

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 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: 20.01.2025

AZ: 2024 - 118

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 12621 Berlin, Damerauer Allee 24.

Aktenzeichen: 30 K 21/24

Gemarkung: Köpenick

Flur: 4

Flurstücke: 16/14, 16/17



Der **erbbauzinsfreie, unbelastete¹ Verkehrswert des Erbbaurechts** wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Erbbaurecht, zum Stichtag 13.01.2025 ermittelt mit rd.

200.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 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**30 K 21/24**

Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Hellersdorf, Blatt 29006N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Köpenick, Flur 4, Flurstücke 16/14 (46 m ²) und 16/17 (445 m ²)
Objektadresse:	Damerauer Allee 24, 12621 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 21 m; mittlere Tiefe ca. 22 m
Bebauung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	ca. 1974 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf der Grundlage der Außenbesichtigung wird eine einfache Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Die Wohnfläche wird mit rd. 85 m ² geschätzt.
Baumängel/ Bauschäden:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem wirtschaftlich überalterten, vernachlässigten und schadhafte Zustand.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Erbbaurecht befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger bzw. in bis zu ca. 1,5 km Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	200.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag, unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Erbbaurecht)



Straßenansicht



Straßenansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Erbbaurecht gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt 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	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Bau- und Unterhaltungszustand	5
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
1.6	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags	7
1.6.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts	7
1.6.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts	7
1.6.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts	7
1.6.4	Erbbauzins	7
1.6.5	Wertsicherung	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Einfamilienhaus	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht	19
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	22
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
4.5.5	Verkehrswert	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Damerauer Allee 24, 12621 Berlin
Grundbuchangaben:	Erbbaugrundbuch von Hellersdorf, Blatt 29006, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Köpenick, Flur 4, Flurstücke 16/14 (46 m ²), 16/17 (445 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 12.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 20.11.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	13.01.2025 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Gebäudegrundbuch v. 02.10.2024 (bereits gelöscht); • Erbbaugrundbuch v. 21.11.2024
vom Schuldner wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben v. 15.12.2024 mit Mitteilung, dass ihm keine Unterlagen vorliegen; • Anschreiben ohne Datum mit wenigen Objektinformationen;
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einsichtnahme Erbbaurechtsvertrag, Urkunden Abt. II; • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • geringfügige Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv; • 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 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der Außenbesichtigung mit der Zustandsstufe 5 (mangelhaft, erhebliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere Nutzung ohne durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen nicht zu. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen im Gutachten und die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Darüber hinaus entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard nicht mehr den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten 2010 zugrunde liegen. Für eine Bewertung eines schadhaften und nicht dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechenden Objekts stehen keine Bewertungsdaten zur Verfügung, so dass in dieser Wertermittlung fiktiv ein schadensfreies, dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechendes Bewertungsobjekt unterstellt wird und die zur Herstellung entstehenden Aufwendungen, basierend auf dem Ausstattungsstandard der in der Wertermittlung angehaltenen Normalherstellungskosten 2010, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den herangezogenen Verfahren in Abzug gebracht werden. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Hellersdorf, Blatt 29006N, bestehen neben einem Insolvenzvermerk (Ifd. Nr. 3) und einem Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd. Nr. 4) folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1, Vorkaufsrecht

1	1	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Hellersdorf Blatt 4880N; Best.-Verz. Nr. 2,3); gemäß Bewilligung vom 08.03.2006 (UR-Nr. 77/2006, Notar Dirk Straßenberger in Berlin); eingetragen am 13.11.2008.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierin heißt es bzgl. der Eintragung:

Der Erbbauberechtigte räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht ein. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt drei Monate. Sie beginnt mit dem Tag des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrags bei dem Vorkaufsberechtigten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Vorkaufsrecht an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch einzutragen zu lassen.

Das Vorkaufsrecht wird aus der Sicht des Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag als wertneutral eingeschätzt.

Ifd. Nr. 2, Erbbauzins

2	1	Erbbauzins in Höhe von 1.031,10 EUR (eintausendundeinunddreißig 10/100 Euro) jährlich mit Wertsicherungsklausel; laufend vom Tage der Eintragung ab; für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücke (Hellersdorf Blatt 4880N; Best.-Verz. Nr. 2,3); gemäß Bewilligung vom 08.03.2006/29.07.2008 (UR-Nr. 77/2006, UR-Nr. 162/2008, Notar Dirk Straßenberger in Berlin); eingetragen am 13.11.2008.
---	---	---

Der sich aus der Eintragung in Abteilung II, Ifd. Nr. 2 ergebende Werteeinfluss wird gesondert in der Anlage 7 des Gutachtens ermittelt.

In dieser Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete, d. h. der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Damerauer Allee 24, 12621 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein mangelhaft. Es sind augenscheinlich erhebliche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Eine weitere wirtschaftlich nachhaltige Nutzbarkeit besteht ohne durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen augenscheinlich nicht. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb besteht augenscheinlich nicht. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurde kein Gewerbebetrieb benannt. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Altlastenkataster registriert.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht vorgelegt.

1.6 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

1.6.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	08.03.2006 (UR Nr. 77/2006)
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts mit Eintragung im Grundbuch am 13.11.2008; Laufzeit bis 31.03.2096

1.6.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück
vereinbarte Nutzung:	Wohnen; Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insoweit erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird. Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt eine am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässige Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung dar.

1.6.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG); • Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG); • Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG); • Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen; • Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)
besondere Vereinbarungen:	<p>Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).</p> <p>Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, ob er durch diese in seinem wirtschaftlichen Interesse unmittelbar oder mittelbar geschädigt wird und davon, dass der Erwerber auch in alle Verpflichtungen, insbesondere solche rein schuldrechtlichen Art, des Erbbaurechtsvertrags eintritt. Da die Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.</p>

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts:	Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des Bauwerks
--	--

1.6.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	1.031,10 €/ Jahr
derzeit gezahlter Erbbauzins:	Annahme: 1.031,10 €/ Jahr (Es erfolgten auf Nachfrage keine Auskünfte durch die Verfahrensbeteiligten)
Sicherung:	Erbbauzins dinglich gesichert durch wertgesicherte Erbbauzinsreallast

1.6.5 Wertsicherung

Die Wertsicherung ist im Erbbaurechtsvertrag unter II, § 11, Punkt 3.) wie folgt vereinbart:

a) Wertmaßstab

Der Erbbauzins erhöht oder vermindert sich in dem gleichen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt auf der Basis 2000 = 100 ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland in dem zwischen dem Abschluss dieses Vertrages und dem Ablauf der in lit. (b) benannten 10 Jahresfrist zum 31. März 2016 (Ende des Monats, der dem Ablauf des in (b) genannten Monatsersten nach Ablauf von 10 Jahren vorangeht) und so dann zwischen Beginn und Ablauf der jeweils folgenden Dreijahresfristen gem. (b) ändert.

Die Anpassung bezieht sich nur auf den Erbbauzins, nicht jedoch auf einen ggf. nach § 45 SachenRBERG zu berücksichtigenden Gebäuderestwert.

b) Anpassungszeitraum

Der Erbbauberechtigte und der Eigentümer vereinbaren als Inhalt der Erbbauzinsreallast, dass sich der Erbbauzins ohne weiteres erstmalig mit Wirkung zum 01. April 2016 (1. des Monats nach Ablauf von 10 Jahren nach heutiger Beurkundung) und danach im Abstand von jeweils 3 Jahren anpasst, und zwar jeweils zum 01. April, der nach Ablauf des jeweils dritten Jahres folgt.

c) Höchstgrenzen

Die Parteien sind sich einig, dass die Höchstgrenze gemäß § 46 Abs. 2 SachenRBERG gilt und die Bestimmungen des § 9 a Erbbaurechtsverordnung (ErbbRVO) mit den vorstehenden Vereinbarungen beachtet sind und im übrigen unberührt bleiben.

d) Wirksamkeit der Anpassung

Der Eigentümer berechnet auf der vorstehenden Grundlage der Vereinbarung den veränderten Erbbauzins und teilt ihn dem Erbbauberechtigten zum Anpassungstermin unter Darlegung der Berechnung mit. Die Wirksamkeit der Anpassung bleibt davon unberührt. Der neu festgestellte Erbbauzins ist von dem Zeitpunkt an zu zahlen, an dem nach lit. b) die Änderung des Erbbauzinses eintritt.

e) Wirksamkeit der Gleitklausel

Sollte die vereinbarte Gleitklausel, gleich aus welchem Grund, als ungültig angesehen werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, eine Klausel zu vereinbaren, die dem Sinn der hier getroffenen Vereinbarung unter Beachtung des Maßstabes des § 9a Erbbaurechtsverordnung am nächsten kommt. Dies gilt auch für den Fall der Einstellung oder Änderung des oben genannten Index durch das Statistische Bundesamt während der Laufzeit dieses Vertrages.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.886.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kaulsdorf (ca. 19.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 53 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 18 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 3,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hellersdorf (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Wuhlheide (ca. 2,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 20 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 17 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Erbbaurecht befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger bzw. in bis zu ca. 1,5 km 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-II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

eben

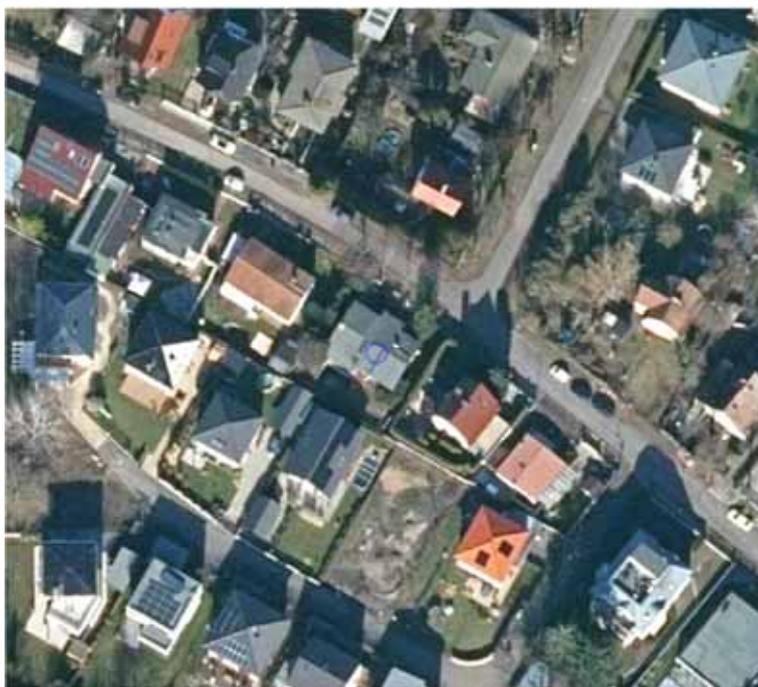
2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 21 m; mittlere Tiefe ca. 22 m; Größe 491 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: Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken

Grundwasserkarte:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 1,5 bis 4 m.

Flurabstand (m)

≤ 0,5	4 - 7
0,5 - 1,0	7 - 10
1,0 - 1,5	10 - 15
1,5 - 2,0	15 - 20
2,0 - 2,5	20 - 30
2,5 - 3,0	30 - 40
3,0 - 4,0	≥ 40

(Auszug Legende)



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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Hellersdorf, Blatt 29006N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht,
- lfd. Nr. 2: Erbbauzins,
- lfd. Nr. 3: Insolvenzvermerk,
- lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung grundsätzlich unberücksichtigt. Es wird hierzu auf die Ausführungen in Punkt 1.4.2 des Gutachtens verwiesen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

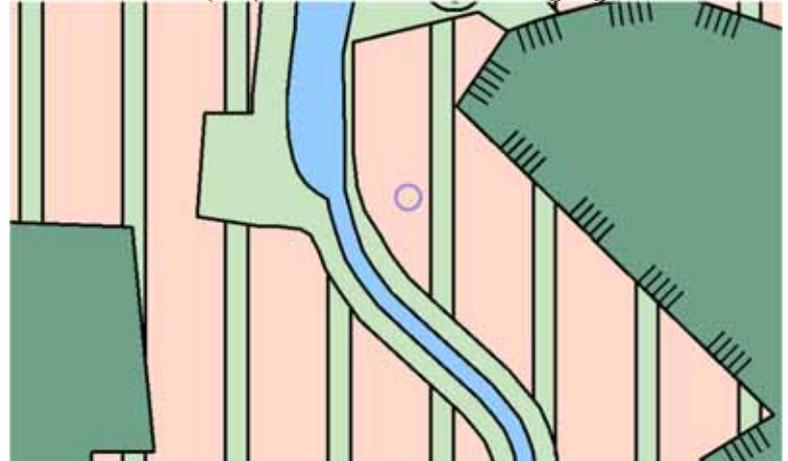
Flächennutzungsplan:

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)

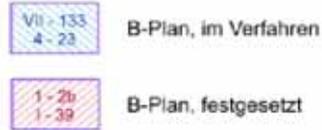
(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W4) mit landschaftlicher Prägung

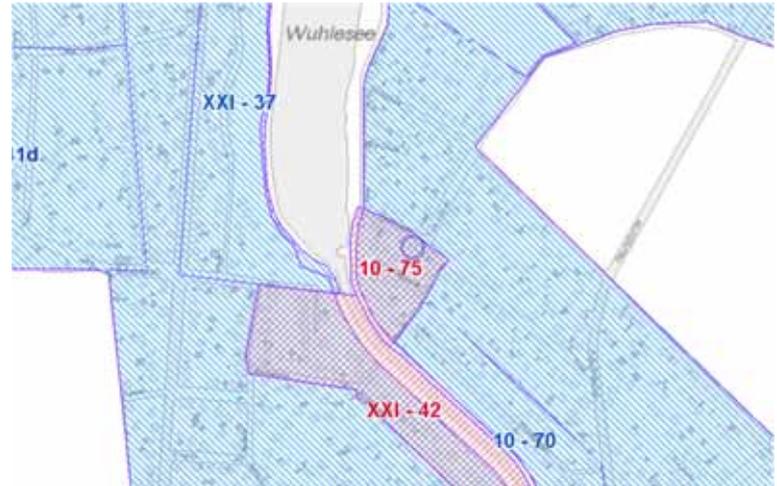


Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Bebauungsplan 10-75: Reines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise; Vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.



(Auszug Legende)



Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)

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. Nach Recherche im Bauaktenarchiv liegen dort nur geringfügige Bauunterlagen vor. Hierbei handelt es sich zusammenfassend um eine Zustimmung zur Errichtung des Wohnhauses v. 21.03.1973, sowie einem Bauantrag für die Garage v. 15.05.1973 nebst Bauzeichnung und Zustimmung zur Errichtung der Garage innerhalb des Kellers des Wohnhauses v. 14.09.1973.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit 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 hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. 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 Erbbaurecht ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Verfahrensbeteiligten insgesamt nicht wahrgenommen, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr:

ca. 1974 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen, tlw. Klinker

3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Annahme: Massivbau
Fundamente:	Annahme: Streifenfundamente
Keller:	Annahme: Mauerwerk, Massivdecke, Betonfußboden
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz
Dach:	Flach geneigtes Satteldach, augenscheinlich mit Dachpappeneindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Bauschäden und Baumängel:	<p>Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem mangelhaften, wirtschaftlich überalterten Zustand. In den zurückliegenden Jahren erfolgten, soweit erkennbar, keine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Der vorgefundene Zustand lässt augenscheinlich eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende umfassende Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen nicht zu. Es wird hierzu auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.</p> <p>Gemäß schriftlicher Information des Schuldners soll ein Riss in der Giebelaußenwand vorhanden und das Dach schadhaft sein. Er wies auf eine Einsturzgefahr hin.</p> <p>In der nachfolgenden Wertermittlung wird fiktiv ein schadensfreies, dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechendes Bewertungsobjekt unterstellt und der Werteeinfluss durch die zur Herstellung entstehenden Aufwendungen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich mangelhaft. Das Bewertungsobjekt macht einen vernachlässigten Eindruck.

3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Soweit ersichtlich:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung, Zufahrt zur Garage im KG, Einfriedung (Zaun, Mauer, Hecken) mit Tor und Tür.

Die Außenanlagen befinden sich augenscheinlich zusammenfassend in einem wirtschaftlich überalterten, vernachlässigten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in 12621 Berlin, Damerauer Allee 24, zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	4880N	1	Köpenick	4	16/14	46 m ²
				4	16/17	445 m ²
					Summe:	491 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Auf Grund der aktuell bestehenden Bebauung mit augenscheinlich umfassendem Modernisierungserfordernis erfolgt zunächst die Prüfung der Rentierlichkeit mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Sofern eine rentierliche Nutzung mit der vorhandenen Bebauung nicht erreicht werden kann, erfolgt keine Sachwertberechnung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **540,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	491 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 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)		=	540,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	540,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	491	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	540,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	540,00 €/m²	
Fläche		×	491 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	265.140,00 € rd. 265.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 insgesamt **265.000,00 €**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Beschreibung des Bewertungsmodells

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird. Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsrealast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert). In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt. Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag		265.000,00 €	
üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	4,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=	10.600,00 €	
Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)			
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ($n_E = 71,00$ Jahre)			
• angemessener Kapitalisierungszinssatz ($z = 4,00$ %)	×	23,456	
Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts			= 248.633,60 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)			rd. 249.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitragsrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	85,00	15,00	1.275,00	15.300,00

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

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.300,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 2.008,00 €
jährlicher Reinertrag	= 13.292,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,00 % von 265.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 5.300,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.992,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 59$ Jahren Restnutzungsdauer	× 34,456
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 275.372,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 265.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 540.372,35 €
Bodenwert des Grundstücks	– 265.000,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts	= 275.372,35 €
Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	+ 249.000,00 €
Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	– 0,00 €
finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil	= 524.372,35 €
Erbbaurechtsfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts	= 471.935,12 €
Werteinfluss (Barwert) der Erbbauzinsen (erbbauzinsfrei)	– 0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 471.935,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 323.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz	= 148.935,12 €
	rd. 149.000,00 €

Die Differenz zwischen dem Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen des Erbbaurechts und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	275.372,35 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	– 323.000,00 €
Differenz	= -47.627,65 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten gemindernten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Bodenwertanteil des Erbaurechts		249.000,00 €
Geschätzter Werteinfluss Freilegungsaufwand insg. pauschal rd.	–	40.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwertanteil	=	209.000,00 €
(= Bodenwert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. §20 Abs.1 WertV)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,962
$a_1 = 4,00\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamikszinssatz des Bodenwertes		
$n = 1,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwertanteil des Erbaurechts		201.058,00 €
Spezieller Rohertrag		0,00 €
(Summe geschätzter, tatsächlich realisierbarer Nettokaltmieten)		
spezielle Bewirtschaftungskosten		1.000,00 €
(Verkehrssicherung, Versicherung) pauschal rd.	–	
spezieller Reinertrag		-1.000,00 €
Rentenbarwertfaktor	×	0,989
$a_2 = 2,500\% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamikszinssatz der Miete		
$n = 1,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	-989,00 €
vorläufiger besonderer Liquidationswert des bebauten Erbaurechts		200.069,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger besonderer Liquidationswert des bebauten Erbaurechts		200.069,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert des Erbaurechts nach dem Liquidationswertverfahren		200.069,00 €
	rd.	200.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf Grund der Außenbesichtigung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Grundriss Garage im KG, Liegenschaftskarte) geschätzt und ist daher 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 weiteren 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 Garage ist im gewählten Mietansatz bereits enthalten.

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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Wohnen	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	85,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.190,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		306,00 €
Summe			2.008,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

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 oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich 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 20 von max. 20 Modernisierungspunkten. Davon ausgehend ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "umfassend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2004.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß dem ErbbauRG stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Abweichend vom rechtlichen Eigentum kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber ergeben, wenn

- die Restlaufzeit (nE) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (nG) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. nE deutlich geringer nG) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d.h. X kleiner 100 %).

In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen. Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Zeitablauf des Erbbaurechts (d.h. bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nE auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren. Entspricht die Restlaufzeit (nE) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer (nG) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht am Wertermittlungsstichtag) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung (X = 100 %) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV 21 der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines

reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2 enthalten.

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 Werteeinflusses 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 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 20,00 Modernisierungspunkten)		3.082,00 €/m ²
Wohnfläche	x	85,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	261.970,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Überarbeitung Außenanlagen), pauschal rd.	+	20.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	281.970,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,12
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	315.806,40 €
Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:		
gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	315.806,40 €
½ Jahr Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä.	-	7.650,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-323.456,40 €
	rd.	-323.000,00 €

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute **erbbauzinsfreie Erbaurecht** in 12621 Berlin, Damerauer Allee 24,

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hellersdorf	29006N	1	Köpenick	4	16/14, 16/17	491 m ²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Erbaurecht zum Wertermittlungsstichtag 13.01.2025 mit rd.

200.000,00 €

in Worten: zweihunderttausend 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 20.01.2025



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 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

Erbbaurechtsgesetz:

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (BGBl. S. 72, 122), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

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 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, 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 Januar 2025) 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: Grundriss
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte
- Anlage 7: Werteeinfluss Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs (Erbbauszinsen)