

Real Property Concept GmbH, Fregestr. 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg  
Abteilung 30  
Möckernstraße 130  
10963 Berlin

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 24.06.2024  
AZ: 2024 - 051

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12107 Berlin, Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 3) und für das unbebaute Grundstück in 12107 Berlin, nördlich von Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 4).

Aktenzeichen:  
30 K 17/24

Gemarkung:  
Mariendorf

BV Nr. 3:  
Flur 3, Flurstück 75/8

BV Nr. 4:  
Flur 3, Flurstück 443



Straßenansicht BV Nr. 3 (Einfamilienhaus)

Der **Verkehrswert der unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücke** wurde zum Stichtag 19.06.2024 ermittelt mit rd.

Grundbuchgrundstück		Bebauung	Verkehrswert rd.
Blatt 4121	BV Nr. 3	Einfamilienhaus	698.000,00 €
	BV Nr. 4	unbebaut	74.200,00 €
<b>Gesamtverkehrswert</b>			<b>772.000,00 €</b>

**Hinweis:** Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der Straße aus.

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**Exposé****30 K 17/24**

Grundbuch-/Kataster-  
angaben, Objekt-  
adresse, Bebauung:

Grundbuch von Mariendorf, Blatt 4121,  
Gemarkung Mariendorf, Flur 3,

BV Nr. 3:

Flurstück 75/8 (684 m<sup>2</sup>);  
Birnhornweg 34, Hirzerweg 127, 12107  
Berlin; bebaut mit Einfamilienhaus

BV Nr. 4:

Flurstück 443 (123 m<sup>2</sup>);  
nördlich von Birnhornweg 34, Hirzerweg  
127, 12107 Berlin; unbebaut



Straßen-/Vorderansicht EFH, BV Nr. 3

Grundstückszuschnitt:

BV Nr. 3:

Straßenfront Birnhornweg ca. 34 m,  
mittlere Tiefe ca. 21 m

BV Nr. 4:

mittlere Breite ca. 31 m,  
mittlere Tiefe bis ca. 4 m



Straßen-/Seitenansicht EFH, BV Nr. 3

Baujahr:

1970 (gemäß Bauakte)

Ausführung:

Auf Grund der Außenbesichtigung wird  
eine mittlere Ausstattung unterstellt.

Raumaufteilung,  
Zustand und  
Sonstiges:

Auf Grund der Außenbesichtigung sind  
keine Angaben möglich. Zur Raumauftei-  
lung wird auf die Grundrisse aus der Bau-  
akte in Anlage 4 des Gutachtens verwie-  
sen. Die Wohnfläche beträgt danach ca.  
166 m<sup>2</sup>.



Blick in Richtung Grundstück BV Nr. 4, vom Hirzerweg aus über straßenseitig vorgelagertes Grundstück/Flurstück fotografiert

Vertragsgegenstand,  
Nutzung:

Das Bewertungsobjekt ist augenschein-  
lich durch die Berechtigte des dinglich ge-  
sicherten Wohnungsrechts genutzt. Auf  
Grund der Außenbesichtigung und fehl-  
enden Angaben der Verfahrensbeteilig-  
ten ist jedoch keine abschließende Anga-  
be möglich.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in  
Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Orts-  
teil Mariendorf. Die Entfernung zum  
Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt  
ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Be-  
darfs, Schulen, Ärzte, öffentl. Verkehrs-  
mittel, etc. befinden sich in fußläufiger  
Entfernung. Es handelt sich um eine mitt-  
lere Wohnlage gemäß Mietspiegel.



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung der Grundstücke BV Nr. 3 gelb und BV Nr. 4 grün

**Grundbuch**

Blatt 4121 BV Nr. 3  
BV Nr. 4

**Bebauung**

Einfamilienhaus  
unbebaut

**Verkehrswert rd.**

698.000,00 €

74.200,00 €

**Gesamtverkehrswert:**

772.000,00 €

**Hinweis:** Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der Straße aus.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Fragen des Gerichts.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	BV Nr. 3 (Flurstück 75/8), Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Raumaufteilung .....	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.2.7	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	14
3.3	BV Nr. 4 (Flurstück 443), Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Verkehrswerte .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Ermittlung Verkehrswert, BV Nr. 3.....	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.3	Sachwertermittlung.....	17
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	22
4.2.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	25
4.2.6	Verkehrswert, BV Nr. 3 .....	26
4.3	Ermittlung Verkehrswert, BV Nr. 4.....	27
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	27
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	27
4.3.3	Vergleichswertermittlung .....	28
4.3.4	Verkehrswert, BV Nr. 4 .....	28
4.4	Gesamtverkehrswert .....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts, Objektadresse, Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 4121, <u>BV Nr. 3:</u> Flur 3, Flurstück 75/8 (684 m²), Birnhornweg 34, Hirzerweg 127, 12107 Berlin; bebaut mit Einfamilienhaus,  <u>BV Nr. 4:</u> Flur 3, Flurstück 443 (123 m²), nördlich von Birnhornweg 34, Hirzerweg 127, 12107 Berlin; unbebaut  Hinweis: Dem Bewertungsgrundstück BV Nr. 4 ist ausweislich der vorliegenden Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3 des Gutachtens) keine Hausnummer zugeordnet. Es grenzt nicht direkt an eine Erschließungsstraße an.
---	---

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin  Auftrag vom 06.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 14.05.2024
---------------	--

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2024 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundbuchauszug v. 08.04.2024</li> </ul>
von der Gläubigerin wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anschreiben v. 17.05.2024;</li> <li>Auszüge aus Bauunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten);</li> </ul>
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>Auskunft Bodenrichtwert vom GAA, erstellt am 16.05.2024 zum Stichtag 01.01.2024;</li> <li>Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>Unterlagen aus der Bauaktenarchiv: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubeschreibung v. 31.03.1965;</li> <li>- Baugenehmigung v. 12.05.1966;</li> <li>- Schlussabnahmeschein v. 17.03.1971 zur Schlussabnahme am 24.03.1970;</li> <li>- Lageplan v. 02.03.1965;</li> <li>- Grundrisse, Schnitt, Ansichten v. 02.01.1965;</li> <li>- Baugenehmigung Einbau Ölheizung/Öltanks v. 19.07.1968;</li> <li>- Grundrisskizze Einbau Ölheizung/Öltanks, ohne Datum;</li> </ul> </li> <li>Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>Auskunft Denkmalschutz;</li> <li>Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>Auskunft Altlasten;</li> <li>Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>örtliche Recherchen</li> </ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

## 1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich durch die Berechtigte des dinglich gesicherten Wohnungsrechts genutzt. Auf Grund der Außenbesichtigung und fehlenden Angaben der Verfahrensbeteiligten ist jedoch keine abschließende Angabe möglich. Der Name der Berechtigten des Wohnungsrechts wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Es wird diesbezüglich auch auf Punkt 2.8 des Gutachtens verwiesen.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Anhaltspunkte für einen Gewerbebetrieb waren nicht ersichtlich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Auskunft möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Auskunft möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster registriert.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht vorgelegt.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Tempelhof-Schöneberg (ca. 356.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mariendorf (ca. 53.600 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteil

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 28 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 10 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 96 (ca. 450 m entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 5,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Marienfelde (ca. 1,5 km entfernt)  
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 20 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Mariendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentl. Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug aus Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

## Topografie:

Es besteht eine Hanglage. Das Grundstück BV Nr. 3 fällt von der Straße Birnhornweg in nördlicher Richtung stark ab. Das Einfamilienhaus ist in den Hang gebaut, so dass das Untergeschoss gartenseitig vollständig als Wohngeschoss hergestellt ist und die Kellerräume u.ä. in der Hangseite des Gebäudes angeordnet wurden. Es wird hierzu auch auf die Bauunterlagen in Anlage 4 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

Zum Grundstück BV Nr. 4 kann keine abschließende Auskunft zur Topografie erfolgen, da das Grundstück überwiegend von der Straße aus nicht einsehbar war. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück eben ist. Es befindet sich augenscheinlich deutlich unterhalb des Straßenniveaus, in Höhe des unteren Bodenniveaus des nördlichen Bereichs des Grundstücks BV Nr. 3.

## Beeinträchtigungen:

keine

## 2.2 Gestalt und Form

## Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens (BV Nr. 3 gelb und BV Nr. 4 grün markiert)

## Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

## Gestalt und Form:

## BV Nr. 3:

Straßenfront Birnhornweg ca. 34 m; mittlere Tiefe ca. 21 m;  
Größe 684 m<sup>2</sup>; Eckgrundstück

## BV Nr. 4:

mittlere Breite ca. 31 m; mittlere Tiefe ca. 4 m; Größe 123 m<sup>2</sup>



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraßen

Lärmindex:

**L DEN in dB(A)**



(Auszug aus Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Beton; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalan-schluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer

Baugrundkarte:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



(Auszug aus Legende)



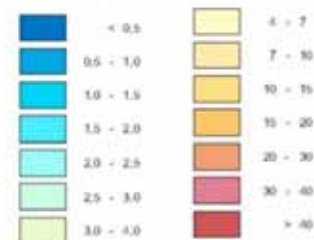
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)


Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



 Hauptgrundwasserleiter gesperrt

(Auszug aus Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Anmerkung:	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 nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass die Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster registriert sind. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mariendorf, Blatt 4121, folgende Eintragungen:
	lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), lastend auf BV Nr. 3
	lfd. Nr. 4: Vorkaufsrecht, lastend auf BV Nr. 3 und 4
	lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübereignung, lastend auf BV Nr. 3 und 4
	lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk, lastend auf BV Nr. 3 und 4.
	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auf die Anlage 7 des Gutachtens verwiesen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
 <p>(Auszug aus Legende)</p>	 <p>Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte</p>

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

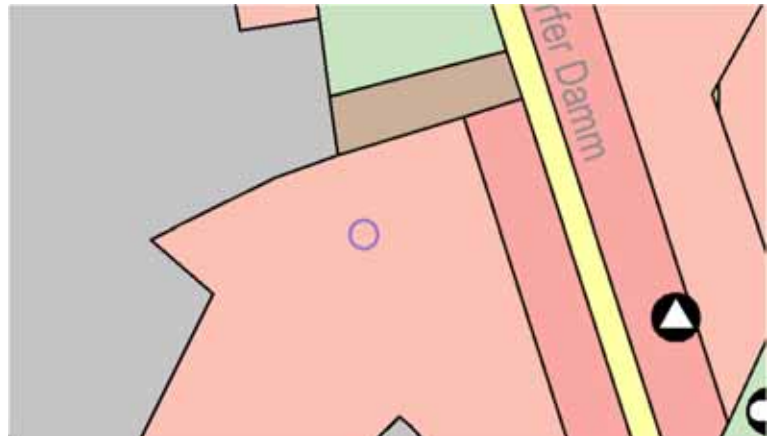
Darstellungen im Flächennutzungsplan:

#### Baufläche

- Wohnbaufläche, W1  
(GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2  
(GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3  
(GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4  
(GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche  
Hauptstadtfunktion (H)
- Sonderbaufläche  
mit gewerblichem Charakter

(Auszug aus Legende)

Wohnbaufläche (W3)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff3f3; border: 1px solid #f8d7da; margin-right: 5px;"></span>	allgemeines Wohngebiet				
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff3f3; border: 1px solid #f8d7da; margin-right: 5px;"></span>	gemischtes Gebiet				
<b>Maß der Nutzung</b>	<b>Baustufe</b>	<b>Geschoßzahl</b>	<b>Bebaubare Fläche</b>	<b>GFZ</b>	<b>BMZ</b>
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff3f3; border: 1px solid #f8d7da; margin-right: 5px;"></span>	II/2	2	0,2	0,4	1,6

(Auszug aus Legende)

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Vgl. insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die im Bauaktenarchiv vorhandenen/eingesehenen Unterlagen sind in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): BV Nr. 3: baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

BV Nr. 4: Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21) als sog. Arrondierungsfläche zu baureifem Land

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabefrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich der Bewertungsobjekte zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück BV Nr. 3 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Grundstück BV Nr. 4 ist unbebaut. Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich durch die Berechtigte des dinglich gesicherten Wohnungsrechts genutzt. Auf Grund der Außenbesichtigung und fehlenden Angaben der Verfahrensbeteiligten ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.

Das Wohnungsrecht, eingetragen im Grundbuch Abt. II, Nr. 3, lastet nur auf dem Bewertungsgrundstück BV Nr. 3. Das Grundstück BV Nr. 4 wird soweit im Ortstermin ersichtlich als Gartengrundstück i.V.m. dem Grundstück BV Nr. 3 genutzt, da es hieran unmittelbar angrenzt. Es wird ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin eingeschätzt, dass die Berechtigte des Wohnungsrechts auch das Grundstück BV Nr. 4 nutzt. Ob diesbezüglich eine vertragliche Vereinbarung o.ä. besteht ist nicht bekannt. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte zur Nutzung des Bewertungsobjekts. Die Berechtigte des Wohnungsrechts hat den Ortstermin trotz frühzeitiger Information nicht wahrgenommen. Auf Grund der Außenbesichtigung handelt es sich bzgl. der Nutzung des Bewertungsobjekts nur um eine Annahme.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich 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, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten und die Berechtigte des Wohnungsrechts nicht wahrgenommen, so dass **nur eine Außenbesichtigung von der Straße aus** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

#### 3.2 BV Nr. 3 (Flurstück 75/8), Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus, flach geneigtes Dach, freistehend

Das Einfamilienhaus ist in den Hang gebaut, so dass das Kellergeschoss gartenseitig vollständig als Wohngeschoss hergestellt ist und die Kellerräume u.ä. in der Hangseite des Gebäudes angeordnet wurden. Es wird hierzu auch auf die Bauunterlagen in Anlage 4 und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

Baujahr:

1970 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Ausgehend von den Grundrissen aus der Bauakte sind die Türöffnungen nicht 90 cm breit oder breiter und die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen,

dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentcheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: verputzt/gestrichen, tlw. Klinker und Fliesen

### 3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Es wird hierzu auf die Grundrisse aus der Bauakte in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Raumaufteilung stellt sich danach zusammenfassend wie folgt dar:

Kellergeschoss: Diele, WC, Waschraum, Küche, Wohn-/Esszimmer, Keller-/Heizungsräume, Terrasse

Erdgeschoss: Eingangsbereich mit Windfang, Flur, 3 Zimmer, Bad, Doppelgarage

Die Wohnfläche beträgt unter Zugrundelegung der Grundrisse aus der Bauakte ca. 166 m<sup>2</sup>. Das Kellergeschoss ist auf Grund der Hanglage des Grundstücks gartenseitig ebenerdig und als Wohnraum konzipiert. Der Zugang zum Gebäude befindet sich jedoch auf Straßenniveau im Erdgeschoss. Die Zuwegung zur Küche und zum Wohnraum führt über die innenliegende 2 x ¼ gewendelte Treppe. Im Erdgeschoss befinden sich zusammenfassend die Schlafräume. Soweit im Ortstermin ersichtlich führt kein außenliegender Weg (bzw. Treppe o.ä.) zum Wohnbereich auf Gartenniveau des Bewertungsgrundstücks.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es handelt sich tlw. nur um Annahmen auf der Grundlage der Außenbesichtigung und einer üblichen Ausführung für diese Gebäudeart.

Konstruktionsart: Massivbau

Umfassungswände: Mauerwerk

Hauseingang: Holztür mit Lichtauslass und nebenstehend eingebauten Glasbausteinen

Dach: Walmdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

Fenster: Holzfenster; tlw. Glasbausteine; Fensterbänke außen aus Spaltklinker

Tore: zwei Rolltore als Zufahrt zur Doppelgarage im Erdgeschoss

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Nach dem äußeren Anschein wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

### 3.2.7 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung; Terrasse; Zufahrt Garage; überwiegend Einfriedung (Zaun, Mauer) mit Zugangstür und Zufahrtstor

Die sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen waren auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus und der Hanglage des Grundstücks tlw. nicht bzw. nur stark eingeschränkt einsehbar. Soweit ersichtlich sind die Außenanlagen teilweise vernachlässigt. Es besteht teilweise wilder Bewuchs.

### 3.3 BV Nr. 4 (Flurstück 443), Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Zum Grundstück BV Nr. 4 kann keine abschließende Auskunft erfolgen, da das Grundstück im Wesentlichen von der Straße aus nicht einsehbar war. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück i.V.m. dem Grundstück BV Nr. 3 als Garten genutzt wird.

## 4 Ermittlung der Verkehrswerte

### 4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12107 Berlin, Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 3) und für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 12107 Berlin, nördlich von Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 4), zum Wertermittlungstichtag 19.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mariendorf	4121	3	3	75/8	684 m <sup>2</sup>
		4	3	443	123 m <sup>2</sup>

Für jedes Grundbuchgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird abschließend auftragsgemäß der Verkehrswert des Gesamtobjekts (wirtschaftliche Einheit) ausgewiesen.

### 4.2 Ermittlung Verkehrswert, BV Nr. 3

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag. 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 21) 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 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **710,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	684 m²

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	710,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.06.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	710,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	684	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,90	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	639,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	639,00 €/m²	
Fläche		×	684 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	437.076,00 €	
			<b>rd. 437.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 insgesamt **rd. 437.000,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

**E2** Es wird auf Grund erhöhter Unterhaltungsaufwendungen (Eckgrundstück) und einem geringeren Sozialabstand ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt. Der Anpassungsfaktor beträgt daher 0,90.



### 4.2.3 Sachwertermittlung

#### 4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. Besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

##### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Orts-termin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.2.3.3 Sachwertberechnung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	2.340,00 €/m² WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohnfläche (WF) rd.	x	166,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	388.440,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 19.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	695.696,04 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	695.696,04 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		57,14 %
• Faktor	x	0,4286
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	298.175,32 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		298.175,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.927,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	310.102,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	437.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	747.102,33 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-123.271,88 €
Sachwert	=	698.540,68 €
	rd.	699.000,00 €

**4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Gebäudefläche (Wohnfläche (WF)) wurde auf Grund der Außenbesichtigung unter Zugrundelegung der Grundrisse aus der Bauakte ermittelt. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Herstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 für ein Ein-/Zweifamilienhaus (KG, EG, flach geneigtes Dach) mit 2.340,00 €/m² WF entnommen. Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch bspw. bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen, o.ä. als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).



**Baupreisindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4 % der Gebäudesachwerte insg. (298.175,32 €), mithin mit 11.927,01 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Restnutzungsdauer, differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das gemäß Bauakte 1970 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich modernisiert. Auf Grund der Außenbesichtigung von der Straße aus wird ein „mittlerer Modernisierungsgrad“ unterstellt. Eine abschließende Angabe ist auf Grund der Außenbesichtigung und fehlenden Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht möglich. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV 21“) eingeordnet. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 54 Jahre =) 16 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 40 Jahre =) 1984. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1984 zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (821.812,56 €)	-123.271,88 €

#### 4.2.4 Ertragswertermittlung

##### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

##### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

###### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

###### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

###### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

**Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21), Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Vgl. diesbezüglich die Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.

**4.2.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	166,00	15,00	2.490,00	29.880,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>29.880,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	<b>3.539,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>26.340,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>2,10 % von 437.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>9.177,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>17.163,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei <b>LZ = 2,10 %</b> Liegenschaftszinssatz und <b>RND = 30</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,092</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>379.178,25 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>437.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>816.178,25 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-122.426,74 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>693.751,51 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>694.000,00 €</b>

**4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

**Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde sowie aus anderen Mietpreisveröffentlichungen unter Berücksichtigung eigener Ableitungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Nutzungen der Doppelgarage, der Terrasse und des Gartens sind bereits hinreichend im gewählten Mietansatz berücksichtigt.

**Bewirtschaftungskosten**

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	166,00 m² × 13,80 €/m²	2.290,80 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		597,60 €
Summe			3.539,40 €

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

### Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (816.178,25 €)	-122.426,74 €

## 4.2.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **699.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **694.000,00 €** ermittelt.

### 4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und  
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[699.000,00 € x 1,000 + 694.000,00 € x 0,400] ÷ 1,400 = rd. **698.000,00 €**.



**4.2.6 Verkehrswert, BV Nr. 3**

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12107 Berlin, Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 3),

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mariendorf	4121	3	3	75/8	684 m <sup>2</sup>

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der Straße aus, zum Wertermittlungstichtag 19.06.2024 mit rd.

**698.000,00 €**

**in Worten: sechshundertachtundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

#### 4.3 Ermittlung Verkehrswert, BV Nr. 4

##### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend dem Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt, der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

##### 4.3.2 Bodenwertermittlung

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **710,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

###### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	19.06.2024
Entwicklungsstufe	=	Rohbauland (§ 3 Abs. 3 ImmoWertV 21) als sog. Arrondierungsfläche zu baureifem Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	123 m²

###### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	710,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	19.06.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	710,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	123	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Arrondierungsfläche	× 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	710,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	710,00 €/m²
Fläche	×	123 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	87.330,00 €
	rd.	87.300,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 insgesamt **rd. 87.300,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

**E2** Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. Arrondierungsflächen in innerstädtischen Lagen werden nach sachverständiger Einschätzung in der Regel zum Bodenrichtwert angekauft. Daher erfolgt die Anpassung mit dem Faktor 1,00.

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	87.300,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 0,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -13.095,00 €
Vergleichswert	= 74.205,00 €
	rd. 74.200,00 €

##### 4.3.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Zu den Außenanlagen kann keine abschließende Auskunft erfolgen, da das Grundstück im Wesentlichen von der Straße aus nicht einsehbar war. Soweit ersichtlich sind Gartenanlagen (u.a. Rasenfläche, Hecke) vorhanden. Ein gesonderter Wert wird ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen für Arrondierungsflächen nicht berücksichtigt.

#### Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Zur Ermittlung des marktangepassten Vergleichswerts ist auf Grund der allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (87.300,00 €)	-13.095,00 €

#### 4.3.4 Verkehrswert, BV Nr. 4

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 12107 Berlin, nördlich von Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 4),

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mariendorf	4121	4	3	443	123 m²

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der Straße aus, zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 mit rd.

**74.200,00 €**

in Worten: vierundsiebzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.

#### 4.4 Gesamtverkehrswert

Nachfolgend wird der **Gesamtverkehrswert** für die unbelasteten, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 12107 Berlin, Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 3, 4), zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 ermittelt.

Der Gesamtverkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke wird üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelverkehrswerte orientieren. Die Einzelverkehrswerte und deren Summe wurden zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Grundstücksbezeichnung	Verkehrswert
BV Nr. 3	698.000,00 €
BV Nr. 4	74.200,00 €
Summe	772.200,00 €

Der **Gesamtverkehrswert** für die unbelasteten, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke in 12107 Berlin, Birnhornweg 34, Hirzerweg 127 (BV Nr. 3, 4),

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Fläche
Mariendorf	4121	3, 4	3	75/8, 443	807 m <sup>2</sup>

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der Straße aus, zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 mit rd.

**772.000,00 €**

**In Worten: siebenhundertzweiundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Berlin, den 24.06.2024



#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen max. für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV 21:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

---

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

---

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

---

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

---

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2024) erstellt.

---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

---

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte                                 |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan                                    |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild              |
| Anlage 4: | Grundrisse, Schnitt   |
| Anlage 5: | Fotodokumentation   |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte                                       |
| Anlage 7: | Ermittlung Werteinfluss Eintragungen Abt. II des Grundbuchs |