

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: 15.02.2023
AZ: 2023 - 007

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaute Grundstück in 13053 Berlin, Niehofer Straße 36.

Aktenzeichen: 30 K 23/22

Gemarkung: Hohenschönhausen

Flur: 8

Flurstück: 251



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit rd.

603.000,00 €

Der **Verkehrswert des jeweiligen 1/2 Miteigentumsanteils an dem unbelasteten Grundstück** wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit rd.

301.500,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 24 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 23/22**

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hohenschönhausen,
Blatt 3284N, lfd. Nr. 1

Straßenansicht

Katasterangaben:

Gemarkung Hohenschönhausen,
Flur 8, Flurstück 251 (672 m²)

Objektadresse:

Niehofer Straße 36,
13053 Berlin

Grundstückszuschnitt:

Straßenfront ca. 14 m;
mittlere Tiefe ca. 48 m

Bebauung:

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
und Garage

Baujahr:

EFH um 1935, sowie An-/Umbau um
2000; Garage um 2003

Straßenansicht

Raumaufteilung:

Auf Grund der Außenbesichtigung sind
keine abschließenden Angaben mög-
lich. Es wird auf die Grundrisse in An-
lage 4 des Gutachtens verwiesen. Die
Wohnfläche beträgt gemäß vorliegen-
der Unterlagen 126,84 m².Baumängel/
Bauschäden:Auf Grund der Außenbesichtigung sind
keine abschließenden Angaben mög-
lich. Soweit ersichtlich sind die Außen-
anlagen sowie die Eingangstreppe
nicht fertig hergestellt bzw. zu überar-
beiten.

Nutzung:

Wohnen

Vertragsgegenstand:

Das Bewertungsobjekt ist am Werter-
mittlungsstichtag durch den Schuldner
zu 2) eigengenutzt.

örtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in
Berlin-Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohens-
chönhausen. Die Entfernung zum
Stadtzentrum (Potsdamer Platz) be-
trägt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen
Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffent-
liche Verkehrsmittel befinden sich in
fußläufiger Entfernung. Es handelt sich
um eine mittlere Wohnlage.Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung Bewertungsgrundstück gelb

Verkehrswert:

603.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)Der Verkehrswert des jeweiligen 1/2
Miteigentumsanteils an dem unbelas-
teten Grundstück wurde ermittelt mit
301.500,00 €.**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	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	Baulisten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
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	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	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	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.6.5	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:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus-hälften) und einer Garage
Objektadresse:	Niehofer Straße 36, 13053 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 3284N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 8, Flurstück 251 (672 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 12.01.2023 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 18.01.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2023 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Schuldner zu 2), der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> Grundbuchauszug;
von der Schuldnerin zu 1) wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> Anschreiben mit allgemeinen Informationen v. 08.02.2023; Abschlagsrechnung Heizung v. 22.08.2018; Servicebericht Heizung v. 15.10.2018; Schlussrechnung Heizung v. 22.11.2018;
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; Auskunft Bodenrichtwert vom GAA; Auszug Straßenkarte, Stadtplan; Bauunterlagen aus Bauakte, zum EFH: <ul style="list-style-type: none"> - Bauschein v. 1935; - 1. Nachtrag Bauschein v. 1935; - Grundrisse, Schnitt, Ansichten v. 1935; - Grundrisse, Schnitt, Ansichten Anbau Veranda v. 1935; - Baugenehmigung zum Anbau an EFH v. 14.07.2000; - Baubeschreibung als Anlage zum Bauantrag; - Flächenberechnung als Anlage zum Bauantrag; - Lageplan v. 16.05.2000; - Grundrisse v. 08.05.2000; - Schnitt v. 07.04.2000; Bauunterlagen aus Bauakte, zur Garage: <ul style="list-style-type: none"> - Bauantrag v. 11.09.2003; - Baubeschreibung v. 11.09.2003; - Baugenehmigung v. 02.10.2003; - Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansicht v. 11.09.2003; Auskunft Baulastenverzeichnis; Auskunft Denkmalschutz; Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; Auskunft Altlasten; Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.</p>

1.4 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Niehofer Straße 36, 13053 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Schuldner zu 2) eigenge-nutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Soweit ersichtlich sind die Außenanlagen so-wie die Eingangstreppe nicht fertig hergestellt bzw. zu überar-beiten. Das Einfamilienhaus und die Garage wiesen nach dem äußeren Anschein von der Straße aus einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf. Gemäß Auskunft der Schuldnerin zu 1) soll das EFH um 2000 im Zuge des Anbaus vollständig saniert worden sein.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende An-gabe möglich. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten hierzu keine Auskünfte. Am Briefkasten befand sich jedoch ein Firmenname, der dem Gericht gesondert mitgeteilt wird.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bau- auflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem Denkmalbereich, so dass grundsätzlich der Umgebungsschutz gilt, vgl. Punkt 2.5.1 des Gutachtens.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Alt- lastenkataster registriert.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbin-dung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.820.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Lichtenberg (ca. 304.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Alt-Hohenschönhausen (ca. 50.600 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 40 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 11 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hohenschönhausen (ca. 10 km entfernt)
A 114, AS Pasewalker Straße (ca. 9 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Gehrenseestraße (ca. 2 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 11 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin-Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2021

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

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

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

von der Straße aus ansteigend (soweit ersichtlich)

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:

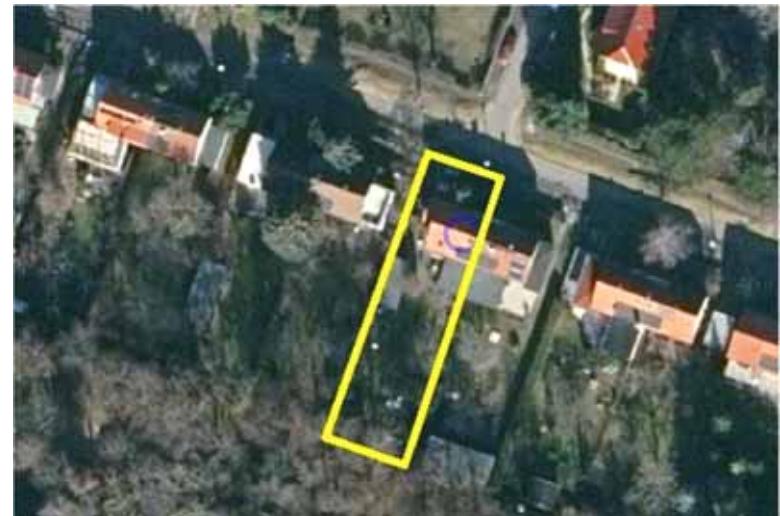


Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 14 m; mittlere Tiefe ca. 48 m; Größe 672 m²

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

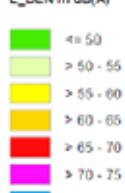
2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße mit geringem Verkehr

Rasterkarte
L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)
Gesamtlärm Summe Verkehr

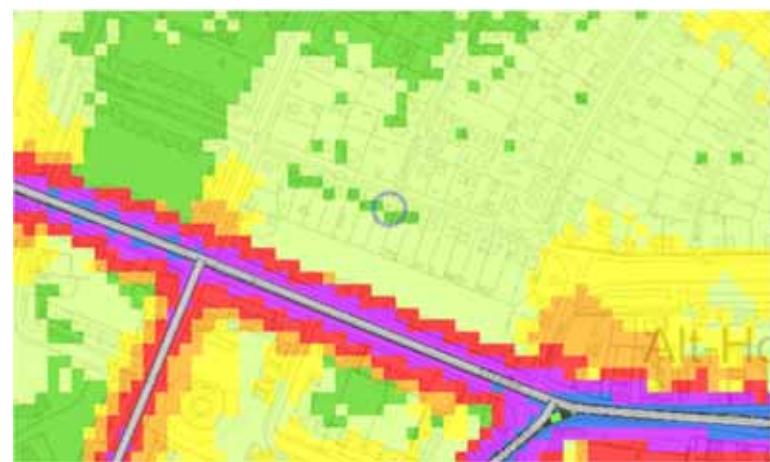
L_DEN in dB(A)



Lärmquellen

- BAB und Bundesstraßen
- Sonstiges untersuchtes Straßennetz
- Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmberechnungen einbezogen (jedoch z. B. keine Tempo-30-Zonen)
- Straßen- und oberirdische U-Bahn
- S- und Fernbahn

(Auszug aus Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (UA), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Straßenausbau:

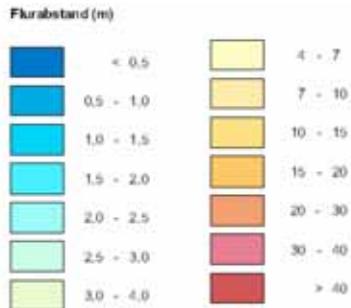
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanal- und Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung des Einfamilienhauses (Doppelhaushälfte), sowie der Garage; überwiegend eingefriedet durch Zaun

Grundwasserkarte:



gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



(Auszug Legende)

Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert

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.

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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.01.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hohenschönhausen, Blatt 3284N, folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk.

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, 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 Baulistenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Denkmalkarte Berlin steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Gemäß ergänzender Auskunft des Bezirksamtes ist das Bewertungsgrundstück nicht in der Denkmalliste verzeichnet, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage Suermondtstraße 38-55, die als Denkmalbereich (Gesamtanlage) dem Schutz des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin unterliegt und nachrichtlich in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist. Das Bewertungsobjekt unterliegt somit grundsätzlich dem Umgebungsschutz, so dass Vorhaben, die die Belange des Umgebungsschutzes gemäß DSchG Bln betreffen, im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Vgl. hierzu auch die Auskunft in Anlage 6.

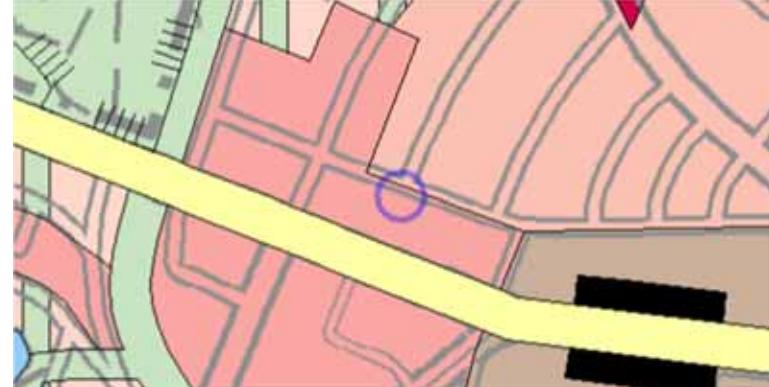
2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug aus Legende)

Wohnbaufläche W3



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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. Eine Bauakte konnte zum Bewertungsobjekt eingesehen werden.

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 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch den Schuldner zu 2) 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 den Schuldner zu 2) wahrgenommen, dieser verweigerte jedoch eine Innenbesichtigung und den Zutritt auf das Bewertungsgrundstück, so dass **nur eine Außenbesichtigung** von der straßenseitigen Grundstücksgrenze durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitäranstallation, 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 (Doppelhaushälfte)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus (Doppelhaus-hälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten

Baujahr:

Gemäß vorliegender Unterlagen aus der Bauakte wurde das EFH um 1935 errichtet, sowie zuletzt um 2000 an-/ausgebaut. Die Schuldnerin zu 1) teilte hierzu mit, dass um 2000 eine komplette Sanierung des EFH erfolgt ist.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Im Übrigen können auf Grund der Außenbesichtigung keine Auskünfte erfolgen. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Raumaufteilung

Hinsichtlich der Raumaufteilung wird ausgehend von der Außenbesichtigung auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Weitergehende Auskünfte können nicht erfolgen. Die Wohnfläche beträgt nach den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte 126,84 m². Die Schuldnerin zu 1) teilte bzgl. der Raumaufteilung folgendes mit:

In der 1. Etage befinden sich Schlafzimmer und Kinderzimmer, eine kleine Kammer sowie ein Bad. Das geräumige Bad hat Dusche, Wanne und Waschtisch.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, kleine Toilette, Arbeitszimmer und Wohnzimmer. Während des Umbaus wurde eine zweiflüglige Glastür in der Küche eingebaut, so dass man freien Zugang zum Garten hat und nicht durch den Eingangsbereich muss. Das Wohnzimmer hat ca. 40 m². Hier ist ein Kaminofen installiert.

Im Keller ist auch ein Bad mit Dusche, Toilette, Männer-WC sowie einem Waschmaschinenanschluss. Des weiteren gibt es einen Raum, der als Schlafraum genutzt wurde und einem Partyraum.

Die Angaben konnten auf Grund der Außenbesichtigung nicht geprüft werden und dienen vorliegend nur der Information. Die tatsächliche Raumaufteilung am Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung wird bezüglich der Beschreibung des Gebäudes, insbesondere der Gebäudekonstruktion, auf die in Anlage 4 beigefügte Baubeschreibung aus der Bauakte, etc. verwiesen.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Sprossen; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Holzsatteldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es wird diesbezüglich auch auf die Beschreibung des Gebäudes aus der Bauakte verwiesen, die in Anlage 4 beigefügt ist.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Die Schuldnerin zu 1) teilte mit, dass sich im KG eine Strom produzierende Heizungsanlage befindet, welche 2018 erworben wurde. Gemäß der übersandten Rechnung handelt es sich um ein Brennstoffzellen-Mikro-KWK-System der Fa. Vissmann. Zudem teile die Schuldnerin zu 1) mit, dass sich im EG ein Kaminofen befindet. Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu jedoch keine weiteren Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:

Es sind ausgehend von der Außenbesichtigung keine besonderen Bauteile vorhanden, die in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen sind.

besondere Einrichtungen:

Kaminofen (gem. Auskunft der Schuldnerin zu 1); eine Berücksichtigung erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung nicht, da ausgehend von der Außenbesichtigung die Ausstattung am Wertermittlungsstichtag unbekannt ist.

Allgemeinbeurteilung:

Es wird auf Grund der Außenbesichtigung ein durchschnittlicher baulicher Zustand unterstellt. Die Eingangstreppe ist nicht fertig hergestellt bzw. muss überarbeitet werden.

3.3 Nebengebäude

Auf Grund der Außenbesichtigung erfolgen die nachfolgenden Angaben zur Beschreibung der Garage auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, usw.

Garage:



Fotozoom

massiv; Streifenfundamente; verputzt; Holzdachkonstruktion als Pultdach mit Bitumeneindeckung; Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Garagenhubtor; Blendrahmentür

Gemäß Bauakte wurde der Garagenneubau im Jahr 2003 genehmigt. Die Schuldnerin zu 1) teilte zudem mit, dass sich in der Garage eine Sauna nebst Ruheraum befindet. Eine weitergehende Auskunft kann auf Grund der Außenbesichtigung sachverständig nicht erfolgen. Etwaige Einbauten in der Garage werden daher nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich kann eine Zweckentfremdung (Nutzung als Sauna und nicht als Stellplatz) die bauliche Legalität entfallen lassen. Entsprechend der Bauunterlagen wurde die Errichtung einer Garage beantragt und genehmigt. Den Bauzeichnungen ist eine übliche Garage mit einem Kfz-Stellplatz zu entnehmen. Nur dieses Vorhaben wurde genehmigt. Ausgehend von der Außenbesichtigung von der Straße aus, handelt es sich um die genehmigte Garage. Eine Zweckentfremdung konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden, da durch den Schuldner zu 2) keine Zuwegung auf das Grundstück gestattet wurde.

3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung; Terrassen; Mülltonnenstellplatz; überwiegend Einfriedung (Zaun)

Die einsehbaren straßenseitigen Außenanlagen sind nicht fertig hergestellt bzw. wirtschaftlich überaltert. Die Herstellung/Überarbeitung wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

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 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaute Grundstück in 13053 Berlin, Niehofer Straße 36, zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	3284N	1	8	251	672 m ²

Aus dem Verkehrswert des Gesamtobjekts werden die zu bewertenden jeweils 1/2 Miteigentumsanteile ermittelt. Entsprechend BGH-Beschluss vom 07.06.2018 (V ZB 221/17) entspricht der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils in der Zwangsversteigerung grundsätzlich dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

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.

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 **740,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 13.02.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,4
Grundstücksfläche	= 672 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 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)	= 740,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	13.02.2023	× 1,00
			E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 481,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	672	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 740,00 €/m²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 740,00 €/m²		
Fläche	× 672 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	= 497.280,00 € rd. 497.000,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 insgesamt rd. **497.000,00 €**.

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 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

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 Unterhaltsaufwendungen, 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.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstell-

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Wohnfläche (WF)	126,84 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.02.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.805,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	3.100,99 €/m ² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	393.329,57 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	393.329,57 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
• prozentual	57,14 %
• Faktor	0,4286
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	168.581,05 €
• Garage, pauschal rd.	10.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	178.581,05 €
vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	178.581,05 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 7.143,24 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 185.724,29 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 497.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 682.724,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 614.451,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 604.451,86 €
	rd. 604.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudefläche (Wohnfläche (WF)) wurde auf Grund der Außenbesichtigung aus den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen übernommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 für ein Ein-/Zweifamilienhaus als Doppelhaus (KG, EG, ausgebautes DG) mit 1.805,00 €/m² WF² entnommen.

² Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (178.581,05 €)), mithin mit 7.143,24 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertabschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 um 1935 errichtete Gebäude wurde augenscheinlich modernisiert. Die Schuldnerin zu 1) teilte mit, dass eine vollständige Sanierung um 2000 erfolgte, zudem soll 2018 eine neue Heizungsanlage eingebaut werden. Ausgehend von den vorliegenden Informationen ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1935 = 88 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 88 Jahre =) 0 Jahren und auf Grund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahren =) 1983. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1983 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sachwertfaktors aus [6] bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der erkennbaren Besonderheiten des Objekts ausgehend von der erfolgten Außenbesichtigung pauschal korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Überarbeitung/Herstellung Außenanlagen und Eingangstreppe, pauschal rd.	-10.000,00 €

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 unbaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohhertrag (§ 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) Einnahmемöglichkeiten 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), Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21), Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² bzw. Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	126,84		15,00	1.902,60	22.831,20
Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe	126,84	1,00		1.952,60	23.431,20

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.431,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, vgl. Einzelaufstellung)	– 2.671,96 €
jährlicher Reinertrag	= 20.759,24 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 497.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 14.910,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.849,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 114.645,10 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 497.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 611.645,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 601.645,10 €
	rd. 602.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWer V21 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	389,00
Instandhaltungskosten EFH	----	13,50	1.712,34
Instandhaltungskosten Garage	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	468,62
Summe			2.671,96

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde ausgehend von der Außenbesichtigung 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.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **604.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **602.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 \times 1,00 = 0,400$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 1,00 = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[604.000,00 \times 1,00 + 602.000,00 \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 603.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebaute Grundstück in 13053 Berlin, Niehofer Straße 36,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	3284N	1	8	251	672 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 mit rd.

603.000,00 €

in Worten: **sechshundertdreitausend Euro**

geschätzt.

Der **Verkehrswert des jeweiligen 1/2 Miteigentumsanteils** des unbelasteten, mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage bebauten Grundstücks in 13053 Berlin, Niehofer Straße 36, wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023, auf der Grundlage des Verkehrswerts des gesamten Grundstücks (603.000,00 €) rechnerisch mit

301.500,00 €

in Worten: **dreiundhunderttausendfünfhundert Euro**

ermittelt.

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 15.02.2023



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2020
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2021/2022, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenzen 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 Februar 2023) 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: Bauunterlagen
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte