

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert für:
Einfamilien-Reihenhaus, Bachstraße 2, 030XX Cottbus durch

Dipl. Ing. (FH) Henry Menzel
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung

am 03.04.2022



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.03.2022 ermittelt mit

279.300 Euro

Die Wertermittlung besteht aus 27 Seiten, zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Reihenhaus
Grundstücksadresse:	Bachstraße 2 030XX Cottbus
Grundbuch Eintrag 1:	
Kataster:	Gemarkung: Feldrain Flur: 5 Flurstück: 77 Größe (m ²): 462
Auftraggeber:	Horst Mustermann Bachstraße 2 030XX Cottbus
Eigentümer:	Horst Mustermann Bachstraße 2 030XX Cottbus
Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensregelung
Verkehrswert:	279.300 Euro
Wertermittlungsstichtag:	28.03.2022
Qualitätsstichtag:	28.03.2022
Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei	5
Allgemeine Objektdatei	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Doppelhaushälfte	10
Bodenwertermittlung.....	11
Sachwert Doppelhaushälfte.....	12
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	16
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
Sachwert sonstiger Anlagen	18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	20
Haftungsausschluss	22
Notizen des Bearbeiters	23
Berechnung des Grundsteuerwerts (Ertragswert)	24
Berechnung des Grundsteuerwerts (Sachwert).....	26
Verzeichnis der Anlagen.....	27

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	28.03.2022
Wertermittlungsstichtag	28.03.2022

Gebäude 1: Doppelhaushälfte Baujahr: 1937	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 111,94 m ²
Bodenwert	67.665 Euro

Summe Sachwert gesamt:	279.312 Euro
------------------------	--------------

Rohertrag	--- / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- --- / Jahr
Liegenschaftszins	--- %
Vervielfältiger	---
Restnutzungsdauer	--- Jahre
Sachwertfaktor	1,250
Baumängel und Schäden	
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	2.495,09 Euro / m ²
Ertragswert	---

Verkehrswert	279.300 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 201 Mustermann Bachstr.
Orstermin: 28.03.2022
Wertermittlungsstichtag: 28.03.2022
Qualitätsstichtag: 28.03.2022

Auftraggeber:
Horst Mustermann
Bachstraße 2
030XX Cottbus

Eigentümer:
Horst Mustermann
Bachstraße 2
030XX Cottbus

Zweck des Gutachtens: Vermögensregelung

Objektangaben:

Objektart: Einfamilien-Reihenhaus
Erbbaurecht: nein

Anschrift: Bachstraße 2
030XX Cottbus

Anzahl Flurst.: 1
Grundstückgröße lt. Grundbuch: 462 m²

Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Amtsgericht: Cottbus
Grundbuch: Cottbus

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: Feldrain
Flur: 5
Flur / Flurst.: 77
Größe (m²): 462
Bestandsverzeichnis: Wohnland

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Lfd. Nr. 1 Grundschuld aus 2010 in Höhe von 100.000 €

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Doppelhaushälfte	1937	112	204	204	
Summe gesamt:		112 m²	204 m²	204 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,44**

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Die Wertermittlung wird zum Zweck der Verkaufspreisermittlung angefertigt.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Die Ortsbesichtigung wurde am 28.03.2022 durchgeführt.

Anwesend waren:

Herr Mustermann

Herr Menzel

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Wertermittlungsverfahren:

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein geeigneter, vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Bodenrichtwert vor.

Wertermittlungsstichtag: 28.03.2022

Qualitätsstichtag: 28.03.2022

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem unbeglaubigten Grundbuch
- Auszug aus der Flurkarte (BB-Viever),
- Bauzeichnungen aus den Bauakten

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

Abkürzungsverzeichnis:

BGF:	Bruttogrundfläche
BNK:	Baunebenkosten
BPI:	Baupreisindex
BRI:	Bruttorauminhalt
GND:	Gesamtnutzungsdauer
NHK:	Normalherstellungskosten
RND:	Restnutzungsdauer
WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 8., aktualisierte Auflage 2017
- Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-4, 2014
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 5. Auflage
- Volland und Volland: Wärmeschutz und Energiebedarf nach EnEV 2014, 4. Auflage, 2014
- Ertl, Egenhofer, Hergenröder, Strunk: Typische Bauschäden im Bild, 2. Auflage 2014
- BKI Kostenplanung: Altbau Baupreise kompakt 2019
- Wilfriede Renate Schamoni: GEG 2020, - Anforderungen - Planung - Umsetzung, 2021

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage: Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Grundstück: Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Größe: 462 m²

Lage an öffentlicher Straße: Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Erschließungsbeiträge bezahlt: Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht): Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Gebäudebeschreibung **Doppelhaushälfte**

Baujahr: 1937
BGF: 204 m²
Wohn-/Nutzfläche: 112 m²

Wird im Kurzgutachten nicht weiter beschrieben.

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Bodenrichtwert: vom 01.01.2022, Anlage 3,

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche Bestand: 204 m² GFZ vorh.: 0,44

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: keine

Umrechnungskoeffizient für
Richtwert: 0,98
Bewertungsgrundstück: 1,09
Faktor: 1,11

Anpassung für
Zeit: 1,50 %
Lage: 0,00 %
Grundstücksgröße: 0,00 %
Grundstückstiefe: 0,00 %
Grundstückszuschnitt: 0,00 %
Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 1,126650

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2022: 130,00 Euro / m²
GFZ: 0,44
Faktor: 1,126650
Bodenwert (130,00 Euro / m² x 1,126650): 146,46 Euro / m²
Grundstücksgröße: 462 m²

Bodenwert gesamt (462 m² x 146,46 Euro / m²): 67.665 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 67.665 Euro

Sachwert Doppelhaushälfte

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit: BGF
Berechnungsgrundlage: NHK 2010
Typ: Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-,
Obergeschoss, Dachgeschoss voll
ausgebaut, Spitzboden nicht ausbaufähig,

Ausstattung: berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 166,75 Euro

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder
Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder
Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor
ca. 1995)

NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,60

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln,
Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz;
Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz
(nach ca. 1995)

NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,40

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 124,95 Euro

Beschreibung: Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine
und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und
Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,70

Beschreibung: glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als
Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz,
schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B.
Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung,
überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,30

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 86,35 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden
(manuell); Haus tür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
(nach ca. 1995)
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 86,35 Euro

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw.
mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen;
schwere Türen, Holzzargen
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 80,85 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder
Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und
Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich);
geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl,
Harftreppe, Trittschallschutz
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 41,65 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer
Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,70

Beschreibung: Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen,
Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf
gedämmter Unterkonstruktion
NHK: 945,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil: 0,30

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 66,15 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache
Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC;
Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 70,65 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,
Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 47,10 Euro

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
Kippsicherungen
NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 69 Jahre
NHK errechnet: 770,80 Euro

NHK gewählt: 770,80 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe): 1,00
für die Grundrissart (keine Angabe): 1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2021):

Bundesland: Brandenburg
Stadt-/Landkreis: SK Cottbus
→ 0,816

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
Ausgangswert: 629,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
Index zum Stichtag (März 2022): 148,50
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901
148,50 / 0,901 = 164,817

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1937
Stichtag:	2022
Alter zum Stichtag:	85 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	46 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	46 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	42,5 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
204	x	629,00 Euro/m ²	x	1,6482	=	211.490,43 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	211.490,43 Euro
Alterswertminderung (42,5 %)	89.883,43 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	121.607,00 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):
6.344,71 Euro

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):
30.105,69 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:
36.450,40 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 158.057,40 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 0 Stellen):
158.057,40 Euro

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 1,00

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude (Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Doppelhaushälfte

Baujahr:	1937
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter:	85 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-5 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	4 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 14 von 20 überwiegend modernisiert (9-17 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	46 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	46 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : Doppelhaushälfte

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
-----------	-------------	-------	--------	-------	------

Siehe sonstige Anlagen

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Doppelhaushälfte**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
Terrasse	mit Überdachung und Sonnenschutz	€ * m ²	400,00 Euro	23,50	9.400,00 Euro
Hauseingang	mit Stufen, Überdachung, Handlauf	€ * Stk.	1.300,00 Euro	1,00	1.300,00 Euro
Geräteschuppen	mit Betonpflaster	€ * m ²	280,00 Euro	13,12	3.673,60 Euro
Pavillion	mit Granitsockel	€ * Stk.	1.300,00 Euro	1,00	1.300,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 15.673,60 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,6482 25.833,23 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
(gerundet auf 0 Stellen) : 25.833,23 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	153.784,94 Euro
Bodenwert:	67.664,52 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	221.449,46 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,250 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	276.811,83 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere Sondernutzungsrechte:

Sonstiges:

siehe Anlage 10

0,90 %

2.500,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 2.500,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 279.311,83 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):

279.311,83 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	67.665 Euro
Sachwert:	279.312 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	279.312 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen):	279.300 Euro

Ergebnis: Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Ort: Cottbus, den 03.04.2022

Henry Menzel

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich. Etwasige Schadensersatzansprüche gegen den Auftraggeber sind in der Höhe beschränkt auf die in der Berufshaftpflicht des Sachverständigen angeführten Deckungssummen von 150.000 € für Sach- und Vermögensschäden.

Notizen des Bearbeiters

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt.
Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und
Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

Berechnung des Grundsteuerwerts (Ertragswert)

Ermittlung des Bodenwerts:

Aufteilung nach Teilflächen: nein

Teilfläche Nr. 1 von 1
(rentierlich)

Bebautes Grundstück:

Richtwert zum 01.01.2022
Richtwert : 130,00 Euro / m²
Grundstücksgröße : 462 m²

Summe (rentierlich):

Bodenwert gemäß § 247 BewG : 60.060 Euro
Umrechnung bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern :
Umrechnungskoeffizient nach Anlage 36 : 1,03
Bodenwert gemäß § 257 (1) BewG
(nur für Ein- und Zweifamilienhäuser): 61.862 Euro

Nutzungs-/Ertragsdaten:

Bundesland: Brandenburg
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Anzahl Wohnungen: bis zu sechs
Für Baujahr maßgebliches Gebäude: Doppelhaushälfte
Baujahr des Gebäudes: 1937
Mietniveaustufe: 4

Nutzungsart	Wohn/Nutzfläche	Miete / m ²	Zu-/Abschlag [%]	Rohertrag
Wohnen	116,00	6,47	10,0	9.906,86
	Rohertrag, Zwischensumme:	9.906,86 Euro		
	Liegenschaftszinssatz:	2,5 %		

Reinertrag:

Rohertrag, Zwischensumme: 9.906,86 Euro
Garagenstellplätze: 1 Stück, zu 35 Euro / Monat
420,00 Euro
Rohertrag des Grundstücks gemäß § 254 BewG (Jahresmiete): 10.326,86 Euro
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Restnutzungsdauer: 40 bis 59 Jahre
Bewirtschaftungskosten, in Prozent der Jahresmiete:
21 %
Bewirtschaftungskosten gemäß § 255 BewG: 2.168,64 Euro
Reinertrag des Grundstücks gemäß § 253 (1) BewG: 8.158,22 Euro

Berechnung des Grundsteuerwerts:

Reinertrag des Grundstücks gemäß § 253 (1) BewG:	8.158,22 Euro
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, Anlage 38 BewG:	80 Jahre
Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag:	85 Jahre
Restnutzungsdauer, Mindestwert gemäß § 253 BewG:	24 Jahre
Restnutzungsdauer (GND -Alter):	-5 Jahre
Restnutzungsdauer, maßgeblich:	24 Jahre
Vervielfältiger:	17,88
Kapitalisierter Reinertrag gemäß § 253 BewG:	145.868,97 Euro
Bodenwert:	61.862,00 Euro
Abzinsungsfaktor:	0,5529
Abgezinster Bodenwert gemäß § 257 BewG:	34.203,50 Euro
Grundsteuerwert gemäß § 252 BewG:	180.072,47 Euro
Mindestwert gemäß § 251 BewG:	46.397,00 Euro
Maßgeblicher Grundsteuerwert:	180.072,47 Euro
Grundsteuerwert, abgerundet gemäß § 230 BewG:	180.000,00 Euro
* Steuermesszahl:	0.00031
= Steuermessbetrag:	55,80 Euro
* Hebesatz (Annahme: alter Wert von Cottbus):	500,00 %
= zu erwartende Grundsteuerschuld (bei Hebesatz 500%):	279,00 Euro

Berechnung des Grundsteuerwerts (Sachwert)

Ermittlung des Bodenwerts:

Bebautes Grundstück:

Richtwert zum	01.01.2022
Richtwert :	130,00 Euro / m ²
Grundstücksgröße :	462 m ²
Bodenwert gemäß § 247 BewG :	60.060 Euro

Gebäudenormalherstellungswert:

Gebäude:	Doppelhaushälfte
Baujahrguppe:	vor 1995
Gebäudeart:	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)
Normalherstellungskosten:	695 Euro / m ²
Baupreisindex (Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt):	1,6482
Brutto-Grundfläche:	204 m ²
Gebäudenormalherstellungswert:	234.030,14 Euro

Zusammenstellung der Gebäudenormalherstellungswerte:

Nr.	Gebäude	Wert
1	Doppelhaushälfte	234.030,14 Euro
	Summe:	234.030,14 Euro

Alterswertminderung:

Gebäude:	Doppelhaushälfte
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, Anlage 38 BewG:	80 Jahre
Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag:	85 Jahre
Restnutzungsdauer, Mindestwert gemäß § 259 BewG:	24 Jahre
Restnutzungsdauer (GND - Alter):	-5 Jahre
Restnutzungsdauer, maßgeblich:	24 Jahre
Gebäudenormalherstellungswert:	234.030,14 Euro
Alterswertminderung: 70,00 %	163.821,10 Euro
Verbleibender Gebäudewert:	70.209,04 Euro

Zusammenstellung der Alterswertminderungen:

Nr.	Gebäude	verbleibender Gebäudewert
1	Doppelhaushälfte	70.209,04 Euro
	Gebäudewert nach Abzug der Alterswertminderung:	70.209,04 Euro

Berechnung des Grundsteuerwerts:

Summe Bodenwerte:	60.060,00 Euro
Summe Gebäudenormalherstellungswert:	234.030,14 Euro
Gebäudewert nach Abzug der Alterswertminderung:	70.209,04 Euro

Vorläufiger Sachwert nach § 258 Absatz 3 BewG:	130.269,04 Euro
Bodenrichtwert, maßgeblich:	130,00 Euro / m ²
Wertzahl gemäß Anlage 43 BewG:	0,90
Grundsteuerwert gemäß § 260 BewG:	117.242,14 Euro
Mindestwert gemäß § 251 BewG:	45.045,00 Euro
Maßgeblicher Grundsteuerwert:	117.242,14 Euro
Grundsteuerwert, abgerundet gemäß § 230 BewG:	117.200,00 Euro

Verzeichnis der Anlagen:

Die Anlagen werden im Beispielgutachten nicht ausgewiesen.

Bodenrichtwert
Liegenschaft
Wohnflächenermittlung
Sachwertfaktor
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Fotomappe
IHK-Zertifikat