Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1035
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Säntisstraße 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Verkehrsfläche Säntisstraße
12277 Berlin-Marienfelde

Wohnungseigentum Nr. 89
Säntisstraße 66
Wohnung mit Erbbaurechtsanteil

Internetversion

Gebäudeeingang - Säntisstr. 66

Wohnungslage Nr. 89 / 2. OG - Gartenansicht

Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts abgefordert werden.

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 4/23

Berlin, den 08.03.2024

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

Seite

1. Exposé 3

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen 5

2.1 Grundbuchangaben 5
2.2 Liegenschaftskataster 6
2.3 Stadtplanungsamt 7
2.4 Tiefbauamt (Erschließung) 7
2.5 Bauaufsicht / Baulasten 7
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster 7
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung 7
2.8 Objektdaten 7

3. Gebietsbeurteilung 9

4. Objektbeschreibung 11

4.1 Grundstücksdaten 11
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben 12
4.2.1 Gebäude 13
4.2.2 Wohnung 15
4.2.3 Reparaturrückstau Wohnung 15
4.2.4 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung 16
4.2.5 Außenanlagen 17
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen 18

5. Verkehrswertermittlung 20

5.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen und Verfahren 20
5.2 Erbbaurecht - Bewertungsgrundlagen 22
5.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts 25
5.3.1 Wertermittlung - unbelasteter Bodenwert 25
5.3.2 Wertermittlung - belasteter Bodenwertanteil / Erbbaurecht 27
5.4 Ertragswertermittlung - ohne und mit Erbbaurechtsanteil 29
5.5 Vergleichswertermittlung - mit Erbbaurechtsanteil (Statistik GAA) 34

6. Barwert der Erbbauzinsreallasten 38

7. Verkehrswertermittlung mit Erbbaurechtsanteil / Wertezusammenstellung 39

8. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 41

1. Exposé

Bewertungsort	**Säntisstraße 66, 12277 Berlin-Marienfelde**
Bewertungsobjekt	**Wohnungseigentum Nr. 89** (Wohnungserbbaurecht)
Wohnungslage intern:	Säntisstraße 66 - 2. OG, Mitte (postalisch)
Erbbaurecht	Wohnung mit Erbbaurechtsanteil Laufzeit Erbbaurecht rd. 98 Jahre 03.08.1969 - 18.04.2067 (Grundbuch) Restlaufzeit rd. 43 Jahre
Gesamtbebauung	2 zusammenhängende Gebäudeblöcke als Mehrfamilien-gebäude in versetzter Zeilenbebauung Block 1 und 2, 11 Eingänge Säntisstraße 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 Daimlerstraße 63, 65, 67, 69 Gemeinschaftsparkplätze auf dem Grundstück Zufahrt Daimlerstraße
Gebäudekonstellation	2 bis 4-geschossige Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Eigentumsobjekte	102 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahre - Gebäude	Schlussabnahmen ca. **1970**
Zustand der Gebäude	Mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Blocklage	Lage des Bewertungsobjektes im Block 2 Säntisstraße 60, 62, 64, 66, 68 Vollunterkellerte 2 und 3-geschossige Gebäudeabschnitte
Objektdaten Wohnung	**Eigentumswohnung - Sondereigentum Nr. 89** Block 2, Säntisstraße 66 / Wohnung Nr. 89 -2. OG Mitte
Wohnungstyp	**2 Zimmer-Wohnung** (1,5 Zimmer gemäß Bauplan)
Raumanordnung	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur mit Abstellbereich
Wohnungszustand	**Keine Wohnungsbesichtigung möglich!**
Kellerraum	Kellerraum individuell in Säntisstr. 66 zugeordnet
Wohnfläche	**rd. 50 m²**
Verfügbarkeit	Nutzung der Wohneinheit durch den Eigentümer
Grundbuchangaben	Amtsgericht Kreuzberg Wohnungserbbaugrundbuch Marienfelde, Blatt 3762
Bestandsverzeichnis	Textauszüge 722/100.000 Anteil an dem Erbbaurecht Grundbuch von Marienfelde Blatt 3366 Belastung im Bestandsverzeichnis unter Flur 1

Flurstück 12/23
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58, 60, 62, 64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 503 m²

Flurstück 12/24
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58,60, 62,64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 15.074 m²

Blatt 5419
Belastung im Bestandsverzeichnis unter Flur 1
Flurstück 650
Verkehrsfläche
Säntisstraße

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 89** bezeichneten Wohnung im Hause **Säntisstr. 66** verbunden.

Grundstücksgröße

15.577 m² zuzügl. 973 m² Verkehrsfläche

Örtliche Lage

- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg
- Ortsteil Marienfelde
- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht
- Einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Gegenüberliegend vom zu bewertenden Objekt befindet sich ein Arbeitsgebiet. Gemäß Bodenrichtwerttabelle Gewerbegebiet.

- Discounter befindet sich in der Nähe im Richard-Tauber-Damm.
- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind vereinzelt im Mariendorfer Damm, im Lichtenrader Damm und in der Buckower Chaussee angeordnet.

- Buslinien verlaufen in der Säntisstraße, Daimlerstraße und im Richard-Tauber-Damm. Haltestellen sind in direkter Nähe vom zu bewertenden Objekt vorhanden.
- S-Bahn Stationen befinden sich in ca. 2,0 km Entfernung.

Verkehrswert mit Wohnungserbbaurechtsanteil

147.000 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 28.425 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

Auftraggeber	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - **Gesch. Nr.: 30 K 4/23**
Bewertungsgrund	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
Gutachten	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
Besichtigungstermin	27.02.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen. Teilnehmer bei der Wohnungsbesichtigung - Rechtsanwältin des Eigentümers - Vertreter der WEG-Verwaltung - Hausmeisterin - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger Der Eigentümer hat den o.g. Teilnehmern den Zugang zur Wohnung verweigert. **Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.**
Bewertungsstichtag	27.02.2024
Bestandsermittlungen	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht - Abt. Baulasten - Stadtplanungsamt - Umweltamt - Gutachterausschuss - Bauamt / Archiv - Baugenehmigung - WEG-Verwaltung - Hausmeisterin
Unterlagen	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht	Grundbuch von Marienfelde, Blatt 3762
Bauamt	Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen
WEG-Verwaltung	Fragebogen des Gutachters Teilungserklärung (Erbbaurechtsteilung)
2.1 Grundbuchangaben	Amtsgericht Kreuzberg Wohnungserbbaugrundbuch Marienfelde, Blatt 3762
Bestandsverzeichnis	Textauszüge 722/100.000 Anteil an dem Erbbaurecht Grundbuch von Marienfelde Blatt 3366 Belastung im Bestandsverzeichnis unter Flur 1

Flurstück 12/23
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58,60, 62,64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 503 m²

Flurstück 12/24
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58,60, 62,64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 15.074 m²

Blatt 5419
Belastung im Bestandsverzeichnis unter Flur 1
Flurstück 650
Verkehrsfläche
Säntisstraße

Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 89** bezeichneten Wohnung im Hause **Säntisstr. 66** verbunden.

Erste Abteilung:

Spalte / Eigentümer
1 Eigentümer

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen
Textauszüge

Lfd. Nr.: 1
Erbbauzins von 357,39 DM jährlich seit dem Tage der Eintragung des Erbbaurechts.
Eingetragen am 13.08.1969. Übertragen am 30.01.1973.

Lfd. Nr.: 2, 3
Gelöscht

Lfd. Nr.: 4
Gelöscht

Lfd. Nr.: 5
Erbbauzins in Höhe von 600,81 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks A. (Marienfelde Blatt 3366, Best.-Verz. Nr. 1. Gemäß Bewilligung Vom 06.12.2012 eingetragen am 12.12.2012.

Lfd. Nr.: 6
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 24.04.2023.

Dritte Abteilung:

Hinweis des Gutachters:
Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Flur: 1
Gemarkung: Marienfelde
Flurkarte: vom 31.01.2024

Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.

2.3 Stadtplanungsamt	Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Internetabfrage beim Stadtplanungsamt. Allgemeines Wohngebiet / Säntisstraße Baustufe II / 3 GRZ 0,3 / Überbauung - Grundfläche GFZ 0,6 / GFZ = Geschossflächenzahl BMZ 2,4
2.4 Tiefbauamt	Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich sind die im Grundbuch zugeordneten Straßen erschlossen.
2.5 Baulasten	Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrei angegeben. Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen. Abfrage am 31.01.2024
2.6 Umweltamt	Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg: Schreiben des Umweltamts vom 31.01.2024 Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt. **Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.**
2.7 Bauamt / Archiv	Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen. Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse: - Baugenehmigung - Abnahmeprotokoll von 1970 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.12.1971 - Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - Lageplan mit Flächennachweis - Grundrisspläne, Schnitte

2.8 Objektdaten

Bewertungsort	**Säntisstraße 66, 12277 Berlin - Marienfelde**
Bewertungsobjekt	**Wohnungseigentum Nr. 89** (Wohnungserbbaurecht)
Wohnungslage intern:	Säntisstraße 66 - 2. OG, Mitte (postalisch)
Erbbaurecht	Wohnung mit Erbbaurechtsanteil Laufzeit Erbbaurecht rd. 98 Jahre 03.08.1969 - 18.04.2067 (Grundbuch) Restlaufzeit rd. 43 Jahre
Gesamtbebauung	2 zusammenhängende Gebäudeblöcke als Mehrfamilien-gebäude in versetzter Zeilenbebauung Block 1 und 2, 11 Eingänge Säntisstraße 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 Daimlerstraße 63, 65, 67, 69 Gemeinschaftsparkplätze auf dem Grundstück Zufahrt Daimlerstraße

Gebäudekonstellation	2 bis 4-geschossige Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Eigentumsobjekte	102 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahre - Gebäude	Schlussabnahmen ca. **1970**
Zustand der Gebäude	Mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Blocklage	Lage des Bewertungsobjektes im Block 2 Säntisstraße 60, 62, 64, 66, 68 Vollunterkellerte 2 und 3-geschossige Gebäudeabschnitte
Objektdaten Wohnung	**Eigentumswohnung - Sondereigentum Nr. 89** Block 2, Säntisstraße 66 / 2. OG Mitte
Wohnungstyp	**2 Zimmer-Wohnung** (1,5 Zimmer gemäß Bauplan)
Raumanordnung	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur mit Abstellbereich
Wohnungszustand	**Keine Wohnungsbesichtigung möglich!**
Kellerraum	Kellerraum individuell in Säntisstr. 66 zugeordnet
Wohnfläche	**rd. 50 m²**
Verfügbarkeit	Nutzung der Wohneinheit durch den Eigentümer
Grundstücksgröße	15.577 m² zuzügl. 973 m² Verkehrsfläche
Örtliche Lage	- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg - Ortsteil Marienfelde - Allgemeines Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht - Einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel - Gegenüberliegend vom zu bewertenden Objekt befindet sich ein Arbeitsgebiet. Gemäß Bodenrichtwerttabelle Gewerbegebiet. - Discounter befindet sich in der Nähe im Richard-Tauber-Damm. - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind vereinzelt im Mariendorfer Damm, im Lichtenrader Damm und in der Buckower Chaussee angeordnet. - Buslinien verlaufen in der Säntisstraße, Daimlerstraße und im Richard-Tauber-Damm. Haltestellen sind in direkter Nähe vom zu bewertenden Objekt vorhanden. - S-Bahn Stationen befinden sich in ca. 2,0 km Entfernung.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

Der Bewertungsstandort befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zum Teilbezirk Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Marienfelde und ist umgeben von den nachfolgenden Ortsteilen bzw. Bezirken: (ca. Richtung)

Nördlich:	Mariendorf
Westlich:	Ortsteil Marienfelde, Lichterfelde-Ost
Östlich:	Buckow
Südlich:	Lichtenrade

b) Nachbarliche Bebauung

Nordöstlich:	- Daimlerstraße mit anschließendem Wohngebiet
Nordwestlich:	- Wohngebiet
Südöstlich:	- Säntisstraße mit anschließendem Gewerbegebiet
Südwestlich:	- Wohngebiet

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Marienfelde in einem allgemeinen Wohngebiet.

Das mittelbar bebaute Umfeld besteht vorwiegend aus 2 bis 4-geschossigen Mietwohnhäusern, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern.
In der direkten südöstlichen Anschlussumgebung gegenüber der Säntisstraße erstreckt sich ein Gewerbegebiet.

Diverse Geschäfte für Konsumgüter (Discounter) befinden sich im Richard-Tauber-Damm.

Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind vereinzelt im Mariendorfer Damm, im Lichtenrader Damm und in der Buckower Chaussee angeordnet.

Die soziale Infrastruktur im Umfeld kann insgesamt als durchschnittlich bzw. bürgerlich mit nachbarlichem Gewerbeanteil zugeordnet werden.

d) Verkehrslage

Auf dem Eckgrundstück bzw. Bewertungsgrundstück Säntisstr.-Daimlerstr. befinden sich Gemeinschaftsparkplätze. Zufahrt Daimlerstraße.

Die Säntisstraße ist eine temporär stärker befahrene Straße mit individuell erhöhtem Straßenlärm.
Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektumfeld verkehrsbedingt vorhanden.

Die Straßenkreuzung (Säntisstraße-Daimlerstraße) hat eine Ampelanlage.

Straßenverkehr
Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 14,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße	ca. 13,0 km
Berliner Stadtring (Auffahrt A 100)	ca. 6,0 km
Flughafen - Berlin Schönefeld	ca. 20,0 km

Buslinien
Buslinien verlaufen in der Säntisstraße, Daimlerstraße und im Richard-Tauber-Damm.
Haltestellen sind in direkter Nähe vom zu bewertenden Objekt vorhanden.

S-Bahn Stationen
S-Bahn Stationen befinden sich in ca. 2,0 km Entfernung.

e) Erschließung

Beide Straßen (Säntisstraße, Daimlerstraße) machen komplett einen erschlossenen Eindruck.
Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf separat vom Amtsgericht beim Tiefbauamt abgefragt.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Asphaltstraße mit Bordsteinen
- Beidseitig Fußwege mit Betonplatten
- Kleinpflastersteine in Randbereichen
- Straßenbeleuchtung.

Medienleitungen im öffentlichen Bereich unter Terrain

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Elektroversorgung
- Telefon

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße:	Das Erbbaugrundstück hat eine Größe laut Grundbuchauszug von 15.577 m² (Flurstück 12/23 und 12/24). Parallel zur Säntisstraße verläuft das Flurstück 650 mit 973 m² Grundfläche als Verkehrsfläche.
Grundstückszuschnitt:	Das Eckgrundstück mit den verschiedenen Grenzversprüngen ist ein Vieleck. Die Geländeoberfläche besteht aus einem ebenem Terrain. In bezug auf den Straßenbereich ist das Gelände als relativ niveaugleich einzustufen. Die begrünte Gartenanlage sowie der Parkplatzbereich sind relativ großflächig eingeplant.
Grenzlängen:	Die Frontlängen sind aus dem Lageplan des Architekten und der Flurkarte entnommen. Frontlänge Säntisstr. / Straßenflucht - ca. 170 m Frontlänge Daimlerstr. / Straßenflucht - ca. 120 m
Baugrund:	Unterlagen lagen nicht vor. In Berlin liegt der Grundwasserstand erfahrungsgemäß in der Innenstadt bei 2,50 m bis 4,0 m. An den Randbereichen von Berlin ist der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann jedoch auftreten. Der Keller im zu bewertenden Objekt (Block 2) ist augenscheinlich im Flurbereich trocken.
Medien:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse: - Elektroenergie - Trinkwasser - Telekommunikation - Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die öffentliche Kanalisation.
Altlasten:	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Siehe auch Pos. 2.6
Immissionen:	Am Tag der Ortsbesichtigung waren auf den Frontbereichen des Grundstücks temporär stark erhöhte Immissionen durch den Straßenverkehr festzustellen.

4.2 Bebauung

Bewertungshinweise

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Medienversorgung o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen. Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.
Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Allgemeine Angaben zur Bebauung

Gesamtbebauung

Allgemeine Angaben zur Gesamtbebauung - Block 1 und Block 2

Das Grundstück ist mit 2 massiven Mehrfamilienhäusern in Pultdachausführung bebaut.
Für beide Gebäude, Block 1 und Block 2, ist das Baujahr gemäß Bauunterlagen ca. 1970.

Der Zugang zu den einzelnen Gebäuden erfolgt von der Säntisstraße sowie von der Daimlerstraße mittels befestigter Gehwege.
Im Grundstückseckbereich - Säntisstraße / Ecke Daimlerstraße - ist ein großflächiger asphaltierter Parkplatzbereich angelegt. Die Zufahrt erfolgt über die Daimlerstraße.

Der Hinterhof- bzw. Gartenbereich ist großflächig mit Rasenflächen angelegt. Die Freiflächen des Grundstücks sind ebenfalls mit hochgewachsenen Bäumen, Sträuchern und Hecken begrünt.

Die Medienleitungen und die Anschlüsse befinden sich unter Terrain.

Allgemeine Angaben zum Block 1 - Gesamtgebäude (drei Gebäudeflügel)

Bei dem massiven Gesamtgebäude - Block 1 - handelt es sich um ein dreiflügeliges, Z-förmiges Gebäude. 3- und 4-geschossige Bauweise.

Auf dem Vorplatz befinden sich Gemeinschaftsparkplätze.

Allgemeine Angaben zum Block 2 - Gesamtgebäude (drei versetzte Gebäudeflügel)

Bei dem massiven Gesamtgebäude - Block 2 - handelt es sich um ein dreiflügeliges, L-förmiges Gebäude. 2- und 3-geschossige Bauweise.

**Die zu bewertende Wohnung Nr. 86 befindet sich in diesem Wohnblock.
Gebäudeabschnitt parallel zur Säntisstraße - Eingang Säntisstraße 66.**

4.2.1 Gebäudedaten - Block 2 - Säntisstraße 66 / Wohnung Nr. 89

Der voll unterkellerte Gebäudeflügel ist 3-geschossig und hat ein flachgeneigtes Pultdach.
Die zu bewertende Wohnung Nr. 89 befindet sich im 2. OG - Mitte.

Der Sachverständige hatte am Besichtigungstermin keinen Zugang zur Wohnung Nr. 89.

Es war keine Innenbesichtigung möglich. Der Eigentümer hat eine Besichtigung komplett abgelehnt.

Gemeinsam mit der WEG-Verwaltung und der Hausmeisterin konnte in diesem Gebäudeteil das Treppenhaus und der Kellerflur besichtigt werden.

Zweckbestimmung:	9 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen im Eingang Nr. 66
Rohbau	Die Daten wurden teilweise der Baubeschreibung des Architekten entnommen. Eine örtliche Detaileinsicht in die verkleideten oder geputzten Konstruktionsteile war nicht möglich.
Fundamente:	Massive Streifenfundamente aus Beton
Außenmauerwerk:	Massivmauerwerk mit Putz und hellem Anstrich. Keine Wärmedämmung.
Trennwände:	Massivwände
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flaches Pultdach mit einseitigem Gefälle. Gemäß Aussage eines früheren Hausmeisters: Holzkonstruktion auf einer Betondecke. Dachfläche mit zimmermannsmäßiger Holzbrettlage. Dachbedeckung mit Pappbahnen. Regenrinnen im Traufbereich und Fallrohre zur Wasserableitung am Gebäude.
Innentreppen:	Zweiläufige massive Stahlbetontreppen zwischen den Geschossen. Der aufgelagerter Betonwerksteinbelag besteht aus hell - grau gesprenkeltem Material. Die Unterseiten der Podeste und Treppenläufe sind geputzt und hell gestrichen. Stahltreppengeländer mit Fuß- und Handlauf sowie Füllstäben. Anstrich, schwarzer Kunststoff-Handlauf.
Ausbau	**Verkehrsbereich, Fassaden, Haustechnik**
Fußböden:	Keller Betonestrich, Anstrich Eingangsbereich im Treppenhaus Hell-grau gesprenkelter Betonwerksteinbelag
Innenwände:	Treppenhaus Wände geputzt und Anstrich Kellerwände Vollfugiges Mauerwerk, heller Anstich

Türen:	Gebäudeeingangstür zum Treppenhaus Einflügelige dunkle Metallrahmentür mit einem starren Seitenteil sowie Glasbereiche mit Trübglas. Eine Klingel- und Briefkasten-anlage ist in der Tür integriert. Kellereingangstüren Metalltür (Fh - Tür), Anstrich. Kellerverschlag Holzgatter mit Holztür Wohnungseingangstüren Holztür (Röhrenspanntür o.ä.) in Naturausführung, Spion.
Fassaden:	Putz und heller Anstrich. Keine Wärmedämmung. Der Sockelbereich ist geputzt und hat einen dunklen Anstrich. Massive Balkonbrüstungen mit hellgelben Mauerwerksziegeln.
Fenster:	Die Fassaden haben vorwiegend helle Kunststoff-Fenster mit ISO-Verglasung. Das Treppenhaus ist mit Glasbausteinen ausgestattet. Im Sockelbereich sind oberirdisch verglaste Metall-Lichtgitter-Fenster als Kellerfenster eingebaut.
Trinkwasserleitungen:	Die Rohrleitungssysteme im Keller sind freiliegende Leitungen. Ansonsten im Verkehrsflächenbereich unter Putz. In der zu bewertenden Wohnung ist die Lage der Leitungen nicht bekannt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
SW-Leitungen:	Die Schmutzwasserleitungen sind im Kellerbereich auf Putz. In der zu bewertenden Wohnung ist die Lage der Leitungen nicht bekannt. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Elektroleitungen:	Die Einspeisung befindet sich im Kellerbereich. Die Elektrostränge im Keller sind freiliegende Leitungen. Die Steigeleitungen sind unter Putz. Eine Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung ist vorhanden.
Klingelanlage:	In der Gebäudeeingangstür ist eine Klingelanlage mit Gegensprecheinheit eingebaut. Jede Wohnung hat im Treppenhaus neben der Tür eine Klingel.
Heizung:	Ölzentralheizung im Keller - Block 1, Eingang Nr. 56. 2 Heizungen - Fabr. Buderus. Die Anlage dient nur zur Gebäudebeheizung. Im Nachbarraum befindet sich eine Heizöl-Tankanlage mit 60.000 Liter Inhalt.
Trinkwasser:	Durchlauferhitzer o.ä.
Briefkästen:	In der Gebäudeeingangstür ist eine Metall-Briefkastenanlage eingebaut.
Gemeinschaftsräume:	Im Block 2, Haus Nr. 66, befindet sich ein Trockenraum mit Wäschetrockner.

4.2.2 Wohnung (Kurzbeschreibung)

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.
Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 86 befindet sich im 2. OG - Mitte (postalisch)

Wohnungszustand	**Keine Wohnungsbesichtigung möglich!**
Wohnungstyp:	**2 Zimmer-Wohnung**
Raumanordnung:	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Flur mit Abstellbereich
Wohnfläche:	**rd. 50 m²**
Kellerraum	Kellerraum individuell in Säntisstr. 66 zugeordnet Ein Kellerraum ist im Wohnungserbbaugrundbuch nicht aufgeführt.

4.2.3 Reparaturrückstau **Eine Wohnungsbesichtigung war nicht möglich! Mängel sind möglich.**

Es wird vom Gutachter als Einzelfallentscheidung vorsorglich ein merkantiler, anteiliger und geschätzter Reparaturrückstau für eventuelle Mängel von pauschal rd. **5.000 €** angesetzt.

Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke. Der tatsächliche Sanierungs- und Reparaturumfang ist vom Eigentümer festzulegen.

Baulicher Zustand - gesamte Wohnanlage

Die Wohnanlage macht baulich einen durchschnittlichen Eindruck. Die Baulichkeiten haben allgemein zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen.

Beurteilung
Der Sachverständige beurteilt die Wohnanlage für die Restnutzungsdauer aus technischer Sicht laut Veröffentlichung des Gutachterausschuss mit der Bauzustandsnote „normal“
(1 = gut, 2 = normal, 3 = schlecht).

Benotungstext gemäß dem Gutachterausschuss als Beispiel: 2 = normal

Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden / Fenster, Klempnerarbeiten).

4.2.4 Gesamte Wohnanlage / Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Erneuerungen und Renovierungen in den letzten Jahren
- Strangsanierungen nach Bedarf
- Dach

Reparaturrückstau, geplante Sanierung
Abdichtung Kellerwand (Daimlerstr./Ecke Säntisstr.) aus Rücklagen

Sonderumlagen
Bisher sind keine Sonderumlagen geplant.

Instandhaltungsrücklage
Aktuell 276.653,49 für Block 1 und 2

Wohnfläche
49,99 m²

Wohngeld
226,74 €/Mon.

Energieausweis
Energieausweise für Block 1 wurden von der WEG-Verwaltung dem Gutachter als Beispiel übergeben. Gültig bis 01.08.2032

Säntisstr. 56 bis 58 zum Beispiel
Ergebnis für den Endverbrauch 225,8 kWh/(m²a).
Primärverbrauch 248,3 kWh/(m²a)
Auf der Scala im Bereich „ G“ / EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Parkplätze
Gemeinschaftsparkplätze

TV-System
Antenne

Heizsystem
Ölheizung

Hausschwamm
Nicht bekannt

Altlasten auf dem Grundst5ück
Nicht bekannt

4.2.5 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und Entsorgungsanlagen	Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem privatrechtlichen und öffentlichen Leitungsnetz. Die Abwasserleitungen sind an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.
Begrünte Flächen	Die gärtnerisch gestalteten Gartenflächen machen augenscheinlich einen intensiv begrünten und gepflegten Eindruck. Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelnd hochgewachsene Nadel- und Laubbäume, Zierbewuchs, Hecken, Sträucher und niedriger Baumbestand. Die überwiegenden größeren Freiflächen sind mit Rasen begrünt.
Befestigte Flächen	<u>Zugänge</u> Der Zugang zu den beiden Blöcken erfolgt von der Säntisstraße sowie der Daimlerstraße. Die befestigten Gehwege sind aus Betonplatten. Im Grünflächenbereich des hinteren Grundstücks verlauft ein befestigter Gehweg als umlaufende Verbindung zwischen Block 1 und 2. <u>Pkw-Parkplatz</u> Im Grundstückseckbereich - Säntisstraße / Ecke Daimlerstraße - ist ein großflächiger asphaltierter Parkplatzbereich angelegt. Die Zufahrt erfolgt von der Daimlerstraße. Die Einfahrt ist mit einer Schrankenanlage ausgestattet.
Müllbereich	Hinter dem Zaunbereich an der Daimlerstraße ist der Mülltonnenbereiche integriert. Metallstabzäune und eine Toranlage.
Einfriedung	Zur Einfriedung der beiden Straßenfronten - Säntisstraße / Ecke Daimlerstraße - befinden sich auf den Grenzen Metallstabzäune. Der südliche Bereich zu den Nachbargebäuden hat keine Einfriedung.
Sonderanlage	An der östlichen Giebelseite von Block 1 befindet sich eine Fertigteilgarage. Die Garage ist vorgesehen für die Lagerung von Gartengeräten.

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

a) Geschossflächenberechnung

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.
Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.
Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

Die Daten wurden aus der Berechnung des Bauantrages entnommen.

Die **Geschossfläche** beträgt gemäß der Architektenberechnung
für Block 1 und 2 - **8.576,40 m².**

Grundstücksfläche
15.577 m² (gemäß Grundbuchauszug)
zuzüglich 973 m² Verkehrsfläche

b) Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche / Grundstücksfläche

Geschossfläche	Grundstücksfläche	**GFZ**
m²	m²	
8.576,40	15.577	0,6

Planungsrechtlich erlaubt: 0,6

c) Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden aus dem Wohnungsplan übernommen.

Pos	Wohn-u.Nutzfläche	m²
1	Wohnzimmer	20,49
2	Balkon	2,27
3	Schlafzimmer	9,96
4	Küche	5,19
5	Bad	3,80
6	Flur	6,91
7	Abstellnische	1,37
Zwischensumme		49,99
abzügl. Putz ist als Faktor enthalten		49,99
Gesamtsumme		**49,99**

Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung 49,99 m²

Gewählt rd. 50,00 m²

d) Erbbaudaten

Wohnung mit Erbbaurechtsanteil
Laufzeit Erbbaurecht rd. 98 Jahre

03.08.1969 - 18.04.2067 (Grundbuch)
Restlaufzeit rd. 43 Jahre

Erbbauzins rechtlich abgesichert im Grundbuch:

Erbbauzins von 357,39 DM jährlich seit dem Tage der Eintragung des Erbbaurechts. Eingetragen am 13.08.1969. Übertragen am 30.01.1973.

Erbbauzins in Höhe von 600,81 € jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks A.(Marienfelde Blatt 3366, Best.-Verz. Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 06.12.2012, eingetragen am 12.12.2012.

Heimfall / Entschädigung gemäß Erbaurechtsvertrag
Dem Gutachter wurde vom Eigentümer und von der WEG-Verwaltung kein Erbbaurechtsvertrag übergeben.
Gutachterhinweis:
Eventuell keine Entschädigung beim Heimfall am Bewertungsstichtag.
Eine Heimfallberechnung kommt in den Fokus, je dichter sich die ein Bewertungsstichtag dem Ende des Erbbaurechts nähert.
Ein Heimfall, eine Vertragsverlängerung bzw. ein Kauf ist vor Ablauf des Vertrages rechtlich zu klären.

Lebensdauer Gebäude gemäß Gutachterausschuss
Ist-Gebäudealter 54 Jahre
Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 30.06.2022
Baualter in Jahren - 43 bis 57
Bauzustand normal - 40 Jahre
Bauzustand gut - 55 Jahre

Zum Bewertungsstichtag ist die wirtschaftliche Restlebensdauer der Gebäude bzw. der 102 Eigentumsobjekte zirka identisch mit der Restlaufzeit des Erbaurechts.

d) Marktaktueller Erbbauzins

In der Fachlektüre Erbaurecht von März 2020 liegt die Spanne bei frei verhandelbaren Erbbauzinsen des Wohnungsbaus zwischen 2,25 bis 4,5 % des Grundstückswerts.

In Berlin werden öffentliche Erbbaugrundstücke zur Zeit neu überdacht.
Zu Beschleunigung des Wohnungsbaus wird ein Erbbauzins diskutiert.
Gemäß Pressemitteilung vom Senat Berlin von 2018 beträgt der Erbbauzins beim Wohnbebauung 4,5 %
Für 20 Jahre soll der Zins eventuell auf 2,25 % gesenkt werden.

Der Erbbauzins wird als Einzelfallentscheidung rein rechnerisch mit 2,5 % eingeschätzt.

Dieser Zinssatz ist für die Ertragswertberechnung bei dem Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten als Plausibilitätswertberechnung.

Maßgeblich für die Verkehrswertberechnung ist hier die Vergleichswertberechnung mit Daten des Gutachterauschuss.

5. Verkehrswertermittlung

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungsstichtags.

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen
Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs **(BauGB)** sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 **(ImmoWertV 2021)** ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre
Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB
Der Verkehrwert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis
Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
   (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)

2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
   (Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)

3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
   (DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.
Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:
- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Hinweis:
Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.
Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

5.2 Erbbaurecht - Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Literatur - Erbbaurecht
Textauszüge aus dem Fachbuch von Ralf Kröll „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“. 1. Auflage - Erbaurecht.

Definition - Erbbaurecht
Die rechtlichen Grundlagen des Erbbaurechts sind hauptsächlich in der Erbbaurechtsverordnung aufgeführt.

§ 1 Abs. ErbbauVO beschreibt das Erbbaurecht wie folgt:

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche, belastbare und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Aspekte des Erbbaurechts

- Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (und nicht des Grundstücks). Eigentümer des Bauwerks ist somit der Erbbauberechtigte. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, d. h. das der Grundstückseigentümer dann zum Eigentümer des Bauwerks wird.

- Das Erbbaurecht kann zeitlich befristet oder unbefristet sein.

- Bei dem Erbbaurecht handelt es sich um ein grundstücksgleiches Recht. Es kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Die Rechte werden in ein Erbbaugrundbuch eingetragen.

Wohnungserbbaurecht

Bei einem Wohnungserbbaurecht handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Erbbaurecht. Der Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an den Räumen verbunden, die sich in einem auf der Grundlage des Erbbaurechts errichteten Gebäude befindet.

Die Grundlagen des Wohnungserbbaurechts sind in § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeführt:

§ 30 WEG

1. Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht).

2. Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.

3. Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch). Im Übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

4. Dies gilt ebenso für Teileigentum mit Teilerbbaurecht.

Ertragswertverfahren - Wohnungserbbaurecht - Bodenwert
Alternatives Verfahren bzw. spezielles Verfahren gemäß Fachbuch Ralf Kröll.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens beim Wohnungserbbaurecht sind folgende spezifische Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Die Eigenheit von Erbbaurechten besteht darin, dass der Boden nicht erworben werden muss. Der Käufer oder Eigentümer eines Erbbaurechts spart sich die Investition in den Boden, so dass es bei Erbbaurechten eines Abzugs der Bodenwertverzinsung vom Grundstücksreinertrag nicht bedarf. Aus dem gleichen Grund darf auch der Bodenwert nicht zum Gebäudeertragswert addiert werden (Bodenverzinsung), denn der Erbbauberechtigte ist nicht der Eigentümer des Bodens. Er hat den Boden praktisch nur „gepachtet“. Der Bodenwert ist separat zu betrachten.

- Da der Erbbauberechtigte kein Kapital in den Boden investiert hat, braucht die Bodenwertverzinsung nicht berücksichtigt zu werden. Der Erbbauberechtigte hat vielmehr den Boden für eine in der Regel gegrenzte Zeitspanne „gepachtet“, wofür er eine Pacht, nämlich den Erbbauzins, bezahlt. Der Erbbauzins mindert den Ertrag, den der Erbbauberechtigte aus dem Grundstück erwirtschaftet und muss daher an geeigneter Stelle in Abzug gebracht werden.

Sachwertverfahren - Wohnungserbbaurecht

Das Sachwertverfahren ist zur Bewertung von Wohnungserbbaurechten **nicht** geeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Vergleichswertverfahren - Wohnungserbbaurecht
Gutachterhinweise und Fachbuchauszüge

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen

Der Vergleichswert eines Wohnungserbbaurechts als Prognose des wahrscheinlichsten Preises kann zutreffend nur aus Kaufpreisen von vergleichbaren anderen Wohnungserbbaurechten abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss Berlin hat eine ausrechende Statistik über Vergleichsobjekte mit Erbbaurecht.

5.3 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

5.3.1 Bodenwertermittlung - unbelasteter Bodenwert

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2023 für Wohnbebauung **750 €/m²**.
Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ** vom GAA mit **W 0,4** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks beträgt gemäß der Berechnung im Bauantrag 0,6 (GFZ).
Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich relativ **gleich** ausgelastet.
Eine Bodenkorrektur ist somit nicht erforderlich.

Das Erbbaugrundstück hat eine Größe laut Grundbuchauszug von 15.577 m² (Flurstück 12/23 und 12/24).
Parallel zur Säntisstraße verläuft das Flurstück 650 mit 973 m² Grundfläche als Verkehrsfläche.

Flurstück 12/23
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58,60, 62,64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 503 m²

Flurstück 12/24
Gebäude- und Freifläche
Säntisstraße 56,58,60, 62,64, 66, 68
Daimlerstraße 63, 65, 67, 69
Größe 15.074 m²

Flurstück 650
Verkehrsfläche
Säntisstraße
Größe 973 m²

Flurstücksflächen (503 m² und 15.074 m²) - Gesamtfläche 15.577 m²

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

Einzelwert				
Bodenrichtwert €/m²	GFZ Faktor - vorh	GFZ Faktor - BRW	Faktor	**Bodenwert € / m²**
	0,40	0,40		
750,00		rd.	**1**	**750,00**

Gesamtwert		
Grundstück m²	Bodenwert € / m²	**€**
15.577	750,00	**11.682.750,00**

Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:		
722	100.000	**€**
Bodenwert	112 m²	**84.349**

Flurstück 650

Das Flurstück ist öffentliche Verkehrsflächen der Stadt Berlin und können zurückgefordert werden. Kein reales Eigentum.

Öffentliche Verkehrsflächen werden in Berlin mit 5,11 €/m² angesetzt

Einzelwert				
Bodenrichtwert €/m²	GFZ Faktor - vorh	GFZ Faktor - BRW	Faktor	**Bodenwert € / m²**
	0,60	0,60		
5,11		rd.	**1**	**5,11**
Gesamtwert				
Grundstück m²	Bodenwert € / m²			**€**
973	5,11			**4.972,03**
Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:				
	722	100.000		**€**
Bodenwert			7 m²	**36**

5.3.2 Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten

Der Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten errechnet sich aus dem Zinsvorteil zwischen der realen Bodenwertverzinsung und dem realen Erbbauzins.

Dieser Zinsvorteil wird über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert.
Der bei der Kapitalisierung anzusetzende Zinssatz ist nach der Art des Grundstücks festzulegen (z.B. Einfamilienhausgrundstück oder Mietwohngrundstück).

Erbbaudaten
Wohnung mit Erbbaurechtsanteil
Laufzeit Erbbaurecht rd. 98 Jahre
03.08.1969 - 18.04.2067 (Grundbuch)
Restlaufzeit rd. 43 Jahre

Erbbauzins 600,81 €/anno

A) Wertfaktoren bei der Verkehrswertermittlung

Gemäß der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) sind zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts beim Vergleichswertverfahren Werte vom Gutachterausschuss zu verwenden.

Das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück sind selbstständige Gegenstände der Verkehrswertermittlung.

Finanzmathematische Methode
Bei der finanzmathematischen Methode liegen in Berlin keine Daten für Marktanpassungsfaktoren und keine Empfehlungen für Zu- und Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbaren vor.

Die „Finanzmathematische Methode“ mit dem Ertragswertverfahren wird hier als Plausibilitätsberechnung vorgenommen.

Vergleichswertverfahren
Beim Vergleichswertverfahren werden Vergleichsobjekte mit Erbbaurecht statistisch beim Gutachterausschuss Berlin in der AKS (Kaufpreissammlung) verwendet.

Gutachterhinweis
Der Gutachter wählt bei der Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren.
Beim Gutachterausschuss Berlin sind in der AKS genügend Vergleichsdaten statistisch vorhanden.

B) Texthinweise zum Erbbaurechtsvertrag für einen Wertfaktor
Der zeitnahe reale Heimfall ist zur heutigen Zeit nur bedingt zu bestimmen.
Lediglich der rechtliche Heimfall.
Nach 98 Jahren kann immer noch individuell eine Vertragsverlängerung oder ein Verkauf des Erbbaurechts möglich sein.
Wertefaktor gegenüber einen Volleigentum des Grundstücks **gewählt 1,0.**

Fazit - Entschädigung
Die Lebensdauer der Baulichkeiten ist mit der Laufzeit des Erbbaurechts gleich zu setzen.
Die Restlebensdauer der Gebäude wird mit wie die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit ca. 43 Jahre gewählt.
Es wird vom Sachverständigen in der Berechnung keine Entschädigung angesetzt.

C) Berechnungsdaten - Ertragswertberechnung mit Wohnungserbbaurechtsanteil

Restlaufzeit - Erbbaurecht
Restlaufzeit: **rd. 43 Jahre**

Liegenschaftszins
Der Erbbauzins wird als Einzelfallentscheidung mit 2,5 % eingeschätzt.

Aktueller Erbauzins
600,81 €/anno (gemäß Grundbuch)

D) Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten
Zur Ermittlung des Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten wird vom Gutachter der Wertvorteil zwischen dem Bodenwert und dem Erbbaurecht ermittelt.

Wertefaktoren bezogen auf den Erbbaurechtsvertrag

Wertefaktoren gemäß Fachbuch Kröll
Geringen Einschränkungen Faktor 0,6 bis 0,8

Wertefaktor gemäß Fachbuch Kleiber, Simon, Weyers
Keine oder geringe Einschränkungen 0,8 bis 0,90

Wertefaktoren gemäß Internetabfrage
Praktiker schätzen die Wertfaktoren zu variabel ein.
Die Werte werden in der WertV 2006 nicht mehr verwendet.

Wertfaktor als Einzelfallentscheidung
Aufgrund der vertretbaren Einschränkungen im Erbbaurechtsvertrag und der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II im Grundbuch rechnet der Sachverständige als Einzelfallentscheidung mit einem Faktor von **1,0** bei einer Restlebensdauer von 43 Jahren.

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten		
Grunddaten		
Unbelasteter Bodenwert	84.349	€
Übliche Bodenwertverzinsung	2,00	%
Erbbauzinssatz	2,50	%
Betrag des tatsächlichen Erbauzins	600,81	€/Jahr
Restlaufzeit des Erbbaurechts	43,00	Jahre
Wertfaktor	1,00	
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten		
Bodenwertverzinsung 2,0 % (unbelasteter Bodenwert)	1.686,98	€/Jahr
Tatsächlicher Erbbauzins	600,81	€/Jahr
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten	1.086,17	€/Jahr
Ertragsvervielfältiger 43 J (Restlaufzeit) / 2,5 %	26,17	
Barwert - Zinsvorteil	28.425,07	€
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten		
Barwert - Zinsvorteil	28.425,07	€
Wertfaktor	1,00	
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten	**28.425**	**€**

5.4 Ertragswertermittlung - ohne und mit Wohnungserbbaurechtsanteil

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2010 (§ 17 bis § 20) gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt:
der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenzins) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

Erläuterungen
Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Rohertrag
Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

Bewirtschaftungskosten (§19)
Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.
Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Reinertrag (§18, Ab. 1)
Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenzins
Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)
Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Gutachterhinweis:
Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)
Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegensaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

Ertragswertfaktoren
Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)

Die Höhen der marküblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).
Für dieses Mietobjekt orientiert sich der Sachverständige an der Nettokaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel.
Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

Mietspiegeldaten

Adresse:	Säntisstraße 60-66
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Gebäudealter:	1965 - 1972
Gebäudeart:	Neubau
Wohnfläche:	40 m² bis unter 60 m²
Mietspanne:	5,39 €/m²WF - 7,47 €/m²WF
Mittelwert:	6,26 €/m²WF
Ortsübliche Vergleichsmiete	Keine Besichtigung
Ist-Miete	Eigennutzung

Mietansatz:
Der Gutachter rechnet mit einem Mietansatz (Kaltmiete) für diese Wohnung fiktiv von **rd. 7,00 €/m².**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV, Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

Verwaltungskosten
Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023).
Der Sachverständige rechnet jährlich mit **410,93 € je Wohnung.**

Instandhaltungskosten
Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 - 12,20 €/m²WF.

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023)
Bezugsfertig weniger als 32 Jahre - 17,18 €/m²
Der Sachverständige rechnet für dieses ältere Gebäude angepasste rd. **14,00 €/m²WF.**

Mietausfallwagnis
Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 beträgt der Faktor Mietausfall für Wohnungsobjekte **2 %** der jährlichen Netto-Kaltmiete.

Betriebskosten:
Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten (Nebenkosten) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

Abschreibung
Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfalle Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenen Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankenzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben. Für Mietwohnhäuser 2022 in Tempelhof - 1,9 %

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.04. 2019.

Eigentumswohnungen
Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %
Nutzungsmodifikation:
Es wird empfohlen, den Zinssatz bei langfristig vermietete Eigentumswohnungen um 0,25 - 0,50 % zu erhöhen
Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil.
Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0%**.

Restnutzungsdauer
Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 2023
Ist-Gebäudealter 54 Jahre
GA-Tabelle:
Baualter in Jahren - 43 bis 57
Bauzustand normal - 40 Jahre
Bauzustand gut - 55 Jahre

Restlebensdauer Gebäude / Bauzustand normal - gewählt **43 Jahre**
Restlaufzeit Erbbaurecht: **rd. 43 Jahre**

Reparaturrückstau Gebäude - gemäß WEG-Verwaltung **0 €**

Reparaturrückstau Wohnung - merkantil und anteilig **ca. 5.000 €**

Vollkostenrechnung / Ertragswertberechnung ohne Wohnungserbbaurechtsanteil

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m²	Mietansatz € / m²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	50,00	7,00	350,00
	Summe	50,00		
Monatlicher Rohertrag				**350,00**
Jährlicher Rohertrag			12 Mon.	**4.200,00**
50,00	m² Wohnfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		% vom Jahresrohertrag		-410,93
Instandhaltungskosten		€ / m² per Nutzfläche	14,00	-700,00
Mietausfallwagnis		% vom Jahresrohertrag	2,0	-84,00
Summe Bewirtschaftungskosten		1.195 €		
		28,5 %		
Jährlicher Reinertrag				**3.005,07**
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag /		%	71,5	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	2,00	
Bodenwert		€	84.349	
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-1.686,98
Reinertrag der baulichen Anlage			anno	**1.318,09**
Restnutzungsdauer		Jahre	43	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	2,00	
Barwerfaktor		**Faktor**	28,66	
Gebäudeertragswert				**37.776,46**
Abzügl. Reparaturrückstau		Gebäude		0
		Wohnung		-5.000
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				**32.776**
Zuzügl. Bodenwert				84.349
Zuschläge		Stellplatz		0
Abschläge				0
Ertragswert		**2.343 €/m²WF**	**€**	**117.125**

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

Ertragswertberechnung mit Wohnungserbbaurechtsanteil

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m²	Mietansatz € / m²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	50,00	7,00	350,00
	Summe	50,00		
Monatlicher Rohertrag				**350,00**
Jährlicher Rohertrag			12 Mon.	**4.200,00**
50,00	m² Wohnfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten		% vom Jahresrohertrag		-410,93
Instandhaltungskosten		€ / m² per Nutzfläche	14,00	-700,00
Mietausfallwagnis		% vom Jahresrohertrag	2,0	-84,00
Summe Bewirtschaftungskosten		1.195 €		
		28,5 %		
Jährlicher Reinertrag				**3.005,07**
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag /		%	71,5	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	0	
Bodenwert		€	0	
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				0,00
Reinertrag der baulichen Anlage			anno	**3.005,07**
Restnutzungsdauer		Jahre	43	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	2,00	
Barwerfaktor		**Faktor**	28,66	
Gebäudeertragswert				**86.125,31**
Abzügl. Reparaturrückstau		Gebäude		0
		Wohnung		-5.000
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				**81.125**
Zuzügl. Bodenwert		**Erbbaurechtsanteil**		**28.425**
Zuschläge		Stellplatz		0
Abschläge				0
Ertragswert		**2.191 €/m²WF**	**€**	**109.550**

Der Bodenwert wird nicht zum Gebäude addiert. Der Erbbauberechtigte hat nicht in den Boden investiert bzw. hat ihn nicht gekauft. Es wurde kein Kapital aufgewandt.
Der Boden wurde praktisch nur gepachtet. Somit ist keine Bodenwertverzinsung erforderlich.

Es ist anstelle des Bodenwertes der Erbbaurechtsanteil anzusetzen.

5.5 Vergleichswertermittlung - Objekte mit Wohnungserbbaurechtsanteil

Gutachterausschuss (GAA)
Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „ Automatisierte Kaufpreissammlung „ als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.
Eigentumswohnungen werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Wohnfläche (m²) zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Hobbyraum, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Wohnfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen / Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet **mit spezieller Zugriffsberechtigung**.

Abfragekriterien - Wohnung mit Erbbaurecht

Erbbaurecht:	**Laufzeit bis 2067**
Bezirk / Ortsteil:	Marienfelde
Bodenrichtwert:	600-800 €/m²
Abfragedatum:	06.03.2024
Vertragsdatum:	2022-2024
Baujahr:	1960-1980
Nutzung:	bezugsfrei
Anzahl der Räume:	2-3
Wohnfläche (WF):	40 - 80 m²

1. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**)

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	71,37 m²
Lage:	OG
Räume:	3
Kaufpreis:	255.000 €
KP / WP:	**3.573 €/m²**

2. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**)

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	58,42 m²
Lage:	OG
Räume:	2
Kaufpreis:	180.000 €
KP / WP:	**3.081 €/m²**

3. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**)

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	62,67 m²
Lage:	EG
Räume:	2
Kaufpreis:	165.000 €
KP / WP:	**2.633 €/m²**

4. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**)

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	78,6 m²
Lage:	OG
Räume:	3
Kaufpreis:	210.000 €
KP / WP:	**2.672 €/m²**

5. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**)

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	71,37 m²
Lage:	EG
Räume:	3
Kaufpreis:	195.000 €
KP / WP:	**2.732 €/m²**

Mittel 4 Objekte

Nr.		€/m²
1		3.573
2		3.081
3		2.633
4		2.672
5		2.732
	Summe	14.691
5	Objekte	
	Su-Mittel	**2.938**

unvermietet

Max-Werte für die Wohnwertermittlung
3.573 €/m²

Wohnwertermittlung

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer. Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Maximumwert in Höhe von max **3.573 €/m²** als Grundlage für unvermietete Objekte gemäß Immobilienpreis-Info gewählt.

Für vermietete Wohnungen wird in der nachfolgenden Tabelle ein Abschlag vorgesehen.

Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung

1. Wert der Objektlage / Umgebung	bis 40 %
2. Wert des Gebäudes	bis 20 %
3. Wert der Wohnung	bis 20 %
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	bis 20 %
Gesamt	100 %

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau - Gebäude	**00 €**
Reparaturrückstau - Wohnung	**5.000 €**

Wohnwertermittlung

		Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		65	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		10		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		8		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		4		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		2		
	Summe:	89	0,40	35,60
2. Wert des Gebäudes				
2.1 Baujahr		50		
2.2 Bauzustand und Qualität	Schlechte Dämmung	10		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		5		
	Summe:	70	0,20	14,00
3. Wert der Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe der Wohnung	Kleines Schlafzimmer	10		
3.3 Ausstattung		5		
3.4 Licht und Blick		15		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		10		
	Summe:	75	0,20	15,00
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		80		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	Summe:	100	0,20	20,00
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge				
5.1 Zuschläge				
Zuschlag		0,00		
	Summe	0,00		0,00
5.2 Abschläge				
Kein Balkon / Terrasse		0,00		
Diverses		0,00		
Diverses		0,00		
	Summe	0,00		0,00
		Wohnwert:	**%**	84,60

Veröffentlichter Wohnwert:	€ / m² / WF	
100%	3.573	
Einzelpreis - Vergleichswert € /m² WF	**3.022,76**	

Vergleichswert der Wohnung

Wohnfläche: **50,00 m²**			
Vorläufiger Vergleichswert	€	151.138	3.023 €/m² WF
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude
Reparaturrückstau	€	-5.000	Wohnung
Vergleichswert-Wohnung	**€**	146.138	2.923 €/m² WF
Pkw-Stellplatz	€	0	
Vergleichswert-Gesamt	€	**146.138**	

Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

Marienfelde / Wohnungserbbaurecht / in der Wohnanlage
3,0 Zi, 75,0 m², EG, Baujahr 1969/70,
239.000 € = 3.187 €/m² WF - bezugsfrei

Gutachtervergleich:
Maklerpreis 239.000 € / gew. abzügl. 5 % Preisnachlass = 227.050 € / **3.027 €/m²**

Bewertungsobjekt zum Vergleich:
2 Zimmer-Wohnung (kleines Schlafzimmer - Nutzung als 1,5 Zimmer)
Vergleichswert Gutachten **3.023 €/m²**

Hinweis des Sachverständigen
Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage. Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Wohnwert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

6. Barwert der Erbbauzinsreallasten

Erbbauzinsreallast für die Zwangsversteigerung
(Berechnung mittels dinglich gesicherten Erbbauzins im Grundbuch)

Erbbaudaten

Erbbauzins laut Erbbaurechtsvertrag - 182,73 €/anno (Grundbuch Pos 1)
Erbbauzins aktuell gemäß WEG-Verwaltung - 600,81 €/anno (Grundbuch Pos. 5

Dinglich gesicherter Erbbauzins jährlich gemäß Grundbuch
Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins gesondert berechnet.

Laufzeit Erbbaurecht 98 Jahre bis 2067
Restlaufzeit rd. 43 Jahre

A) Eintragung Grundbuch 1969 / übertragen 1973
Erbbauzins / anno: 357,30 DM/anno = **182,73 €/anno**
Übliche Bodenwertverzinsung 2,5 %
Vervielfältiger 26,17

Erbauzinsreallast

Erbbauzins	Vervielfältiger	Barwert
€/anno		
182,73	26,17	**4.782**

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins

Erbbauzins-Reallast - rd. 4.782 €

B) Eintragung - erhöhter Erbbauzins Grundbuch 2012
Weiter erhöhter Erbbauzins/anno: 600,81 €/anno
Übliche Bodenwertverzinsung 2,5 %
Vervielfältiger 26,17

Erbauzinsreallast

Erbbauzins	Vervielfältiger	Barwert
€/anno		
600,81	26,17	**15.723**

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins

Erhöhter Erbbauzins-Reallast - rd. 15.723 €

C)Erbbauzins-Reallast - Gesamt

Erbbauzins	Vervielfältiger	Barwert
€/anno		
182,73	26,17	**4.782**

Erbbauzins	Vervielfältiger	Barwert
€/anno		
600,81	26,17	**15.723**

Gesamt Erbbauzins-Reallast - rd. 20.505 €

Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzins im Grundbuch

7. Verkehrswertermittlung - Wohnung mit Erbbaurechtsanteil

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
- Relativ kleines Schlafzimmer
- Gegenüber Eingang Säntisstr. 66 befindet sich ein Gewerbegebiet.
- Erbbaurecht mit bedingter Laufzeit
- Gemäß Energieausweis ungünstiger Verbrauch. Außendämmung als Empfehlung im Energieausweis.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Große Grünanlage
- Lebensmitteldiscounter in Laufweite
- Bushaltestellen im Nahbereich

Verkehrswert mit Wohnungserbbaurechtsanteil

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	109.550
Vergleichswertermittlung	146.138

Das Vergleichswertverfahren ist in diesem Fall die zuverlässigste Methode.

Die Werte des Gutachterausschuss sind in der Regel Kaufpreise mit Reallasten im freihändigen Marktverkauf.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

Verkehrswert mit Wohnungserbbaurechtsanteil 147.000 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 28.425 €

Wertezusammenstellungen

Finanzmathematische Methode (zum Vergleich / aktuell ist der Vergleichswert)
- Finanzmathematische Ertragswertermittlung in der Vollkostenberechnung **ohne** Erbbaurecht - 117.125 €
- Finanzmathematische Ertragswertermittlung **mit** Erbbaurecht - 109.550 €

Bodenwerte
- Unbelasteter Bodenwert - **84.349 €**
- Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten **28.425 €**

Berechnung - Bodenwert des Grundstückseigentümers

Bodenwertanteil des unbelasteten Grundstücks	84.349€
Erbbauzins bis gemäß Weg-Verwaltung	600,81 €/anno
Angemessene Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins)	2,5 %

Finanzmathematisches Modell

Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten		
Grunddaten		
Unbelasteter Bodenwert	84.349	€
Übliche Bodenwertverzinsung	2,00	%
Erbbauzinssatz	2,50	%
Betrag des tatsächlichen Erbauzins	600,81	€/Jahr
Restlaufzeit des Erbbaurechts	43,00	Jahre
Wertfaktor	1,00	
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten		
Bodenwertverzinsung 2,0 % (unbelasteter Bodenwert)	1.686,98	€/Jahr
Tatsächlicher Erbbauzins	600,81	€/Jahr
Zinsvorteil des Erbbauberechtigten	1.086,17	€/Jahr
Ertragsvervielfältiger 43 J (Restlaufzeit) / 2,5 %	26,17	
Barwert - Zinsvorteil	28.425,07	€
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten		
Barwert - Zinsvorteil	28.425,07	€
Wertfaktor	1,00	
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten	**28.425**	**€**

Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers		
Unbelasteter Bodenwert	84.349	€
Belasteter Bodenwert abzügl.	-28.425	€
Bodenwertanteil des Grundstückseigentümers	**55.924**	€

Verkehrswerte mit und ohne Reallast
Erbbauzins-Reallast für die Zwangsversteigerung im Vergleichswertverfahren Seite 38 / dinglich gesichert im Grundbuch

- Erbbauzins 182,73 € = Reallast 4.782 €
- Erbbauzins 600,81 €= Reallast 15.723 €

- Erbbauzins-**Gesamt** **Reallast 20.505 €**

Verkehrswert / Vergleichswert gemäß GAA **mit** **Reallast 147.000 €**

Verkehrswert / Vergleichswert abzügl. **20.505 €** **ohne** **Reallast 126.495 €**

8. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

a) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Der Eigentümer wohnt in seiner Wohnung Nr. 89 und hat dort ein Gewerbe angemeldet.
Siehe separates Datenschreiben.

b) Mieter

Der Eigentümer nutzt die Wohnung. Untermieter o.ä. konnten nicht ermittelt werden.

c) WEG-Verwalter

Das Gebäude wird von einer WEG-Verwaltung betreut. Name und Adresse siehe separates Datenschreiben.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
Der WEG-Verwaltung ist kein Hausschwammbefall bekannt.

f) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Bodenbelastungskataster
Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg:
Schreiben des Umweltamts vom 31.01.2024.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
Für das Grundstück liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Das Grundstück ist jedoch ein Erbbaurechtsgrundstück.
Es existiert ein Wohnungserbbaugrundbuch für das zu bewertende Objekt.

h) WoBindGe § 17

Daten für eine Wohnpreisbindung sind der WEG-Verwaltung nicht bekannt.
Der Eigentümer konnte nicht befragt werden.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 08.03.2024

Klaus Helms

.....

Dipl.-Bauing. Klaus Helms
- Sachverständiger -