

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021)



Freistehendes Wochenendhaus
Eiskellerweg 12 in 13587 Berlin

Verkehrswert: 120.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	2
1.2 Erläuterungen zum Umfang	3
2. Lage	3
2.1 Regionale Lage	3
2.2 Lokale Lage	4
3. Wertermittlungsobjekt	5
3.1 Grundstück	5
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	6
4. Wertermittlung	8
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	8
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	10
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	11
5. Bodenwert	12
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	12
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	12
6. Sachwertverfahren	13
6.1 Allgemeine Grundlagen	13
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	14
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	20
6.4 Alterswertminderung	21
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	22
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	24
7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale	24
8. Verkehrswert	25
Anhang A: Objektbilder	27

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Karl-Heinz Hoffmann Steigerwaldstraße 3 13589 Berlin
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Richard Reinhard Hoffmann Ederkopfweg 2 13583 Berlin z.Zt. aufhältlich: Vivantes Klinikum Spandau

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. 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.

Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkehrswertermittlung
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:	GA-KHH-11-72-2022
Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	24.11.2022
Wertermittlungsstichtag:	24.11.2022
Qualitätsstichtag:	24.11.2022

1.2 Erläuterungen zum Umfang

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. 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.

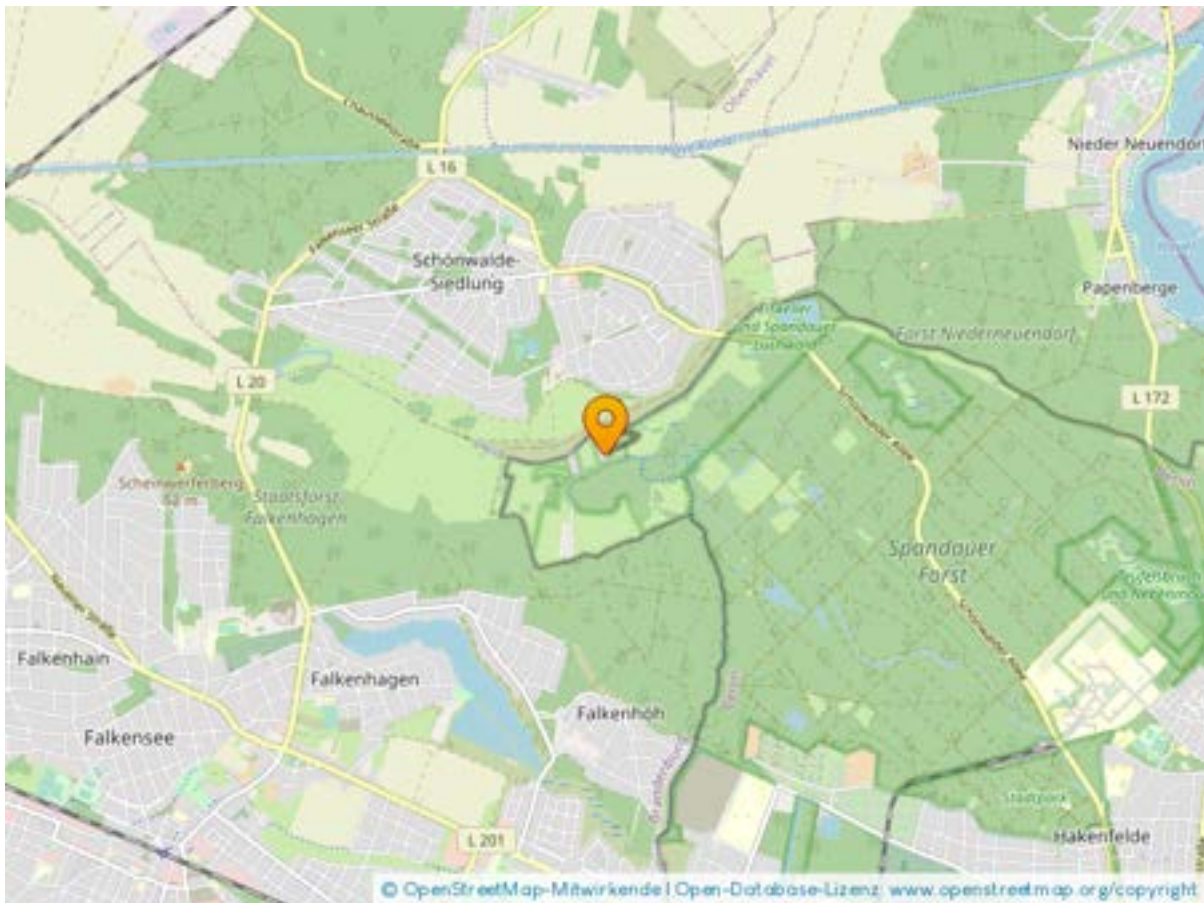
Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Berlin
Stadt / Ort	Berlin
Einwohner	ca. 3700000

Berlin ist die Hauptstadt und ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Die Stadt ist mit rund 3,7 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste und mit 892 Quadratkilometern die flächengrößte Gemeinde Deutschlands sowie die bevölkerungsreichste Stadt der Europäischen Union. Die Stadt hat mit 4123 Einwohnern pro Quadratkilometer die dritthöchste Bevölkerungsdichte Deutschlands. In der Agglomeration Berlin leben knapp 4,7 Millionen Einwohner, in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg rund 6,2 Millionen. Der Stadtstaat besteht aus zwölf Bezirken. Neben den Flüssen Spree, Havel und Dahme befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.



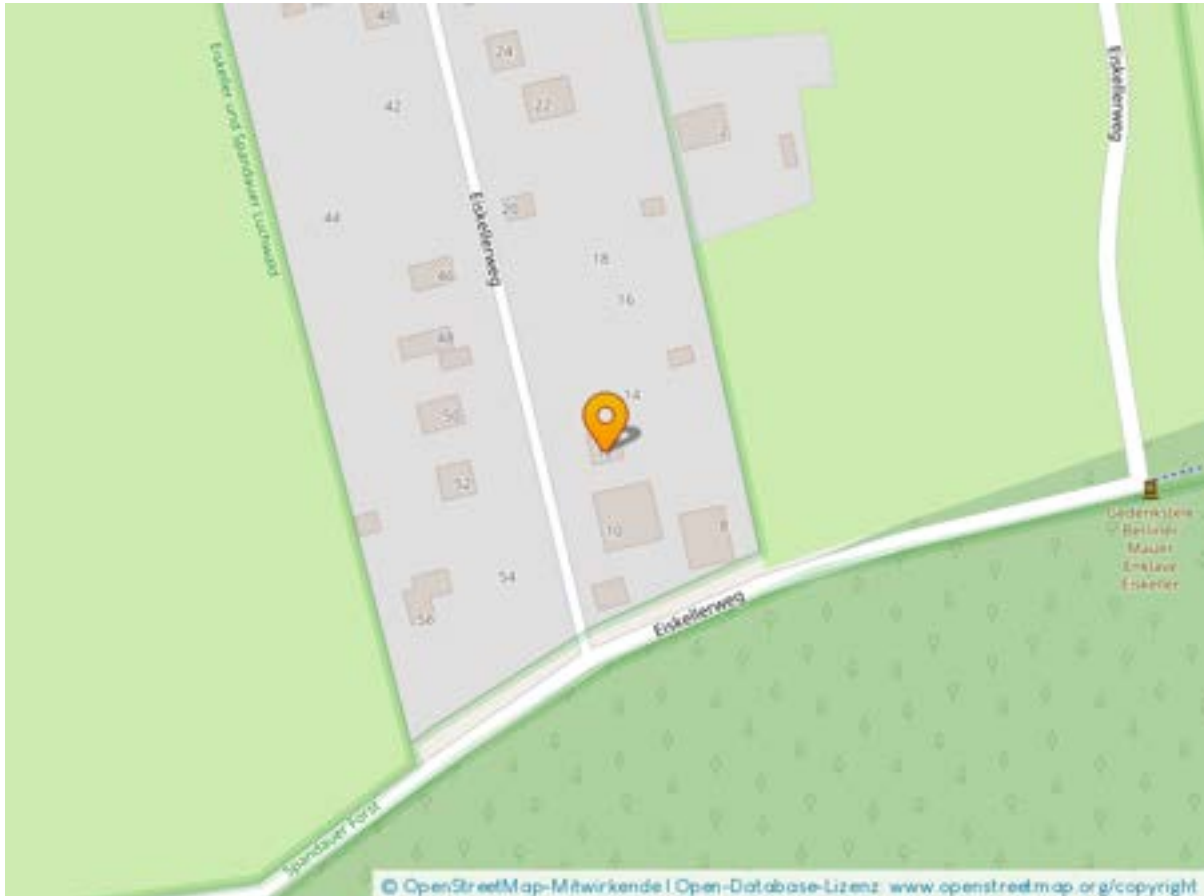
Eiskellerweg 12, Berlin - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Ortsteil	Spandau Hakenfelde
Lage im Ort	Entfernung zur Ortsmitte ca. 1500 Meter

Berlin-Hakenfelde liegt im Naturraum der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Es grenzt im Süden und Südwesten (Radelandstraße – Hohenzollernring – Neuendorfer Straße bis zum Quartier Schultheiss) an die Ortsteile Falkenhagener Feld und Spandau. Im Osten (einschließlich Eiswerder und Kleiner Wall) wird er durch die Havel von den Ortsteilen Haselhorst und Konradshöhe und dessen Ortslage Tegelort sowie dem Ortsteil Tegel begrenzt. Im Norden und Westen bildet Hakenfelde die Berliner Stadtgrenze zum Land Brandenburg und berührt die Stadt Hennigsdorf (Landkreis Oberhavel) sowie die Gemeinde Schönwalde-Glien und die Stadt Falkensee (Landkreis Havelland). Hakenfelde ist flächenmäßig der größte

Ortsteil des Bezirks Spandau. Die Straße liegt im Spandauer Ortsteil Eiskeller an der Grenze zum Bundesland Brandenburg. Eiskellerweg, die schmale Straße führt von der Schönwalder Allee über weite Wiesen zu der kleinen Siedlung Eiskeller. Dort gibt es einige Reiterhöfe und viel Natur.



Eiskellerweg 12, Berlin - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd. Nr.
Berlin Spandau, Gemarkung Teufelsbruch		13786	

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Teufelsbruch	3	90	738.00 m ²

Summe Flächen:

738.00 m²

Weitere Angaben zum Grundstück

Erschließungssituation

Wasser und Stromanschluss

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus und einem Gartenhaus bebaut. Das Grundstück ist mit Hecken eingefriedet. Die Bepflanzung des Grundstückes ist mit Hecken, Sträuchern und einer Rasenfläche hergestellt. Das Grundstück hat eine Ausrichtung nach Osten.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Wochenendhaus
Baujahr	1975
Unterkellerung	teilweise unterkellert, Kellerhöhe ca. 1,50 m
Vollgeschosse	1
Bedachung	Flachdach, Asbestzementwellplatten
Garage(n):	Nicht vorhanden
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 1980 geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	1
Anbau Bedachung	Flachdach

Allgemeine Angaben

Terrasse Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 12 m². In diesem Bereich sind Betonplatten verlegt.

Das Grundstück ist mit einem Wochenendhaus bebaut. Die Grundfläche beträgt ca. 41 m². In der Bebauung ist eine überdachte, 2-seitig offene Terrasse vorhanden. Die Fundamente sind ca. 95 cm tief gegründet. Eine Fläche von ca. 15 m² ist unterkellert, hier ist die Kellerhöhe ca. 1,55 m. Die Außenwände sind massiv und 25 cm dick gemauert. Die Kellerdecke ist mit Stahlträgern und Betondielen hergestellt. Die Außenwände sind massiv mit 25 cm dicken Wänden gemauert, es ist ein Außenputz vorhanden. Das Dach ist als Flachdach ausgebildet und mit einer Holzbalkendecke hergestellt. Auf dem Dach sind Asbestzementwellplatten verlegt, ebenso auf dem kleinen Anbau. Die Innenwände sind aus Leichtbau. Die Decken sind mit Profildrettern verkleidet. Die Fenster sind einfachverglaste Holzfenster. Die überdachte Terrasse hat einen massiven Stützpfeiler, der mit dem Fundament verankert ist. Die Terrasse ist mit Fliesen belegt.

Das Haus wird über die Terrasse betreten. Im Haus befinden sich der Windfang, das WC mit Duschbereich und Fenster, die Küche mit Fenster, das Wohnzimmer mit einem großen Fenster zur Terrasse und Glasbausteine zur Seite, eine Kammer mit Fenster, welches als Schlafraum benutzt wird. In der Küche befindet sich eine Einbauküche. Im Bad ein WC, ein Waschbecken und eine Dusche. Im Windfang ist der Sicherungskasten verbaut. Die Fußböden sind im Wohnzimmer und in der Kammer mit Teppich, im Bad und in der Küche mit Fliesen verlegt.

Der Anbau mit Außenmaßen von ca. 1,25 m x 3,12 m ist massiv erstellt worden. Hier befinden sich Lagermöglichkeiten.

Im Außenbereich ist eine 2-Kammer Fäkaliengrube mit einer Größe von ca. 4 m³ verbaut. Ein Gartenhaus steht im hinteren Grundstücksbereich.

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Elektorradiatoren, Gas Radiatoren
Warmwasser	Boiler, Durchlauferhitzer

Die Elektrik des Hauses ist aus dem Baujahr und als einfach einzustufen.

Innenausstattung / Einrichtung

Die Ausstattung der Zimmer ist einfach gehalten. Die sanitäre Einrichtung ist als normal einzustufen. Die gesamte Ausstattung des Wochenendhauses ist einfach.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung sind Baumängel festgestellt worden. Im Terrassenbereich fehlen teilweise Fliesen, teilweise sind die Fliesen defekt oder gerissen. Die Eingangstreppe weist defekte Fliesen auf. Im Sockelbereich der Außenfassade sind die mit Riemchen verkleideten Wände defekt oder fehlen teilweise. Das Haus hat baujahresbedingte Instandhaltungsmaßnahmen nötig. Die Bauschäden sind mit 4.500,00 €, der Instandhaltungsbedarf, pauschal mit 7.500,00 € angesetzt.

4. Wertermittlung

4.1 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.

4.2 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) ImmoWertV2021 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) ImmoWertV2021 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.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die

tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der 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.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	738.00 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	80,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Berlin
Bodenrichtwertnummer	40195
Gemeinde	Berlin
Ortsteil	Spandau
Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.berlin.de/gutachterausschuss

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	01.01.2022	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 80.00/m²

Gesamtfläche 738.00 m² x 80,00 €/m² **59.040,00 €**

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezugs auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert **80,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (738.00 m²) x Bodenrichtwert (80.0 €/m²) = **59.040,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 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 behebbar 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.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad**Brutto-Grundflächen (BGF)**

Gebäude	Fläche
Erdgeschoss	42.16 m ²
Teilunterkellerung	16.78 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) 58.94 m²

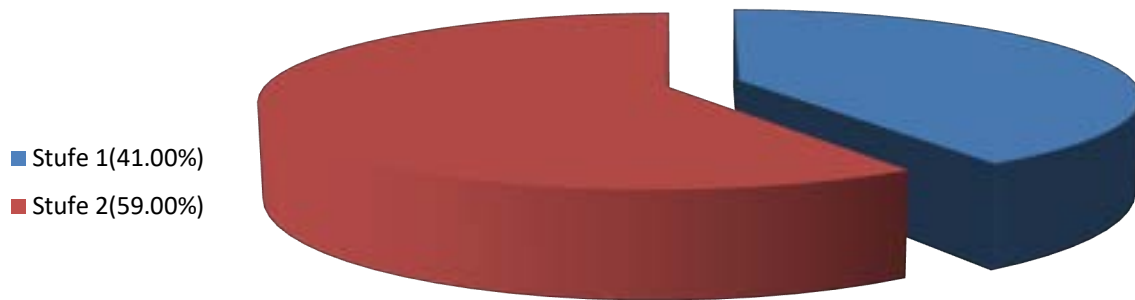
Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	3.76 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau 3.76 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

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%	41.00%	59.00%			

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad Hauptgebäude



Da das zu bewertende Gebäude teilweise unterkellert ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne Unterkellerung) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	920 €	1025 €	1180 €	1420 €	1775 €

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.03	705 €	785 €	900 €	1085 €	1360 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude ohne Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	41.00% x 920,00 €/m ²	377,20 €
Standardstufe 2	59.00% x 1.025,00 €/m ²	604,75 €
Standardstufe 3	0.00% x 1.180,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0.00% x 1.420,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0.00% x 1.775,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **981,95 €**

Teilberechnung Gebäude mit Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	41.00% x 705,00 €/m ²	289,05 €
Standardstufe 2	59.00% x 785,00 €/m ²	463,15 €
Standardstufe 3	0.00% x 900,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0.00% x 1.085,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0.00% x 1.360,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **752,20 €**

Mischkalkulation:

Nicht unterkellert: 981,95 €/m ²	x 25.38 m ² (60.2%) = 299,38 €/m ²
Unterkellert: 752,20 €/m ²	x 16.78 m ² (39.8%) = 591,13 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **890,51 €**

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.

Baupreisindex Faktor 1.676

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 890,51 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1.676 1.492,49 €/m²

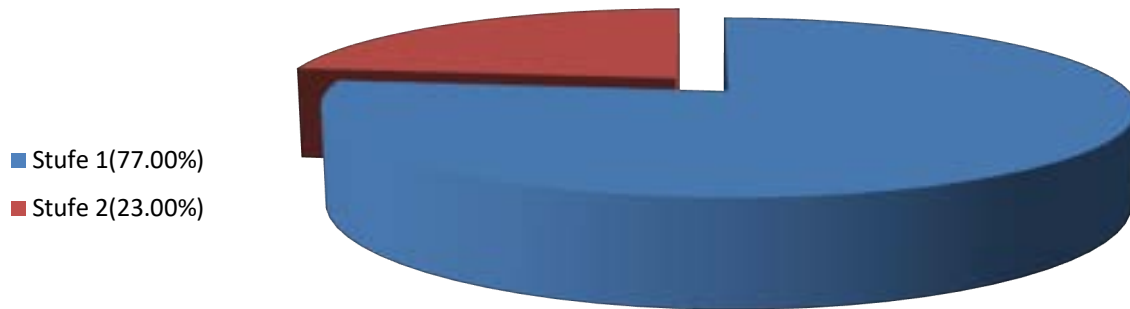
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 87.967,36 €

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 1.492,49 € x 58.94 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

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%	77.00%	23.00%			

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad des Anbaus



Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	920 €	1025 €	1180 €	1420 €	1775 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	77.00% x 920,00 €/m ²	708,40 €
Standardstufe 2	23.00% x 1.025,00 €/m ²	235,75 €
Standardstufe 3	0.00% x 1.180,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0.00% x 1.420,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0.00% x 1.775,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

944,15 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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

Baupreisindex Faktor 1.676

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010 944,15 €/m²

Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag x 1.676 1.582,40 €/m²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag 5.949,82 €

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 1.582,40 € x 3.76 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Gebäude	Fläche	
Terrasse - Boden: Betonplatten	Fläche: 12.00 m ²	3.900,00 €
Einbauküche - einfache Ausführung		2.000,00 €
Außentreppe	Stufen: 5.00	3.000,00 €
Außentreppe	Stufen: 4.00	2.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile 10.900,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Der Anbau verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Anbaus unterliegen.

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

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 **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 47 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 60 Jahre - 47 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **13 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1975
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60
Restnutzungsdauer	13 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

[Alterswertminderung = (60 Jahre - 13 Jahre) x 100 / 60 Jahre = 78.33% der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Alterswertminderung von **48.75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 42 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 60 Jahre - 42 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	1980
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60
Restnutzungsdauer	18 Jahre

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

[Alterswertminderung = (60 Jahre - 18 Jahre) x 100 / 60 Jahre = 70.00% der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **70.00% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	87.967,36 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 10.900,00 €

Anpassung mittels Regionalfaktor	98.867,36 € x 0.95
----------------------------------	-----------------------

	93.923,99 €
Alterswertminderung 48.75%	= 45.787,95 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	5.949,82 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

	5.949,82 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 0.95

	5.652,33 €
Alterswertminderung 70.00%	= 3.956,63 €

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 **5.00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	93.923,99 €
Alterswertminderung 48.75%	- 45.787,95 €
Herstellungskosten Anbau	+ 5.652,33 €
Alterswertminderung 70.00%	- 3.956,63 €

	49.831,74 €
--	-------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 5.00%	+ 2.491,59 €
---	--------------

Vorläufiger Sachwert	52.323,33 €
-----------------------------	--------------------

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	52.323,33 €
Bodenwert	+59.040,00 €

Vorläufiger Sachwert	111.363,33 €
----------------------	--------------

Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1.16
-------------------------------------	--------

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	129.181,46 €
---	---------------------

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **129.181,46 €**.

7. 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 Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes, befindet sich ein Gartenhaus mit den Außenmaßen von 1,80 x 2,80 m. Baujahr wird hier geschätzt auf ca. 1990. eine Fäkaliengrube ist hinter dem Haus erstellt worden, die Größe wird hier mit ca. 4 m³ angegeben. Das Objekt weist Reparaturstau aus. Die Terrassenbeläge, die Eingangstreppe, die Verkleidung des Sockels im Kellerbereich, sonstiger Reparaturstau vorhanden.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Gartenhaus	Pauschale Erfassung	+1.000,00 €
Fäkaliengrube	Pauschale Erfassung	+2.500,00 €

Summe pauschale Erfassungen		3.500,00 €
------------------------------------	--	-------------------

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte		0,00 €
Pauschale Erfassung		+3.500,00 €
Instandhaltungsbedarf pauschal		-7.500,00 €
Bauschäden pauschal		- 4.500,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen		+/- 0,00 €
--	--	------------

Summe		-8.500,00 €
--------------	--	--------------------

8. Verkehrswert**Sachwertverfahren**

Vorläufiger Gebäudewert		52.323,33 €
Bodenwert		+59.040,00 €

Vorläufiger Sachwert		111.363,33 €
-----------------------------	--	---------------------

Marktanpassung		+17.818,13 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-8.500,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren		120.068,46 €
--	--	---------------------

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt, da es im näheren Umkreis keine Vergleichspreise für verkaufte Wochenendhäuser gibt, laut Angabe des Gutachterausschusses.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Wochenendhaus bebauten Grundstücks in Berlin, Eiskellerweg 12 wird deshalb auf:

120.000,00 €

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.



Stempel und Unterschrift Thomas Rohlf

Berlin, 02.12.2022

Anhang A: Objektbilder



Eiskellerweg 12, Berlin - Grundstückseingang



Eiskellerweg 12, Berlin - Terrassenansicht



Eiskellerweg 12, Berlin - Eingang



Eiskellerweg 12, Berlin - Windfang



Eiskellerweg 12, Berlin - Bad



Eiskellerweg 12, Berlin - Dusche



Eiskellerweg 12, Berlin - Küche



Eiskellerweg 12, Berlin - Wohnzimmer



Eiskellerweg 12, Berlin - Wohnzimmer



Eiskellerweg 12, Berlin - Wohnzimmer



Eiskellerweg 12, Berlin – Kammer/Schlafen



Eiskellerweg 12, Berlin – Kammer/Schlafen



Eiskellerweg 12, Berlin – Anbau auf der Rückseite



Eiskellerweg 12, Berlin - Anbau



Eiskellerweg 12, Berlin - Kellerabgang



Eiskellerweg 12, Berlin - Keller



Eiskellerweg 12, Berlin – Neuwertige Pumpe



Eiskellerweg 12, Berlin - Grundstücksansicht



Eiskellerweg 12, Berlin - Gartenhaus



Eiskellerweg 12, Berlin - Kompost



Eiskellerweg 12, Berlin - Garten



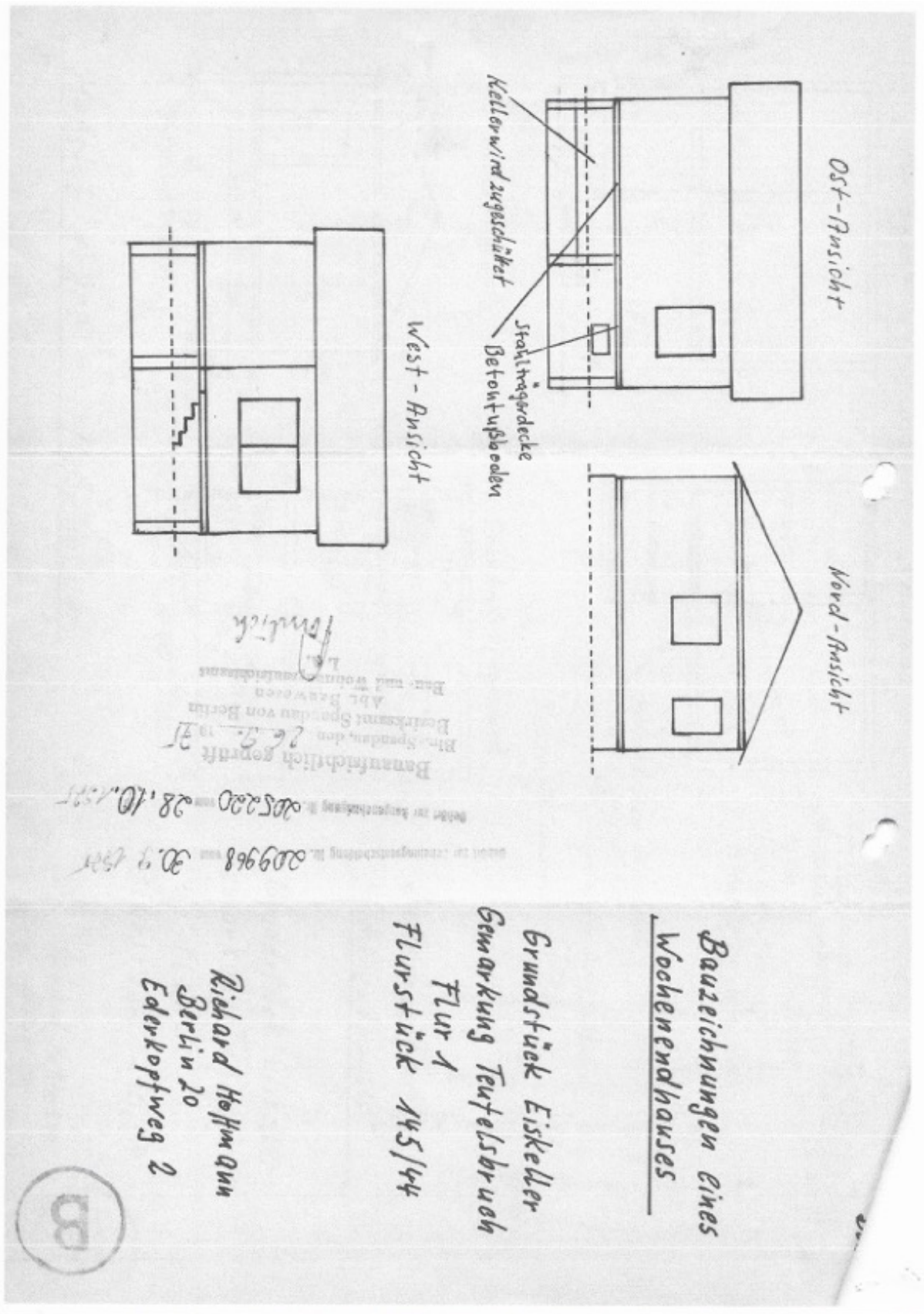
Eiskellerweg 12, Berlin - Fäkaliengrube



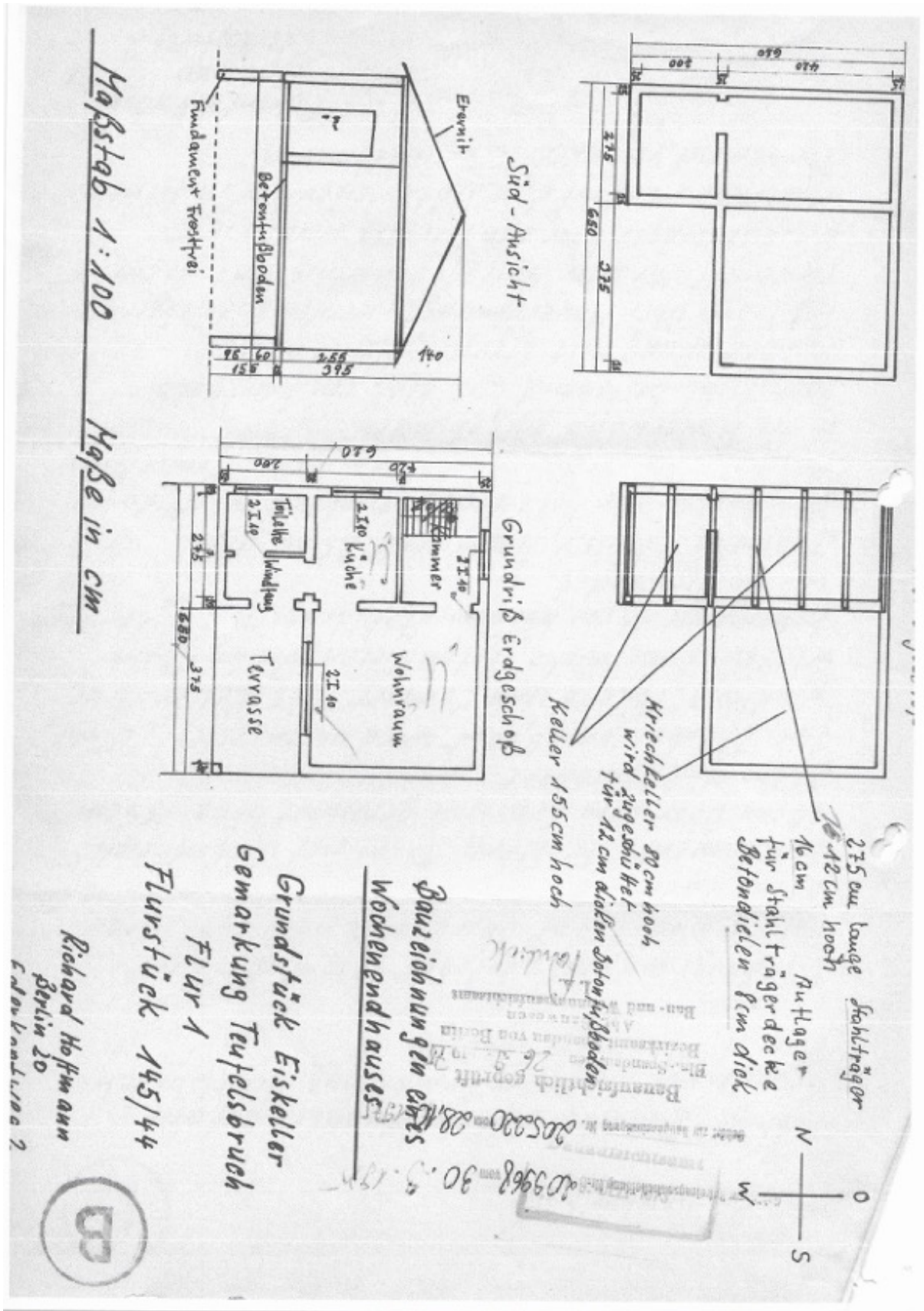
Eiskellerweg 12, Berlin – Außenwandschaden an der Terrasse



Eiskellerweg 12, Berlin – Defekte Fliesen im Treppenbereich



Bauzeichnung



Bauzeichnung