

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

**Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER**
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte

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

Amtsgericht Kreuzberg

Az.: 30 K 33/24

Möckernstraße 130

10958 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin

Telefon: 030 / 240 497 91

Telefax: 030 / 240 497 89

Datum: 25.09.2024

Az.: 3113-3/24. PDF

GUTACHTEN

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

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
245/1.000	Reihenhaus	3	7315

an dem Grundstück in der Gemarkung Lichtenrade

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 3 Nr. 1733/25	Gebäude- und Freifläche	12305 Berlin, Halker Zeile 9, 9A, 11, 11A	1.178

(Reihenmittelhaus mit Stellplatz, ca. 114,00 m² Wohnfläche gemäß örtlichem Aufmaß)

Rückwärtige Ansicht, Hauseingang



Straßenseite (mit Markierung MEA)



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 20.09.2024 ermittelt mit rd.

480.000,00 €

PDE

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und in PDF erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Mehrfamilienwohnhaus.....	7
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude.....	8
3.5	Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Wertermittlung für den Miteigentumsanteil	10
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.1.2	Bodenwertermittlung für den Miteigentumsanteil	10
4.1.3	Sachwertermittlung für den Miteigentumsanteil	11
4.1.4	Ertragswertermittlung für den Miteigentumsanteil	15
4.2	Verkehrswert	18
4.3	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	18
5	Literaturverzeichnis.....	21
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	22
2.0	Anlage : Katasterplan.....	22
3.0	Anlage : Wohnflächenberechnung, Grundrisse und Schnitt.....	23
4.0	Anlage : Fotos	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg Az.: 30 K 23/24 Möckernstraße 130 10958 Berlin Auftrag gemäß Anschreiben und Beschluss vom 02.09.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	20.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2024 Anfang: 14:00 Uhr Ende: 15:15 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

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

1.2 Erläuterungen zum Umfang, zum Ortstermin und zum Objekt

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

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

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

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

Bei der Bewertung handelt es sich um ein **Reihenhaus mit Stellplatz**. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in **4 Sondereigentumsbereiche** aufgeteilt.

Neben den Wohnflächen im Haus wird der rückwärtige Garten, ein Gartenbereich vor dem Eingangsbereich als auch der seitliche Stellplatz zur Straße hin genutzt.

Insgesamt besteht das Gebäude aus ausgebauten Bereichen im **Dachgeschoss, Obergeschoss und Erdgeschoss sowie Keller**.

Über die seitliche Zuwegung erreicht man den rückwärtigen Eingang. Gemäß dem örtlichen Aufmaß ist eine **Wohnfläche von 114,00 m²** vorhanden.

Der Eigentümer war beim Ortstermin anwesend. **Er stimmte einer Besichtigung der Innenbereiche der Wohnung und der Anfertigung von Fotos zu. Unterlagen zum Objekt wurden trotz Abfrage nur begrenzt vorgelegt. Das Gutachten wird mit allen diesbezüglichen Risiken erstellt.**

Die zugehörigen Bereiche werden durch die Eigentümer augenscheinlich **eigengenutzt**. Zusätzlich ist eine nicht abgeschlossene Vermietung vorhanden. Gemäß Vorlage des Mietvertrages ist **eine monatliche Zahlung von 650,00 € brutto** (Gesamtmiete pauschal incl. Betriebskostenpauschale) vereinbart. Mietvertrag vom 15.11.2022. Es wird ein Teil des Hauses mit genutzt, eine entsprechende Definition hierfür wurde nicht vorgelegt.

Die Teilungserklärung weist explizit eine Zuordnung für den Miteigentumsanteil von Haus, straßenseitigem Garten und Stellplatz aus. Diese Zuordnungen gelten ähnlich auch für die Miteigentümer. Die übrigen Bereiche des Grundstückes werden in Vereinbarung mit den Miteigentümern aufgeteilt genutzt.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:
örtliche Information und Feststellung, teilweise allgemeine angenommene Anmerkungen gemäß
Ausstattungen im Gebäude

- das Haus ist **Baujahr 1989**
- Es ist kein Energieausweis vorhanden
- Die Gasbrennwertheizung ist im Dachgeschoss installiert, die Zentrale wurde vor ca. 10 Jahren erneuert
- Teilweise sind die Objekteinrichtungen in den Badezimmern vor ca. 1 bis 2 Jahren erneuert worden
- der Gartenzaun wurde vor einem Jahr erneuert
- Im Keller ist eine flexible Sauna aufgestellt (nicht mit dem Gebäude verbunden), diese wird nicht in die Bewertung einbezogen
- rückwärtig ist auf der mitgenutzten Grünfläche ein Gartenhaus in der Größe von 2,00 m x 2,20 m vorhanden

Insgesamt befinden sich Gebäudebereiche in einem mittlerem Allgemeinzustand.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Lichtenrade), gesamt ca. 3,88 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin- Brandenburg, Stand 31.12.2023)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt an einer verkehrsberuhigten Straße im Norden von Lichtenrade, einem Ortsteil an der südlichen Stadtgrenze von Berlin. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 13,5 km, zur City-West (Breitscheidplatz) sind es ca. 13 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestelle Halker Zeile, Linien 277 und M11) ca. 180 m, S-Bahn (S Buckower Chaussee, Linie S2) ca. 850 m, DB (Bahnhof Südkreuz, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie S-Bahn, Fernbus und diverse Stadt-Buslinien) ca. 8,5 km und Flughafen Berlin- Brandenburg ca. 19 km entfernt. Die Bundesstraße B96 erreicht man nach ca. 700 m, die Autobahnen A100 (Stadtring), AS Tempelhofer Damm, und die A113, AS Johannisthaler Chaussee, nach jeweils ca. 7 km.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise; vorwiegend 1-2-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage):	
mittlere Breite:	ca. 35,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 34,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück Nr. 1723/25 1.178,00 m ² anteilig auf den ME-Anteil: 288,61 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Seitenstraße Straße mit geringem bis mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	2-spurig, beiderseits Gehwege vorhanden, Fahrradwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Gas, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.08.2024 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs
--	---

	von Marienfelde, Blatt 7315 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bei den zuständigen Behörden liegen gemäß schriftlicher Auskunft keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor und es sind gemäß Aktenlage auch keine altlastenrelevanten Verdachtsmomente bekannt. Es wird seitens der Behörden darauf hingewiesen, dass Recherchen und Aktualität der Informationen mit Sachstand zu den Altlasten nicht vollständig sein müssen.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Behörden sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gemäß Denkmalliste nicht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ bis 0,8 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Baunutzungsplan von Berlin im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorschriften von Berlin mit auszugsweise folgenden Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, Geschosszahl 2, GRZ 0,2, GFZ 0,4. Gleichzeitig gilt für das Bewertungsgrundstück der Bebauungsplan 7 - 37Bh.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
-------------------	---

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
---	----------------

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

Insgesamt umfasst das Grundstück die Bebauungsstruktur von 4 Häusern. Die Bewertungswohnung ist zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt und partiell vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1989 . Der Sachverständige nimmt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und gemäß der vorhandenen Gebäudesubstanz eine Restnutzungsdauer gemäß nachfolgenden Darstellungen an.
Modernisierung:	siehe Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nicht möglich
Außenansicht:	2-geschossiges Einfamilienhaus als Reihenhaus, heller Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, braune Fenster, abgesetzter Sockelbereich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Farbige Hauseingangstür mit Lichtfeldern, Eingangstreppe
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Beton mit Belag
Treppe zu den Obergeschossen:	Holzkonstruktion

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen und Kochen:	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Bad/ WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete

Flur:	
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster
Türen:	
Eingangstür:	Holz
Zimmertüren:	Holz

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattungen
Heizung:	Gasbrennwertheizung mit Warmwasserspeicher 80 ltr.
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	
Bad/WC:	s. Fotodokumentation

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Sauna, Einbauküche (kein gesonderter Wertansatz im Gutachten, da dies zusätzliche, nicht zum Bauwerk gehörende Einbauten sind)
--------------------------	--

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilung

Keller und Dach

Keller:	Das Wohngebäude ist unterkellert. Hier befinden sich weitere Nutzräume und Installationen
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Fliesen, Anstriche, teilweise rohe Flächen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Pfannen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zugangsbefestigung entsprechend den Darstellungen bei der Anlage Fotos, Pflanzungen, Einfriedungen, Gartenhäuser, Terrasse

3.4 Nebengebäude

Keine

3.5 Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen

Besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude.
Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung).
Es besteht keine Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit (RE) des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.
Keine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.
Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 - betreffend folgenden Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Marienfelde Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
245/1.000	Reihenhaus	3	7315

an dem Grundstück in der Gemarkung Lichtenrade

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 3 Nr. 1733/25	Gebäude- und Freifläche	12305 Berlin, Halker Zeile 9, 9A, 11, 11A	1.178

zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten: anteilige Fläche

Grundbuch	Blatt		
Marienfelde	7315		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	3	1733/25	1.178,00 m ²
245/1.000 MEA		anteilig:	288,61 m ²

Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich

solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.1 Wertermittlung für den Miteigentumsanteil

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.1.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet

werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	288,61 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	750,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		288,61 m ²	x 1
GFZ	0,4		x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2023	20.09.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 750,00 €/m²

Gesamtfläche 288,61 m² x 750,00 €/m² **216.457,50 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (288,61 m²) x Bodenrichtwert (750,0 €/m²) **= 216.457,50 €**

4.1.3 Sachwertermittlung

Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der

Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	58 m ²
1.Obergeschoss	59 m ²
Erdgeschoss	59 m ²
Keller	59 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	235 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

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

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Reihenmittelhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	3.11	575 €	640 €	735 €	885 €	1105 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 1	0% x 575,00 €/m ²
Standardstufe 2	0% x 640,00 €/m ²
Standardstufe 3	0% x 735,00 €/m ²
Standardstufe 4	100% x 885,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.105,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

	0,00 €
	0,00 €
	0,00 €
	885,00 €
	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

885,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **161,3** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{161,3}{90,1} = 1,790$$

Baupreisindex Faktor		1,790
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		885,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,790	1.584,15 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **372.275,25 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.584,15 € x 235 m²

Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Fläche	
Terrasse - Boden: Betonplatten	Fläche: 25 m ²	8.100,00 €
Außentreppe	Stufen: 3	2.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile **10.100,00 €**

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 45 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **45 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **40 Jahren** festgelegt (Regularien nach Gutachterausschuss).

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

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1989
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Alterswertminderung

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

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

Daraus ergibt sich

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

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

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	372.275,25 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 10.100,00 €

	382.375,25 €
Alterswertminderung 50%	= 191.187,63 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

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

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	382.375,25 €
Alterswertminderung 50%	- 191.187,63 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	191.187,62 €
--	--------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 9.559,38 €
--	--------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	200.747,00 €
--	---------------------

Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	200.747,00 €
Bodenwert	+216.457,50 €

Vorläufiger Sachwert	417.204,50 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,34

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	559.054,03 €
---	---------------------

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **559.054,03 €**.

4.1.4 Ertragswertermittlung

Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

Flächen und Erträge

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus. Die monatliche Nettokaltmiete wird sachverständig geschätzt anhand der Größe und anhand von Randbedingungen üblicher Nutzungen.

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktüb. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnhaus und Stellplatz	Gesamte Nutzung	Monat	114 m ²	0,00 €	1.500,00 €	18.000,00 €

Jahresrohertrag

18.000,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet. Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	20.09.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	= 1,5279

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5279	= 351,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 351,00 €	351,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr **351,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. § 19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

114 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,80 €/m ²	1.573,20 € / Jahr
--	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr **1.573,20 €**

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

18.000,00 € Jahresrohertrag x 2%	360,00 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr **360,00 €**

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal 0,00 € / Jahr

Betriebskosten / Jahr 0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr 351,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr 1.573,20 €

Mietausfallwagnis / Jahr 360,00 €

Betriebskosten / Jahr 0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 2.284,20 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 216.457,50 € x 2% 4.329,15 €

Bodenwertverzinsung 4.329,15 €

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **70 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0200)^{40} - 1}{(1 + 0,0200)^{40} * 0,0200}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 27,36**.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag 18.000,00 €

Bewirtschaftungskosten -2.284,20 €

Jahresreinertrag 15.715,80 €

Bodenwertverzinsung (216.457,50 € x 2%) -4.329,15 €

Reinertrag der baulichen Anlagen 11.386,65 €

Vervielfältiger x 27,36

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	311.538,74 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	311.538,74 €
Bodenwert	+216.457,50 €
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert	527.996,24 €

Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00 €
<hr/>	
Summe	0,00 €

4.2 Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	200.747,00 €
Bodenwert	+216.457,50 €

Vorläufiger Sachwert	417.204,50 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+141.849,53 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	559.054,03 €
--	---------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	311.538,74 €
Bodenwert	+216.457,50 €

Vorläufiger Ertragswert	527.996,24 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
---	------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	527.996,24 €
---	---------------------

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung, sachverständiger Abgleich:

Sachwert	559.054,03 €	1,00	559.054,03	€
Ertragswert	527.996,24 €	-	-	€
Berücksichtigung aktuelle Marktsituation, Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
abzgl. ca. 15% und rundend			- 80.000,00	€
			ergibt	479.054,03 €
Verkehrswert		rd.	480.000,00	€

Die Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes für Berlin 2023/2024 ergeben mit folgenden Eckdaten, Reihenhäuser von 1971 bis 1990, wertrelevante Geschossfläche von 105 bis 174 qm, einfache bis mittlere Wohnlage, Durchschnittswerte von 2.536 €/qm bis 4.208 €/qm wertrelevante Geschossfläche, im Durchschnitt 3.368 €/qm, für das Gebäude ergibt sich eine wertrelevante Geschossfläche von rd. 161 qm, hiernach wäre hier ein mittlerer Verkehrswert von rd. 540.000 € vorhanden. Dies bestätigt die vorangehenden Ausführungen. Nicht differenziert ist in den vorangehenden Auswertungen, ob es sich um Realtrennungen oder Trennungen nach Wohnungseigentumsgesetz handelt.

Die in den Verfahren verwendeten Daten sind aus der Vergangenheit. Die aktuelle Entwicklung zeigt einen Rückgang des Immobilienmarktes. Das Objekt befindet sich insgesamt in einer Miteigentümergeinschaft mit den diesbezüglichen Anforderungen. Im Abgleich wird sachverständig die verwendete Anpassung gewählt.

Der **Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 betreffend den Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
245/1.000	Reihenhaus	3	7315

an dem Grundstück in der Gemarkung Lichtenrade

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 3 Nr. 1733/25	Gebäude- und Freifläche	12305 Berlin, Halker Zeile 9, 9A, 11, 11A	1.178

wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2024 auf

480.000,00 €

(in Worten vierhundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seiner Aussage keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 25. September 2024

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

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



BAUKAMMER BERLIN

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4.3 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts**a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Gemäß unserer Abfrage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten. Siehe hierzu auch die Anmerkungen unter 2.4.1 vorangehend.

b) Name des Verwalters mit Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Es ist keine Verwaltung bekannt geworden. Die 4 Miteigentumsanteile werden in Vereinbarung miteinander genutzt.

c) Welche Mieter und Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)?

Haus und Grundstück sind eigengenutzt mit partieller Vermietung ohne Abgeschlossenheit. Mieterin: wird im Anschreiben an das Amtsgericht benannt

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)?

Es konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der ENEC vorliegt?

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

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

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

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

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

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

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

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