

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Pankow
Abt. 38 Zwangsversteigerung
Parkstraße 71
13086 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 17.06.2024
AZ: 2024 - 047

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück in 13156 Berlin, Klothildestraße 17.

Aktenzeichen: 38 K 3/24

Gemarkung: Pankow

Flur: 149

Flurstück: 68



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück zum Stichtag 11.06.2024 ermittelt mit rd.

440.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 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**38 K 3/24**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pankow, Blatt 25387N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pankow, Flur 149, Flurstück 68 (895 m ²)
Objektadresse:	Klothildestraße 17, 13156 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 19 m; mittlere Tiefe ca. 47 m
Bebauung:	Einfamilienhaus
Baujahr:	vor 1950 (sachverständige Schätzung)
Ausführung:	Auf Grund der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Raumaufteilung:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Die Wohn- fläche wird mit rd. 100 m ² geschätzt.
Baumängel/ Bauschäden:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben mög- lich. Es besteht nach dem äußeren An- schein ein umfassender Modernisierungs- /Sanierungsbedarf.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Werter- mittlungsstichtag mit einem Mietvertrag für gewerbliche Räume zur Nutzung vom Mieter als Wohnräume vermietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, im Ortsteil Niederschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befin- den sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Pankow ist ca. 3 km ent- fernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	440.000,00 €, unterstellte Folgenutz- ung als unbebautes Grundstück (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht



Rückansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Bau- und Unterhaltungszustand	5
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	15
3.2	Einfamilienhaus.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Raumaufteilung	16
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung.....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Klothildestraße 17, 13156 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pankow, Blatt 25387N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pankow, Flur 149, Flurstück 68 (895 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Pankow, Abt. Zwangsversteigerung, Parkstraße 71, 13086 Berlin
	Auftrag vom 26.04.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 07.05.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2024 (Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Vertreter Gläubigerin, Vertreter Zwangsverwaltung, Nutzer/Mieter und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 27.03.2024
vom der Zwangsverwaltung wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Inbesitznahmebericht v. 10.04.2024;• Mietvertrag v. 05.10.2023;
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA, erstellt am 08.05.2024 zum Stichtag 01.01.2024;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Auskunft Baulastenverzeichnis;• Auskunft Denkmalschutz;• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Auskunft Altlasten;• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.</p>

1.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Einfamilienhauses wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der Außenbesichtigung als ungenügend (sofortige umfangreiche Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind notwendig) eingeschätzt und lässt eine weitere wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende durchgreifende Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen nicht zu. Augenscheinlich erfolgten zurückliegend nur solche bestandserhaltenden Maßnahmen, welche für eine Aufrechterhaltung einer Nutzung bzw. durch auftretende Beschädigungen zwingend erforderlich waren. Eine durchgreifende Modernisierung/Sanierung fand bisher nicht statt. Augenscheinlich wurde eine Vorhangfassade entfernt, Reststücke sind noch ersichtlich und die Putzfassade weist zahlreiche Bohrlöcher auf. Teilweise sind die ehemaligen Befestigungen und Dübel noch vorhanden. Hierbei wurde offensichtlich auch ein Aufsatzrollladen aus der Befestigung gerissen, so dass dieser nur noch am Gurt des Rollladens mit dem Gebäude verbunden ist. Im Übrigen ist die Fassade auch durch Putzabplatzungen, etc. schadhaft. Teilweise wurden Fensteröffnungen durch Mauerwerk o.ä. verschlossen, dies jedoch nicht flächenbündig mit der Fassade. Die wirtschaftlich überalterten Holzfenster wurden tlw. gestrichen, jedoch unvollständig. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin wird sachverständig eingeschätzt, dass Bauteile tlw. noch aus dem Baujahreszeitraum stammen und das Gebäude in den zurückliegenden mindestens 20-30 Jahren keine wesentliche Modernisierung erfahren hat. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Unabhängig davon entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard zudem nicht den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten 2010 zugrunde liegen. Für eine Bewertung eines schadhaften und nicht dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechenden Objekts stehen keine Bewertungsdaten zur Verfügung, so dass in dieser Wertermittlung fiktiv ein schadensfreies, dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechendes Bewertungsobjekt unterstellt wird und die zur Herstellung entstehenden Aufwendungen, basierend auf dem Ausstattungsstandard der in der Wertermittlung angehaltenen Normalherstellungskosten 2010, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den herangezogenen Verfahren in Abzug gebracht werden.

Die mit der Instandsetzung, Herstellung des Standards entstehenden Aufwendungen wurden überschläglich auf der Grundlage von Erfahrungswerten auf der Basis m² Wohn-/Nutzfläche geschätzt. In dieser Kostenschätzung sind jedoch Risiken, Unwägbarkeiten, wie verschiedene Einflussfaktoren bei den Vergleichswerten, welche einen Durchschnittswert darstellen, die das Ergebnis der Kostenschätzung beeinflussen können, enthalten. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des Zwangsverwalters vermietet. Ein Mietvertrag wurde durch diesen zur Verfügung gestellt. Der Mietername wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Vgl. hierzu auch in Punkt 2.8 des Gutachtens.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ungenügend. Es ist augenscheinlich eine durchgreifende Modernisierung/Sanierung erforderlich. Auf Grund der Außenbesichtigung sind jedoch keine abschließenden Angaben möglich.
Gewerbebetrieb	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine abschließende Angabe möglich. Hinsichtlich der Vermietung wird auf Punkt 2.8 des Gutachtens verwiesen. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Mietvertrag für gewerbliche Räume zur Nutzung vom Mieter als Wohnräume vermietet.
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 nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Wohnpreisbindung:

Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.

Energieausweis:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.878.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Pankow (ca. 424.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Niederschönhausen (ca. 33.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 37 km entfernt)

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

Bundesstraßen:
B 96a (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 114, AS Pasewalker Straße (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf (ca. 1,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 9 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 33 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Pankow, im Ortsteil Niederschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Pankow ist ca. 3 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

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

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

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 19 m; mittlere Tiefe ca. 47 m; Größe 895 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

ab 55 - 59
ab 60 - 64
ab 65 - 69
ab 70 - 74
ab 75

(Auszug Legende)



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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Pankow, Blatt 25387N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk,
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

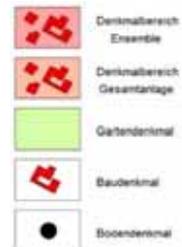
Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt unterliegt nicht dem Denkmalschutz.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

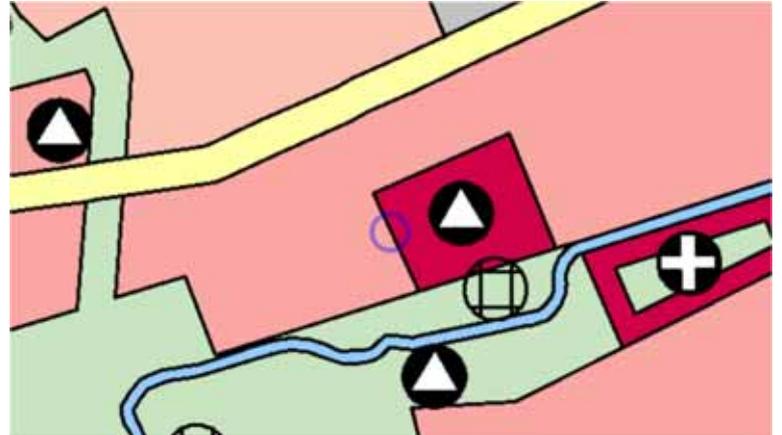
2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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



Quelle: Geoportal Berlin / Bebauungspläne (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

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. Im Bauaktenarchiv befinden sich im Wesentlichen keine Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt, insbesondere keine Pläne, Baubeschreibungen, o.ä. Enthalten sind ein Bauschein aus 1949 zur Instandsetzung von vorhandenen Wohnräumen und eine Baugenehmigung aus 1962 zum Kanalisationsanschluss. Das Bauaktenarchiv teilte mit, dass die Vorgängerakten vermutlich im Krieg durch Brand zerstört wurden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die behördliche Anfrage blieb unbeantwortet. Es wurden am 16.05.2024 und 10.06.2024 jeweils Eingangsbestätigungen der Behörde zur Anfrage vom 08.05.2024 übersandt und hierin mitgeteilt, dass die Anfrage am 08.05.2024 bei der Behörde einging, eine Bearbeitung jedoch auf Grund von Krankenstand und Personalmangel aktuell nicht erfolgen kann. Es wurde auf eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer hingewiesen.

Es wird in der nachfolgenden Wertermittlung ausgehend von den vorliegenden Erkenntnissen unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit beitrags- und abgabenfrei ist. Anderweitige Anhaltspunkte liegen nicht vor.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag gemäß Auskunft des Zwangsverwalters vermietet. Ein Mietvertrag wurde durch die Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellt. Hiernach ist das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag mit einem Mietvertrag für gewerbliche Räume zur Nutzung vom Mieter als Wohnräume vermietet. Nachfolgend werden die im Mietvertrag für gewerbliche Räume vom 05.10.2023 wesentlichen Vereinbarungen zusammengefasst und jeweils sachverständig für die Wertermittlung gewürdigt:

- Mietobjekt:** Einfamilienhaus/Villa mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 240 m²
- Würdigung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Auf der Grundlage der Außenbesichtigung unter Hinzuziehung des Liegenschaftskartenauszugs, etc. wird die vorhandene Wohnfläche sachverständig mit rd. 100 m² geschätzt. 240 m² sind im vorhandenen Gebäude auf Grund der Gebäudegröße nicht realisierbar.*
- Zweck:** Die Räume werden vom Mieter als Wohnräume genutzt.
- Würdigung: Es erfolgte eine gewerbliche Anmietung mit dem Zweck einer Nutzung als Wohnraum. Dies ist widersprüchlich, insbesondere im Hinblick auf die Umsatzsteueroptimierung und da im Hinblick auf eine Untervermietung o.ä. gesonderte Regelungen vereinbart wurden (siehe nachstehend), so dass der gewerbliche Mieter gleichwohl von der Zustimmung des Vermieters abhängig wäre. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein gewerblicher Mieter (GmbH) keinen Wohnraum benötigt.*
- Mietzeit:** Das Mietverhältnis beginnt am 01.10.2023 und endet frühestens am 31.09.2024, mit einer Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren. Diese muss bis spätestens am 31.03.2024 schriftlich mitgeteilt werden.
- Würdigung: Durch die Zwangsverwaltung wurde keine Vereinbarung zur Wahrnehmung der Verlängerungsoption zur Verfügung gestellt. Im Mietvertrag wurde die Schriftform für alle Änderungen, etc. vereinbart, so dass sachverständig davon ausgegangen wird, dass der Mietvertrag endet. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Mietvertrag daher nicht gesondert berücksichtigt.*
- Die Regelungen zur Mietzeit sind zudem widersprüchlich. Ob der Mietvertrag am 31.09.2024 endet ist unklar, da das Wort „frühestens“ eingefügt ist. Ausgehend von der Formulierung der Vereinbarung wird sachverständig davon ausgegangen, dass das Ende am 31.09.2024 vereinbart werden sollte und sich das Wort „frühestens“ auf die Möglichkeit der Verlängerung bezieht. Hinsichtlich der zweimaligen Verlängerungsoption ist unklar, wie diese ausgeübt werden muss. Vereinbart ist, dass die Option bis zum 31.03.2024 schriftlich mitgeteilt werden muss. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter diese Fristsetzung nur die erste Verlängerungsoption fällt. Für die zweite Option ist keine Frist vereinbart.*
- Mietzins:** Grundmiete 2.500,00 € netto zzgl. MwSt.
- Der Mieter trägt sämtliche Nebenkosten. Verträge mit Versorgern sind selbstständig abzuschließen und bei Verlangen dem Vermieter vorzuweisen.
- Der Vertrag enthält zudem einen Absatz zur Staffelmietvereinbarung. Die Parteien vereinbaren eine erste Erhöhung der Grundmiete nach BGB, ohne dass es einer Ankündigung bedarf (Staffelmietvereinbarung), frühestens jedoch am 01.10.2024. Dauert das Mietverhältnis länger an als in dieser Tabelle benannt, setzt sich die Erhöhung entsprechend fort.
- Würdigung: Der Vertrag enthält keine Tabelle zur Mietstaffel, so dass entgegen der Formulierung nach sachverständiger Einschätzung keine Staffelmiete vereinbart ist. Da sich die vereinbarte Grundmiete auf das Objekt Einfamilienhaus bezieht, beträgt die vereinbarte Miete nicht 10,42 €/m² (bei rd. 240 m² WF), sondern tatsächlich 25,00 €/m² (bei rd. 100 m² WF).*
- Untervermietung:** Die Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann seine Zustimmung u.a. von der Vereinbarung eines Untermietzuschlags abhängig machen, wobei der Zuschlag bis zur Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Miete und der Untermiete verlangt werden kann. In jedem Falle einer Untervermietung oder einer sonstiges Gebrauchsüberlassung steht dem Vermieter 50 % der Differenz zwischen der nach dem Vertrag geschuldeten Miete und der darüber hinaus gehenden Untermiete bzw. dem vom Mieter erhaltenen Entgelt für die sonstige Gebrauchsüberlassung zu.
- Würdigung: Nach den Erkenntnissen und Informationen im Ortstermin besteht durch den Mieter eine Untervermietung an Einzelpersonen o.ä.. Eine entsprechende Vereinbarung und Zustimmung des Vermieters wurde durch die Zwangsverwaltung nicht vorgelegt. Da entsprechend Mietvertrag die Schriftform vereinbart ist wird sachverständig davon ausgegangen, dass keine Zustimmung des Vermieters vorliegt. Zudem sind auch die Mieteinnahmen des Mieters aus der Untervermietung unbekannt, so dass ein entsprechender Untermietzuschlag usw. nicht ermittelt werden kann.*

Zusammenfassend wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt spätestens zum 31.09.2024 bezugsfrei wird, so dass ausgehend vom Wertermittlungstichtag und dem örtlichen Marktverhalten keine gesonderte Berücksichtigung in der Wertermittlung erforderlich ist. Ausgehend von der Vielzahl der Unstimmigkeiten und Widersprüchlichkeiten des Mietvertrages kann sachverständig zudem nicht beurteilt werden, ob der Mietvertrag rechtswirksam vereinbart ist. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Rechtsfrage, die nicht in das Sachgebiet eines Sachverständigen für die Immobilienbewertung fällt und ggf. durch die ordentliche Gerichtsbarkeit zu beurteilen ist. Ausgehend vom unterstellten Mietzeitende zum 31.09.2024 bedarf diese Frage aus sachverständiger Sicht jedoch keine Beantwortung zur Ermittlung des Verkehrswerts zum Wertermittlungstichtag.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Der anberaumte Ortstermin wurde tlw. durch die Verfahrensbeteiligten und einen Nutzer/Mieter wahrgenommen, vgl. hierzu in Punkt 1.3 des Gutachtens. Der Nutzer/Mieter stimmte einer Innenbesichtigung nicht zu, so dass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung 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:



zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus, nicht ausgebautes Dachgeschoss, freistehend

Baujahr:

vor 1950 (sachverständige Schätzung)

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine weiteren Angaben möglich. Ausgehend von den örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt, tlw. Klinker (insgesamt schadhafte Fassade)

3.2.2 Raumaufteilung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich.

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

Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine abschließenden Angaben möglich.

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzdachkonstruktion als Zeltdach mit Dachsteineindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre (soweit vorhanden) aus Metall; Das Dach bzw. die Dacheindeckung wurden zurückliegend (geschätzt in den zurückliegenden ca. 20 Jahren) augenscheinlich modernisiert.
Fenster:	Holzkastenfenster und Holzfenster mit Einfachverglasung; tlw. Aufsatzrollläden; Fensterbänke außen 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 keine abschließenden Angaben möglich.

Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein ungenügend. Es ist augenscheinlich eine durchgreifende Modernisierung/Sanierung erforderlich. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.3 und die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.
---	--

3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; geringfügige Wegebefestigung; wilder Bewuchs; Standplatz für Abfallbehälter; Einfriedung (Zaun);

Die Außenanlagen befinden sich zusammenfassend in einem wirtschaftlich überalterten, vernachlässigten Zustand. Auf Grund des wilden Bewuchs war der rückwärtige Grundstücksteil nicht zugänglich und konnte in westlicher Richtung nur vom Gebäude aus in Augenschein genommen 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 bebaute Grundstück in 13156 Berlin, Klothildestraße 17, zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Pankow	25387N	1	149	68	895 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 Wertermittlungsstichtag. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Auf Grund der aktuell bestehenden Bebauung mit umfassenden Modernisierungserfordernis erfolgt zunächst die Prüfung der Rentierlichkeit mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Sofern eine rentierliche Nutzung mit der vorhandenen Bebauung nicht erreicht werden kann, erfolgt keine Sachwertberechnung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **560,00 €/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 (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	895 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 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)		=	560,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	560,00 €/m ²	
GFZ	0,4	0,4	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	895	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	560,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	560,00 €/m²	
Fläche		×	895 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	501.200,00 € rd. 501.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 insgesamt rd. **501.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 auf Grund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Wohnfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	100,00	15,00	1.500,00	18.000,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	-	2.091,00 €
jährlicher Reinertrag	=	15.909,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,50 % von 501.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	12.525,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.384,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 49 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,071
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	94.992,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	501.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	595.992,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-59.599,23 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	536.393,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	253.000,00 €
Ertragswert	=	283.393,03 €

Die Differenz zwischen dem **vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**) ist negativ.

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		94.992,26 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	-	253.000,00 €
Differenz	=	-158.007,74 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten gemindertem Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21). Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks		
- Freilegungskosten		
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))		
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		

Bodenwert		501.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	-	50.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	451.000,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)		
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1 + a_1)^n$	×	0,976
$a_1 = 2,50 \% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamikszinssatz des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n =$ 1,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		440.176,00 €
rd.		440.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse	Wertbeeinflussung insg.
Werteinfluss Freilegung Einfamilienhaus, pauschal rd.	-50.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage des vorliegenden Liegenschaftskartenauszugs geschätzt, sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 örtlichen Grundstücksmarktbericht und angrenzenden regionalen Grundstücksmarktberichten, 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 die Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV21 zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.380,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	360,00
Summe			2.091,00

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1, mit 70 Jahren 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 in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das gemäß sachverständiger Schätzung vor 1950 errichtete Gebäude wurde zurückliegend nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind umfassende Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 20 von 20 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2,0
Modernisierung der Heizungsanlage		2,0
Wärmedämmung der Außenwände		4,0
Modernisierung von Bädern		2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2,0
Summe	2,0	18,0

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung 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.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (595.992,26 €)	-59.599,23 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den 18 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen		2.042,00 €/m ²
Wohnfläche	×	100,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	204.200,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen (Herstellung/Überarbeitung Außenanlagen, pauschal rd.)	+	15.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,15
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	252.080,00 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		194,00 €/m ²
Wohnfläche	×	100,00 m ²
Kostenanteil	×	18,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	17.460,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	-	252.080,00 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	17.460,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä., 1 Jahr Mietausfall	-	18.000,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	-252.620,00 €
	rd.	-253.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 13156 Berlin, Klothildestraße 17,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Pankow	25387N	1	149	68	895 m ²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück, auf der Grundlage einer Außenbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd.

440.000,00 €

in Worten: vierhundertvierzigtausend 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 17.06.2024



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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 2022/2023, 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 Juni 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: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 08.05.24

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

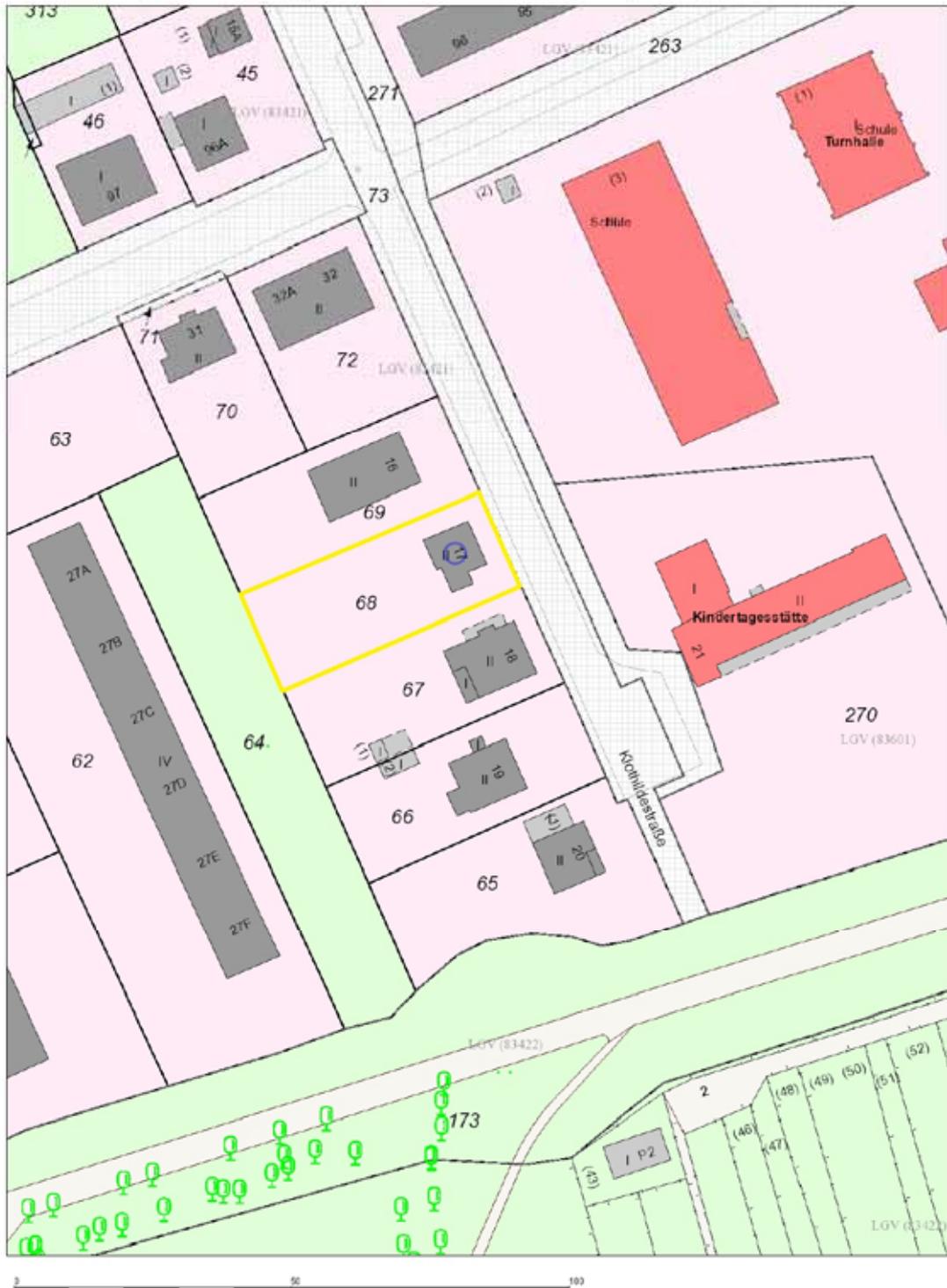


Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf, www.bkg.bund.de; Aktualität: 08.05.24

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 1 von 2

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



Geoportal Berlin, PDF erstellt am 08.05.2024

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild

Seite 2 von 2

Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI)



Geoportal Berlin, PDF erstellt am 08.05.2024

Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Hauseingang

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 3



Bild 5: Außenanlagen im straßenseitigen Grundstücksbereich



Bild 6: Außenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 1 von 5

Bezirksamt Pankow von BerlinAbt. Ordnung und Öffentlicher Raum
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7 A
12159 BerlinGeschäftszeichen
UrnNat 32-V-0134001-3-I-1
(bitte immer angeben)
Bearbeiter/in
Herr MachonDienstgebäude:
Storkower Straße 115
10407 Berlin
Zimmer 330
Telefon 030/90295-7874
Vermittlung 030/90295- 0
Telefax 030/90295-7861
E-Mail: roberto.machon@ba-pankow.berlin.de
(nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
E-Mail: post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Datum: 29.05.2024

Auskunft nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)*
**Ihre Altlastenanfrage vom 08.05.2024 zu dem Grundstück:
Klothildestraße 17 in 13156 Berlin**
unser Aktenzeichen: IFG 183/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Auskunft

Auf der Grundlage des § 18a Abs. 1 IFG i. V. m. § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG)* erhalten Sie folgende Auskunft zu Bodenbelastungen des o. g. Grundstücks.

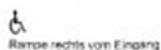
Das Grundstück Klothildestraße 17 in 13156 Berlin – Pankow OT - Niederschönhausen (Flur 149, Flst. 68, Gemarkung Pankow) ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Vorsorglich sei darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz- Bln BodSchG* unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist. (umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Pankow handelt.

2. Gebühren

Diese Auskunft ist nach § 18 a Abs. 4 IFG gebührenpflichtig. Die Gebührenhöhe wird auf der Grundlage der Tarifstelle 1004 Verwaltungsgebührenordnung (VGebO)* erhoben.

Im vorliegenden Fall wird eine Gebühr in Höhe von 35,00 Euro festgesetzt.Verkehrsverbindung:
S-Bahn Greifswalder Straße oder
Landsberger Allee
Bus: 156, 200**Bankverbindungen:**Berliner Sparkasse IBAN: DE08 1005 0000 4163 6100 01
Deutsche Bank IBAN: DE24 1007 0848 0513 1644 00
Postbank Berlin IBAN: DE20 1001 0010 0246 1761 04BIC: BELADEF000
BIC: DEUTDE33HAN
BIC: PANKDE33HAN

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 2 von 5

Bitte zahlen Sie diesen Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Erhalt dieses Bescheides an die Bezirkskasse Pankow auf eines der unten aufgeführten Konten unter Angabe des **Kassenzeichens 2433000755011** ein.

Gemäß Tarifstelle 1004a Nr. 2 VGeBO ist für Amtshandlungen nach dem IFG eine Gebühr von 5,00 bis 100,00 € zu entrichten.

Zur Festsetzung der Gebühr habe ich ein Bewertungssystem zugrunde gelegt, welches die Bedeutung und den wirtschaftlichen Nutzen für die Beteiligten aber auch den Umfang und die Schwierigkeiten der Amtshandlung berücksichtigt. Danach ergibt sich ein Betrag von **35,00 €**.

3. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich (Postfach 730113 in 13062 Berlin) oder zur Niederschrift (Storkower Straße 115 in 10407 Berlin) beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Ordnung und Öffentlicher Raum, Umwelt- und Naturschutzamt oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur an post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de zu erheben.

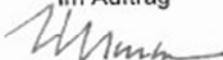
Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Nach § 80 Abs.2 Ziffer 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)* hat ein Widerspruch bei Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten keine aufschiebende Wirkung.

Die Erhebung eines Widerspruchs entbindet daher nicht von der Pflicht der fristgerechten Zahlung der festgesetzten Gebühr.

Die Informationen zum Datenschutz (siehe Anlage) bitte ich zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Machon

Anlage: Informationen zum Datenschutz

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 3 von 5

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
 Untere Denkmalschutzbehörde

Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

Nur per Mail:

Geschäftszeichen

Stadt UD Verw
 (bitte immer angeben)

Bearbeiter(in)

Frau Reinhardt

Dienstgebäude

Sterkower Str. 97, 10407 Berlin

Ortsteil Prenzlauer Berg

Zimmer 1006

Telefon 030 90295-4396

Vermittlung 030 90295-0

Telefax 030 90295-3577

e-mail:

janine.reinhardt@ba-pankow.berlin.de

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit
 elektronischer Signatur geeignet!

Datum 22.05.2024

Grundstück: Klothildestraße 17, 13156 Berlin; Flur 149, Flurstück 68

Ihre Anfrage vom 08. Mai 2024

Ihr Zeichen: -

Die auf o. a. Grundstück befindlichen baulichen Anlagen unterliegen als

- Baudenkmal
 Denkmalbereich (Ensemble)
 Denkmalbereich (Gesamtanlage)
 Gartendenkmal
 Bodendenkmal

den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Berlin (in der gültigen Fassung) und sind in der
Denkmalliste Berlin verzeichnet.

- Die auf o. a. Grundstück befindlichen Anlagen unterliegen nach aktuellem Kenntnis-
 stand nicht den Schutzvorschriften des Denkmalschutzgesetzes Berlin (in der gültigen Fassung).

Verkehrsverbindungen: S-Bahn Greifwalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee, Bus 156, 200
 Sprechzeiten: dienstags 9:00 – 12:00 Uhr, donnerstags 15:00 – 18:00 Uhr; Öffnungzeiten Archive: dienstags und donnerstags 9:00 – 12:00 Uhr
 im Dienstgebäude Liebermannstraße 77, 13068 Berlin; Akteneinsicht nur nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an (Bezirkskassens):

Geldinstitut	Bankleitzahl	Kontonummer	BIC	IBAN
Postbank Berlin	100 100 10	246 176 104	PBNKDEFF	DE20 1001 0010 0246 1761 04
Berliner Bank	100 708 48	051 316 4400	DEUTDE33	DE24 1007 0848 0513 1644 00
Landesbank Berlin – Berliner Sparkasse	100 500 00	416 361 0001	BELADE33XXX	DE06 1005 0000 4163 6100 01

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 4 von 5

Im Auftrag
Bezirksamt
Pankow von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Denkmalschutz
Postfach 725-2
12105 Berlin
Reinhardt

* Rechtsgrundlagen

DSchG Bln

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln)
vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
27.09.2021 (GVBl. S. 1167)

Anlage 5: behördliche Auskünfte

Seite 5 von 5

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Technische Verwaltung



Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin
Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin

Immobilienbewertung Jänicke
Fregestraße 7A
12159 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2024-3911-Stadt TV 13
Frau Wedde

Tel. 030 90295 3595
Fax 030 90295 3120
susanne.wedde@ba-pankow.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Storkower Str.97, 10407 Berlin

06.06.2024

Grundstück: **Berlin - Pankow / Ortsteil - Niederschönhausen, Klothildestraße 17**
Ihr Antrag auf Baulastenauskunft vom 08.05.2024

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Anlagen: Infoblatt Datenverarbeitung
• Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wedde

Bau- und Wohnungsaufsicht in der Storkower Str. 97, 10407 Berlin; Sprechzeiten: Di. 9:00 - 12:00 Uhr, Do. 15:00 - 18:00 Uhr
Bauaktenarchiv in der Liebermannstr. 77, 13088 Berlin; Sprechzeiten: Di. und Do. 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nach Vereinbarung)
IBAN: DE06 1005 0000 4163 6100 01, BIC: BELADEV333 Berliner Sparkasse
IBAN: DE24 1007 0848 0513 1644 00, BIC: DEUTDE33HAN Deutsche Bank PGK Berlin
IBAN: DE20 1001 0010 0246 1761 04, BIC: PBNKDE33HAN Postbank Berlin