

Real Property Concept

GmbH

Real Property Concept GmbH, Fregestr. 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg

Abteilung 30

Möckernstraße 130

10963 Berlin

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 11.11.2024

AZ: 2024 - 102

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 12309 Berlin, Pechsteinstraße 53 A.

Aktenzeichen: 30 K 48/23

Gemarkung: Lichtenrade

Flur: 1

Flurstück: 71/907



Der Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks wurde zum Stichtag 05.11.2024 unter Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts ermittelt mit rd.

513.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 48/23**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 15159, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenrade, Flur 1, Flurstück 71/907 (605 m ²)
Objektadresse:	Pechsteinstraße 53 A, 12309 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 22 m; mittlere Tiefe ca. 26 m; unregelmäßige Grundstücksform
Bebauung:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	um 1963 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Zur Raumauftei- lung wird auf die Grundrisse aus der Bau- akte in Anlage 4 des Gutachtens verwie- sen. Die Wohnfläche wird mit ca. 204 m ² geschätzt.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird hinsicht- lich des im Verkehrswerts berücksichtig- ten merkantilen Minderwerts auf Punkt 1.4.2 des Gutachtens verwiesen.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermitt- lungsstichtag gemäß Auskunft unge- nutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Lichtenrade. Die Entfernung zum Stadt- zentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 15 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentl. Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	513.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag, unter Be- rücksichtigung eines merkantilen Min- derwerts)



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	7
1.4.1	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	7
1.4.2	Merkantiler Minderwert.....	7
1.5	Fragen des Gerichts.....	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage.....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.4	Privatrechtliche Situation.....	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Einfamilienhaus.....	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	18	
3.2.3	Raumaufteilung	18
3.2.4	Gebäudekonstruktion.....	18
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
3.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Nebengebäude	19
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
4.1	Grundstücksdaten.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung.....	22
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung.....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.5	Verkehrswert	31

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Pechsteinstraße 53 A, 12309 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 15159, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenrade, Flur 1, Flurstück 71/907 (605 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstraße 130, 10963 Berlin
	Auftrag vom 20.09.2024 (Datum des Auftrags Schreibens), eingegangen am 04.10.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	05.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Rechtspfleger, Gläubigerin zu 1) mit Verfahrensbevollmächtigtem, Schuldnerin mit Sozialarbeiterin und Mitarbeiterin des Justizvollzugs, Tochter der Schuldnerin (als Begleitung), sowie der unterzeichnende Sachverständige
Durchführung Ortstermin:	Während des Eintreffens aller Verfahrensbeteiligten vor dem Bewertungsobjekt kam eine Tochter der Schuldnerin hinzu, welche sich namentlich vorstellte und als Begleiterin der Schuldnerin auch am Ortstermin zugelassen wurde. Im weiteren Verlauf (minütlich) kam zunächst eine zweite Tochter und unmittelbar darauf eine dritte Tochter der Schuldnerin hinzu. Die Schuldnerin wurde durch den Unterzeichner nochmals über die Parteiöffentlichkeit eines Besichtigungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren aufgeklärt. Sie war jedoch nicht damit einverstanden, nur eine Tochter als Begleitperson hinzuzuziehen. Sie forderte vielmehr die Teilnahme aller drei Töchter sowie die Hinzuziehung ihres Rechtsbeistandes. Der Schuldnerin wurde erläutert, dass ihr Verfahrensbevollmächtigter ordnungsgemäß über den Ortstermin informiert wurde, diesen aber offensichtlich nicht wahrnimmt. Die Schuldnerin war uneinsichtig und bestand weiterhin darauf, dass der Ortstermin mit allen Familienangehörigen durchgeführt wird. Da dies eine Missachtung der Parteiöffentlichkeit zur Folge hätte, wurde der Ortstermin durch den Unterzeichner nach einer Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus beendet.
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 22.05.2024
von der Gläubigerin zu 1) wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit Informationen zum Objekt v. 14.10.2024; • Anschreiben des Verfahrensbevollmächtigten an seine MandantIn v. 15.05.2020 nebst Arrestbefehl des LG Berlin v. 11.05.2020, Kostenrechnung v. 15.05.2020 und Gutschrift v. 15.05.2020; • Kostenrechnung Eintragung Höchstbetragshypothek im Grundbuch v. 25.05.2020; • Bescheinigung über Ergebnis der Feuerstättenschau und Mängelbericht Schornsteinfeger v. 01.11.2018 zum nicht

betriebsfähigen Kamin mit Frist zur Mängelbeseitigung bis 30.06.2019 aus Sicherheitsgründen, sowie Anschreiben des Schornsteinfegers vom 09.09.2019 mit Hinweis des nicht mehr betriebsfähigen Kamins;

- Energieausweis v. 25.02.2020 nebst Rechnung;
- Anschreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin zu 1) an seinen Mandanten (Wohnungsberechtigter) v. 25.11.2019 nebst Sitzungsprotokoll des AG Tempelhof-Kreuzberg v. 21.11.2019 bzgl. Nutzung der Räume des Objekts;
- Grundbuchauszug v. 24.06.2019;
- Kaufvertrag mit Wohnrecht (auszugsweise Fotokopie) v. 17.07.2018;
- Fotoaufnahmen zum Bewertungsobjekt;

vom Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin zu 1) und zu 2) wurde zur Verfügung gestellt:

- Anschreiben mit Informationen zum Objekt v. 28.10.2024

vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Unterlagen aus Bauaktenarchiv zu Bau Einfamilienhaus:
 - Bauschein v. 04.02.1963;
 - 1. Nachtrag zum Bauschein;
 - 2. Nachtrag zum Bauschein;
 - Lageplan v. 09.07.1962;
 - Grundrisse, Schnitt, Ansichten v. 28.06.1962;
 - Baulastenblatt v. 06.10.1982 bzgl. Schmutzwasserleitung;
- Unterlagen aus Bauaktenarchiv zum Anbau Blumenpavillon:
 - Bauantrag v. 25.02.1969;
 - Baubeschreibung ohne Datum;
 - Baugenehmigung v. 29.04.1969;
 - Lageplan v. 12.02.1969;
 - Grundriss, Schnitt, Ansichten v. 12.10.1968;
- Unterlagen aus Bauaktenarchiv zum Anbau Wintergarten:
 - Bauantrag v. 27.03.1971;
 - Baubeschreibung v. 27.03.1971;
 - Baugenehmigung v. 06.05.1971;
 - Grundriss, Schnitt v. 27.03.1971;
- Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;
- Auskunft/Recherche Denkmalschutz;
- Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft/Recherche Altlasten;
- Auskunft/Recherche beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Lichtenrade, Blatt 15159, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 5, Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht)

5	1	Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Lichtenrade Blatt 8324. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19.05.1982 - § 10 Abs. 1 UR 277/82 Notar Hirschfeld - eingetragen am 12.01.1983. Umgeschrieben am 02.02.1998.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 19.05.1982 konnte eingesehen werden. Bei der Grunddienstbarkeit handelt es sich zusammenfassend um ein Wege- und Versorgungsleistungsrechts zugunsten des rückwärtig gelegenen Grundstücks Flurstück 71/908 auf einer Breite von 3 m ab der Straße entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich der Ermittlung eines Werteeinflusses durch die Eintragung in Abt. II, Nr. 5 und die damit verbundene Inanspruchnahme des Bewertungsobjekts wird auf Anlage 7 des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird auftragsgemäß und entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 9, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht)

9	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB) für [REDACTED], geb. [REDACTED]. Löschar bei Nachweis des Todes des Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 17.07.2018 (UR-Nr. 192/2018, Notar Ulrich Gasenzer in Berlin) eingetragen am 26.11.2018.
---	---	---

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 17.07.2018 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Kaufvertrag in dem das vorliegend dinglich gesicherte Wohnrecht vereinbart wurde. Der Berechtigte ist nach den vorliegenden Informationen und Unterlagen bereits verstorben, so dass die Eintragung grundsätzlich obsolet ist. Der Werteeinfluss der Eintragung bemisst sich demnach in Höhe der üblichen Löschungskosten.

1.4.2 Merkantiler Minderwert

Nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen ereignete sich in dem zu bewertenden Einfamilienhaus im Jahr 2020 ein nicht natürlicher Todesfall. Entsprechend der Veröffentlichungen der Polizei Berlin, der Staatsanwaltschaft Berlin und diverser regionaler und überregionaler Pressemitteilungen wurde am 11.03.2020 ein getöteter 84-jähriger Mann in dem von ihm bewohnten Gebäude aufgefunden. Es erfolgte eine Ermittlung der Mordkommission und letztlich eine Verurteilung eines Täters.

Den Pressemitteilungen sind diverse Fotoaufnahmen des Tatorts zu entnehmen, wonach sich die Tat in der Diele im Bereich zur Küche ereignet haben soll. Durch die Gläubigerin zu 1) wurden in dem vorliegenden Verfahren diverse Fotoaufnahmen zum Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt, u.a. auch ein Foto des Tatortbereichs. Es wird hierzu auf das nebenstehende Foto verwiesen.

Im Ortstermin wurde durch die Schuldnerin beiläufig erwähnt, dass das Gebäude durch die Gläubiger ohne ihr Zutun beräumt wurden sein soll. Ob diese Aussage zutreffend ist, ob sich zurückgelassenes Mobiliar bzw. zurückgelassener Hausrat im Gebäude befinden und insbesondere, ob der auf dem Foto ersichtliche Tatort auch am Wertermittlungstichtag unverändert vorhanden ist, kann auf Grund der Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts sachverständig nicht beurteilt werden. Eine sachgerechte Berücksichtigung ist daher in der Wertermittlung nicht möglich.

Auf Grund des erfolgten Tötungsdelikts haftet dem Bewertungsobjekt jedoch unabhängig von der ungeklärten Thematik der Beräumung bzw. Reinigung des Tatorts ein sogenannter merkantiler Minderwert an.



Ein merkantiler Minderwert bezeichnet die Minderung des Verkaufswerts einer Immobilie, die besteht, obwohl das Schadensereignis vollständig und sachgemäß behoben wurde. Der Schaden oder Mangel haftet dem Objekt weiterhin an. Bezugnehmend auf die BGH-Rechtsprechung beruht die Annahme eines merkantilen Minderwerts auf dem Verdacht verborgener gebliebener Schäden. Hierdurch entsteht bei möglichen Kaufinteressenten eine Abneigung gegenüber der Immobilie, so dass ein Wertverlust ohne einen tatsächlichen Mangel am Objekt besteht.²

Der merkantile Minderwert ist eine oft unterschätzte Größe, die den Wert einer Immobilie deutlich beeinträchtigen kann. Er ist jedoch ein fiktiver Wert, da er nicht objektiv rational nachweisbar ist. Es handelt sich vielmehr um eine emotionale Komponente. Typische Ereignisse, die Unwohlsein bei einem potenziellen Käufer auslösen, sind u.a. Gewaltverbrechen, die in einem Haus begangen wurden. Diesbezüglich beeinflusst auch die Berichterstattung in den Medien den merkantilen Minderwert einer Immobilie. Wird negativ über die Tat i.V.m. der Immobilie in der regionalen Tagespresse oder auch überregional berichtet, wirkt sich das weiter wertmindernd aus. Hintergrund ist nicht nur die Bekanntheit der Tat mit Bezug zur Immobilie bei Nachbarn, etc. sondern insbesondere die Tatsache, dass die Presseberichte auch über einen unbestimmten Zeitraum nach der Tat für jedermann recherchierbar und lesbar sind. Ein Stillschweigen über die Tat findet demnach regelmäßig nicht zeitnah statt. Ein derartiges Verhalten zeigte sich auch im vorliegend durchgeführten Ortstermin, in dem durch eine Nachbarin angefragt wurde, ob „nunmehr etwas mit dem Haus passiert“ [Gedächtnisprotokoll].

In der Gerichtsbarkeit sind derartige Fälle von Hausverkäufen i.V.m. Gewaltdelikten oder Suizidaten bereits mehrfach thematisiert wurden. Unter anderem hat das OLG Celle entschieden, dass ein Hauskäufer den Vertrag anfechten kann, wenn der Verkäufer verschwiegen hat, dass sich der Vorbesitzer im verkauften Haus erhängt hat.³ Der Makler als Erfüllungsgehilfe des Verkäufers belog die Käufer des Hauses, indem er behauptete, die Voreigentümer hätten im Ausland gelebt und sich dort das Leben genommen. Die Käufer erfuhren nur zufällig davon. Das Urteil ist ein Musterbeispiel dafür, dass eine Immobilie einen merkantilen Schaden erleiden kann. Insoweit ist die Gewalttat auch im vorliegenden Gutachten zu benennen und entsprechend zu würdigen.

Problematisch ist die sachgerechte Bestimmung des merkantilen Minderwerts, da es kein allgemein anerkanntes Verfahren und darüber hinaus auch kein von den Gerichten uneingeschränkt akzeptiertes Verfahren zur Ermittlung des merkantilen Minderwerts gibt.⁴ Zwar haben sich in der Praxis Verfahrensweisen herauskristallisiert, jedoch basieren diese grundsätzlich auf der Berücksichtigung erhöhter potentieller Kosten durch mögliche Folgeschäden, etc. Derartige Kosten bestehen bei einem merkantilen Minderwert durch ein verübtes Gewaltverbrechen regelmäßig aber nicht, da der Immobilie i.d.R. nur ein emotionaler Schaden durch Unwohlsein von Käufern anhaftet. Der merkantile Minderwert wird vom BGH als „psychologische Größe“ beurteilt, die nur aus dem Marktverhalten abgeleitet werden kann. Dabei fallen merkantile Minderwerte durch Mord, Suizid, u.ä. regelmäßig geringer aus als bspw. durch beseitigte Altlasten, Hausschwamm, Feuchtigkeit, u.ä. Hieran zeigt sich, dass bei einem Tötungsdelikt die psychologische Größe der Beurteilung hoch liegt, da die Immobilie regelmäßig durch eine solche Tat keinen konkreten Schaden erleidet. Anders ist dies bei einem beseitigten Schaden durch Altlasten, Hausschwamm, Feuchtigkeit, u.ä., da hier die Gefahr einer Wiederkehr des Schadens durch bspw. unsachgemäße Schadensbeseitigung auch in tatsächlicher Hinsicht der Immobilie anhaften kann, mithin der psychologische und emotionale Faktor geringer ausfällt.

In der Fachliteratur wird daher nahezu vollständig folgende Auffassung vertreten: Wenn sich der merkantile Minderwert im Marktgeschehen widerspiegelt, dann lassen sich plausible Ergebnisse auch nur durch Analyse des Marktes ermöglichen. Aus diesem Grund erfolgte mit einer Online-Befragung zum Thema „Untersuchung zum merkantilen Minderwert“ im September 2018 im Rahmen einer wissenschaftlichen Untersuchung der Technischen Universität Dresden erstmals eine bundesweit flächendeckende Datenerhebung. Zudem erfolgte einer Dissertation zum Thema „Herleitung des merkantilen Minderwertes bei Wohnimmobilien auf der Grundlage einer empirischen Untersuchung“ mit Prüfungstermin 04/2022 vor der TU Dortmund. In der Fachliteratur wird erwartet, dass die Ergebnisse in Zukunft Einlass in die Rechtsprechung finden.

Für die vorliegende Wertermittlung und der erforderlichen Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts auf Grund des im Bewertungsobjekt erfolgten Tötungsdelikts wird zusammenfassend auf die zuvor genannte Dissertation⁵ Bezug genommen und hierzu nachfolgend ausgeführt.

Die Kommentare zu den Wohnimmobilien, bei denen Suizid, Mord oder andere einschneidende negative Ereignisse eine Rolle gespielt haben, ließen in der Studie deutlich werden, wie gravierend sich derartige Vorfälle auf den Wert einer Immobilie auswirken können. In einigen Fällen führten diese Ereignisse sogar dazu, dass auf einen Ankauf vollständig verzichtet wurde. Suizid und Mord sind als herausragende Ereignisse explizit genannt.

² BGH VII ZR 60/76, 08.12.1977

³ OLG Celle, 16 U 38/07

⁴ Bundesweite Datenerhebung geplant: Die Bewertung des merkantilen Minderwertes - ein ungelöstes Problem?, AIZ 09/2018

⁵ Dipl.-Ing. Smolibowski „Herleitung des merkantilen Minderwertes bei Wohnimmobilien auf der Grundlage einer empirischen Untersuchung“

Es wurden insgesamt 90 Rückläufer in der Befragung zum Themenkomplex „Suizid, Mord oder andere negative Ereignisse“ ausgewertet. Die Verkäufe mit Abschlägen durch einen merkantilen Minderwert fanden i.d.R. innerhalb von bis zu 8 Jahren nach dem negativen Ereignis statt. Die Abschläge betragen entsprechend der in der Dissertation ausgewiesenen Grafik überwiegend zwischen 0 – 30 %, wobei auch Abschläge bis 50 % erfasst wurden. Zwei Fälle mit Abschlägen i.H.v. rd. 75% und 90 % wurden als Ausreißer nicht berücksichtigt.

Ausgehend von den Untersuchungen und erstellten Schätzberechnungen bewegt sich ein durchschnittlicher Abschlag im Themenbereich „Suizid, Mord oder andere negative Ereignisse“ zwischen \emptyset 13,34 % (0 Jahre nach Schaden) und \emptyset 12,14 % (8 Jahre nach Schaden). Die Reduzierung des Abschlages wurde mit \emptyset 0,15 %/Jahr ermittelt. Für das vorliegende Ereignis im Jahr 2020 und dem Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ergäbe sich damit: Abschlag 13,34 % abzgl. 4 Jahre zu je -0,15 % = 12,74 % Abschlag zum Zeitpunkt der Wertermittlung.

Beeinflusst werden die Abschläge des merkantilen Minderwerts jedoch nicht nur durch den zeitlichen Verlauf, sondern insbesondere auch durch das Preissegment der Immobilie auf dem Immobilienmarkt. Es wurde in der Auswertung bei Berücksichtigung des mittleren Preissegments als Referenzwert = 0 festgestellt, dass Objekte im hochpreisigen Segment \emptyset -3,70 % und Objekte im niedrigpreisigen Segment \emptyset + 1,80 % Abweichung aufweisen. Dieser Sachverhalt wird damit begründet, dass Objekte im hohen Preissegment i.d.R. einer höheren Nachfrage durch sehr gute Lage unterliegen, so dass die Nachfrager/Käufer i.d.R. einen niedrigeren Abschlag in Bezug auf das Schadensereignis vornehmen. Starke Nachfrageüberhänge können auch dazu führen, dass der merkantile Minderwert bedeutungslos wird. Im Gegenzug erfolgt ein höherer Abschlag im niedrigen Preissegment, da hier i.d.R. viele vergleichbare Objekte in einfachen mit mittleren Lagen angeboten werden, mithin die Nachfrage bezogen auf das Einzelobjekt geringer ausfällt. Nachfrager/Käufer nehmen daher im günstigen Preissegment regelmäßig einen höheren Preisabschlag vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Lichtenrade, im südlichen Grenzbereich der Stadt Berlin, nur ca. 800 m von der Grenze zum Bundesland Brandenburg entfernt. Die für das Bewertungsobjekt zutreffende Bodenrichtwertzone weist einen Bodenrichtwert i.H.v. 670 €/m² aus. Unter Bezugnahme auf die Auswertungen der Bodenrichtwerte Deutschland, Bereich Berlin liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert für Berlin bei 1.346 €/m². Der höchste durchschnittliche Bodenrichtwert befindet sich im Ortsteil Mitte mit 7.515 €/m². Der Ortsteil Berlin-Blankenfelde hat den niedrigsten durchschnittlichen Bodenrichtwert mit 276€/m². Damit befindet sich das Bewertungsobjekt im niedrigen Spannenbereich zwischen 276 €/m² und 1.346 €/m². Zudem handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus, Baujahr um 1963) um keine besonders nachgefragte, sondern um eine häufig auf dem Immobilienmarkt gehandelte Objektart.

Es wird sachverständig daher eingeschätzt, dass das Bewertungsobjekt im Immobilienmarkt Berlin im niedrigen Preissegment einzuordnen ist, so dass die Abweichung von \emptyset +1,80 % auf den Abschlag hinzurechnen ist. Hieraus ergebe sich anhand der Auswertung ein Abschlag für den merkantilen Minderwert zum Wertermittlungsstichtag von: 12,74 % + 1,80 % = 14,54 %.

Die Auswertungen zeigen des Weiteren auf, dass mit einem Vorhersageintervall einer 90%igen Wahrscheinlichkeit der merkantile Minderwert einer Immobilie für den Bereich „Suizid, Mord oder andere negative Ereignisse“, am Stichtag 4 Jahre nach dem Ereignis, zwischen 0,00 – 30,15 % liegt. Dies deckt sich im Wesentlichen mit den bereits eingangs benannten häufigsten Abschlägen zwischen ca. 0– 30 %. Die hohe Wahrscheinlichkeit zeigt sich somit in einer hohen Streubreite wieder. Bei einer Reduzierung des Vorhersageintervall auf eine 60%ige Wahrscheinlichkeit liegt der merkantile Minderwert am Stichtag 4 Jahre nach dem Ereignis entsprechend der Auswertung zwischen 3,93 – 21,55 % liegt.

Ausgehend von den zuvor genannten Auswertungen mit Bezug zum tatsächlichen Marktgeschehen, dem 4 Jahre zurückliegenden Ereignis (Tötungsdelikt in der Diele im Bereich zur Küche) und der Tatsache einer umfänglichen Berichterstattung in der regionalen und überregionalen Presse, wird der merkantile Minderwert für das Bewertungsobjekt mit rd. 15 % sachverständig geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag gemäß Auskunft ungenutzt. Klingel/Briefkasten waren unbeschriftet. Der Zugangsbereich ist bereits mit wildem Bewuchs bewachsen. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird ein dem Baujahr entsprechender durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Anhaltspunkte für einen Gewerbebetrieb waren jedoch nicht ersichtlich.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden auf der Grundlage der Außenbesichtigung nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster registriert.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Es wurde ein Energieausweis vom 25.02.2020 zur Verfügung gestellt. Hiernach betragen der Endenergieverbrauch 172,1 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 191,7 kWh/(m ² *a).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.890.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Topo Plus

Bezirk und Einwohnerzahl:

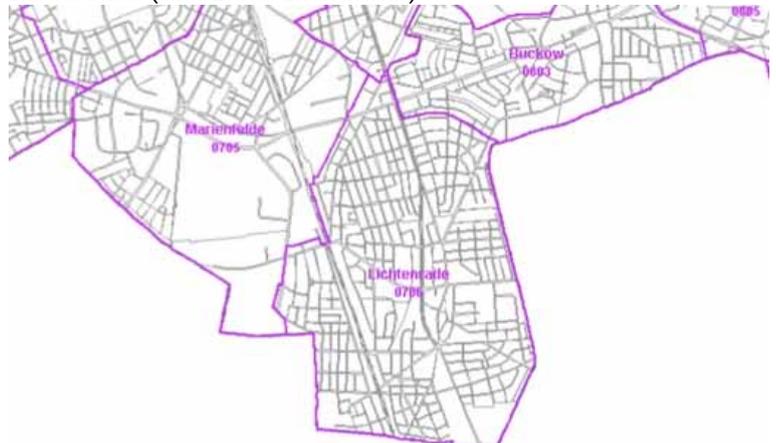
Tempelhof-Schöneberg (ca. 356.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Lichtenrade (ca. 52.300 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteil

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 32 km entfernt)
Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 15 km entfernt)
Bundesstraßen:
B 96 (ca. 450 m entfernt)
Autobahnzufahrt:
A 10, AS Rangsdorf (ca. 10 km entfernt)
Bahnhof:
S-Bahnhof Lichtenrade (ca. 1 km entfernt)
Berlin-Südkreuz (ca. 11 km entfernt)
Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Lichtenrade. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 15 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentl. Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug aus Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Ein-/Zweifamilienhausbebauung sowie VI-IX geschossige Wohnblockbebauungen

Topografie:

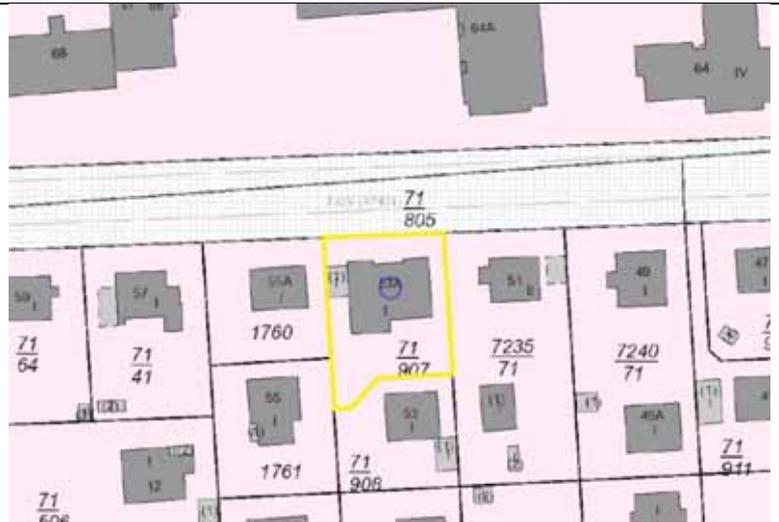
eben

Beeinträchtigungen:

keine

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 22 m;
mittlere Tiefe ca. 26 m;
Größe 605 m²; unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:



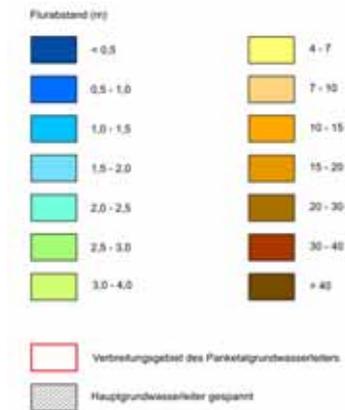
(Auszug aus Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses, jedoch ist die Garage an die westliche Grundstücksgrenze gebaut; eingefriedet durch Zaun, Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 15 m – 30 m.



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

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenrade, Blatt 15159, folgende Eintragungen:

- Ifd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Wege- und Versorgungsleitungsrecht),
- Ifd. Nr. 9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht),
- Ifd. Nr. 12: Zwangsversteigerungsvermerk.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 des Gutachtens verwiesen. Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Durch die Behörde erfolgte keine Beantwortung der Anfrage vom 07.10.2024, jedoch eine taggleiche Eingangsbestätigung. Mehrfache telefonische Rückfragen blieben ergebnislos. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von der vorhandenen Bebauung und der Nutzung unterstellt, dass keine bzw. keine wertbeeinflussenden Baulasten eingetragen sind.

Denkmalschutz:



(Auszug aus Legende)

besteht nicht



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

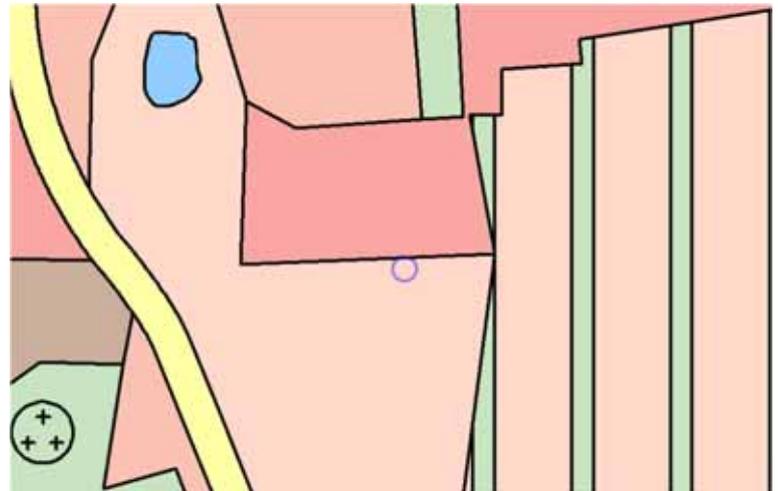
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



(Auszug aus Legende)

Wohnbaufläche (W4)



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

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

	allgemeines Wohngebiet				
	gemischtes Gebiet				
Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	II/2	2	0,2	0,4	1,6

(Auszug aus Legende)

Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Die Baufluchtlinie liegt ca. 5 m hinter der Straßenfluchtlinie. Die größte Bebauungstiefe beträgt in der offenen Bauweise 20 m. Vgl. hierzu insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag gemäß Auskunft ungenutzt. Klingel/Briefkasten waren unbeschriftet. Der Zugangsbereich ist bereits mit wildem Bewuchs bewachsen. Auf Grund der Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Zur Durchführung des Ortstermins wird auf die Ausführungen in Punkt 1.3 des Gutachtens verwiesen. Es konnte **nur eine Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus** durchgeführt werden. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, freistehend;

Zum Ausbau des Dachgeschosses kann sachverständig auf Grund der Außenbesichtigung und diesbezüglich nicht eindeutiger Unterlagen keine abschließende Beurteilung erfolgen. Im Sitzungsprotokoll des AG Tempelhof-Kreuzberg vom 21.11.2019 wurde zur Nutzungsaufteilung ein Vergleich geschlossen, wonach die „Räume im Obergeschoss“ und die „Räume im Anbau“ der Eigentümerin zugesprochen wurden. Demgegenüber befinden sich im Bauaktenarchiv jedoch keine Grundrisse zu einem Dachgeschoss bzw. Bauunterlagen zu einem Dachgeschossausbau. In den vorliegenden Bauunterlagen ist das Dach nur flach geneigt (vgl. den Schnitt in Anlage 4 des Gutachtens). Am Wertermittlungstichtag ist das Dach offensichtlich abweichend hergestellt. Wann der Dachgeschossausbau erfolgte und ob dieser genehmigungspflichtig war, kann sachverständig nicht beurteilt werden.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unter Bezugnahme auf die Liegenschaftskarte und die Luftbildaufnahme ein ausgebautes Dachgeschoss unterstellt und die vorhandene Wohnfläche im Dachgeschoss mit ca. 70 m² geschätzt. Hierbei handelt es sich auf Grund fehlender Unterlagen und der Außenbesichtigung nur um eine grobe Schätzung.

Baujahr:	um 1963 (gemäß Bauakte); Der Bauschein zur Errichtung eines vollunterkellerten Einfamilienhauses mit Garage wurde 1963 ausgestellt. Die Gläubigerin zu 1) stellte einen Energieausweis vom 25.02.2020 zur Verfügung in dem das Baujahr mit 1936 angegeben ist. Es wird sachverständig eingeschätzt, dass es sich im Energieausweis um einen Schreibfehler handelt. 1969 wurde die Errichtung eines Blumenpavillons als Anbau an dem vorhandenen Einfamilienhaus genehmigt. Vgl. hierzu auch den Grundriss in Anlage 4 des Gutachtens. 1971 wurde die Erweiterung des Einfamilienhauses durch Anbau eines vollunterkellerten Wintergartens genehmigt. Vgl. hierzu auch die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens.
Energieeffizienz:	Es wurde ein Energieausweis vom 25.02.2020 zur Verfügung gestellt. Hiernach betragen der Endenergieverbrauch 172,1 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 191,7 kWh/(m ² *a).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Weitere Angaben sind auf Grund der Außenbesichtigung nicht möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in der nachfolgenden Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	verputzt/gestrichen, Garage vorderseitig Fliesen/Klinker

3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich. Es wird hierzu auf die Grundrisse aus der Bauakte in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin wird sachverständig eingeschätzt, dass der 1969 genehmigte Anbau eines Blumenpavillon an der östlichen Gebäudeseite inzwischen als Wohnfläche ausgebaut ist. Hierfür spricht auch, dass im Sitzungsprotokoll des AG Tempelhof-Kreuzberg vom 21.11.2019 bzgl. eines Vergleichs zur Nutzungsaufteilung vereinbart wurde, dass der Eigentümerin u.a. die „Räume im Anbau“ zugesprochen wurden. Die Raumaufteilung stellt sich danach zusammenfassend wie folgt dar:

Kellergeschoss:	Flure, Heizungsraum, 4 Kellerräume;
Erdgeschoss:	Windfang, Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad, Wintergarten; sowie 2 Zimmer und WC im Anbau (augenscheinlich unterhalb des höher gelegenen Erdgeschosses und nach Grundriss aus Bauakte über eine Distanztreppe/Stufen vom rückwärtigen Wohnraum des Erdgeschoss aus zugänglich);
Dachgeschoss:	unbekannter Ausbau (vgl. in Punkt 3.2.1).

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wird ausgehend von den Unterlagen aus der Bauakte sachverständig mit rd. 204 m² geschätzt. Hierin sind die geschätzten 70 m² Wohnfläche im ausgebauten Dachgeschoss enthalten. Eine abschließende Angabe ist auf Grund der Außenbesichtigung jedoch nicht möglich.

3.2.3 Gebäudekonstruktion

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich. Es handelt sich tlw. nur um Annahmen auf der Grundlage der Außenbesichtigung und einer üblichen Ausführung für diese Gebäudeart.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk

Dach: Walmdachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachgauben; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (ohne gesonderte Berücksichtigung, da diese der erforderlichen Erschließung des Gebäudes dient); Dachgauben (ohne gesonderte Berücksichtigung, da diese bereits in der geschätzten Wohnfläche berücksichtigt sind)
Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich. Es wird ein dem Baujahr entsprechender durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3 Nebengebäude

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

Garage:



massiv, einseitig an das Einfamilienhaus gebaut, Flachdach, Rolltor

3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun, Mauer, Hecken) mit Zugangspforte, elektr. Zufahrtstor zur Garageneinfahrt rechts und Zufahrtstor links

Die straßenseitig ersichtlichen Außenanlagen sind auf Grund der augenscheinlich nicht bestehenden Nutzung des Bewertungsobjekts vernachlässigt, so dass u.a. bereits wilder Bewuchs vorhanden ist. Der Zustand ist jedoch noch in keinem fortgeschritten, verwahrlosten Stadium. Ausgehend vom vorgefundenen Unterhaltungszustand erfolgt diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung, da derartige Aufwendungen durch Marktteilnehmer regelmäßig nicht gesondert bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 12309 Berlin, Pechsteinstraße 53 A, zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	15159	1	1	71/907	605 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **670,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl	=	0,4
Grundstücksfläche	=	605 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	670,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	05.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	670,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	605	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 0,90	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	603,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	603,00 €/m²	
Fläche		×	605 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	364.815,00 € rd. 365.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt **rd. 365.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2 Durch den Sachverständigen wird auf Grund des unregelmäßigen Zuschnitts (vgl. Liegenschaftskarte in Anlage 3 des Gutachtens) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % geschätzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen Baukosten, zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	425,70 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	355.459,50 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	654.045,48 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	654.045,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		50,00 %
• Faktor	x	0,5
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	327.022,74 €
Garage (Zeitwert), pauschal rd.	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	332.022,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		332.022,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.280,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	345.303,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	365.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	710.303,65 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	603.758,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	90.563,72 €
Sachwert	=	513.194,39 €
	rd.	513.000,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche (BGF) oder Wohnfläche (WF)) wurden auf Grund der Außenbesichtigung aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen übernommen bzw. ermittelt. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in der unterstellten Standardstufe 3 (durchschnittlicher Standard) für ein freistehendes Einfamilienhaus (KG, EG, ausgebauter DG) mit 835,00 €/m² BGF entnommen.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (332.022,74 €), mithin mit 13.280,91 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Es wird unterstellt, dass das um 1963 errichtete Gebäude modernisiert wurde. Auf Grund der Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus wird ein „mittlerer Modernisierungsgrad“, mithin einer normaler baulicher Zustand unterstellt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1963 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren und auf Grund des unterstellten Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ bzw. des unterstellten normalen baulichen Zustand ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
merkantiler Minderwert 15 % vom marktangepassten vorläufigen Sachwert i.H.v. 603.758,10 €; vgl. die Ausführungen in Punkt 1.4.2 des Gutachtens	-90.563,72 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² bzw. Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	204,00		10,00	2.040,00	24.480,00
Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe	204,00	1,00		2.090,00	25.080,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	25.080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 3.817,80 €
jährlicher Reinertrag	= 21.262,20 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,00 % von 365.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 10.950,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.312,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,115
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 238.366,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 365.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 603.366,50 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 603.366,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 90.504,98 €
Ertragswert	= 512.861,52 €
	rd. 513.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	204,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.815,20 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		501,60 €
Summe			3.817,80 €

Liegenschaftszinssatz

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
merkantiler Minderwert 15 % vom marktangepassten vorläufigen Ertragswert i.H.v. 603.366,50 €; vgl. die Ausführungen in Punkt 1.4.2 des Gutachtens	-90.504,98 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **513.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **513.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Der ermittelte Sachwert wird jedoch durch den stützend ermittelten Ertragswert bestätigt, so dass eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse nicht erforderlich ist.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 12309 Berlin, Pechsteinstraße 53 A,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenrade	15159	1	1	71/907	605 m ²

wird unter Berücksichtigung eines merkantilen Minderwerts, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus, zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

513.000,00 €

in Worten: fünfhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

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

Berlin, den 11.11.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild |
| Anlage 4: | Grundrisse, Schnitt |
| Anlage 5: | Fotodokumentation |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte |
| Anlage 7: | Werteinfluss Eintragungen Abt. II des Grundbuchs |