermittelte Verkehrswert ordnet sich mit 215 €/m² Grundstücksfläche und damit rd. 300 % (Faktor 3,0) in die vorgenannte Preisspanne für Wassergrundstücke in der Region ein und wird unter Berücksichtigung der lage- und objektspezifischen Besonderheiten des Bewertungsobjekts (lang gezogene Grundstücksform, Nachbarbebauung nahe der rechten Grundstücksgrenze und damit mögliche Einschränkungen, Gebäudeübernahme zum Abriss, etc.) als marktgerecht angesehen.

Die Abfrage von Kauffällen beim örtlichen Gutachterausschuss zeigt, dass keine Verkäufe vergleichbarer Grundstücke (baureifes Land mit Wasserzugang) in den vergangenen drei Jahren in Heidesee verkauft wurden. Aufgrund des geringen Angebots erscheint der rd. dreifache Bodenrichtwert für ein Baugrundstück mit Wasserzugang plausibel.

3.5 Zusammenfassung und Verkehrswert

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 1.955 m². Das Grundstück ist mit einer alten kleinen Datschensiedlung bebaut. Es bestehen keine Pachtverträge. Es verfügt über einen Wasserzugang mit einer Badeplattform und einem Bootsteg.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um baureifes Land. Die Neubebauung ist an der Bebauung und baulichen Ausnutzung an den umliegenden Grundstücken zu orientieren.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Standort- und Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt aufgrund der direkten Wasserlage als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück Gemarkung Priors, Flur 1, Flurstück 46 wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2019 mit rd.

420.000,00 €

(in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

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

Berlin, den 10.10.2019




Doreen Wolf
Bachelor of Arts / Immobilienwirtschaft

gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

4 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [L 1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [L 2] **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [L 3] **Sprengnetter/Kierig u. a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [L 4] **Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, aktuelle Auflage, Köln
- [L 5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, Loseblattsammlung, Landsberg am Lech
- [L 6] **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald:** Der Grundstücksmarktbericht 2017
- [L 7] **on-geo:** Karten, Demografische Übersicht, Angebote aus ImmobilienScout24
- [L 8] **Prognos AG Berlin:** Prognos Zukunftsatlas, 2016
- [L 9] **Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel:** Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB:** Baugesetzbuch, aktuelle Fassung
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
- VW-RL:** Vergleichsrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch, aktuelle Fassung

6 Haftungsausschluss

- a) Der Auftragnehmer haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber dem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das beauftragte Gutachten ist jedoch nur für den angegebenen Zweck bestimmt, was seinen Schutzbereich darauf begrenzt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers.
- b) Haftungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften, soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist.
- c) Haftet der Auftragnehmer wegen eines schuldhaften Verstoßes gegen die Sachverständigenpflichten oder aus sonstiger schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten, hat er die vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachten Schäden in vollem Umfang zu ersetzen.
- d) Im Übrigen wird die Haftung für Schäden aus fahrlässiger Pflichtverletzung ausgeschlossen. Das gilt nicht für die Verletzung ausdrücklich versprochener oder zentraler Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten) sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftungsbeschränkung gilt auch dann nicht, wenn der Auftragnehmer für den eingetretenen Schaden Versicherungsschutz in Anspruch nehmen kann.
- e) Soweit die Haftung für schuldhafte Pflichtverletzung ausgeschlossen ist, gilt dies auch für schuldhaftes Fehlverhalten bei Angestellten, Arbeitnehmern, Vertretern und Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers.

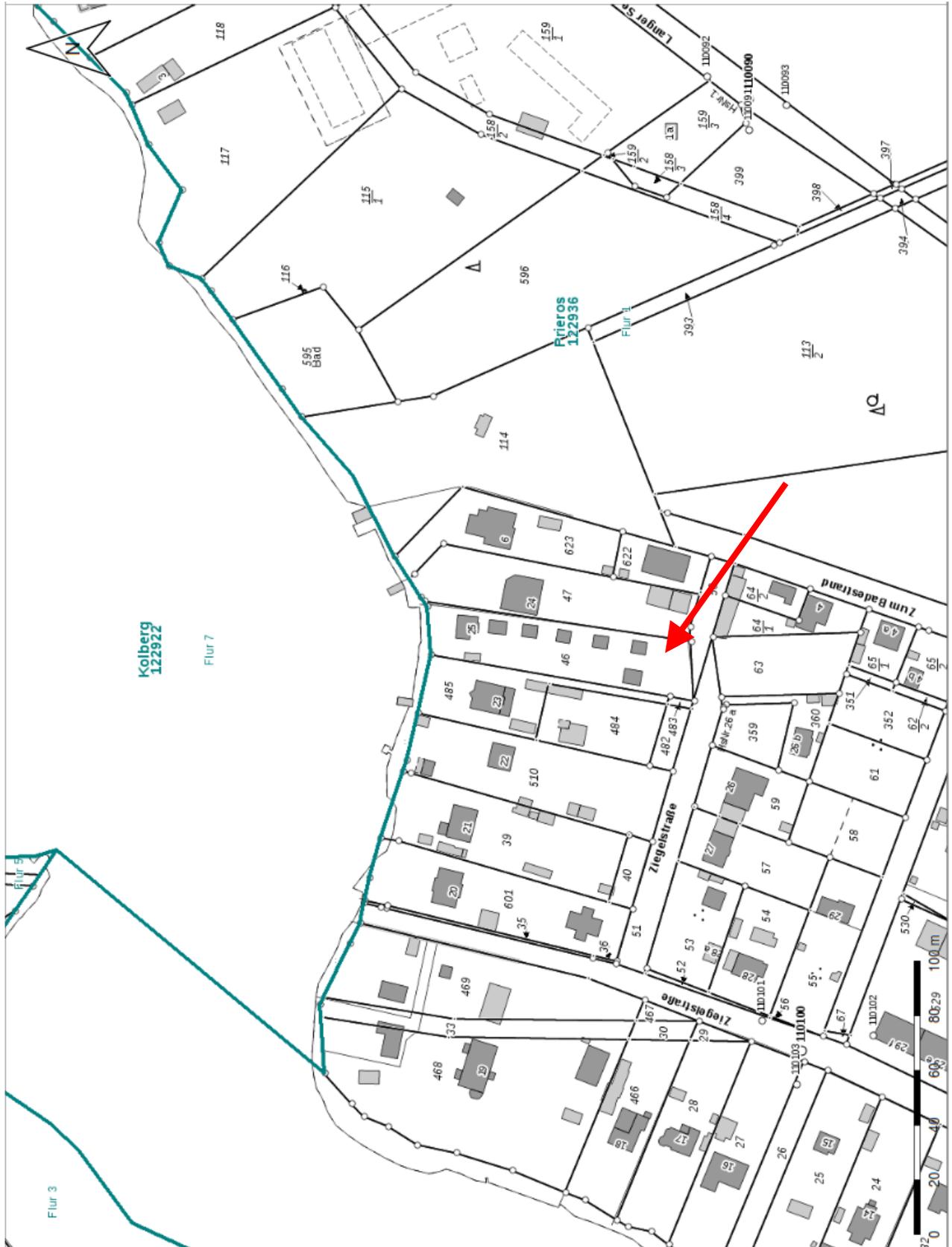




www.on-geo.de



www.on-geo.de



www.geodaten-shop.de



Blick in die Ziegelstraße



Zufahrt zum Bewertungsobjekt



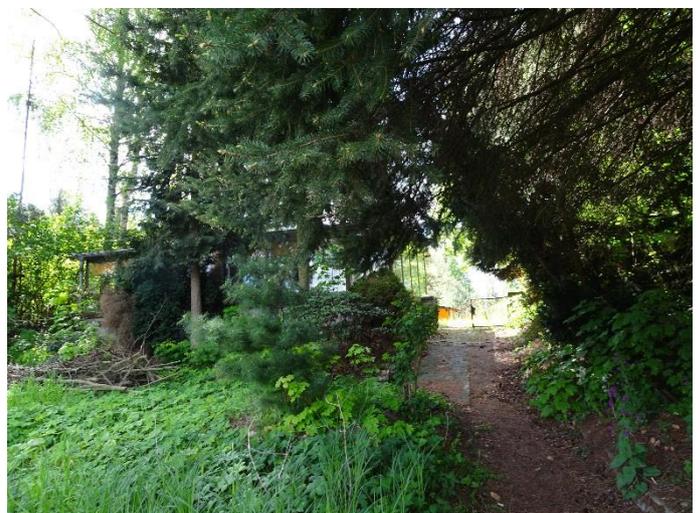
Blick auf das Bewertungsobjekt



Blick auf das Bewertungsobjekt



Blick auf das Bewertungsobjekt



Blick auf das Bewertungsobjekt



Blick auf das Bewertungsobjekt



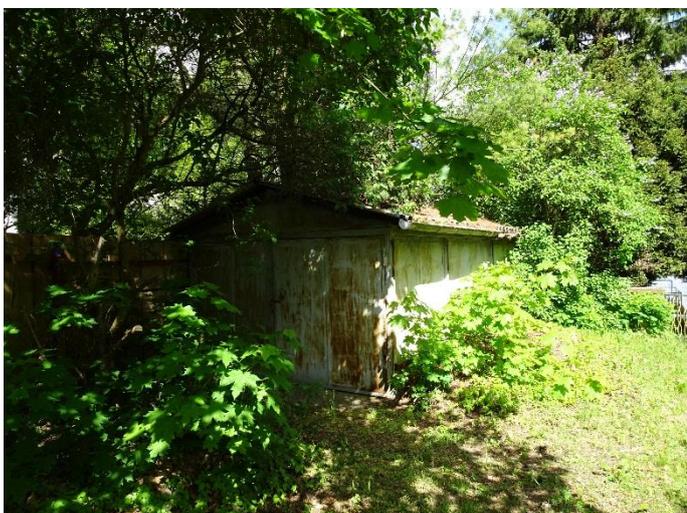
Badeplattform



Bootssteg



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Bebauung auf dem Bewertungsobjekt



Detailansicht vermutlich asbesthaltige Baustoffe

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in dem § 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

$$\begin{array}{c}
 \text{Kauffälle} \\
 \pm \\
 \text{Anpassung(en)} \\
 = \\
 \text{angepasster Vergleichswert} \\
 \\
 \text{Durchschnitt} \\
 \times \\
 \text{Fläche Bewertungsobjekt} \\
 = \\
 \text{Vergleichswert}
 \end{array}$$

Auf welcher Überlegung basiert das Vergleichswertverfahren?

Menschen vergleichen zumeist, um das günstigste Angebot zu finden, wenn sie etwas kaufen wollen.

Die Schwierigkeit bei Immobilien liegt darin, dass sie so viele Eigenschaften haben, dass die Vergleichbarkeit schnell darunter leidet. Eine identische Wohnung auf dem gleichen Stock oder eine Etage tiefer könnte, obwohl von Größe, Ausstattung und Lage identisch, bereits andere Lichtverhältnisse aufweisen.

Daher kann man nicht einfach die Menge an Vergleichsobjekten erhöhen, um eine größere Ergebnissicherheit zu erhalten. Selbst wenn man dabei identische Bauten findet (z.B. Reihenhäuser der gleichen Firma), so stehen sie mit zunehmender Menge an anderer Stelle und werden schwieriger vergleichbar.

Was gilt als vergleichbar?

Gemäß der ImmoWertV sind „Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen“.

Die „wertbeeinflussenden Merkmale“ sind die „rechtlichen Gegebenheiten“, die „tatsächlichen Eigenschaften“, und die „sonstige Beschaffenheit“ des Grundstückes, wie sie in der Definition des Verkehrswertes im § 194 BauGB genannt und in der ImmoWertV genauer ausgeführt sind.

Vergleichspreise und Vergleichsfaktoren

Es gibt zwei verschiedene Arten von Vergleichswerten:

die Vergleichs*preise*, also die tatsächlichen Werte, die für einzelne Objekte erzielt wurden
die Vergleichs*faktoren*¹, die aus den tatsächlichen Vergleichspreisen abgeleitet wurden.

Vergleichspreise werden vom Gutachterausschuss so angegeben, wie man sie auch in dem zugrunde liegenden Notarvertrag finden würde: Wohnung, Fläche, Lage, Stockwerk, Ausstattung, Baujahr, Zustand, Balkon ja oder nein, Preis.² Zusätzlich könnte eine Angabe in Währung/m² erfolgen.

Vergleichsfaktoren können unterschiedlich angegeben werden.

Der bekannteste Vergleichsfaktor ist der Bodenrichtwert, ein Mittelwert aus allen für eine abgegrenzte Richtwertzone geltenden Preisen für Grund und Boden, angegeben in gerundeter Währung/m².

Für Wohnungen oder Gewerbe werden zumeist durchschnittliche Werte in Währung/m² Wohn- bzw. Nutzfläche angegeben. Beispiel: 2 ZW von 50-70 m² in der Lage wurden von € 880.- bis € 1.760.-, im Mittel³ zu € 1.190.- verkauft.

Wie benutzt man die Vergleichswerte?

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsobjekt angepasst. ANDERS GESAGT, MAN TUT SO, ALS KÖNNE MAN DIE EIGENSCHAFTEN DER VERGLEICHSOBJEKTE SO ÄNDERN, DASS SIE DEM BEWERTUNGSOBJEKT ENTSPRECHEN.

Dies geschieht auf rein rechnerischer Ebene, mit *Umrechnungskoeffizienten*.

Umrechnungskoeffizienten

Umrechnungskoeffizienten werden im § 12 der ImmoWertV behandelt.

Sie dienen dazu, Werte vergleichbar zu machen.

Beispiel einer Umrechnung von Vergleichsfaktoren - Die Zielbaummethode

Sie basiert auf dem Prinzip, einem Vergleichsfaktor fünf bestimmende Einflüsse beizumessen, diese Einflüsse in ihrer Wichtigkeit einzustufen und dann einzustufen, inwiefern sich das Bewertungsobjekt von den fünf Eigenschaften des Vergleichsobjekts unterscheidet.

Beispiel: Man hat folgenden Vergleichsfaktor genannt bekommen: eine 2-Zimmerwohnung in einfacher Lage Berlins, Baujahr 50er bis 60er, 50 m² wurde im Jahr 2000 durchschnittlich für € 1.000.- verkauft.

Diese Angabe ist recht ungenau, denn hier werden Erdgeschosse und Obergeschosse, laute und leise Straßen, verschiedene Bezirke, unterschiedliche Wohnungsgrößen und weitere Eigenschaften in einen großen Topf geworfen und € 1.000.- außen drauf geschrieben.

Anders gesagt: Man weiß nicht ganz genau, was die Käufer für ihre € 1.000.-/m² bekommen haben. Man muss sich also einen Durchschnitt denken und sich diese fiktive Wohnung vorstellen. Das Problem ist vergleichbar mit dem Problem, sich ein nicht präzise bestimmtes Richtwertgrundstück beim Bodenrichtwert vorzustellen. Dort hat man aber zumindest noch die Möglichkeit sich alles in echt anzuschauen, denn man hat es mit einer klar abgegrenzten Richtwertzone zu tun.

Die verkauften Wohnungen kann man allerdings nicht identifizieren und hat daher nicht mehr Angaben, als sie im obigen Beispiel gemacht wurden. Dies ist die Schwäche des Systems: die unpräzise Definition des Vergleichsobjektes.

Daher kann eine Zielbaummethode, die auf solcher Datenbasis fußt, nur bedingt genau und zuverlässig sein.

¹ (Math.) *Zahl od. Größe, mit der eine andere multipliziert wird.* (Duden)

² Wie viele Eigenschaften neben dem Preis genannt sind bestimmt die Qualität und Verwertbarkeit der Vergleichspreise. In vielen Fällen wird man nicht die komplette obige Liste zur Verfügung haben.

³ Das Mittel ist in diesem Fall nicht das Mittel zwischen dem obersten und dem untersten angegebenen Wert, sondern das Mittel aller Kaufpreise.