

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: 29.03.2023
AZ: 2023 - 019

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Arturweg 34 (BV Nr. 1), sowie dem 1/76 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche in 12623 Berlin, Arturweg, Reintrautweg (BV Nr. 2/zu 1).

Aktenzeichen: 30 K 32/22

Gemarkung: Mahlsdorf

Flur: 1

Flurstücke: 3315; 3163



Der **Verkehrswert der unbelasteten¹ Grundstücke** wurde zum Stichtag 27.03.2023 ermittelt mit rd.

Grundbuchgrundstück	Bebauung/Nutzung	Verkehrswert rd.
Blatt 30117N BV Nr. 1	Einfamilienhaus	659.000,00 €
BV Nr. 2/zu 1	unbebaut (Verkehrsfläche)	650,00 €
Gesamtverkehrswert rd.		660.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 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 32/22**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 30117N, lfd. Nr. 1 und 2/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, BV Nr. 1: Flurstück 3315 (438 m ²), BV Nr. 2/zu 1: Flurstück 3163 (3.278 m ²), Miteigentumsanteil an Verkehrsfläche
Objektadresse:	BV Nr. 1: Arturweg 34, 12623 Berlin; BV Nr. 2/zu 1: Arturweg, Reintrautweg
Grundstückszuschnitt:	BV Nr. 1 : Straßenfront ca. 18 m, mittlere Tiefe ca. 24 m
Bebauung:	BV Nr. 1: Einfamilienhaus
Baujahr:	um 2014 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine gesicherten Angaben mög- lich. Die Wohnfläche beträgt gemäß vor- liegender Unterlagen 148,32 m ² .
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine Angaben möglich.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermitt- lungsstichtag eigengenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzen- trum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfern- ung. Das Bezirksamt ist ca. 5 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohn- lage gemäß Mietspiegel.



Straßenansicht Einfamilienhaus



Rückansicht Einfamilienhaus

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung
Arturweg 34 (BV Nr. 1) gelb,
Verkehrsfläche (BV Nr. 2/zu 1) grün

Grundbuchgrundstück	Bebauung/Nutzung	Verkehrswert rd.
Blatt 30117N BV Nr. 1	Einfamilienhaus	659.000,00 €
BV Nr. 2/zu 1	unbebaut (Verkehrsfläche)	650,00 €
Gesamtverkehrswert rd.		660.000,00 €

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	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Wertermittlung für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 1, Einfamilienhaus.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.3	Sachwertermittlung	18
4.2.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.2.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.2.6	Verkehrswert.....	27
4.3	Wertermittlung für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche	28
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.3.2	Bodenwertermittlung	28
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	28
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Werts	29
4.3.5	Verkehrswert für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche.....	29
4.4	Gesamtverkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (BV Nr. 1) und 1/76 Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche (BV Nr. 2/zu 1)
Objektadresse:	BV Nr. 1: Arturweg 34, 12623 Berlin; BV Nr. 2/zu 1: Arturweg, Reintrautweg, 12623 Berlin
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 30117N, Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, BV Nr. 1: Flurstück 3315 (438 m ²) BV Nr. 2/zu 1: Flurstück 3163 (3.278 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 16.02.2023 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 24.02.2023
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA, erstellt am 01.03.2023 zum Stichtag 01.01.2023; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Bauunterlagen aus Bauakte: <ul style="list-style-type: none"> - Grundrisse, Schnitt, Ansichten v. 06.02.2014; - Baubeschreibung v. 06.02.2014; - Lageplan mit Nutzungsberechnung v. 13.02.20214; - Baugenehmigung v. 29.04.2014; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p>

1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 30117N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Hellersdorf Blatt 1853N, BVNr. 7, 8 und 9 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Auflösend bedingt. Gemäß Bewilligung vom 24.04.2013 (UR-Nr. 261/2013, Notar Dr. Konstantin Tappe in Berlin) eingetragen am 21.05.2013 in Blatt 29708N und auf Blätter 30110N bis 30185N mitübertragen am 23.01.2015.

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

- a) Die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke sind – mehrere untereinander als Mitberechtigte gemäß § 428 BGB - berechtigt, gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks, die auf dem dienenden Grundstück liegenden Ausübungsbereiche zu begehen und zu befahren sowie durch Nutzer und Besucher der herrschenden Grundstücke begehen und befahren zu lassen sowie Leitungen, die der Ver- oder Entsorgung der herrschenden Grundstücke dienen, zu verlegen, dauerhaft zu halten, zu unterhalten, in Stand zu halten, in Stand zu setzen und erforderlichenfalls zu erneuern. Die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks sind zur Mitbenutzung berechtigt.
- Für die Unterhaltungspflicht im Sinne des § 1021 BGB gilt, dass diese den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke und dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks jeweils hälftig obliegt.
- b) Als weiterer dinglicher Inhalt der vorgenannten Grunddienstbarkeit wird bestimmt, dass die Ausübung durch den jeweiligen (Mit-)Berechtigten unter der Bedingung steht, dass er sich in dem vorstehend geregelten Umfang an den dort genannten Kosten beteiligt.
- c) Die Grunddienstbarkeit ist auflösend bedingt. Sie erlischt in dem Moment, in dem das dienende Grundstück als öffentliches Straßenland gewidmet wird.

Am Wertermittlungsstichtag ist das öffentliche Straßenland hergestellt, sodass die unter c) beschriebene Auflösung der Grunddienstbarkeit nach sachverständiger Einschätzung eingetreten ist. Aus diesem Grund ist die Eintragung nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Wert einfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten.

lfd. Nr. 2, Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2014 (UR-Nr. 426/2014, Notar Roland Koltermann in Berlin) mit Buchung der Miteigentumsanteile gem. § 3 GBO in Blätter 30110N bis 30185N eingetragen am 23.01.2015.

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

Sämtliche Miteigentümer (Eigentümer und die Vertretenen zu 1) bis 51)) erklären übereinstimmend:

Wir schließen die Aufhebung der Gemeinschaft an dem Gemeinschaftsgrundstück (Flurstück 3163 der Flur 1) aus. Die Aufhebung der Gemeinschaft ist für immer ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft sichert den Erhalt der Eigentümergemeinschaft der Erschließungsstraße für den überwiegenden Teil des Wohngebietes. Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes ergibt sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussung in Folge der Eintragung. Der Wert der Eintragung wird mit 0,00 € geschätzt.

Ifd. Nr. 3, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für die [REDACTED]-schaft, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2014 (UR-Nr. 426/2014, Notar Roland Koltermann in Berlin) eingetragen in Blätter 29708N und 30110N bis 30185N am 23.01.2015.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Versorgung des Wohngebietes durch die Berechtigte. Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes ergibt sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussung in Folge der Eintragung. Der Wert der Eintragung wird mit 0,00 € geschätzt.

Ifd. Nr. 4, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die [REDACTED]-Anstalt des öffentlichen Rechts -, Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 20.11.2014 (UR-Nr. 426/2014, Notar Roland Koltermann in Berlin) eingetragen in Blätter 30110N bis 30185N am 23.01.2015.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die Dienstbarkeit dient der Sicherstellung der Versorgung des Wohngebietes durch die Berechtigte. Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes ergibt sich aus sachverständiger Sicht keine Wertbeeinflussung in Folge der Eintragung. Der Wert der Eintragung wird mit 0,00 € geschätzt.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	BV Nr. 1: Arturweg 34, 12623 Berlin BV Nr. 2/zu1: Arturweg, Reintrautweg, 12623 Berlin (Verkehrsfläche)
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt wird durch die Schuldner eigengenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgte hierzu auf Nachfrage keine Auskunft.
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 Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden im Ortstermin nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist gemäß telefonischer Auskunft der Behörde im Altlastenkataster registriert. Auf Grund einer bereits erfolgten Sanierung besteht gemäß Auskunft jedoch kein Altlastenverdacht mehr.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung 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. 3.850.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 286.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mahlsdorf (ca. 29.900 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 60 km entfernt)

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

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 550 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hellersdorf (ca. 9,0 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Mahlsdorf (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 23 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 18 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt ist ca. 5 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug aus Legende)

Mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen 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:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens
(BV Nr. 1 gelb und BV Nr. 2/zu1 grün gekennzeichnet)

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens
(BV Nr. 1 gelb und BV Nr. 2/zu1 grün gekennzeichnet)

Gestalt und Form (BV Nr. 1):

Straßenfront ca. 18 m; mittlere Tiefe ca. 24 m; Größe 438 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

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

	<= 50
	> 50 - 55
	> 55 - 60
	> 60 - 65

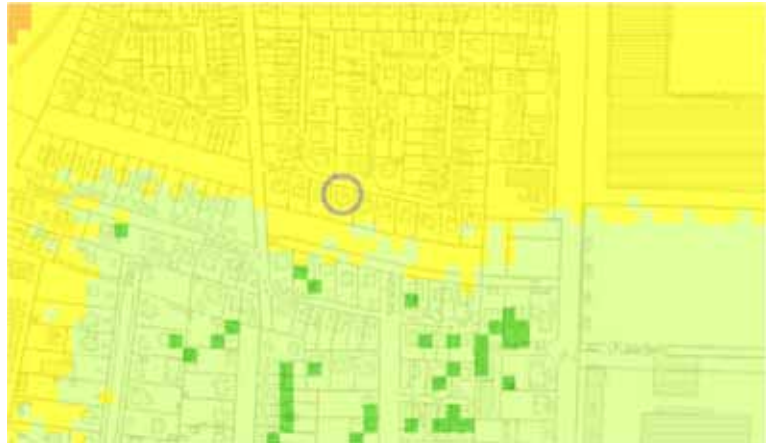
Lärmquellen

	BAB und Bundesstraßen
	Sonstiges untersuchtes Straßennetz

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

(Auszug aus Legende)

örtliche Verbindungsstraße mit Anliegerverkehr



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 Betonverbundsteinen; Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung;
tlw. eingefriedet durch Zaun

Grundwasserkarte:

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)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)

Altlasten:

Die telefonische Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster registriert ist. Auf Grund einer bereits erfolgten Sanierung besteht gemäß Auskunft jedoch kein Altlastenverdacht mehr. Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden im Ortstermin nicht festgestellt. 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 11.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 30117N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht),
- lfd. Nr. 2: Belastung jedes Anteils zugunsten d. jeweiligen Miteigentümer,
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungs- und Anlagenrecht),
- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht),
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk.

Es wird hierzu auch auf die Erläuterungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen. 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 Baulastenverzeichnis: Gemäß telefonischer Auskunft der Behörde bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:



(Auszug aus 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 Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste verzeichnet, berührt jedoch ein Areal, auf welchem das Auftreten von archäologischen Fundstellen möglich ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

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

(Auszug aus Legende)

Wohnbaufläche (W3)



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan XXIII-9b befindet sich gemäß Auskunft derzeit noch im Verfahren. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück BV Nr. 1 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag durch die Schuldner eigengenutzt. Bei dem Grundstück BV Nr. 2/zu 1 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die als Erschließung für das Wohngebiet genutzt wird.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 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:



2-geschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit flach geneigtem Dach, freistehend

Baujahr:

um 2014 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind ausgehend von den Grundrissen überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen

3.2.2 Raumaufteilung

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Wohnfläche beträgt hiernach 148,32 m². Die Raumaufteilung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerräume
Erdgeschoss:	Flur, 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC
Obergeschoss:	Galerie/Flur, 3 Zimmer, Bad

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte bzw. Streifenfundamente
Decken:	massiv
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Seitenteil mit Lichtausschnitt (zweiflügelig)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. bodentief; tlw. mit Absturzsicherung; Fensterbänke außen aus Metall
Dach:	Holzdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

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.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein augenscheinlich gut.

3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung; Stellplatzfläche; Terrasse; Außenwasserhahn; tlw. Einfriedung (Zaun)

Bei dem Bewertungsgrundstück BV Nr. 2/zu1 handelt es sich um eine Verkehrsfläche, welche mit Betonverbundsteinen befestigt ist.

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 bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Arturweg 34 (BV Nr. 1), sowie dem 1/76 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche in 12623 Berlin, Arturweg, Reintrautweg (BV Nr. 2/zu 1), zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Mahlsdorf	30117N	1	1	3315	438 m ²
			2/zu 1	1	3163	3.278 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zweck dieser Wertermittlung in die einzelnen Grundbuchgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Grundbuchgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird auftragsgemäß abschließend der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.



Grundbuchgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
BV Nr. 1, Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	438 m ²
BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	3.278 m ²

4.2 Wertermittlung für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 1, Einfamilienhaus

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche	=	438 m ²

Bodenwertermittlung des Grundbuchgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundbuchgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	650,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	27.03.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	650,00 €/m ²	
GFZ	0,8	0,8	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	438	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	650,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	650,00 €/m²	
Fläche		×	438 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	284.700,00 € rd. 285.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 insgesamt rd. **285.000,00 €**.

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.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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 miteingerechnet 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 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 Unterhaltungszustands 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 Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender 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 herstel-

lungskostenorientierte 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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	282,63 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.03.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	850,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.460,30 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	412.724,59 €
Regionalfaktor	1,00
Gebäudeherstellungskosten	412.724,59 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre
• prozentual	12,86 %
• Faktor	0,8714
vorläufiger Gebäudesachwert	359.648,21 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		359.648,21 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.385,93 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	374.034,14 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	285.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	659.034,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
(marktangepasster) Sachwert	=	659.034,14 €
	rd.	659.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**Berechnungsbasis**

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbe-sichtigung aus den zur Verfügung stehenden Bauunterlagen entnommen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1, in der unterstellten Standardstufe 3 für ein Ein-/Zweifamilienhaus (KG, EG, OG, flach geneigtes Dach) mit 850,00 €/m² BGF entnommen.

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. (359.648,21 €), mithin mit 14.385,93 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 70 Jahren. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit 1,0 bestimmt.

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	148,32	14,00	2.076,48	24.917,76

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.917,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 2.844,68 €
jährlicher Reinertrag	= 22.073,08 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 285.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 8.550,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.523,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
Bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,840
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 376.482,55 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 285.000,00 €
Ertragswert	= 661.482,55 €
	rd. 661.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Rohertrag

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

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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	2.002,32
Mietausfallwagnis	2,00	----	498,36
Summe			2.844,68

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.

4.2.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **659.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **661.000,00 €** ermittelt.

4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ausreichender Qualität (wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[659.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 661.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,240 = \text{rd. } \underline{\underline{659.000,00 \text{ €}}}$.

4.2.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Arturweg 34 (BV Nr. 1),

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Mahlsdorf	30117N	1	1	3315	438 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 mit rd.

659.000,00 €

in Worten: sechshundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Der Grundstücksverkehr von privaten Verkehrsflächen orientiert sich i.d.R. am Ankaufspreis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG), welcher danach 20 % des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks, mindestens jedoch 0,10 € je Quadratmeter und höchstens 15,00 € je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern beträgt. Für die private Verkehrsfläche wird der Bodenwert in Anlehnung an die Regelungen des VerkFlBerG mit 15,00 €/m² geschätzt.

Beschreibung des Grundbuchgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2023
Entwicklungszustand	=	private Verkehrsfläche
Grundstücksfläche	=	3.278 m ²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 15,00 €/m ²
Fläche	× 3.278 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 49.170,00 €
	rd. 49.200,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 insgesamt rd. **49.200,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundbuchgrundstücks „BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert		49.200,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	49.200,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
Vergleichswert	=	49.200,00 €

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Werts

Der anteilige Wert des Grundbuchgrundstücks wird entsprechend dem zu bewertenden 1/76 Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit am Gesamtobjekt und kann daher angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Werts	
Gesamtwert	49.200,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/76
anteiliger Bodenwert	= 647,37 € rd. 650,00 €

Der **anteilige Wert** des Grundbuchgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 rd. **650,00 €**.

4.3.5 Verkehrswert für das Grundbuchgrundstück BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche

Der **Verkehrswert** für den unbelasteten 1/76 Miteigentumsanteil an dem unbebauten Grundstück (Verkehrsfläche) in 12623 Berlin, Arturweg, Reintrautweg (BV Nr. 2/zu 1),

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Mahlsdorf	30117N	2/zu1	1	3163	3.278 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 mit rd.

650,00 €

in Worten: sechshundertfünfzig Euro

geschätzt.

4.4 Gesamtverkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundbuchgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Grundbuchgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023:

Grundbuchgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundbuchgrundstücks
BV Nr. 1, Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	659.000,00 €
BV Nr. 2/zu 1, 1/76 MEA Verkehrsfläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	650,00 €
Summe		rd. 660.000,00 €

Der **Gesamtverkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Arturweg 34 (BV Nr. 1) und dem 1/76 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche in 12623 Berlin, Arturweg, Reintrautweg (BV Nr. 2/zu 1),

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Mahlsdorf	30117N	1	1	3315	438 m ²
			2/zu 1	1	3163	3.278 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2023 mit rd.

660.000,00 €

in Worten: sechshundertsechszigtausend 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 29.03.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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 Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 2023
- [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, 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 März 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: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte