

Habath Immobilienbewertung • Goethestr. 18 • 10625 Berlin

Frau
Martina Fuss
Luchweg 18

13591 Berlin

Per E-Mail: Martina.Fuss@gmx.de

ANDREAS HABATH

Dipl. Immobilienwirt (EIA)
Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
aller Immobilienarten (nach ISO/IEC 17024)

Goethestraße 18
10625 Berlin-Charlottenburg

T: 030 223 45 445

M: 0151 50 60 14 25

andreas@habath.de

www.habath.de

Datum: 10.01.2025

Az.: 2024-12-006

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus und Garage** bebaute Grundstück in 13591 Berlin-Spandau (**OT Staaken**), Möthlower Straße 3

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Tag des Ortstermins

21.11.2024

Verkehrs-/Marktwert

§ 194 BauGB

463.000,00 €

i.W.: vierhundertdreieundsechzigtausend Euro

3,404 €/m² wertrelevante Geschossfläche



Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen in massiver Bauweise errichteten Einfamilienhaus mit Unterkellerung (inkl. Garage) und ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage bebaut. Das Grundstück hat eine Größe von 716 m². Das Grundstück ist nach Nordwesten orientiert.

Das Gebäude wurde ca. 1936 errichtet und hat eine Größe von rd. 136 m² (wertrelevante) Geschossfläche. Das Haus befindet sich in einem normalen Bauzustand mit **überwiegend mittlerem Ausstattungsstandard** mit Instandsetzungsbedarf. Bauschäden oder Baufehler sind in Form von großflächigen Putzabplatzungen und Ausblühungen im KG sowie tlw. zerstörter Fliesenboden im Flur des KG sichtbar. Die Wohnlage ist als einfach einzustufen. Das Haus ist zum Stichtag nicht vermietet.

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.



Zusammenfassung

1. Auftrag

Anschrift: **13591 Berlin, Möthlower Straße 3**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: **21.11.24**

2. Grundstück

Wohnlage: **mittel**
Grundstücksgröße (Gebäude- und Freifläche): **716 m²**
Bodenwert: **379.000,00 €**

3. Gebäude

Gebäudeart: **Ein-/Zweifamilienhaus**
Gebäudetyp: 1.01: KG+EG, DG (voll ausg.) **Freistehend**
Baujahr: **1936**
Brutto-Grundfläche: **204 m²**
wertrelevante Geschossfläche: **136 m²**
Wohnfläche: **104 m²**
Nutzflächenfaktor (Wohnfläche:Geschossfläche): **0,76**
Standard: **3,0**
Restnutzungsdauer (nach Modernisierung): **40 Jahre**

4. Verfahrensergebnisse

Herstellungskosten (EFH):	366.985,80 €		
Baupreisindex:	179,00		
Werthaltige Bauteile (Herstellungskosten):	8.500,00 €	2,3 %	der Herstellungskosten
Wert der Außenanlagen	0,00 €	0,0 %	des Gebäudezeitwerts
Nebengebäude (Garage):	13.156,50 €		
Sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV:	0,94		
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	0,97		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32.600,00 €		(ohne modellbedingte Korrektur)
Sachwert:	463.000,00 €		
Vergleichswert:	463.000,00 €		
Verkehrswert:	463.000,00 €		

5. Verhältniszahlen:

Verkehrswert / Wohnfläche: **4.452 €/m²**
Verkehrswert / wertrel. Geschossfläche: **3.404 €/m²**
Bodenwertanteil: **82 %**



Inhaltsverzeichnis

Nr. Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....4
1.1	Auftrag- und Auftragsabwicklung4
1.2	Grundbuch und Liegenschaftskataster.....5
2	Grund- und Bodenbeschreibung6
2.1	Großräumige Lage6
2.2	Kleinräumige Lage6
2.3	Demografische Entwicklung6
2.4	Grundstücksbesonderheiten / Erschließung7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung10
3.2	Gebäudeart, Flächen, Baujahr, Nutzungseinheiten und Modernisierungen (EFH)10
3.3	Gebäudekonstruktion11
3.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Grundrissgestaltung und Belichtung.....11
3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Anforderungen nach GEG12
3.6	Baumängel/Baufehler, wirtschaftliche Wertminderung, Allgemeinbeurteilung12
3.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand13
3.8	Außenanlagen14
3.9	Garage14
4	Ermittlung des Verkehrswerts15
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens15
4.2	Bodenwertermittlung17
4.3	Sachwertermittlung nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV18
4.4	Vergleichswertverfahren nach § 25 ImmoWertV.....26
4.5	Statistische Aussagekraft des Vergleichswertergebnisses28
4.6	Vergleichswertberechnung30
4.7	Plausibilitätsprüfung (Vergleichsfaktoren nach § 26 ImmoWertV)31
4.8	Verkehrswertableitung nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV32
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung34
5.2	Wertermittlungsliteratur, Marktinformationen35
5.3	Objektbezogene Unterlagen und Informationen.....35
6	Verzeichnis der Anlagen.....36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag- und Auftragsabwicklung

Auftrag vom:	12.10.2024 (Unterzeichnung des Sachverständigenvertrages)
Auftraggeber:	Frau Martina Fuss
Eigentümer:	Frau Erika Fuss
Grund der Gutachtenerstellung:	Versteigerung aufgrund von Erbschaftsangelegenheiten
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag ¹ :	21.11.2024 (Tag des Ortstermins)
Tag des Ortstermins:	21.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	• Herr Hans-Dieter Fuss (Ehemann der Auftraggeberin) • Herr Andreas Habath (Sachverständiger)
Besichtigungsumfang:	Das Gebäude sowie die Garage wurden in den zugänglichen Bereichen hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung und des allgemeinen Zustands innen und außen besichtigt.

Hinweise zum Gutachten / Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben der Auftraggeber:

Die Informationen in diesem Gutachten zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks beruhen auf der Inaugenscheinnahme in der Ortsbesichtigung sowie den im Abschnitt 5.3 genannten, ggf. nicht vollumfänglichen Quellen. Demnach sind die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und sonstigen Informationen tlw. nicht stichtagsbezogen aktuell. Absprachegemäß wird für die anzustellende Wertermittlung ohne weitere Nachforschungen unterstellt, dass der Inhalt der Situation am Wertermittlungsstichtag entspricht. Evtl. erkennbare Widersprüche bzw. Maßgaben des Auftraggebers werden im Gutachten kenntlich gemacht. Es wird vor einer vermögensmäßigen Disposition deshalb empfohlen, für die lediglich mündlich und / oder nicht stichtagsbezogen aktuell vorliegende Unterlagen und Informationen, schriftliche Bestätigungen von der jeweils zuständigen Stelle einzuholen.

Nur die hier angeführten und auf das Bewertungsobjekt bezogenen Unterlagen standen für die Wertermittlung zur Verfügung. Möglicherweise darüberhinausgehende Unterlagen konnten bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden, da diese dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht zur Verfügung standen. Bei den Kalkulationen in diesem Gutachten handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹ „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“ (vgl. § 2 Abs. 4 ImmoWertV).

„Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist“ (vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV).



1.2 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Grundlage / Quelle: Grundbuchauszug² vom 12.12.2023
(unbeglaubigte Abschrift)

Grundbuchamt (Amtsgericht): Spandau

Bestandsverzeichnis: s. nachfolgende Tabelle

Grundbuch von	Blatt	Ifd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart	Fläche (m²)
Staaken	10866	1	Staaken	2	877	Gebäude-/Freifläche	716

Gesamtfläche rd. 716

Abt. II (Lasten und Beschränkungen): Keine Eintragungen

Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.): 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 vom Auftraggeber gesondert berücksichtigt werden.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o.ä. sind nach Auskunft der Auftraggeber und Erkundigungen beim Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Absprachegemäß wurden hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, so dass derartige Besonderheiten ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

² Hinweis: Die Angaben über den Inhalt des Grundbuches beziehen sich auf den Tag, an dem die Grundbuchkopie angefertigt wurde. Sollten danach Eintragungen in das Grundbuch erfolgt sein (insbesondere in Abt. II) ist dieses Gutachten als vorläufig zu betrachten und müsste zwingend überarbeitet werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Großräumige Lage

Stadt (Bundesland):	Berlin (ca. 3,88 Mio. Einwohner) ³
Verwaltungsbezirk:	Spandau (ca. 257.100 Einwohner) ³
Ortsteil:	Staaken (ca. 47.300 Einwohner) ³
überörtliche Anbindung / Entfernungen (vgl. Anlage 1):	<u>Bundesstraße:</u> B5 (Heerstraße), ca. 4,5 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A100 (AS Spandauer Damm), ca. 11 km entfernt <u>Regional-Bahnhof:</u> Hauptbahnhof, ca. 18 km entfernt Albrechtshof, 1,0 km entfernt <u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg (BER), ca. 43 km entfernt

2.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage (vgl. Anlage 1):	Stadttrandlage (Westen)
Verkehrsanbindung / Infrastruktur:	• Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in weiter Umgebung • Stadtteilzentrum (Altstadt Spandau), ca. 5,0 km entfernt • öffentliche Verkehrsmittel (Bus-Linie: 237, ca. 500 m entfernt) • Berliner Zentrum (Breitscheidplatz), ca. 16 km entfernt • S+U-Bahnhof „Rathaus Spandau“ (S3/S9/U7), ca. 4,7 km entfernt
Umgebungsbebauung:	überwiegend aufgelockerte, 1-bis 2-geschossige Bauweise in der Art des Bewertungsobjekts
Wohnlage:	einfache Wohnlage lt. Berliner Mietspiegel 2024 sowie den Lagezuordnungen des Gutachterausschusses Berlin
Geschäftslage:	Wohnstraße, als Geschäftslage bedingt geeignet
Immissionen:	Lt. Strategischer Lärmkarte <u>keine</u> erhöhten Immissionen.
Benachbarte, störende Betriebe:	keine bekannt

2.3 Demografische Entwicklung

Einwohnerentwicklung:	Lt. [10] +6,8 % (☒ Berlin +9,5%) von 2013 bis 2022. Lt. Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung wird von einer Zunahme der relativen Bevölkerungsentwicklung (Berlin insgesamt) von 2012 bis 2030 von rd. 10 % ausgegangen.	
Durchschnittsalter:	43,2 Jahre	(☒ Berlin 42,7 Jahre).
Haushaltsnettoeinkommen (Median):	2.525 €/Monat	(☒ Berlin 2.550 €/Monat)
Arbeitslosenquote:	9,6 %	(☒ Berlin 9,3 %)
☒ Wohnfläche je Wohnung:	74,3 m ²	(☒ Berlin 73,2 m ²)
Anzahl Haushalte:	124.900	(1,9 Personen/Haushalt)

³ vgl. Statistischer Bericht „Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin“ am 31.12.2023

2.4 Grundstücksbesonderheiten / Erschließung

Grundstücksform (vgl. Anlage 2):	nahezu rechteckig Front: ca. 24 m; mittlere Tiefe: ca. 28 m		
Topografie:	im Wesentlichen eben		
Straßenart und Straßenausbau:	ausgebaute Anliegerstraße (asphaltiert) mit beidseitigen Grünstreifen (keine Gehwege); Straßenbeleuchtung vorhanden; Parkmöglichkeiten vorhanden (keine Parkraumbewirtschaftung)		
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Gas; Kanalanschluss (Schmutzwasserkanalisation <u>ohne</u> Regenwasserkanalisation)		
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast für das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 878). Die Garage ist als Grenzbebauung zum südlichen Nachbarn errichtet.		
Baugrund, Grundwasser:	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 auftragsgemäß nicht angestellt. <u>Bodenart lt. [16]:</u> <table><tr><td><u>Oberboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand • mittel schluffiger Sand </td><td><u>Unterboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand </td></tr></table>	<u>Oberboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand • mittel schluffiger Sand	<u>Unterboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand
<u>Oberboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand • mittel schluffiger Sand	<u>Unterboden:</u> • Mittelsand • Feinsand • mittel lehmiger Sand		
Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV):	Informationen zur Erschließungsbeitragssituation lagen nicht vor. In Würdigung der Objektlage wird sachverständig unterstellt, dass Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 127 BauGB ff. sowie Abgaben nach GemeinDESatzungen (z.B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung) am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. Nr. 40 S. 444), zuletzt geändert durch Art. I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573), hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.		

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis von Spandau, Blatt 2550 ist eine Baulast am Bewertungsgrundstück eingetragen (vgl. [22]). Die im Lageplan des ö.b.V., Kurt-Dieter Pompetzki, vom 14.12.1994 grau angelegte Fläche steht jederzeit als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Grundstücks Möthlower Straße 3 – Trennstück 2 – (Flurstück 878) zur Verfügung. -Eingetragen am 01.08.1995-
Altlasten:	Auftragsgemäß wurde <u>keine</u> kostenpflichtige <u>Auskunft</u> aus dem Bodenbelastungskataster eingeholt. In dieser Bewertung wird von ungestörten, kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, rechtskräftig seit 01.03.1999) verwiesen.
Denkmalschutz:	Lt. [16] stehen die baulichen Anlagen <u>nicht</u> unter Denkmalschutz.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Darstellungen im Flächennutzungsplan/ Festsetzungen im Bebauungsplan:	Lt. [16] ist das Bewertungsgrundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt. Lt. [16] liegt das das Bewertungsgrundstück <u>nicht</u> im Bereich des Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960, Abl. 1961 s. 742. Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB⁴ (Umgebungsbebauung) zu beurteilen.
Sonstige Satzungen:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich <u>nicht</u> in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, einem Stadtumbaugebiet oder im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets nach § 172 BauGB (vgl. [16]).
Naturschutz-/Wasserschutzgebiet:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich lt. [16] <u>nicht</u> in einem Naturschutzgebiet Das Bewertungsgrundstück liegt im Gebiet der Wasserschutzgebietsverordnung Staaken (vgl. [16]) in der Schutzzone III B.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

⁴ § 34 Abs. 1 BauGB besagt: "... (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. "

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück besteht aus 1 Flurstück. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein massiv errichtetes Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Garage).

Lt. Auskunft der Auftraggeberin ist das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet/verpachtet.

Lt. Teilungsgenehmigung vom 10.03.1995 durch das BA Spandau von Berlin -Stadtplanungsamt- wurde das Grundstück geteilt in das zu bewertende Flurstück 877 und das dahinterliegende, mit einem Doppelhaus bebaute, Flurstück 878. Zu diesem Zweck wurde sowohl eine Baulast sowie eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Staaken Blätter 9395 und 9396 (Flurstück 878) eingetragen (01.08.1995 bzw. 30.09.1997). Nach Auskunft der Auftraggeberin wurde das Bewertungsgrundstück 2004 zwangsversteigert und in diesem Zusammenhang die belastende Grunddienstbarkeit im Grundbuch gelöscht bzw. ist diese untergegangen.

Bestimmte Rechte in Abteilung II des Grundbuchs, wie Dienstbarkeiten (z.B. Wegerechte) und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (z.B. Wohnrechte), bleiben in der Regel auch nach der Zwangsversteigerung bestehen. Dies ist in § 52 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) geregelt, der besagt: *"Die Rechte, mit denen ein Grundstück zur Zeit der Beschiagnahme belastet ist, bleiben bestehen, soweit sie nicht nach den Vorschriften dieses Gesetzes bei Feststellung des geringsten Gebots oder bei Verteilung des Versteigerungserlöses zu berücksichtigen sind."* Allerdings können auch solche Rechte unter bestimmten Umständen bei der Zwangsversteigerung erlöschen. Dies scheint hier der Fall zu sein. Durch die Löschung der Dienstbarkeit in dem Grundbuch wird unterstellt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Verpflichtung mehr besteht ein Wegerecht zu gewähren. Sollte ggf. eine begünstigende Eintragung im Grundbuch des Nachbarn erfolgt sein, so wird ferner angenommen, dass diese nicht berechtigt ein solches Wegerecht abzuleiten.

Es handelt sich hierbei um eine juristische Fallgestaltung, die nicht vom Sachverständigen abschließend geklärt werden kann. Diesseits wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass

- eine belastende Grunddienstbarkeit für das Bewertungsgrundstück nicht besteht und eine faktische Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch den Nachbarn nicht durchsetzbar ist und
- die eingetragene Baulast weiterhin Gültigkeit besitzt.

Das BVerwG⁵ hat klargestellt, dass die öffentliche Baulast ein eigenständiges Rechtsinstitut des Landesrechts ist. Das Landesrecht kann daher auch bestimmen, unter welchen formellen und materiellen Voraussetzungen eine öffentliche Baulast erlischt. Das Bundesrecht ergibt jedenfalls nicht, dass eine öffentliche Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren auf Grund des erteilten Zuschlags erlischt. Daraus ist abzuleiten, dass eine öffentliche Baulast nur dann erlöschen kann, wenn kein öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Baulast mehr besteht.

Im Gegensatz zur Grunddienstbarkeit (privatrechtliche Vereinbarung) berechtigt die Baulast als öffentlich-rechtliche Verpflichtung nicht zur faktischen Inanspruchnahme der betroffenen Fläche. Das von der Baulast belastende Grundstück (hier Bewertungsgrundstück) ist lediglich verpflichtet, die entsprechende Fläche frei zu halten.

Insofern wird in dieser Wertermittlung keine Grunddienstbarkeit zusätzlich wertmindernd berücksichtigt, wohl aber die Baulast. Sollten diese Annahmen unzutreffend sein, ist die Wertermittlung entsprechend zu korrigieren. Es wird empfohlen, zu diesem Sachverhalt eine aktuelle Baulastenauskunft einzuholen und juristischen Rat durch einen Rechtsanwalt einzuholen.

⁵ vgl. BVerwG, Beschl. vom 29.10.1992 - 4 B 218/92 -, BRS Bd. 54 Nr. 157 = EzGuG 14,116a.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Brand-, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

Es wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

3.2 Gebäudeart, Flächen, Baujahr, Nutzungseinheiten und Modernisierungen (EFH)

Gebäudeart und Außenansicht:

- eingeschossiges Gebäude
- Dachgeschoss ausgebaut
- Spitzboden nicht ausgebaut und nicht begehbar
- voll unterkellert
- Fassaden verputzt und gestrichen (weiß); Sockel farblich abgesetzt

Flächenangaben:

- wertrelevante Geschossfläche (GF)⁶: ca. 136 m²
- Brutto-Grundfläche (BGF)⁷: ca. 204 m²

Baujahr:

ca. 1936 (lt. [23])

Nutzungseinheiten:

Erdgeschoss:

Flur (4,07 m²), Bad (3,14 m²), Küche (9,25 m²), Wohnzimmer⁸ (31,84 m²), Vorflur (1,68 m²), Gartenterrasse (11,95 m² ⇒ anrechenbar = 2,99 m²)

Dachgeschoss:

Flur (4,42 m²), Bad (6,24 m²), Schlafzimmer (14,43 m²), Kinderzimmer (13,92 m²), Arbeitszimmer (11,88 m²)

Wohnfläche⁹ insgesamt ⇒ rd. **104 m²**

Kellergeschoss:

Flur (3,68 m²), Raum I (14,70 m²), Raum II (16,67 m²), Abstellraum (10,59 m²), WC (2,80 m²), Garage (12,80 m²)

(wesentliche) Modernisierungen:

Lt. Angaben des Auftraggebers wurde das Gebäude 1997 umfassend modernisiert (u.a. Fassaden, Fenster, Dach, Heizung, Leitungssysteme, Innenausbau).

6) Die (wertrelevante) Geschossfläche nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV wurde vom Sachverständigen anhand der Bauzeichnungen (vgl. [19]) in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

7) Die Brutto-Grundfläche (**marktüblich nutzbare Grundflächen aller Grundrissebenen** eines Bauwerks) wurde vom Sachverständigen anhand der Bauzeichnungen (vgl. [19]) in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

8) Das Wohnzimmer ist derzeit in 2 Räume geteilt.

9) Die Angabe der Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung (vgl. [20]) übernommen.



3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	aufgrund des Baujahres wird angenommen: Streifenfundamente in Beton
Umfassungswände:	Ziegel-Mauerwerk o.Ä. mit WDVS
Innenwände:	Massiv bzw. Ständerkonstruktion
Geschossdecken:	Massiv (KG); sonst Holzbalkendecken
Geschosstreppe:	Stahlkonstruktion mit aufgesattelten Holzstufen (EG und KG)
Dach:	<u>Dachform:</u> Mansarddach <u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine <u>Sonstiges:</u> • oberste Geschossdecke gedämmt • Regenfallrohre: PVC

3.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Grundrissgestaltung und Belichtung

Besondere Bauteile:	• Hauseingangstreppe • Gartenterrasse¹⁰ mit Außentreppe
Besondere Einrichtungen:	Küchenmöbel (nicht Gegenstand der Wertermittlung)
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

¹⁰ Die Gartenterrasse gehört üblicherweise zu den baulichen Außenanlagen nach § 37 ImmoWertV. Aufgrund der Nichtberücksichtigung üblicher Außenanlagen gemäß der Berliner Auswertepaxis wird die Gartenterrasse als werthaltiges Bauteil mit einem Zuschlag gewürdigt, weil dies nach Ansicht des Sachverständigen marktgerecht ist.

3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Anforderungen nach GEG

Wasserversorgung:	Anschluss an zentrales Trinkwassernetz
Heizung ¹¹ :	Gaszentralheizung (Bj. 1997); Plattenheizkörper
Regelung der Raumtemperatur:	raumweise nach § 63 GEG vorhanden
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Wärmedämmung von Rohrleitungen und Armaturen:	Nach § 69 Abs. 2 GEG gedämmt
Dämmung der obersten Geschossdecke:	Nach § 47 GEG vermutlich <u>nicht</u> ausreichend gedämmt
Lüftung:	herkömmliche, mechanische Raumlüftung
Energieausweis (nur 1 Seite):	• Energiebedarfsausweis vom 19.09.2014 (ungültig) • Endenergiebedarf: 123,2 kWh/(m²*a) • Energieeffizienzklasse: D • Wesentlicher Energieträger: Erdgas
sonstige technische Ausstattung:	ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

3.6 Baumängel/Baufehler, wirtschaftliche Wertminderung, Allgemeinbeurteilung

Baumängel/Baufehler und Instandhaltungsbesonderheiten:	Folgende, wesentlichen Schäden/Fehler und Instandsetzungsbesonderheiten wurden festgestellt (die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit): • Feuchteschäden in Form von z.T. großflächigen Ausblühung/Putzabplatzung im KG • z.T. zerstörter Fliesenboden im KG (Flur) • Rissbildung an der Brüstung (Terrasse DG) • fehlende Leuchtmittel an der Außenbeleuchtung (Dachüberstand) • zerstörter Putz (Kunstharz) an der Attika der Kellergarage bzw. an der Unterkonstruktion der Gartenterrasse
wirtschaftliche Wertminderung:	keine

¹¹ Nach § 72 Abs. 2 GEG dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben werden. Nach Abs. 3 bestehen Ausnahmen für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (vgl. Abs. 4). Ab dem 01.01.2024 darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. In einem bestehenden Gebäude, das in einem Gemeindegebiet liegt, in dem am 1. Januar 2024 mehr als 100 000 Einwohner gemeldet sind, kann bis zum Ablauf des 30. Juni 2026 eine Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des Absatzes 1 erfüllt. Sofern das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das vor Ablauf des 30. Juni 2026 durch die nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung erstellt wurde, eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich getroffen wurde, sind die Anforderungen einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden. Für Gasetagenheizungen gelten nach § 71I des GEG Übergangsfristen von bis zu 13 Jahren, sofern nach einem Ausfall einer Etagenheizung im Gebäude eine Zentralisierung der Heizungsanlage durchgeführt wird.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem **normalen Bauzustand**¹² i.S.d. der Bauzustandsdefinitionen des Berliner Gutachterausschusses bzw. des IVD Berlin-Brandenburg mit überwiegend **mittlerem Ausstattungsstand**. Es besteht Instandsetzungsbedarf. Wesentliche **Bauschäden/Baufehler** waren im Keller in Form von Feuchteschäden feststellbar. Das Gebäude besitzt einen energetischen Zustand, der heutigen Anforderungen (insbesondere nach GEG) nicht voll gerecht wird.

3.7 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge (EG/DG):

Wohn-/Schlafräume:

überwiegend Laminat in mittlerer Qualität und Preisklasse

Flur/Küche:

Fliesen in mittlerer Qualität und Preisklasse

Bad/WC:

Fliesen in mittlerer Qualität und Preisklasse

Wand-/Deckenbekleidungen:

Wohn-/Schlafräume/Diele/Küche:

meist Glattputz mit Anstrichen, im EG Stuckverzierungen an den Deckenflächen; Küche (EG) mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Bad/WC:

raumhoch umlaufend gefliest

Fenster:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen und Sprosseneinsatz; Rollläden (manuell) im EG und DG; Fensterbänke innen aus Naturstein bzw. Fliesen (Bad), außen Natur- oder Werkstoffstein

Türen:

Hauseingangstür:

massive Kunststofftür

Zimmertüren:

furnierte Türblätter in Umfassungszargen, durchschnittliche Schlösser und Beschläge

sanitäre Installation:

Bad (EG):

Wasser-/Abwasserinstallation unter Putz; weiße Sanitäröbekte: Waschtisch, wandhängendes WC, Eckdusche; Fliesen (hellfarbig) in überwiegend mittlerer Qualität

Bad (DG):

Wasser-/Abwasserinstallation unter Putz; weiße Sanitäröbekte: Waschtisch, wandhängendes WC, Badewanne, Duschtasse, Gastherme; Fliesen (hellfarbig) in überwiegend mittlerer Qualität

Küchenausstattung:

Küchenmöbel mit Spüle und elektrischen Geräten (nicht Bestandteil der Wertermittlung)

¹² „**Normaler**, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.“

3.8 Außenanlagen

Die Außenanlagen weisen einen üblichen Umfang auf:

- Ver- und Entsorgungsleitungen von der Straße bis zum Gebäude
- Zuwegungen mit Naturstein belegt; Rasengittersteinen in der Zufahrt zur Garage im KG
- Gartenterrasse (gefliest) mit Geländer (weiß) und Treppe in den Garten
- Einfriedungen überwiegend Maschendrahtzaun; Garagenzufahrt mit zweiflügligem Tor aus Metall; Vorgarten Maschendrahtzaun mit zweiflügligem Eingangs- und Einfahrtstor aus Metall
- Garten angelegt und ungepflegt: überwiegend Rasenfläche, Anpflanzungen, Hecken und Bodendecker
- offene Müllstandfläche (Eingangsbereich)

3.9 Garage

Eingeschossiges, massiv errichtetes Garagengebäude:

- Baujahr vermutlich 1936
- ca. 20 m² Grundfläche
- Stahlschwingtor (manuell betrieben)
- Zugangstür (Garten) aus Holz mit Lichtauslass
- 2 St. Holzfenster
- Wandflächen grob verputzt und gestrichen; Bodenbelag als Sichtbeton

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts **vorrangig** mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der **Substanzwert des Grundstücks**) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen werthaltige Bauteile und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) ermittelt (vgl. §§ 35-38 ImmoWertV). Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von **Sachwertfaktoren** (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Grundsätzlich ist bei jeder Immobilienbewertung die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zu prüfen, weil dem **Vergleichswertverfahren** im Allgemeinen und von der Rechtsprechung (vgl. BGH vom 12.07.1971 – III ZR 197/68) **höchste Überzeugungskraft** beigemessen wird. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. €/m² Wohnfläche oder „wertrelevante“ Geschossfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt. Vergleichspreise (und Vergleichsfaktoren) sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte bzw. Auswertzeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Das direkte Vergleichswertverfahren wird im vorliegenden Fall angewendet, weil in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (AKS Online) eine **ausreichende und hinreichend vergleichbare Anzahl an Vergleichspreisen in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag** benannt wurden.

Der Verkehrswert wird als gewogener Mittelwert aus Sach- und Vergleichswert abgeleitet.

Zudem stehen Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses zur Verfügung, die als **Plausibilitätsprüfung** herangezogen werden. Die Vergleichsfaktoren i.S.d. der ImmoWertV sind allerdings als nicht geeignet einzustufen, da sie nicht in allen wesentlichen Grundstücksmerkmalen definiert sind und auch keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung abweichender Grundstücksmerkmale vorliegen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Bei den Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgemäß zu berücksichtigen. Dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. Besondere Ertragsverhältnisse,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die boG werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wurde auf den Internetseiten des Berliner Gutachterausschusses: <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/> abgerufen:

A. Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss (Bodenrichtwert-Nr.: 1539)

530,00 €/m²

- Abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei nach BauGB
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen (W)

B. Allgemeine Wertverhältnisse

- Wertermittlungsstichtag:

Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu- /Abschlag		
01.01.2023	21.11.2024	0,0 %	+/-	0,00 €/m ²

- Bodenrichtwert-Entwicklung:

01.01.2023	530,00 €/m ²	0%
01.01.2022	530,00 €/m ²	20%
01.01.2021	440,00 €/m ²	16%
01.01.2020	380,00 €/m ²	

Ø 12 % An den Stichtag angepasster BRW = 530,00 €/m²

C. Grundstücksmerkmale

- Lage innerhalb der Richtwertzone:
- Grundstücksgestalt:
- wGFZ:
- Bauweise:

lageüblich	lageüblich	0,0 %	+/-	0,00 €/m ²
./.	716 m ²	0,0 %	+/-	0,00 €/m ²
0,4	0,2	0,0 %	+/-	0,00 €/m ²
offen	offen	0,0 %	+/-	0,00 €/m ²

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = 530,00 €/m²

Grundstücksfläche x 716 m²

vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert = 379.480,00 €

Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV x 1,00

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0,00 €

Vergleichswert (Bodenwert) = 379.480,00 €
rd. 379.000,00 €

Wertermittlungsstichtag

Die Modellvorgabe des Berliner Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren (vgl. [9], S. 4) in Bezug auf die Ermittlung des Bodenwerts lautet: „Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist der Bodenrichtwert 01.01.2023 anzusetzen.“ Daher muss auf eine zeitliche Anpassung in diesem Fall verzichtet werden. Konjunkturelle Entwicklungen werden ggf. beim Ansatz des Sachwertfaktors bzw. der zusätzlichen Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV abgebildet.

Die weiteren Grundstücksmerkmale stimmen in diesem Fall hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück überein. Es sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

Die anderen Grundstücksmerkmale stimmen zwischen dem Richtwert- und Bewertungsgrundstück hinreichend überein, so dass eine Anpassung entfallen kann. Hinsichtlich der WGFZ konnte der Berliner Gutachterausschuss keine wertmäßigen Abhängigkeiten bei einer WGFZ <0,80 feststellen. Das deckt sich auch mit den Erfahrungen des Sachverständigen, wonach die WGFZ in offenen Bauweisen eine untergeordnete Bedeutung bei der Kaufpreisfindung besitzt.



4.3 Sachwertermittlung nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Baupreisindex: 179,00 zu IV/2023

Statistisches Bundesamt

Gebäude(teil) Dach(teil)ausbau Bes. Bauteile Bes. Einrichtungen	BGF aNF (m ²)	NHK 2010 (€/m ²)	Herstellungskosten am Stichtag Regionalfaktor = 1,0	Gebäudealter		Alterswertminderungs- faktor	Gebäudezeitwert am Stichtag
				GND	RND (Jahre)		
Einfamilienhaus	204	1.005	366.985,80 €	80	40	0,500	183.492,90 €
Eingangstreppe			3.500,00 €	80	40	0,500	1.750,00 €
Terrasse			5.000,00 €	80	40	0,500	2.500,00 €
Garage	30	245	13.156,50 €	60	30	0,500	6.578,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Baunebenkosten)	=	194.321,15 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
Bodenwert	+	379.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	573.321,15 €
Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV (Sachwertfaktor)	x	0,943
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	x	0,970
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	524.422,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
▪ Zustandsbesonderheiten	+/-	-25.000,00 €
▪ Baulast	-2% +/-	-7.600,00 €
▪ Modellbedingte Bereinigung des Gebäudewerts	+/-	-28.400,00 €
Sachwert	=	463.422,59 €
	rd.	463.000,00 €

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen wurde vom Sachverständigen anhand der Bauzeichnungen in einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-1:2005-02) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (wertrelevante Brutto-Grundfläche nach Anlage 4 Nr. 2 ImmoWertV) z.B.

- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkon, Eingangstreppe) und
- Anrechnung von Dachgeschossflächen je nach Nutzungsgrad.

Gebäudeteil: Einfamilienhaus

Bereich	Grundrissebene	Besonderheit (Anbau etc.)	+/-	Faktor	Länge	Breite	Brutto-Grundfläche (m²)	
					(m)	(m)	Bereich a	Bereich b
a	Kellergeschoss		+	1,00	9,04	7,51	67,89	
a	Erdgeschoss		+	1,00	9,04	7,51	67,89	
a	Dachgeschoss		+	1,00	9,04	7,51	67,89	
							203,67	

wertrelevante Brutto-Grundfläche (BGF)	rd.	204,00
--	-----	--------

Gebäudeteil: Garage

Bereich	Grundrissebene	Besonderheit (Anbau etc.)	+/-	Faktor	Länge	Breite	Brutto-Grundfläche (m²)	
					(m)	(m)	Bereich a	Bereich b
a	Erdgeschoss		+	1,00	6,00	5,00	30,00	
							30,00	

wertrelevante Brutto-Grundfläche (BGF)	rd.	30,00
--	-----	-------

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK wird nach § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV bestimmt. Der relative Gebäudeanteil wird anhand der Standardtabellen (vgl. Anlage 4 ImmoWertV) für die Ausstattung bestimmt. Dabei geht der Gutachterausschuss generell von der Standardstufe 4 aus, was in diesem Fall nicht zutreffend ist. Allerdings schreibt der Gutachterausschuss vor: „Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist zwingend Modellkonformität“ (vgl. [9]) einzuhalten d.h., dass die Sachwertermittlung in der Art und Weise zu erfolgen hat, wie es der Gutachterausschuss bei der Nachbewertung der Kauffälle durchgeführt hat.

Demnach wird zunächst der NHK-2010-Wert für die Standardstufe 4 bei dem **Gebäudetyp 1.01** herangezogen (= **1.005 €/m²**). Bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wird dann der Ausstattungsunterschied (Differenz Standardstufe 4 zur tatsächlichen bzw. unterstellten **Standardstufe 3,0** berücksichtigt). Nachfolgend werden die gewogene Standardstufe sowie der NHK-2010-Wert für den tatsächlichen Zustand wiedergegeben (vgl. nachfolgende Seiten).

Für die **Garage** wird der NHK-2010-Wert für die Standardstufe 3 mit **245 €/m²** angesetzt.

Regionalfaktor

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren (vgl. § 36 Abs. 1 ImmoWertV). Es handelt sich bei dem Regionalfaktor um eine Modellgröße die vom Gutachterausschuss vorgegeben wird. Nach [9] beträgt der Regionalfaktor in Berlin = **1,0**



Bauteil	Beschreibung des Gebäudestandards nach Anlage 4 der ImmoWertV zu den NHK 2010					Wertschlagungsanteil	Standardkennzahl	Kostenanteil
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser							
	Standard 1 (sehr einfach)	Standard 2 (einfach)	Standard 3 (mittel)	Standard 4 (gehoben)	Standard 5 (stark gehoben)	%		€/m²
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gießbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblüdmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (ca. nach 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupon-/ Blockblech, mehrgeschossige Glasfassaden; (Flächen nach ca. 1995)	23 %	0,69	192
			100 %					
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivdachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15 %	0,45	125
			100 %					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensteröffnungen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11 %	0,33	92
			100 %					
Innenwände/Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glas Türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Fliesenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11 %	0,33	92
			100 %					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkeendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkeendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkeendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewandelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11 %	0,33	92
			100 %					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertigen Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5 %	0,15	42
			100 %					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit bzw. zwei Waschbecken, Bw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekor)	9 %	0,27	75
			100 %					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9 %	0,27	75
			100 %					
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6 %	0,18	50
			100 %					
							3,0	835