

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Karl-Schrader-Straße 2, 10781 Berlin

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

Geschäftsnummer: 30 K 18/24

Möckernstraße 130

10963 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin

Telefon: 030 / 240 497 91

Telefax: 030 / 240 497 89

Datum: 18.07.2024

Az.: GA3106/24

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung
– ImmoWertV 2021- betreffend folgenden Grundbesitz,
eingetragen im Grundbuch von Tempelhof

Grundstück 1:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/16	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	502

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, gesamt rd. 143,00 m² Wohn-/ Nutzfläche gemäß Archivunterlagen

Grundstück 2:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/17	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	101

Gebäude- und Freifläche, unbebaut

Seitenansicht (Grundstück 1)



Straßenansicht (Grundstück 1 und 2)



Der **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 08.07.2024 ermittelt mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 111/16):

1.100.000,00 €

Grundstück 2 (Flurstück 111/17):

22.000,00 €

1.122.000,00 € (gesamt)

(Anm.: Grundstück 1 und 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit)

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 31 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1.	Daten	3
1.2.	Zum Ortstermin und zum Objekt	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.6	Derzeitige Nutzung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Nebengebäude.....	10
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	11
4.1	Wertermittlung für das Grundstück 1	12
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1	12
4.1.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 1	13
4.1.3	Sachwertermittlung für das Grundstück 1.....	13
4.1.4	Wert für das Grundstück 1.....	18
4.2	Wertermittlung für das Grundstück 2.....	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2	19
4.2.2	Bodenwertermittlung für das Grundstück 2.....	19
4.2.3	Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2.....	19
4.2.4	Wert für das Grundstück 2.....	20
4.3	Verkehrswerte.....	21
4.4	Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts.....	22
5	Literaturverzeichnis.....	23
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.3	Verwendete Karten	23
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	24
2.0	Anlage: Katasterplan	24
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitte	25
4.0	Anlage: Nutzflächenberechnung und Berechnung Bruttogrundfläche	28
5.0	Anlage: Fotos	29

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Auftrag gemäß Beschluss und Anschreiben vom 29.05.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungstichtag:	08.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	08.07.2024 Beginn: 15:30 Uhr Ende: 15:55 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

Der Wertermittlungstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten, entsprechende Abfragen liegen ggfs. entsprechend weitergehender Darstellung vor. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen oder entsprechend möglicher Ermittlung durch den Sachverständigen erstellt.

Allgemein:

Die Bewertungsgrundstücke liegen aneinander. **Grundstück 1 ist bebaut mit Wohnhaus und Garagen. Grundstück 2 liegt vor Grundstück 1 und ist unbebaut.**

Grundstück 1:

Es handelt sich um ein **Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte mit Garagen**. Gemäß den Bauunterlagen wurde es **ca. 1961** als Wiederaufbau erstellt. Eine vorhergehende Bebauung ist in 1929 hergestellt worden. Nicht bekannt ist, inwieweit die aktuelle Substanz Anteile dieser ursprünglichen Bebauung enthält.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über die öffentlichen Bereiche mit Übergang in gemeinsame private Zuwegungsbereiche. Seitlich über das anliegende Grundstück 2 besteht Zufahrt zur Garage als auch ein Eingang zum hinteren Grundstücksbereich. Die hinteren Grundstücksbereiche sind nicht einsehbar, da diese mit Mauer zur Straße hin abgegrenzt sind.

Die Wohnbereiche befinden sich, soweit bekannt auf zwei Ebenen, Erdgeschoss und Obergeschoss.

Gemäß Ermittlung aus den Archivunterlagen sind insgesamt **rd. 143,00 m² Wohnfläche** ohne Terrasse vorhanden.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information bzw. Feststellung

- das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1961
- es wurde kein Energieausweis vorgelegt
- die Fassade des Wohngebäudes wurde augenscheinlich überarbeitet und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand
- augenscheinlich sind erneuerte Fenster vorhanden
- die Dacheindeckung wurde erneuert
- der hintere Grundstücksbereich ist zu Grundstück 2 als auch zur Straße hin mit einer Mauer abgegrenzt

Der Eigentümer hat trotz ordnungsgemäßer Ladung am Ortstermin nicht teilgenommen, eine Innenbesichtigung war nicht möglich, Informationen wurden keine übermittelt, Nebenkostenabrechnungen wurden nicht vorgelegt, das Gutachten wird mit allen diesbezüglich bestehenden Risiken erstellt.

Es wird aufgrund möglicher Erkenntnisse ein mittlerer Allgemeinzustand angenommen.

Grundstück 2:

Das Grundstück ist unbebaut. Die Lage befindet sich vor dem Grundstück 1.

Die Grundstücksbereiche sind begrünt und mit einem Holzzaun zu den öffentlichen Bereichen abgegrenzt.

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem mittleren Allgemeinzustand.

Allgemein:

Grundstück 1 und Grundstück 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da die Erschließung für Grundstück 1 teilweise über Grundstück 2 verläuft.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof), 3,88 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2023)
innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke liegen an einer Privatstraße inmitten der Gartenstadt „Neu-Tempelhof“ (auch Fliegerviertel genannt) und in fußläufiger Entfernung zum Erholungsgebiet Tempelhofer Feld. Die Entfernung zur historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 6 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestelle Adolf-Scheidt-Platz, Linie 248) ca. 50 m und Bus (Haltestelle Wüsthoffstr., Linie 140 und Nachtbus N42) ca. 200 m; U-Bahn (Paradestraße, Linie U6 sowie Nachtbus N6) ca. 550 m entfernt, S-Bahn (Tempelhof, Linien S41, S42, S45 und S46, Bus Linien 140, 184 sowie Nachtbusse N6 und N84) ca. 1 km entfernt. DB (Bahnhof Südkreuz, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie U-Bahn, S-Bahn, Fernbus und diverse regionale Buslinien) ca. 1 km, Flughäfen Tegel und Schönefeld jeweils ca. 16 km entfernt. Die Bundesstraße B96 liegt ca. 700 m entfernt und die Stadtautobahn A100 (AS Tempelhofer Damm) erreicht man nach ca. 1 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene und 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront: mittlere Breite	Grundstück 1 ca. 32,00 m
	Grundstück 2 ca. 31,00 m
mittlere Tiefe:	Grundstück 1 ca. 19,00 m
	Grundstück 2 ca. 3,00 m
Grundstücksgröße:	Grundstück 1 502,00 m ²
	Grundstück 2 101,00 m ²
	Gesamt 603,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Lediglich Gehweg vor dem Grundstück, seitlich der Grundstücke besteht eine Hauptdurchgangsstraße (Manfred-von-Richthofen-Straße) mit hohem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Der Gehweg ist mit Platten belegt, seitliche Straße mit Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Pflasterung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom; Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohngebäude ist als Doppelhaushälfte an das Nachbargrundstück angebaut sowie bis zur Grenze an das Grundstück 2 angebaut, die Garage zeigt Grenzbebauung an das Nachbargrundstück als auch an das vorliegende Grundstück 2
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

	Es liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserbelastungen vor, siehe hierzu auch die nachfolgenden Anmerkungen bezüglich der Altlasten
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

<p>Grundbuchlich gesicherte Belastungen:</p>	<p>Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.04.2024 vor. Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Tempelhof, Blatt 8457 folgende ggfs. wertbeeinflussende Eintragungen, bezogen auf Grundstück 1:</p> <table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Eine Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung gemeinsamer Anlagen und Gebäudeteile) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Trennstücke Kartenblatt 6 Nr. 997/111, 998/111, 1003/111, 1004/111 und 1005/111 gemäß Bewilligung (§ 8) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 2,3,4. Umgeschrieben am 18.11.1996.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Benutzungsrecht) zugunsten der Stadtgemeinde Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 9) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,3,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung) für die Gemeinnützige Tempelhoferfeld Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu Berlin gemäß Bewilligung (§ 10) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,2,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td>Eine Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 4 A) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten 1, 2 und 3. Umgeschrieben am 18.11.1996.</td> </tr> </table> <p>Die laufenden Nummern 1 und 2 zeigen Regelungen für die insgesamt gemeinsam erstellte Bebauung mit gemeinsam genutzten Grenzbebauungen bzw. Leitungen und deren Unterhaltung. Für die Stadt Berlin sind hier Rechte enthalten zur Verlegung von Leitungen auf dem Grundstücksbereich und das Betreten zur Instandhaltung.</p> <p>Dies stellt keine zusätzliche Wertbetrachtung dar.</p> <p>Die laufende Nummer 3 der Eintragung zeigt Beschränkungen für Gaststätten etc. und lärmverursachende oder sonst wie störende Nutzungen auf dem Grundstücksbereich.</p> <p>Dies stellt keine zusätzliche Wertbetrachtung dar.</p> <p>Die laufende Nummer 4 vorangehender Eintragungen, Baubeschränkung, zeigt nachfolgende Formulierung: Entsprechend der bezeichneten Urkunde ist eingetragen, dass der Käufer sich verpflichtet (Grundstück 1), bei der Bebauung seines Grundstücks am Adolf-Scheidt-Platz und zwar längs der verlängerten Paradedstraße 5 m von der Straßenfluchtlinie zurückzubleiben und diesen Geländestreifen zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und der Straßenfluchtlinie nicht zu bebauen und nicht anders als gartenmäßig zu nutzen.</p>	1	1	Eine Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung gemeinsamer Anlagen und Gebäudeteile) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Trennstücke Kartenblatt 6 Nr. 997/111, 998/111, 1003/111, 1004/111 und 1005/111 gemäß Bewilligung (§ 8) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 2,3,4. Umgeschrieben am 18.11.1996.	2	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Benutzungsrecht) zugunsten der Stadtgemeinde Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 9) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,3,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.	3	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung) für die Gemeinnützige Tempelhoferfeld Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu Berlin gemäß Bewilligung (§ 10) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,2,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.	4	1	Eine Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 4 A) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten 1, 2 und 3. Umgeschrieben am 18.11.1996.
1	1	Eine Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung gemeinsamer Anlagen und Gebäudeteile) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Trennstücke Kartenblatt 6 Nr. 997/111, 998/111, 1003/111, 1004/111 und 1005/111 gemäß Bewilligung (§ 8) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 2,3,4. Umgeschrieben am 18.11.1996.											
2	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Benutzungsrecht) zugunsten der Stadtgemeinde Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 9) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,3,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.											
3	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung) für die Gemeinnützige Tempelhoferfeld Heimstätten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu Berlin gemäß Bewilligung (§ 10) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten Nr. 1,2,4 Umgeschrieben am 18.11.1996.											
4	1	Eine Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Berlin (Verwaltungsbezirk Tempelhof) gemäß Bewilligung (§ 4 A) vom 27.06.1929 eingetragen am 25.04.1935 zu gleichem Range mit den Dienstbarkeiten 1, 2 und 3. Umgeschrieben am 18.11.1996.											

	Hierfür kann sachverständig gesehen keine Wertbeeinflussung dargestellt werden, das Gebäude ist entsprechend realisiert. Üblicherweise wird Abstand von Nachbargrundstücken als normale Bebauung angesehen.
Bodenordnungsv erfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Die entsprechende Abfrage an das Bezirksamt zeigt keine Erkenntnisse für Altlasten. Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine Erkenntnisse vorliegen. Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten, die durch den Eigentümer anteilig zu tragen sind, und/oder ggs. ein merkantiler Minderwert erfolgen.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft der Behörden bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten der Bewertungsgrundstücke.
Denkmalschutz:	In der Dankmalliste von Berlin wird der Bereich um das Bewertungsobjekt als Gartendenkmal geführt. Dort findet sich unter der Nr. 09046266 folgender Eintrag: „Bundesring, Parkring Neu-Tempelhof, Öffentliche Grünanlage, 1911-13 von Rudolf Fischer, Bruno Möhring, Paul Jatzow; Gruppe „Mutter mit Kindern“ 1914 von Walter Kniebe; 1924-31 von Rudolf Fischer und Fritz Bräuning; Garten der Blumen- und Wasserspiele, 1952-53 von Bernhard Kynast; Heidegarten, 1961 von Cuno Cablitz Bäumerplan, Boelckestraße, Loewenhardtdamm, Manfred-von-Richthofenstraße, Paradedstraße, Rumeypplan, Schreiberring, Werner-Voß-Damm, Wintgensstraße, Wolffring Wüsthoffstraße“. Für das Gebäude bzw. die Bebauung selbst ist keine Eintragung bekannt geworden

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan 7 - 37Bc mit den darin enthaltenen Bestimmungen Zudem gilt hier die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Neu-Tempelhof" im Bezirk Tempelhof von Berlin vom 29.August 1991 (Quelle: Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 47. Jahrgang Nr. 39 11. September 1991) Der Flächennutzungsplan weist den Bewertungsbereich als Wohnbaufläche (W3) mit hohem Grünanteil und einer GFZ bis 0,8 aus. Der Baunutzungsplan von Berlin enthält für das Bewertungsgebiet auszugsweise folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA), Baustufe II/3, Geschoßzahl 2, GRZ 0,3, GFZ 0,6. Der Flächennutzungsplan gibt für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche (W3) mit einer GFZ bis 0,8 an.
---	---

Bauordnungsrecht**Anmerkung:**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation**Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):**

baureifes Land

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch und per Fax eingeholt sowie im Internet recherchiert.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage)

Grundstück 1:

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag, soweit erkennbar, vom Eigentümer genutzt.

Grundstück 2:

Das Grundstück ist unbebaut. Es sind Begrünungen und ein Holzzaun vorhanden, zusätzlich bestehen zu Zuwegungen für das Grundstück 1.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Zweifamilienhaus (Grundstück 1)

Es bestand kein Zugang zum Gebäude, Informationen bzw. Unterlagen wurden seitens des Eigentümers nicht übermittelt. Die nachfolgenden Angaben erfolgen in sachverständiger Annahme und aufgrund der Inaugenscheinnahme von außen.

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1961. Der Sachverständige nimmt gemäß Bewertungspraxis GAA Berlin bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren an.
Modernisierung:	Siehe Punkt 1.2
Außenansicht:	2-geschossiges Wohnhaus, Satteldach mit Walm und roter Pfannendeckung, Fassade mit farbigem Anstrich, weiße Fenster und farbige Eingangstür, Mauer zwischen Grundstück 1 und Grundstück 2, Abdeckung mit Pfannen sowie hellem Anstrich, seitliche Garage mit Flachdach und farbigen Blechtoeren

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk, gegebenenfalls Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, gegebenenfalls Beton
Innenwände:	Mauerwerk, gegebenenfalls Leichtbau
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Haustür in Holz, farbig, mit Glasausschnitten, Eingangsstufen
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Nicht bekannt
Treppe zu den Obergeschossen:	Nicht bekannt

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Allgemein:	
Bodenbeläge:	Nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Weißer Kunststofffenster
Türen:	
Hauseingangstür:	Holz Tür mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Nicht bekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Klingelanlage, Telefon- und Fernsehanschluss, ausreichend vorhanden
Heizung:	Nach mündlicher Angabe des Schornsteinfegers Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	Mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden
Badausstattung:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden, Baumängel und Fertigstellungen:	Nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilung, soweit anhand der Archivunterlagen erkennbar

Keller und Dach

Keller:	Das Gebäude ist voll unterkellert. Nicht bekannt ist hier Zustand und Ausbau
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach mit Walm
Dacheindeckung:	Pfannendeckung

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zugangsbefestigung, Einfriedungen, Pflanzungen, Einfriedungen, Müllstellfläche

3.4 Nebengebäude

Seitlich separat stehend ist eine massiv erstellte Garage vorhanden. Konventionelle Bauweise mit Beton und Mauerwerk, Eindeckung als flach geneigtes Dach

4 Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2021- betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Tempelhof

Grundstück 1:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/16	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	502

Grundstück 2:

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/17	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	101

zum Stichtag 08.07.2024 ermittelt.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um 2 separate Flurstücke. Nachfolgend wird für jedes Flurstück ein separater Verkehrswert gebildet, da die Flurstücke getrennt veräußerbar sind. D.h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Bewertungsgrundstück	Bebauung/Nutzung	Fläche
1 - Flurstück 111/16	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage	502,00 m ²
2 - Flurstück 111/17	Unbebaut	101,00 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale

des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.1 Wertermittlung für das Grundstück 1

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 1

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und objektspezifische Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. Dieses Verfahren wird nicht angewendet.

4.1.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück 1

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	502 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	1.800,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		502 m ²	x 1
GFZ	0.6		x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	08.07.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:	1.800,00 €/m ²
Gesamtfläche 502 m ² x 1.800,00 €/m ²	903.600,00 €

4.1.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden

und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	95 m ²
1.Obergeschoss	95 m ²
Erdgeschoss	101 m ²
Keller	101 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	392 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	105 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	105 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%				100%	
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%				100%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%				100%	
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%				100%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%				100%	
Summe	100%				100%	

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.12	535 €	595 €	685 €	825 €	1035 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	0% x 535,00 €/m ²
Standardstufe 2	0% x 595,00 €/m ²
Standardstufe 3	0% x 685,00 €/m ²
Standardstufe 4	100% x 825,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.035,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

0,00 €
0,00 €
0,00 €
825,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

825,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das II. Quartal 2024.

Baupreisindex: **129,4** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 129,4 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,824$$

Baupreisindex Faktor 1,824

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 825,00 €/m²
 Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag 1.504,80 €/m²
x 1,824

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 589.881,60 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.504,80 € x 392 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
Summe	100%		100%	

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3 0% x 245,00 €/m²
 Standardstufe 4 100% x 485,00 €/m²
 Standardstufe 5 0% x 780,00 €/m²

Kostenkennwert nach NHK 2010

0,00 €
485,00 €
0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

485,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,824

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 485,00 €/m²
 Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 884,64 €/m²
x 1,824

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag**92.887,20 €**Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 884,64 € x 105 m²**Herstellungskosten sonstiger Bauteile****Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude**

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche
Dachgaube(n)	8.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile**8.000,00 €****Alterswertminderung****Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 63 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} = 17 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **17 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **40 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1961
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 50\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **50% der Herstellungskosten** festgelegt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**Herstellungskosten / Alterswertminderung**

Herstellungskosten Basisgebäude	589.881,60 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 8.000,00 €

597.881,60 €

Alterswertminderung 50%	= 298.940,80 €
-------------------------	----------------

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	92.887,20 €
------------------------------	-------------

Alterswertminderung 50%	= 46.443,60 €
-------------------------	---------------

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	597.881,60 €
Alterswertminderung 50%	- 298.940,80 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 92.887,20 €
Alterswertminderung 50%	- 46.443,60 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	345.384,40 €
--	--------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 17.269,22 €
--	---------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	362.653,62 €
--	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung	0,00 €
Aufgrund der Nichtbessichtigung sind keine Anpassungen möglich	
Summe pauschale Erfassungen	0,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	+/- 0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €

Summe	0,00 €
--------------	---------------

4.1.4 Verkehrswert für das Grundstück 1

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	362.653,62 €
Bodenwert	+903.600,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	1.266.253,62 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,96
<hr/>	
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	1.215.603,48 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **1.215.603,48 €**.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Sachwert als bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

Sachwert	1.215.603,48 €	1,00	1.215.603,48	€
Berücksichtigung aktuelle Marktsituation, Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
abzgl. ca. 10% wegen Nichtbesichtigung und rundend			- 120.000,00	€
		ergibt	1.095.603,48	€
Verkehrswert			rd. 1.100.000,00	€

4.2 Wertermittlung für das Grundstück 2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung für das Grundstück 2

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Vergleichswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Vergleichswert ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Vergleichswerte und/oder Vergleichswertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

4.2.3 Vergleichswertermittlung für das Grundstück 2

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 101 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 1.800,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		101 m ²	x 1
GFZ		0.6	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 1.800,00 €/m²

Gesamtfläche 101 m² x 1.800,00 €/m² **181.800,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (101 m²) x Bodenrichtwert (1800.0 €/m²) = **181.800,00 €**

Marktanpassung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Wert des unbebauten Grundstücks 181.800,00 €
 Anpassung mittels Faktors, zusätzliche sachverständige Anpassung
 aufgrund der Größe, Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeit, des Zuschnitts
 und der Marktsituation x 0,10

Grundstückswert (marktangepasst) 18.180,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu

berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

4.000,00 €

Pauschale für den Grundstücksbewuchs, Abgrenzungen

Summe pauschale Erfassungen

4.000,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine werterelevanten grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

4.2.4 Verkehrswert für das Grundstück 2

Bewertung unbebautes Grundstück

Vorläufiger Bodenwert	18.180,00 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+4.000,20 €

Verkehrswert des unbebauten Grundstücks

22.180,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswertwert orientieren. Der Sachverständige nimmt den Vergleichswert als bestimmenden Wert an.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

Vergleichswert	22.180,00 €	1,00	22.180,00	€
Berücksichtigung aktuelle Marktsituation, Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
rundend, keine weitere Anpassung			-	
		ergibt	22.180,00	€
Verkehrswert		rd.	22.000,00	€

Vergleichende Markt Betrachtungen bestätigen die Wertungen. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.3 Verkehrswerte

betreffend die Grundstücke, eingetragen im Grundbuch von Tempelhof

Grundstück 1

Der **Verkehrswert** betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV2021- betreffend das Grundstück

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/16	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	502

wird zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 mit rd.

1.100.000,00 €

(in Worten: einmillioneinhunderttausend Euro)

geschätzt.

Grundstück 2

Der **Verkehrswert** betreffend nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV2021- betreffend das Grundstück

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Fl. 6 Nr. 111/17	Gebäude- und Freifläche	12101 Berlin, Manfred-von-Richthofen-Straße 78	101

wird zum Wertermittlungstichtag 08.07.2024 mit rd.

22.000,00 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

Zusammenstellung der Verkehrswerte:

Bewertungsgrundstücke	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
1 - Flurstück 111/16	Zweifamilienhaus mit Doppelgarage	1.100.000,00 €
2 - Flurstück 111/17	Unbebaut	22.000,00 €
Summe		1.122.000,00 €

Vergleichende Marktbeobachtungen bestätigen die Werte. Die aufgeführten Gewichtungen und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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, 18. Juli 2024

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter sowie zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



BAUKAMMER BERLIN

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzhaftung 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 1.000.000,00 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 maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4.4 Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts

- a) **Ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**
Die Abfrage ergibt keine Eintragungen im Bodenschutzkataster.
- b) **Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?**
Es handelt sich nicht um Wohnungs- und Teileigentum.
- c) **Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?**
Grundstücke und Grundstücksanteile sind, soweit bekannt geworden, durch den Eigentümer genutzt.
- d) **Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?**
Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e) **Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)?**
Es wurden keine Informationen seitens des Eigentümers übermittelt, ob und inwieweit ein Gewerbebetrieb im Objekt geführt wird, kann nicht beantwortet werden.
- f) **Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?**
Es erfolgte keine Innenbesichtigung, es kann nicht beantwortet werden, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- g) **Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?**
Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Ross-Brachmann-Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ausgabe 2012.
- [2] **Kröll-Hausmann:** Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Auflage 2015.
- [3] **Gerardy, Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung. München (Loseblattsammlung).
- [4] **Kleiber:** Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden
- [5] **Kleiber, Simon:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs- und Beleihungswerten, Bundesanzeiger Verlag, aktuellste Überarbeitung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 15. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) Vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZPO (Zivilprozessordnung): Zivilprozessordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 05. Dezember 2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607)

ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung): Zwangsversteigerungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 10. Mai 1898 zuletzt geändert durch Gesetz am 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

Übersichtskarte/Straßenkarte: © OpenStreetMap und Mitwirkende, unter offener Lizenz