

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

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

Amtsgericht Köpenick
Geschäftsnummer: 70 K 8/23
Mandrellaplatz 6
12555 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin
Telefon: 030 / 240 497 91
Telefax: 030 / 240 497 89
Datum: 23.09.2023
Az.: 3059-7-1/23

GUTACHTEN

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

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
48/1.000	Wohnung	7	32285N

an dem Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Grünau	Flur 2 Nr. 730/123	Gebäude- und Freifläche	12557 Berlin, Grünauer Straße 100	1.016

(Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss, Vorderhaus, ca. 80,00 m² Wohnfläche gemäß örtlichem Aufmaß)

Straßenansicht, Hauseingang



Innenhofansicht (mit Markierung MEA)



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 11.09.2023
ermittelt mit rd.

200.000,00 €

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung.....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	6
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	6
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	7
3.3	Außenanlagen	8
3.4	Nebengebäude.....	8
3.5	Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	9
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	9
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.4	Bodenwertermittlung	10
4.5	Vergleichswertverfahren	12
4.6	Berechnung des Ertragswertes.....	13
4.7	Verkehrswert	16
4.8	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	17
5	Literaturverzeichnis.....	18
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte	19
2.0	Anlage : Katasterplan.....	19
3.0	Anlage : Wohnflächenberechnung, Grundrisse und Schnitt.....	20
4.0	Anlage : Fotos	23

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Auftrag gemäß Beschluss und Anschreiben vom 12.06.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	11.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	11.09.2023 Anfang: 14:00 Uhr Ende: 14:45 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin und zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück wurde ca. 1918 gemäß vorliegenden Unterlagen mit einem 4-geschossigen unterkellerten Mehrfamilienhaus sowie zurückliegenden Seitenflügeln und Remisen bebaut. Gemäß Teilungserklärung von 2007 sind insgesamt 28 Wohneinheiten und 1 Teileinheit vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Vorderhaus im 2. Obergeschoss rechts. Nach den örtlichen Feststellungen sind das Gebäude und die Nutzungsbereiche in den vergangenen Jahren saniert bzw. teilweise saniert worden.

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß örtlichem Aufmaß **rd. 80,00 m²**. Die Teilungserklärung macht zur Flächengröße keine Angabe.

Eine Innenbesichtigung war möglich, die anwesenden Mieter übergaben Informationen und stimmten der Anfertigung von Fotos zu.

Seitens des Eigentümers wurden trotz ordnungsgemäßer Abfrage keinerlei Informationen übermittelt, das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich erstellt.

Die Kellerräume gehören gemäß Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum, jeder Wohneinheit wurde vom Verwalter ein Kellerraum zugewiesen. Der zur Wohnung zugeteilte Keller hat eine Größe von ca. 1,40 m x 2,50 m.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die **Wohnung** im 2. Obergeschoss **vermietet**.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen: örtliche Information und Feststellung

- 2012 wurde das 2-flüglige Hoftor eingebaut, um insbesondere das Vorderhaus im Winter vor Frostschäden zu schützen (Kosten ca. 5.000,00)
- 2014 wurden die Steigeleitungen für Heizung (Vorlauf/Rücklauf) und Sanitär (Kaltwasser/Warmwasser/Zirkulation) für die linken Remisen-Wohnungen vollständig erneuert (Kosten ca. 10.000,00 €)
- 2010 erfolgte die Erneuerung der von der Heizzentrale abgehenden und im Hof ungedämmt verlegten Versorgungsleitungen zu den linken Remisen-Wohnungen für ca. 4.000,00 € (einschl. Erdarbeiten)
- 2014 erfolgte die Sockelabdichtung der linken Remisen-Wohnungen insbesondere durch Einbringung einer Horizontalsperre in die tragenden Wände im Injektionsverfahren (Kosten ca. 13.000,00 €)
- 2014 erfolgte die gleiche Maßnahme an den rechten Remisen-Wohnungen (Kosten ca. 11.000,00 €)

- 2015 erfolgte die Erneuerung der Brandwandabdeckung und angrenzender Dachziegelreihen am Seitenflügel (Kosten ca. 10.000,00 €)
- 2016 erfolgte die Neuabdichtung der Lichtkuppeln in den Treppenhäusern des Vorderhauses und des Seitenflügels, einschl. Neueindeckung angrenzender Dachziegel und Erneuerung eines Dunstrohres (Kosten ca. 3.200,00 €)
- 2016 erfolgte weiterhin die Erneuerung mehrerer Strangabsperrventile (Heizung/Sanitär) im Keller, einschl. Isolierung der entsprechenden Rohrbereiche (Kosten ca. 4.000,00 €)
- Die Haustür und die Tür zum Seitenflügel wurden 2016 neu gestrichen (Kosten ca. 1.000,00 €)
- 2017 erfolgte die Flachdacherneuerung der Remisendächer
- Es ist ein Energieausweis vom 18.04.2019 vorhanden, der Energiebedarf des Gebäudes beträgt danach 108,7 kWh/(m² x a)
- Die Zentralheizungsanlage und die Fenster wurden im Zusammenhang mit der Sanierung/Herstellung des Gesamtobjekts (unmittelbar vor Aufteilung in Wohnungseigentum) 2006 oder 2007 eingebaut
- Alle Wohnungen des Objekts verfügen über Kabelfernsehanschluss.
- der Gemeinschaftskeller als auch der Abgang in der Kellertreppe verfügen teilweise über wenig Kopfhöhe, so ist der Keller mit lediglich ca. 1,90 m Höhe teilweise noch eingeschränkt mit querlaufenden Leitungen auf bis zu ca. 1,60 m, der Abgang zum Keller hat lediglich teilweise eine Höhe von ca. 1,57 m
- im Keller bestehen erhebliche Feuchtigkeiten
- die Fassaden zeigen teilweise Überarbeitungserfordernisse sowie Wärmedämmungserfordernis
- es bestehen Zweifel an der Qualität der durchgeführten Sanierungen in 2006 und 2007
- im Erdgeschoss sind partiell Einwirkungen durch aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar
- der Warmwasserspeicher der Heizung wurde 2017 erneuert
- Ausstattung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern 2021
- Erneuerung der Sockelaußenabdichtung der rechten Grundstückswand und der westlichen Grundstückswand in 2020 und 2022
- Anschluss der Remisendächer an die vorhandene Hofentwässerung in 2022
- Erneuerung der Zentralenschießanlage und der Briefkastenanlage in 2019
- Das Dach die Fenster und die Heizungsanlage sind aus 2006
- Entsprechend Information durch die Mieter hat der Eigentümer seit 9 Jahren keine Nebenkostenabrechnung vorgelegt
- die Heizung im Schlafzimmer in der Wohnung ist nach Angabe ohne Funktion
- Die Innenbereiche der Wohnung zeigen Überarbeitungserfordernisse
- die Heizkörper sind teilweise korrodiert
- Fußböden und Türrahmen sind erneuerungsbedürftig, ebenso die Badezimmerausstattung
- In der Wohnung bestehen Leitungsführungen für Heizung und Elektro teilweise über Putz
- Die Räume in der Wohnung zeigen eine lichte Höhe von ca. 2,75 m

Das derzeitige **monatliche Wohngeld** für die Bewertungswohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung **rd. 379,00 €**.

Ein Mietvertrag besteht seit dem 01.06.2014. Die **monatliche Miete** beträgt gemäß Mietvertrag **600,00 €**, die **Nebenkostenvorauszahlung 200,00 €**.

Die **Instandhaltungsrücklage** beträgt nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2022 **rd. 77.000,00 €**.

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Wohnungsbereiche in einem einfachen bis mittleren Allgemeinzustand.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin, Stadtteil Köpenick (Grünau), gesamt rd. 3,9 Mio.
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum (Mitte) beträgt ca. 17 km; öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle (Linie 164, Glienicker Straße) ca. 400 m, Tramhaltestelle (Tra68, Vollkropfgraben) ca. 150 m entfernt.
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; geschlossene Bauweise; vorwiegend 3-4-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage):	
mittlere Breite:	ca. 19,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 52,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 730/123 Anteilig auf den ME-Anteil 1.016,00 m ² 48,77 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchgangsstraße; Straße mit hohem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	Zweispurig, voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.06.2023 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Köpenick, Blatt 32285N keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden. Bei den zuständigen Behörden liegen gemäß schriftlicher Auskunft keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor und es sind gemäß Aktenlage auch keine altlastenrelevanten Verdachtsmomente bekannt. Es wird seitens der Behörden

	darauf hingewiesen, dass Recherchen und Aktualität der Informationen mit Sachstand zu den Altlasten nicht vollständig sein müssen.
--	--

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulisten und Denkmalschutz

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

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bebauungen werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 29 Einheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Bewertungswohnung ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr:	Ca. 1918. Der Sachverständige nimmt auf Grund des Gebäude- und Wohnungszustandes eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren an
Modernisierung:	siehe Punkt 1.2

Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß § 34 BauGB und in Rücksprache mit den zuständigen Behörden bedingt möglich
Außenansicht:	4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Seitenflügel und Remise, Satteldach mit roter Pfanneneindeckung und Bitumeneindeckung, weiße Fenster, helle strukturierte Putzfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggs. Holzanteile
Geschossdecken:	Holz, Stein, Beton
Hauseingang(sbereich):	Holztüren mit teilweise Glaseinsätzen
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Massiv ohne Belag, ohne Geländer
Treppe zu den Obergeschossen:	Holztreppe mit Holzgeländer, teilweise Anstriche und Treppenläufer

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Tapete, Anstriche
Deckenbeläge:	Tapete, Anstriche
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Tapete, Anstriche
Deckenbeläge:	Tapete, Anstriche
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	Tapete, Anstriche
Deckenbeläge:	Tapete, Anstriche
Flur:	
Bodenbeläge:	Laminat
Wandbeläge:	Tapete, Anstriche
Deckenbeläge:	Tapete, Anstriche

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	
Eingangstür zum Wohnungseigentum:	Kunststoffeingangstür mit Metall
Zimmertüren:	Holzwerkstoffe mit Beschichtung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Klingelanlage, Telefon- und Fernsehanschluss, ausreichend vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	Mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden

Badausstattung:	WC und Waschbecken, Duschwanne mit Duschkabine, Fenster im Badezimmer nicht vorhanden
Energieausweis:	Die WEG-Verwaltung hat einen Energieausweis vorgelegt. Hier nach besteht ein Endenergiebedarfswert von 108,7 kWh/(m ² x a)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Ältere Küchenausstattungen mit Herd, Spüle und teilweise Schränken vorhanden
Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen	
Bauschäden und Baumängel:	siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilung

Keller und Dach, Gemeinschaftsbereiche

Keller:	Hier sind Mieterkeller, Hausanschlüsse und Heizung vorhanden.
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Vorwiegend sind keine Beläge vorhanden, teilweise helle Anstriche an Wänden und Decken.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach, teilweise Aufbauten, Flachdach
Dacheindeckung:	Rote Pfanneneindeckung, Flachdachabdichtungen

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Zugangsbefestigung, Einfriedungen, Müllstellplatz, Fahrradabstellplatz.
--

3.4 Nebengebäude

Nicht vorhanden.

3.5 Sondernutzungsrechte, Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

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

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
48/1.000	Wohnung	7	32285N

an dem Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Grünau	Flur 2 Nr. 730/123	Gebäude- und Freifläche	12557 Berlin, Grünauer Straße 100	1.016

Grundstücksdaten: anteilige Fläche

Grundbuch	Blatt		
Köpenick	32285N		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Köpenick	2	730/123	1.016,00 m ²
48/1.000 MEA		anteilig:	48,77 m ²

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 1.016,00 m²
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 750,00 €/m²
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche		1016,00 m ²	x 1,00
GFZ	Keine Angabe	1,0	x 1,00
BTR. Zustand	frei	frei	x 1,00
Bauweise	offen	offen	x 1,00
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1,00
Stichtag	01.01.2023	11.09.2023	x 1,00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1,00

Angepasster Bodenrichtwert: 750,00/m²

Gesamtfläche 1016,00 m² x 750,00 €/m² **762.000,00 €**

Berechnung als Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil 48,00 / 1000,00 Teilen = 36.576,00 €

Bodenwert durch Miteigentumsanteil **36.576,00 €**

4.5 Vergleichswertverfahren

Ausgehend von der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in Berlin veröffentlichten Kaufpreisspanne für vergleichbare Eigentumswohnungen lässt sich ein Wohnwert der zu bewertenden Eigentumswohnung wie folgt ermitteln: Wohnungseigentum, Baujahr: vor 1920, einfache Lage (bezugsfrei 3.470,00 €/m² WFL im Mittel).

Wertbildende Kriterien	max. Punkte	erreichte Punkte				
Wert der Umgebung	100					
Wohnlage im Ortsteil	einfach	40				
Straßenart	Durchgangsstraße	5				
Infrastruktur	nächere Umgebung	20				
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn bis 1 km	4				
Naherholung/Freizeit	nächere Umgebung	10				
	Summe	= 79	x 0,25	=	19,75%	
Wert der Wohnung	100					
Größe	80 m ²	20				
Lage im Objekt	2. OG	25				
Grundrissgestaltung	wirtschaftlich	30				
Ausstattung/Qualität	mittel	20				
	Summe	= 95	x 0,20	=	19,00%	
Wert wirtschaftlicher Kriterien	100					
Status vermietet/bezugsfrei	vermietet	60				
Instandhaltungsrücklage	vorhanden	30				
	Summe	= 90	x 0,30	=	27,00%	
Wert des Gebäudes	100					
Baujahrskategorie	1918	65				
Bauweise/Qualität	mittel	10				
Wärmedämmung	einfach	10				
Gemeinschaft-/Abstellräume	ausreichend vorhanden	5				
	Summe	= 90	x 0,15	=	13,50%	
Wert des Grundstücksanteils	100					
MEA am Gesamtgrundstück	MEA an Grundstück	50				
Außenanlagen	angelegt	30				
Erschließung	voll erschlossen	10				
	Summe	= 90	x 0,10	=	9,00%	
Zu-/Abschlag						0,00%
Wohnwertfaktor						88,25%
	3.470,00 €/m ²	x 88,25%	= 3.062,28 €/m ²			
Vergleichswert	80,00 m ²	x 3.062,28 €/m ²	= 244.982,00 €			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			= -25.000,00 €			
(siehe Ertragswertberechnung)			= 219.982,00 €			
		rd.	= 220.000,00 €			

4.6 Berechnung des Ertragswertes

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Wohnung	Wohn- einheit	Monat	80.00 m ²	600,00 €	600,00 €	7.200,00 €

Jahresrohertrag **7.200,00 €**

Verwaltungskosten

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

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

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

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

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81.60
Wertermittlungsstichtag	11.09.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122.20
Anpassungsfaktor (122.20 / 81.60)	= 1.4975

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

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1.4975	= 344,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975	= 45,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 344,00 €	344,00 € / Jahr
Verwaltungskosten / Jahr		344,00 €

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1.4975** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1.4975	= 13,50 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975	= 102,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

80,00 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 13,50 €/m ²	1.080,00 € / Jahr
--	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	1.080,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2.00% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

7.200,00 € Jahresrohertrag x 2.00%	144,00 € / Jahr
------------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	144,00 €
---------------------------------	-----------------

Betriebskosten

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

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	344,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.080,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	144,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	1.568,00 €
--	-------------------

Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 105 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} = -25 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **-25 Jahre**.

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

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1918
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **1.00 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0.0100)^{40} - 1}{(1 + 0.0100)^{40} * 0.0100}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 32.83.**

Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Pauschale Erfassung	-25.000,00 €
Der Zustand der Wohnung im Innenbereich ist renovierungsbedürftig, der Sachverständige tätigt hierfür einen Abzug von ca. 10% des vorläufigen Vergleichswertes, somit von rd. 245.000,00 €, ergibt rd. 25.000,00 €	
Summe pauschale Erfassungen	-25.000,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-25.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-25.000,00 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	172.890,66 €
Bodenwert	+36.576,00 €
Vorläufiger Ertragswert	209.466,66 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	184.466,66 €
	Rd. 184.000,00 €

4.7 Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung:

Vergleichswert	mit Marktanpassung	=	220.000,00	€
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	=	2.750,00	€/m ²
Ertragswert	mit Marktanpassung	=	184.000,00	€
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	=	2.300,00	€/m ²
Gewicht (i.d.R.)				
Vergleichswert	220.000,00 €	1,00	220.000,00 €	
Ertragswert	184.000,00 €	0,00	0,00 €	
Berücksichtigung Marktsituation zum Bewertungsstichtag				
Käuferverhalten, Nutzungsmöglichkeiten				
mit Hinblick auf die verwendeten Daten, Objekt, Zustand, Lage				
sachverständiger Abgleich der verwendeten Daten				
zusätzliche sachverständige Anpassung in Ansicht des Objektes				
abzgl. rd. 10 %			-22.000,00 €	
		ergibt	198.000,00 €	
		rd.	200.000,00 €	

Vorliegend handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus, bei welcher der Verkehrswert in der Regel aus dem Vergleichswert hergeleitet wird.

Beim Vergleichswertverfahren sind die unmittelbaren Einflüsse des Marktes enthalten. Der rechnerische Ertragswert beinhaltet eine ortsübliche, angemessene Vergleichsmiete, die bereits unter dem Gesichtspunkt des Marktverhaltens angesetzt wurde, und führt zu einem dem Vergleichswert ähnlichen Ergebnis. In sachverständiger Auslegung wird der Vergleichswert als alleinig bestimmender Wert angesetzt. Der Ertragswert dient lediglich zur Unterstützung und Bestätigung. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Vergleichende Marktbetrachtungen bestätigen die Einwertungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
48/1.000	Wohnung	7	32285N

an dem Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Grünau	Flur 2 Nr. 730/123	Gebäude- und Freifläche	12557 Berlin, Grünauer Straße 100	1.016

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 auf

200.000,00 €
(in Worten zweihunderttausend Euro)

geschätzt.

Der Verkehrswert entspricht ca. 2.500,00 €/m² Wohnfläche.

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

Berlin, den 23. September 2023

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

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



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

4.8 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?

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

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

Der Verwalter wird im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt 379,00 € monatlich.

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

Die Wohnung ist vermietet. Die Mieter werden im Anschreiben an das Amtsgericht benannt.

d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

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

Es konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

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

Es wurde ein Energieausweis vorgelegt. Dieser zeigt einen Endenergieverbrauch von 108,70 kWh/(m² x a)

5 Literaturverzeichnis

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV 2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 12. Mai 2021

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1805)

GEG 2020: Gebäudeenergiegesetz

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

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

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

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

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

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

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

Unterstützende Software Immobilien-Wertermittlung

5.3 Verwendete Karten

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