

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg
Abteilung 30
Möckernstraße 130
10963 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 01.07.2024
AZ: 2024 - 052

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12305 Berlin, Alt-Lichtenrade 22, 22 A.

Aktenzeichen: 30 K 19/24

Gemarkung: Lichtenrade

Flur: 1

Flurstück: 1729/5



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 21.06.2024 ermittelt mit rd.

1.600.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ 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

Grundbuchangaben:

30 K 19/24Grundbuch von Lichtenrade,
Blatt 350, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Lichtenrade, Flur 1,
Flurstück 1729/5 (2.555 m²)

Objektadresse:

Alt-Lichtenrade 22, 22 A, 12305 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 25 m;
mittlere Tiefe ca. 100 m

Bebauung:

Mehrfamilienhaus

Baujahr:

1973 (gemäß Bauakte)

Ausführung:

Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in
eine überwiegend mittlere Ausstattung
ein.

Raumaufteilung:

siehe Gutachten; Die Wohnfläche beträgt
gemäß den Grundrissen aus der Bauakte
rd. 840 m². Die Belichtung der Räume
wird mit gut eingeschätzt. Auf Grund der
tlw. Außenbesichtigung sind jedoch keine
abschließenden Angaben möglich.Baumängel/
Bauschäden:siehe Gutachten; Das Bewertungsobjekt
befindet sich zusammenfassend in einem
noch befriedigenden Zustand mit einem
mäßigen Instandhaltungsstau. Unter Be-
rücksichtigung des Baualters der Öl-Heiz-
ungsanlage und der geltenden gesetzlich-
en Regelungen wird in der nachfolgenden
Wertermittlung die Heizungserneuerung in
Verbindung mit der damit einhergehenden
energetischen Modernisierung, insbeson-
dere einer ausreichenden Wärmedämm-
ung, der Fenster, Türen und des Daches
berücksichtigt.

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Aus-
kunft im Ortstermin überwiegend vermie-
tet.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in
Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil
Lichtenrade. Die Entfernung zum Stadt-
zentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 13
km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärz-
te, Schulen, öffentl. Verkehrsmittel, Bür-
geramt, etc. befinden sich in fußläufiger
Entfernung. Es handelt sich um eine mitt-
lere Wohnlage gemäß Mietspiegel.

Verkehrswert:

1.600.000,00 €
(zum Wertermittlungstichtag)

Straßenansicht



Rückansicht



Außenanlagen

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung Bewertungsgrundstück gelb**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
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.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
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.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	20
4.5	Verkehrswert.....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Alt-Lichtenrade 22, 22 A, 12305 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 350, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenrade, Flur 1, Flurstück 1729/5 (2.555 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin
	Auftrag vom 15.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 15.05.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	21.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller nebst Verfahrensbevollmächtigtem, Antragsgegner nebst 3 Familienangehörigen, Mieter/Nutzer der jeweiligen Einheit, der unterzeichnende Sachverständige
Durchführung des Ortstermins:	Der Ortstermin wurde wie anberaumt begonnen. Zu Beginn des Ortstermins war der Antragsteller nebst Verfahrensbevollmächtigtem, sowie der Antragsgegner nebst drei Familienangehörigen (Ehefrau und zwei Söhne) anwesend. Der Ortstermin wurde nur mit den Verfahrensbeteiligten und in den Wohnungen mit den jeweiligen Mietern/Nutzern durchgeführt.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	• Grundbuchauszug v. 15.04.2024;
vom Antragsgegner am 01.07.2024 per E-Mail zur Verfügung gestellte Unterlagen:	• Anschreiben mit allgem. Informationen und Energieausweis für das Bewertungsobjekt • Stellungnahme zu Schimmelproblemen des Ing.-Büros Schiebschick v. 28.04.2024
vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauakte: - Bauantrag v. 16.09.1971; - Baubeschreibung v. 16.09.1971; - Nutzungsberechnung v. 24.11.1971; - Baubeschreibung v. 01.07.1972; - Baugenehmigung v. 23.01.1973; - Bescheinigung für das Finanzamt v. 21.04.1977; - Schlussabnahmeschein v. 13.02.1976 zur Schlussabnahme am 22.10.1973 - Lageplan v. 24.11.1971; - Grundrisse v. 24.11.1972; - Schnitt, Ansichten v. 20.08.1971/10.11.1972;

- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft im Ortstermin überwiegend vermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend. Es sind dem Baujahr entsprechend übliche Instandsetzungs-/Modernisierungsarbeiten erforderlich. Unter Berücksichtigung des Baualters der Öl-Heizungsanlage und der geltenden gesetzlichen Regelungen wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Heizungs Erneuerung in Verbindung mit der damit einhergehenden energetischen Modernisierung, insbesondere einer ausreichenden Wärmedämmung, der Fenster, der Türen und des Daches berücksichtigt. Es wird hierzu auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb. Auf Grund der tlw. Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden. Auf Grund der tlw. Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Auf Grund der tlw. Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der bestehenden Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster. Gemäß Auskunft im Ortstermin sollen Bauschuttablagerungen auf dem Grundstück vorhanden sein, vgl. hierzu Punkt. 3.2.6 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Energieausweis v. 12.03.2019, gültig bis 11.03.2029; Endenergieverbrauch 172,3 kWh(m ² *a); Primärenergieverbrauch 189,5 kWh(m ² *a) Der Energieausweis wird dem Gericht gesondert übersandt.

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:

Lichtenrade (ca. 52.300 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 33 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 13 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 300 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 7,5 km entfernt)
A 10, AS Rangsdorf (ca. 11,5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Schichauweg (ca. 2 km entfernt)
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 9 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens; Der Kartenabruf dient nur der schematischen Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts in Lichtenrade und zeigt nicht den exakten Standort.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Lichtenrade. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 13 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentl. Verkehrsmittel, Bürgeramt, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug 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-III geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 25 m; mittlere Tiefe ca. 100 m; Größe 2.555 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

ab 55 - 59
ab 60 - 64
ab 65 - 69
ab 70 - 74
ab 75

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen, Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefon- und Kanalanschluss

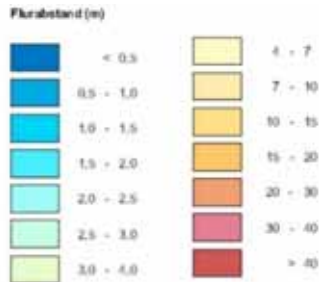
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt gemäß Grundwasserkarte zwischen 15 - 20 m.



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 das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Gemäß Auskunft im Ortstermin sollen Bauschuttablagerungen auf dem Grundstück vorhanden sein, vgl. hierzu Punkt. 3.2.6.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenrade, Blatt 350, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

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 für das Bestehen eines Bodenordnungsverfahrens sind nicht ersichtlich.

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:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

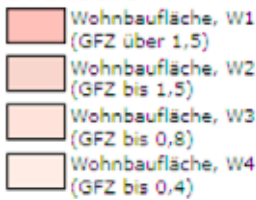


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

2.5.2 Bauplanungsrecht

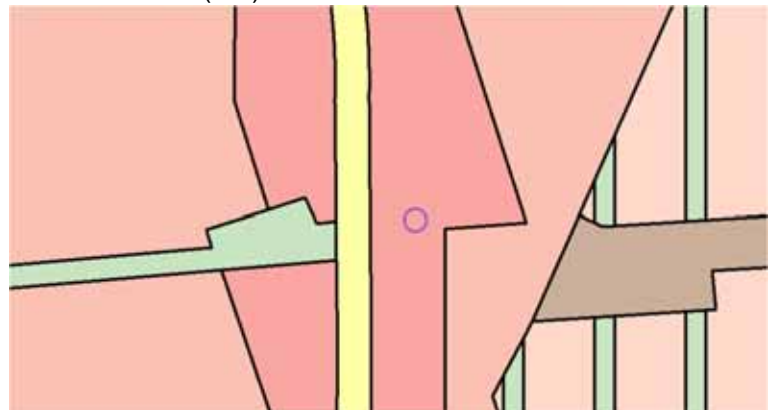
Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W2)

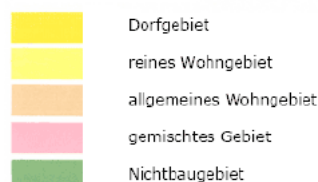


Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:

Art der Nutzung



Maß der Nutzung

Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
II/2	2	0,2	0,4	1,6

Allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Vgl. hierzu insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabenfrei.

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 des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft im Ortstermin am Wertermittlungsstichtag überwiegend vermietet. Die für das Bewertungsobjekt bestehenden Mietverträge wurden durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt und konnten durch den Sachverständigen daher nicht eingesehen werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. 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/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.

Die Verfahrensbeteiligten haben den Ortstermin wahrgenommen. Der anberaumte Ortstermin wurde tlw. durch Mieter/Nutzer nicht wahrgenommen, so dass die diesbezüglichen Einheiten/Bereiche nicht besichtigt werden konnten. Es wird hierzu auf die Grundrisse mit Kennzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es wurde somit **teilweise nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt.

Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard geschätzt. Zum Zustand der Innenausstattung der nicht besichtigten Einheiten/Bereiche 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 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, flach geneigtes Dach, freistehend

Baujahr:

1973 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Energieausweis v. 12.03.2019, gültig bis 11.03.2029;
Endenergieverbrauch 172,3 kWh(m²*a);
Primärenergieverbrauch 189,5 kWh(m²*a)

Barrierefreiheit:

Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen.

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

Außenansicht:

Wärmedämmung mit Klinkerverkleidung, Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Danach ist das Mehrfamilienhaus mit 2 Treppenhäusern wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Kellerräume, Heizung, Hausanschlüsse, Wasch-/Trockenraum

Erdgeschoss: 3 x 1-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon
 2 x 2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon
 2 x 3-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon

Obergeschoss: 3 x 1-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon
 2 x 2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon
 2 x 3-Zimmerwohnung mit Flur, Küche, Bad, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerkswände, Betonfußboden, Massivdecke
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv, mit PVC belegt, zweiläufig, Metallgeländer
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstüren aus Metall mit Lichtausschnitt und feststehendem Seitenteil mit integrierter Klingel-/Briefkastenanlage
Dach:	flach geneigte Satteldachkonstruktion mit Wellplatteneindeckung (Asbest), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon/Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Bj. 1991) und Metall-Öltank im KG (Bj. 1973, 14.500 l); Steigleitungen überwiegend auf Putz; Flachheizkörper bzw. Radiatoren mit Thermostatventilen; tlw. Handtuchheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), in innenliegenden Bädern Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; tlw. Holzverkleidung; in Bädern Fliesen ca. 1,60 m bis raumhoch; in Küchen Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich
Fenster:	tlw. Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden, Fensterbänke innen überwiegend aus Holzwerkstoff, außen aus Metall
Wohnungseingangstüren:	Holztüren
Zimmertüren:	Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; in Bädern: eingebaute Wanne bzw. Dusche, WC bzw. Stand-WC mit Spülkasten bzw. Druckspülung, Waschbecken; tlw. Waschmaschinenanschluss in Bad bzw. Küche
Küchenausstattung:	In den Wohnungen befinden sich überwiegend Einbauküchen zweckmäßiger Qualität, welche gemäß Auskunft zum Bewertungsobjekt gehören. Vereinzelt haben Mieter eigenständig die Küchen erneuert und mitgeteilt, dass die jetzt vorhandene Einbauküche Mieteigentum sei. Gemäß Auskunft der Mieter sind die zum Objekt gehörenden Einbauküchen über 15 Jahre alt. Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgte zu den zum Objekt gehörenden Einbauküchen keine weiteren Auskünfte. Im Marktgeschehen finden Einbauküchen in dieser Altersklasse keine gesonderte Berücksichtigung, da mit zunehmendem Alter das Reparaturrisiko unverhältnismäßig ansteigt. In der nachfolgenden Wertermittlung werden die Küchen daher ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen nicht gesondert berücksichtigt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone, Eingangsüberdachungen, Markisen
besondere Einrichtungen:	Waschmaschine u. Trockner im KG zur entgeltlichen Nutzung; In Analogie zu den Einbauküchen erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung in der nachfolgenden Wertermittlung.
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem noch befriedigenden Zustand mit einem mäßigen Instandhaltungsstau. Es waren im Ortstermin vereinzelt Feuchtigkeitsschäden erkennbar, deren Ursachen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung beseitigt werden können. Gemäß Auskunft im Ortstermin soll in einer leerstehenden Wohnung, welche jedoch nicht zugänglich war, ein Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbefall vorhanden sein. Ausgehend von der Außenbesichtigung dieser Wohnung kann eine sachverständige, gesonderte Berücksichtigung nicht erfolgen. Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Schadensbild und deren Ursache im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und nachfolgend unterstellten Modernisierung behoben werden können bzw. ein dadurch entstehender, gesonderter Werteinfluss in den Rundungsdifferenzen untergeht.

Modernisierungserfordernis:

Unter Berücksichtigung des Baualters der Öl-Heizungsanlage und der geltenden gesetzlichen Regelungen wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Heizungserneuerung in Verbindung mit der damit einhergehenden energetische Modernisierung, insbesondere einer ausreichenden Wärmedämmung, der Fenster, der Türen und des Daches berücksichtigt.

Vom Antragsgegner am 01.07.2024 mitgeteilte Bauschäden/Baumängel am Gebäude:

Mängel: Energetische Sanierung des gesamten Objektes (Dämmmaßnahmen Dach, Fassade, Kellerdecke / Erneuerung der Heizanlage, Warmwasseraufbereitung, hydraulischer Abgleich, Erneuerung Fenster, Außentüren, Einbau von Lüftungsanlagen, etc.) nötig
Schimmelproblem vor allen Dingen in den hinteren Wohnungen des Aufgangs 22A

wirtschaftliche Wertminderungen:

Gemäß Auskunft im Ortstermin wurden aus wirtschaftlichen Gründen im hinteren Grundstücksbereich großflächig Bauschuttablagerungen, von einem dem bis 1973 erfolgten Neubau vorhergehenden Abriss eines Altbau, mit einer 10 cm - 30 cm mächtigen Humusschicht bedeckt. Der Bauschutt soll u.a. Asbest enthalten und weiterhin unter der Vegetationsschicht vorhanden sein. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Beseitigung der Bauschuttablagerungen und die Herstellung üblicher Außenanlagen pauschal als Werteinfluss berücksichtigt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof-/Wegebefestigung mit PKW-Stellplatzflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden, noch ausreichenden Zustand. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die partielle Überarbeitung/Wiederinwertsetzung der Außenanlagen pauschal berücksichtigt.

Am 01.07.2024 teilte der Antragsgegner zu den Außenanlagen mit:

Außenbereich Zufahrt PkW Stellplätze abgesackt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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 Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12305 Berlin, Alt-Lichtenrade 22, 22 A, zum Wertermittlungstichtag 21.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	350	1	1	1729/5	2.555 m ²

4.2 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

4.3 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 (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	2.555 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 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	21.06.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	710,00 €/m ²	
GFZ	0,4	0,4	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.555	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	710,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	710,00 €/m²	
Fläche		×	2.555 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.814.050,00 €	
			<u>rd. 1.810.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 insgesamt **1.810.000,00 €**.

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.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Bodenreinertragsanteil 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.

4.4.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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)

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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen 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 Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Lage			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Haus Nr. 22 EG links		75,35	12,50	941,88	11.302,56
2	Haus Nr. 22 EG Mitte		48,19	14,00	674,66	8.095,92
3	Haus Nr. 22 EG rechts		70,97	12,50	887,13	10.645,56
4	Haus Nr. 22 OG links		75,35	12,50	941,88	11.302,56
5	Haus Nr. 22 OG Mitte		48,19	14,00	674,66	8.095,92
6	Haus Nr. 22 OG rechts		70,97	12,50	887,13	10.645,56
7	Haus Nr. 22a EG links		68,57	12,50	857,13	10.285,56
8	Haus Nr. 22a EG Mitte links		38,32	14,00	536,48	6.437,76
9	Haus Nr. 22a EG Mitte rechts		35,84	14,00	501,76	6.021,12
10	Haus Nr. 22a EG rechts		83,30	12,50	1041,25	12.495,00
11	Haus Nr. 22a OG links		68,57	12,50	857,13	10.285,56
12	Haus Nr. 22a OG Mitte links		38,32	14,00	536,48	6.437,76
13	Haus Nr. 22a OG Mitte rechts		35,84	14,00	501,76	6.021,12
14	Haus Nr. 22a OG rechts		83,30	12,50	1041,25	12.495,00
			841,08		10.880,58	130.566,96

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		130.566,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	19.132,24 €
jährlicher Reinertrag	=	111.434,72 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,40 % von 1.810.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	43.440,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	67.994,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,999
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.903.784,17 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.810.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	3.713.784,17 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-371.378,42 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	3.342.405,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	1.740.000,00 €
Ertragswert	=	1.602.405,75 €
	rd.	1.600.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Wohnflächen (WF) wurden unter Hinzuziehung der vorliegenden Bauunterlagen aus der Bauakte ermittelt. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 Nutzung der vorhandenen Stellplatzflächen durch Mieter auf dem Grundstück ist 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	14 Whg. × 351,00 €	4.914,00 €
Instandhaltungskosten	841,08 m² × 13,80 €/m²	11.606,90 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	2.611,34 €
Summe		19.132,24 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse (niedrige Nachfrage, hohes Angebot) 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 vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (3.713.784,17 €)	-371.378,42 €

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 Unterhaltungsstaus 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 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 von max. 20 Modernisierungspunkten. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0
Modernisierung von Bädern	1,0
Modernisierung des Innenausbaus	2,0
Summe	16,0

Davon ausgehend ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des

Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/ Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den 16 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.265,00 €/m ²
Wohnfläche	× 841,08 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 1.063.966,20 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 1.383.156,06 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	17,00 €/m ²
Wohnfläche	× 841,08 m ²
Kostenanteil	× 16,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 11.438,69 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	– 1.383.156,06 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 11.438,69 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä., geschätzt ½ Jahr Nettokaltmiete	– 65.283,48 €
Werteinfluss Beseitigung Bauschuttblagerungen und Herstellung Außenanlagen, pauschal rd.	– 300.000,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –1.737.000,85 €
rd.	–1.740.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.600.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 12305 Berlin, Alt-Lichtenrade 22, 22 A,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	350	1	1	1729/5	2.555 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

1.600.000,00 €

in Worten: eine Millionen sechshunderttausend 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 01.07.2024



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 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 maximal 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 Wertermittlungsstichtag 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

WoFIV:

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 2020/21, 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

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