

11.4 Sachwert-Ermittlung

(1) NHK 2010/Kostenkennwert	
Gebäudetyp 1.01 (S.20)	835,00 €/m ² BGF
1.22 (S.20)	745,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis (1) (S.10)	rd. 228. m ²
(2) (S.10)	rd. 247. m ²
Baupreisindex (Stand Aug. 2021 – Ges.-D, NHK 2010=100)	143,9 %
Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten)	
im Basisjahr 1.01	835,00 €/m ²
am Wertermittlungsstichtag	1.201,56 €/m ²
	rd. 1.202. €/m²
Normalherstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten)	
im Basisjahr 1.22	745,00 €/m ²
am Wertermittlungsstichtag	1.072,05 €/m ²
	rd. 1.072. €/m²
Gebäudeherstellungswert	
(1) 228. m ² x 1.202. €/m ²	= 274.056. €
(2) 247. m ² x 1.072. €/m ²	+ 264.784. €
Ges.-Gebäudeherstellungswert	= 538.840. €
Alterswertminderung/linear	
GND/RND 70 Jahre/40 Jahre	42,86 %
(Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer)	
Betrag	- 230.947. €
Gebäude(zeit)wert (1)(2) (inkl. BNK)	= 307.893. €
Wert der Außenanlagen pauschal 4 % von ZW (1)(2)	+ 12.316. €
Gesamtzeitwert inkl. AA	= 320.209. €
Bodenwert (S.12)	+ 329.000. €
vorläufiger Sachwert	= 649.209. €

Sachwertfaktor/Marktanpassung gem. § 14 ImmoWertV

(Anpassung des herstellungsbezogenen Sachwertes zum Stichtag an die regionalen Marktverhältnisse)

Lt. GMB 2020 des LK OHV liegt der durchschnittliche Sachwertfaktor in fiktiver Verlängerung der Geraden für EFH bei obigem Bodenwertniveau bei 1,05 (S.71 GMB 2020)

Bedingt durch den vergangenen Zeitraum seit Erhebung wird der

SW-Zuschlag in Höhe von 10 % zum Wertermittlungsstichtag auch unter

Berücksichtigung der relativ großen WFL/NFL als marktgerecht eingeschätzt x 1,10

marktangepasster Sachwert = 714.130. €

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auszug ImmoWertV § 8:(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

-bereits in den Ansätzen berücksichtigt- 0. €

Sachwert des bebauten Grundstücks = 714.130. €
rd. **714.000. €**

Der SW entspricht ca. 2.288. €/m² WFL bei Ansatz von 312. m² WFL, bodenwertbereinigt 1.234. €/m²

12. Vergleichswerte

Da das Bewertungsobjekt über unterschiedliche Baujahre und über eine größere WFL/NFL verfügt, können nachfolgende Auswertungen im GMB nur bedingt vergleichsweise herangezogen werden.

Tabelle 7 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Kammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (78)	bis 1948	540 – 3.750	84 – 250	1.953 – 4.400
		Ø 1.845	Ø 135	Ø 2.860 (717)
	1991 - 2009	492 – 1.103	94 – 169	2.270 – 3.960
		Ø 690	Ø 130	Ø 3.147 (2.351)
	ab 2010	496 - 875	80 - 176	2.671 – 3.824
		Ø 672	Ø 132	Ø 3.553 (2.780)
Altbauten ab 1991 modernisiert	438 – 1.511	70 - 140	1.125 – 3.857	
	Ø 936	Ø 113	Ø 2.843 (1.908)	

Auszug GMB 2020 LK OHV

13. Ertragswert-Ermittlung

- Ausgangsdaten:
- Bodenwertanteil – **329.000. €**
 - Bewirtschaftungskosten (a) (nicht umlagefähige Eigentümerkosten) **4.700. €** (siehe nachfolgende Angaben)
 - Liegenschaftszins **4,0 %** (b)
 - fiktive Restnutzungsdauer **40 Jahre** (c) bei GND von 70 Jahren
 - (d) Flächenansatz **312,16 m²** (ohne NFL KG)
Nettokaltmietenansatz **3.121,60 €/Monat**, entspr. **10,00 €/m² NKM-Ansatz**, (Ist-NKM **1.000. €/Monat** (entspricht **3,20 €/m²**))
 - (e) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) § 8 ImmoWertV – fiktiv **2 jähriger Ansatz** bis zur wirtschaftlichen Umnutzung EFH/ZFH bzw. EFH mit Praxisanteil o.ä. Abzug Mietmindereinnahme von **23.422. €**

(a) Ansatz nach EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

jährliche Verwaltungskosten je Wohnung bzw. Wohngebäude EFH/ZFH = 299,00 €

jährliche Instandhaltungskosten: 11,70 €/m² x 312,16 m² = 3.652,27 €

Mietausfallwagnis: lt. EW-RL 2 % des Jahresrohertrages bei Wohnnutzung = 749,18 €

Ges.-BWK nach EW-RL: 4.700,45 €, entspr. 12,50 % des JRE

Ansatz der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten nach EW-RL: rd. **4.700. €**

(b) Nach Empfehlung des IVD, Stand Jan. 2021 werden für Wohn-und Geschäftshäuser mit 20 bis 80 % Gewerbeanteil eine Liegenschaftsspanne von 3,5 bis 7,0% ausgewiesen.

-Nach GMB 2020 LK OHV für Einfamilienhäuser/Berliner Umland, durchschnittlicher LZ 2,63 % bzw. bei einem NKM-Ansatz von 10. €/m² 3,66 bis 4,48 % (siehe nachfolgende Tabellen)

Ansatz auf Grund der guten Wohnlage zu Berlin und der möglichen Umnutzung bzw. erweiterbaren Wohnnutzung auch unter Berücksichtigung der relativ großen WFL/NFL in Höhe von **4,0 %** wird als marktgerecht eingeschätzt.

(c) nach Sachwertrichtlinie Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre gewählt, Restnutzungsdauer 40 Jahre

Ansatz analog zum SW-Verfahren

(d) Nettokaltmietenansatz auf Internetrecherche basierend

(e) Unter der Annahme, dass binnen 2 Jahre eine fiktive Umnutzung zu einer rentierlichen Wohnnutzung ggf. mit Praxisanteil realistisch erscheint, wird die Mindermiete (37.459. €/Jahr – 12.000. €/Jahr (Ist) = 25.459. € x 0,92 ($\frac{1}{1,04^2}$) = 23.422. € in Ansatz gebracht.

Jedem Eigentümer steht eine wirtschaftliche Unterausnutzung seines Grundstücks zu. Ein wirtschaftlich agierender Marktteilnehmer würde aber eine rentierliche Nutzung anstreben. Es wird ein fiktiver Zeitraum zur Nutzungsänderung als marktgerecht eingeschätzt, zumal der Mietvertrag keine längere Laufzeit ausweist, sondern jährlich kündbar ist.

Merkmal	Spanne		Durchschnitt
	Berliner Umland 181 Kauffälle	-2,54	
Liegenschaftszinssatz in %	39	450	172
Bodenwert in Euro/m ²	70	350	140
Wohnfläche in m ²	20	75	43
Restnutzungsdauer in Jahren	11,77	53,76	25,67
Rohtragsfaktor	4,68	14,74	8,49
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²			

Für den Untersuchungszeitraum 2017 – 2020 konnten anhand der für die obige Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in % bei einer Wohnfläche in m ²			
	bis 100	101 bis 150	151 bis 200	über 200
3,50			1,58	
4,00	-0,16	1,60	1,74	
4,50	0,04	1,73	1,90	1,30
5,00	0,24	1,86	2,06	1,59
5,50	0,44	1,98	2,22	1,88
6,00	0,64	2,11	2,38	2,17
6,50	0,85	2,24	2,54	2,46
7,00	1,05	2,37	2,70	2,74
7,50	1,25	2,49	2,86	3,03
8,00	1,45	2,62	3,02	3,32
8,50	1,65	2,75	3,18	3,61
9,00	1,85	2,88	3,34	3,90
9,50	2,05	3,01	3,50	4,19
10,00	2,25	3,13	3,66	4,48
10,50	2,45	3,26	3,81	4,77
11,00	2,65	3,39	3,97	
11,50	2,85	3,52	4,13	
12,00	3,05	3,64	4,29	
12,50	3,25	3,77	4,45	
13,00	3,45	3,90		
13,50	3,65	4,03		
14,00	3,85	4,15		
14,50	4,05			
15,00	4,25			

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (194 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 566 €/m ²	202 €/m ²	2,5 % (-0,9 % – 4,7 %)
Wohnfläche	80 m ² – 264 m ²	130 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 71 Jahre	48 Jahre	
Rohtragsfaktor	15,7 – 52,4	25,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 14,7 €/m ²	7,7 €/m ²	
Grundstückfläche	98 m ² – 1.350 m ²	486 m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,1 %

Auszug GMB 2020 Land Brandenburg

10,00 €/m ² x 312,16 m ² x 12 Monate	= 37.459. €
Jahresrohertrag	37.459. €
./.. Bewirtschaftungskosten (Eigentümeranteil)	- 4.700. €
Jahresreinertrag	32.759. €
./.. Bodenverzinsung 4,0 % von 329.000. €	- 13.160. €
Ertrag der baulichen Anlage	19.599. €
Barwertfaktor (Vervielfältiger) bei 40 Jahre Restnutzungsdauer und 4,0 %	
19,79 x 19.599 €	387.864. €
vorläufiger Ertragswert	387.864. €
zzgl. Bodenwert	+ 329.000. €
Zw.-Sa:	716.864. €

boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auszug ImmoWertV § 8:(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(siehe Ausführungen unter Pkt. (e))	- 23.422. €
Zw.-Sa:	693.442. €

Ertragswert **rd. 693.000. €**

*EW entspricht ca. 2.220. €/m² WFL/NFL bei Ansatz von 312,16 m²,
bodenwertbereinigt 1.166. €/m² WFL/NFL bzw. dem 18,5 fachen des angesetzten
Jahresrohertrages*

Grundlagen

örtliche Inaugenscheinnahme, Projektunterlagen der Auftraggeberin, Flurkarte,
Grundbuch, Bodenrichtwert, FNP, Mietvertrag, GMB 2020 LK OHV, GMB 2020
Land Brandenburg, Fotos, u.a.

Ortsbesichtigung: 05.08.2021

Teilnehmer: Frau Thiele/ Geschäftsführerin ABS Hennigsdorf GmbH;

Sachverständige Schlumbach

14. Grundstückseinschätzung / Verkehrs-/Marktwert

Das 850. m² große Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des Stadtkerns von Hennigsdorf in ruhiger Wohnlage in einem gewachsenen Einfamilienhausgebiet in unmittelbarer Lage zu Berlin im Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Objekt im Einfamilienhausstil (1) mit Baujahr vermutlich um 1930 und einetägigen Anbauten mit Baujahr vermutlich vor 2009. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde der Bereich mit 312. m² WFL/NFL als „Nachbarschaftstreff“ unrentierlich genutzt.

Es wurden 2008/2009 umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, sodass von einem mittleren Ausrüstungsstandard ausgegangen werden kann.

Wie auf den Seiten 13 und 14 bereits ausgeführt wurde, ist die Bewertung auf eine rentierliche, zukünftige Ein-/Zweifamilienhausnutzung ggf. mit Praxisteilnutzung abgestellt worden. Dies ist auch darin begründet, dass der bestehende Mietvertrag nach Veräußerung hinfällig sein könnte, zumal hier auch nur eine jährliche Kündigung festgeschrieben worden ist. Die Mietdifferenz wurde über einen fiktiven Umnutzungszeitraum von 2 Jahren entsprechend berücksichtigt.

Das Grundstück ist eingefriedet, teilweise befestigt und gärtnerisch angelegt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Ertragswert wurde vergleichend ermittelt.

Der Sachwert wurde auf 714.000. EUR und der Ertragswert auf 693.000. EUR geschätzt.

Zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2021 wird der **Verkehrs-/Marktwert** des bebauten Grundstücks auf

714.000. EUR

geschätzt

und es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt annähernd zu erzielen gewesen wäre.

Anmerkung:

Seitens der Sachverständigen kann der Verkehrswert nur aus der derzeitigen Markteinschätzung heraus abgeleitet werden. Aufgrund des Pandemie - Geschehens können die langfristig möglichen Auswirkungen auf die Wirtschaft, speziell auf den Immobilienmarkt, noch nicht eingeschätzt werden.

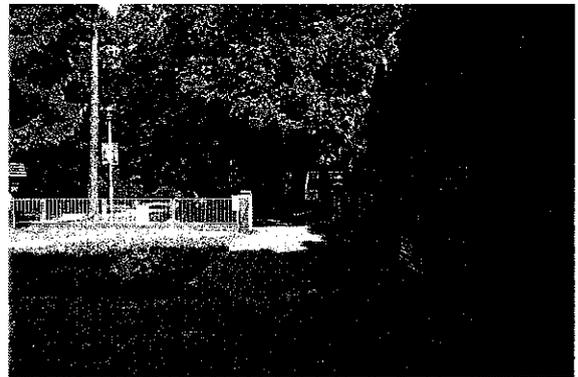
Aufgestellt: 25.10.2021

Dipl.- Bauing. Edda Schlumbac
Röbeler Str. 4
16909 Wittstock
Tel. 0339474333 91

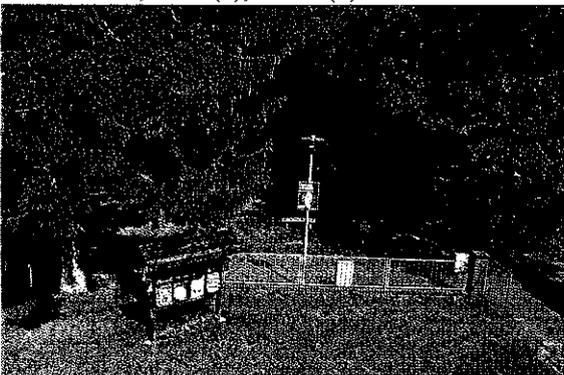
Unterschrift
(siehe Geschäftsbedingungen)

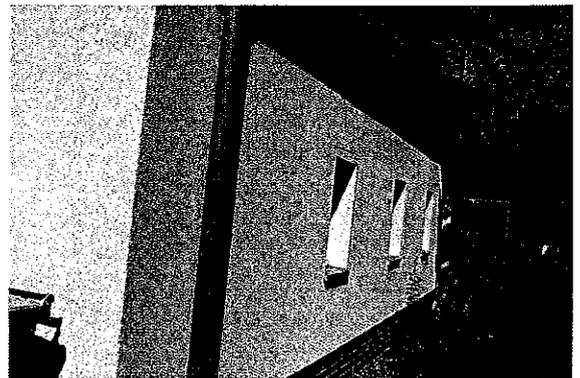


Hirschwechsel in Waldrandlage

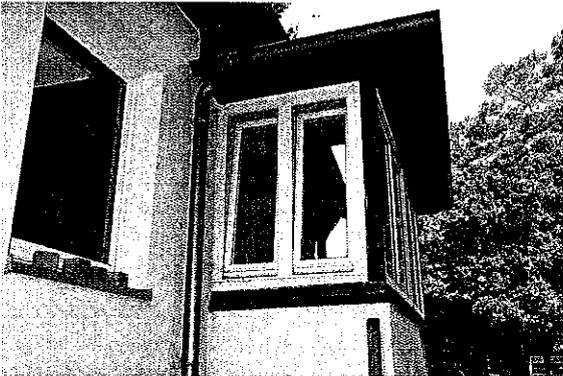


vordere Font, links (1), rechts (2)

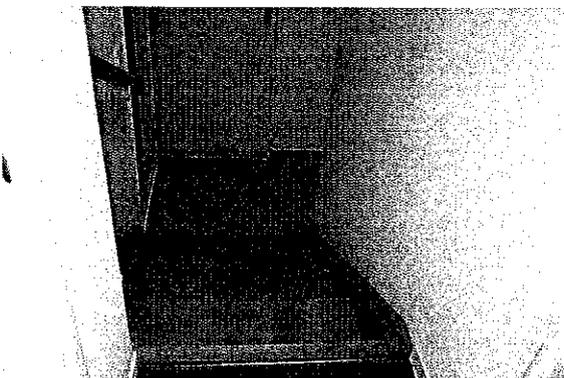
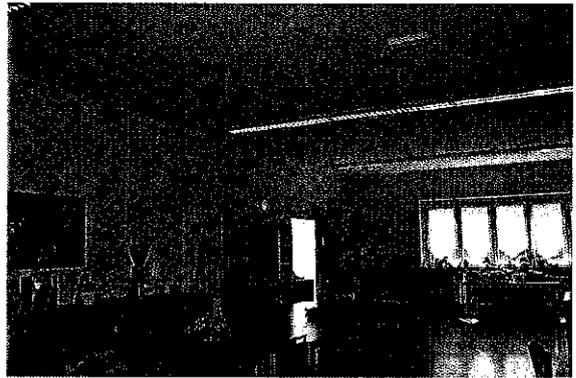
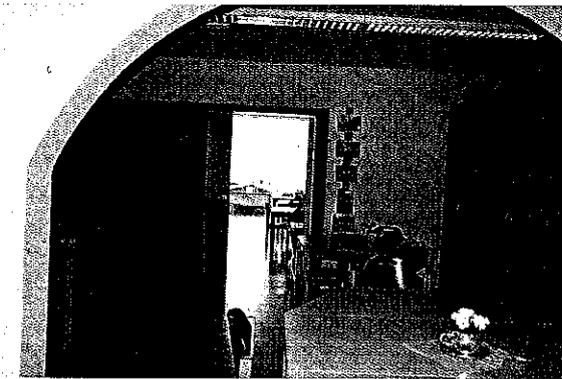
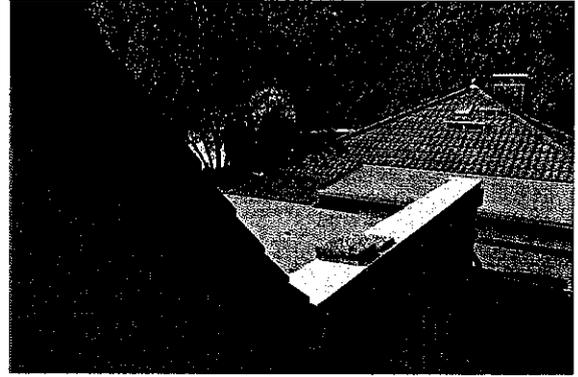




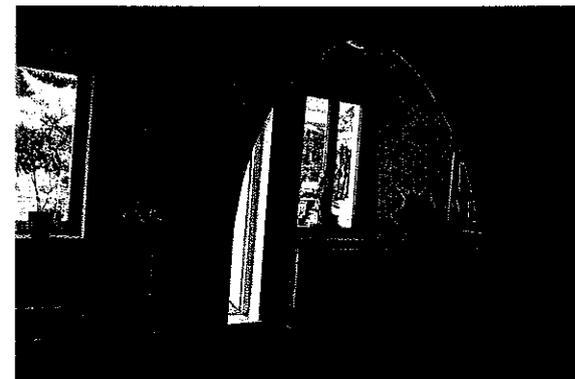
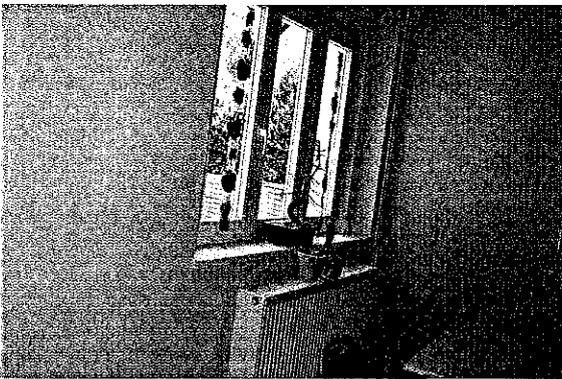
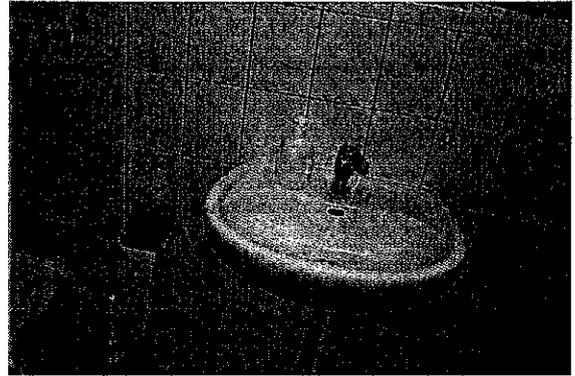
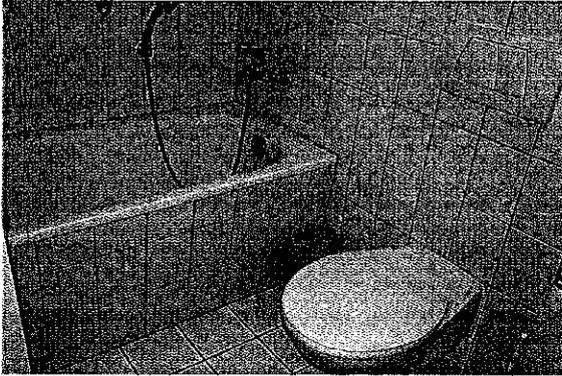
Ostansicht

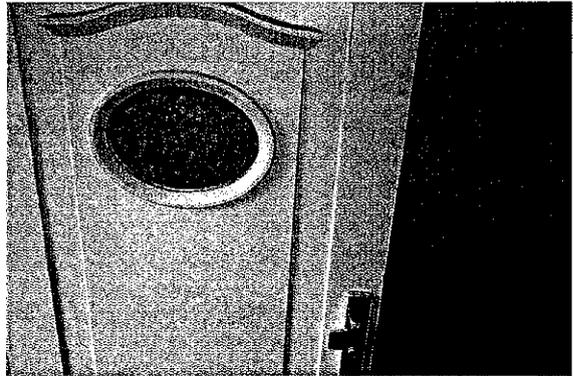
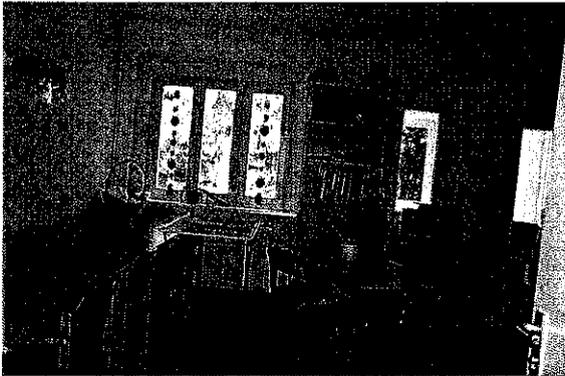


Südansicht (2)

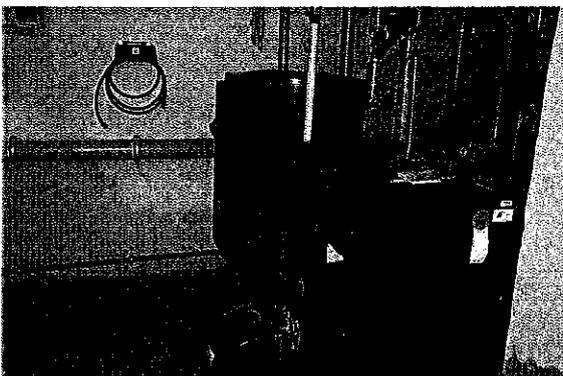
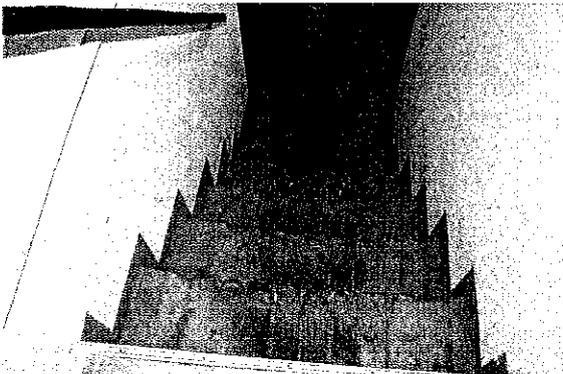


Höhendifferenz (1) zu (2)





EG und DG-Details



KG (1) Details



HIRSCHWECHSEL 4

AUSZUG FLURKARTE STOLPE - SÜD
 FLUR 6 FLURSTÜCK 36 M 1 : 1000

B



HENNIGS-

DORF

Haide

115

1126

127

116

128

135

117

HENNIGSDORF

Neubrück
(au Röder See)

**Stolpe-
Süd**

A

Neuen-

B

dorfer

C

Neuendorf
(au Heiligensee)

HEILIGENSEE

HIRSCHWECHSEL 4

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 20.000 **A**

