

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
des Gebäudeeigentums aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts  
an dem Grundstück  
Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 200  
**Odernheimer Straße 2**  
**in 12559 Berlin-Müggelheim**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Köpenick  
Grundbuch von : Köpenick  
Blatt : 1829N

Gebäudeeigentum aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts beginnend  
ab dem 21.04.1978 an dem Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
Köpenick	204	200	476 m <sup>2</sup>	Odernheimer Straße 2

zum Wertermittlungsstichtag : 23.03.2022

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4555-22.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft, Sachverständige

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck der Wertermittlung</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Angaben zum Grundstück</i>	4
1.1.4	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.5	<i>Rechte und Lasten</i>	4
1.1.6	<i>Lage und Grundstück</i>	5
<b>2</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>7</b>
2.1	BEMERKUNGEN ZUM GETRENNTEN EIGENTUM	7
2.2	NUTZUNGSRECHT	7
<b>3</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b>	<b>10</b>
4.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	10
4.2	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	10
4.2.1	<i>weitere Marktdaten</i>	11
4.2.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	12
4.2.3	<i>Anpassung</i>	12
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</b>	<b>13</b>
5.1	PACHTWERTVERFAHREN	13
5.1.1	<i>Ermittlung des marktüblichen Mietertrages</i>	13
5.1.2	<i>Restnutzungsdauer</i>	15
5.1.3	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	16
5.1.4	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	17
5.1.5	<i>Berechnung:</i>	18
<b>6</b>	<b>ABLEITUNG DES GEBÄUDEWERTES</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>VERGLEICHSAKTORVERFAHREN</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>21</b>
8.1	INVENTAR	21
<b>9</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b>	<b>22</b>
9.1	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	22
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b>	<b>24</b>

# 1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

## 1.1.1 Zweck der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Schuldner
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt Alexander Ziemann Cheruskerstraße 24 10829 Berlin	Verfahrensbevollmächtigte RA'in Karla Vogt-Rölller Burgherrenstraße 9 12101 Berlin

## 1.1.3 Angaben zum Grundstück

Eigentümer des Grundstücks	
Blatt 1800N von Köpenick	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abt. I.</li> <li>• <b>Bundesrepublik Deutschland</b></li> </ul>

## 1.1.4 Ortsbesichtigung

- Die Ortsbesichtigung wurde am 11.03.2022 durchgeführt. Zugewen waren der Schuldner und eine Vertreterin des Gläubigers.
- Es konnte das gesamte EG besichtigt werden. Der nicht ausgebaute Dachboden war nicht zugänglich.
- Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht gestattet.

## 1.1.5 Rechte und Lasten

Eine Kopie des Gebäudegrundbuches (Auszug vom 31.01.2022) wurde eingesehen.

### Abteilung II:

- die Belastung in Abt. II (ZV-Vermerk) bleibt unberücksichtigt

### Altlasten:

- Es liegen keine Hinweise vor, dass es Altlasten gibt.

### Baulasten:

- Keine (siehe Anlage 8)

### Denkmalschutz:


- Das Gesamtensemble (rosa hinterlegt) steht unter Denkmalschutz.
- Das zu bewertende Gebäude liegt innerhalb des denkmalgeschützten Ensemble



## 1.1.6 Lage und Grundstück

### Treptow-Köpenick in Zahlen

	Treptow-Köpenick	Berlin
Bevölkerung	273.689 (31.12.2020)	3.664.088 (31.12.2020)
Fläche km <sup>2</sup>	168,42	891,69
Siedlungs- und Verkehrsfläche %	42,6	68,5
Waldfläche %	40,5	17,8
Wasserfläche %	12,9	6,6



**Müggelheim** Ortsteil von Berlin

Fläche	22,22 km <sup>2</sup>
Einwohner	6867 (31. Dez. 2020)
Bevölkerungsdichte	309 Einwohner/km <sup>2</sup>

Quelle: Wikipedia

**Lage**

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Stadtteil Müggelheim

**Müggelheim:** 6.867 Einwohner (31. Dez. 2020)

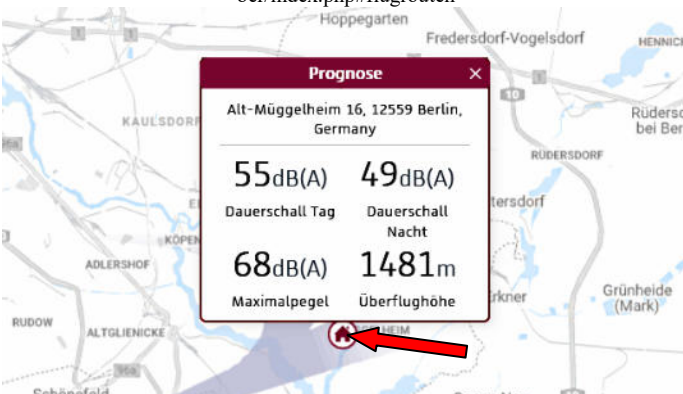
- Die Siedlung Müggelheim liegt im Stadforst südlich des Müggelsees und östlich der Müggelberge. Nahe dem Dorfkern befindet sich das nördliche Ende der Großen Krampe. Im Nordosten Müggelheims befindet sich der See Krumme Laake, häufig auch *Krumme Lake* genannt.

**Mikrolage des Grundstücks**

- gelegen im Ortskern von Müggelheim
- **infrastrukturell mittel entwickelt**
- mittlere Immissionseinflüsse durch den KFZ-Verkehr (zumeist Anliegerverkehr)
- Müggelheim verfügt über 1 Grundschule und eine Kita

**mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2021**

<https://www.berlin-airport.de/de/nachbarn/fluglaermprognose-ber/index.php#flugrouten>




**Beeinflussung durch Großflughafen**

- **Müggelheim wird direkt überflogen.**

Die Beeinflussung (Lärmimmissionen) durch den Großflughafen ist dem Markt seit geraumer Zeit bekannt und im Bodenrichtwert des Gutachterausschusses bereits erfasst.

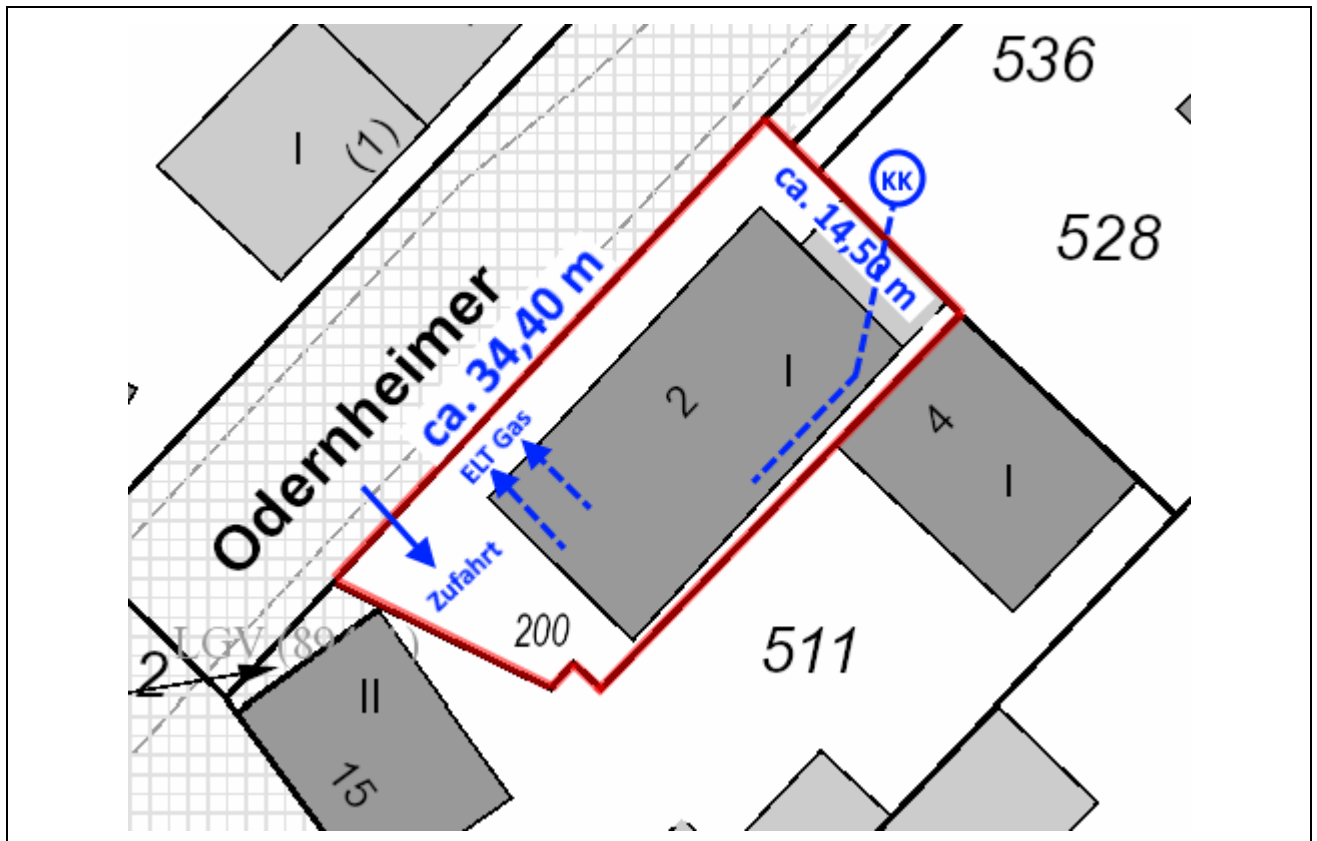
Unten: Auszug aus dem Schallschutzprogramm BER – Anspruchsgebiet

- Das Grundstück liegt im Anspruchsgebiet (Nachtschutz)



- Übernahmeanspruch
- Außenwohnbereich
- Tagschutz
- Nachtschutz

## Grundstücksbeschreibung



### Grundstück

- Größe 476 m<sup>2</sup>
- Reihengrundstück in der Odernheimer Straße
- ungefährer rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront Odernheimer Straße: ca. 34,40 m, Tiefe ca. 14,50 m
- Abstand der Bebauung zu Flurstück 511: < 1 m
  - Die Abstandsflächen sind nicht eingehalten, die Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz.
- Ausrichtung der Bebauung: Straßenfront nach Nord-West
- Bebaute Fläche ca. 22 m x 10,90 m = ca. 239,80 m<sup>2</sup>
- GRZ = GFZ ca. 0,50

### Erschließungsanlagen

- Erdgas-, und Stromanschluss vorhanden
- Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen (befindlich auf die Flurstück 200), Tiefe ca. 13,5 m
- Schmutzwasserentsorgung über Kleinkläranlage (befindlich auf Flurstück 528)
  - Leitungsrechte sind dinglich nicht gesichert
- Odernheimer Straße: zweispurige Straße, (Asphaltbelag), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten am Straßenrand)
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG.

### Planung

- Baurecht nach § 34 BauGB
- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Dorfkern Alt-Müggelheim“ gemäß § 172 BauGB
- Lauf Flächennutzungsplan Berlin (Stand 15.09.2020) gelegen im M2 Gebiet (gemischte Baufläche)
- gelegen im Bauschutzbereich des Flughafens Schönefeld

## 2 Wertermittlung

### 2.1 Bemerkungen zum getrennten Eigentum

Der Eigentümer des Grundstückes ist die Bundesrepublik Deutschland. Auftragsgemäß soll nur der Wert der baulichen Anlagen, eingetragen im Grundbuch von Köpenick Blatt 1929N bestimmt werden.

**Demzufolge stellt sich die Aufgabe einer Verkehrswertermittlung von baulichen Anlagen auf fremden Grund.**

Nach deutschem Recht ist ein Gebäude Bestandteil des Grundstücks, mit dem es fest verbunden ist (§ 94 BGB). Es bildet also zusammen mit dem Grundstück eine Sachgesamtheit, die auch wirtschaftlich in aller Regel untrennbar ist.

- Die Besonderheit der Verkehrswertermittlung baulicher Anlagen, deren Verkehrswert ohne den Wert des Grund und Bodens ausgewiesen werden soll, liegt darin, dass hier ein eigentlich nicht trennbarer Teil einer Gesamtheit bewertet werden soll, die in der bewerteten Form normalerweise am Marktgeschehen gar nicht teilnimmt. **Käufe von Gebäuden auf fremden Grund sind ungewöhnlich und nicht die Regel.**

Dennoch stellt sich die Aufgabe den Wert der Gebäude getrennt vom Wert des Grundstücks auszuweisen.

- Lediglich die Erhöhung des Verkehrswertes des unbebauten Grundstückes, die durch die baulichen Anlagen bewirkt wurde, stellt den Verkehrswert der baulichen Anlagen dar.
- Demzufolge müsste der Gesamtwert des bebauten Grundstücks ermittelt und dieser an den Markt angepasst (Verkehrswert nach § 194 BauGB) werden. **Nach Abzug des Grundstückswertes verbliebe der Gebäudewert.**

### 2.2 Nutzungsrecht

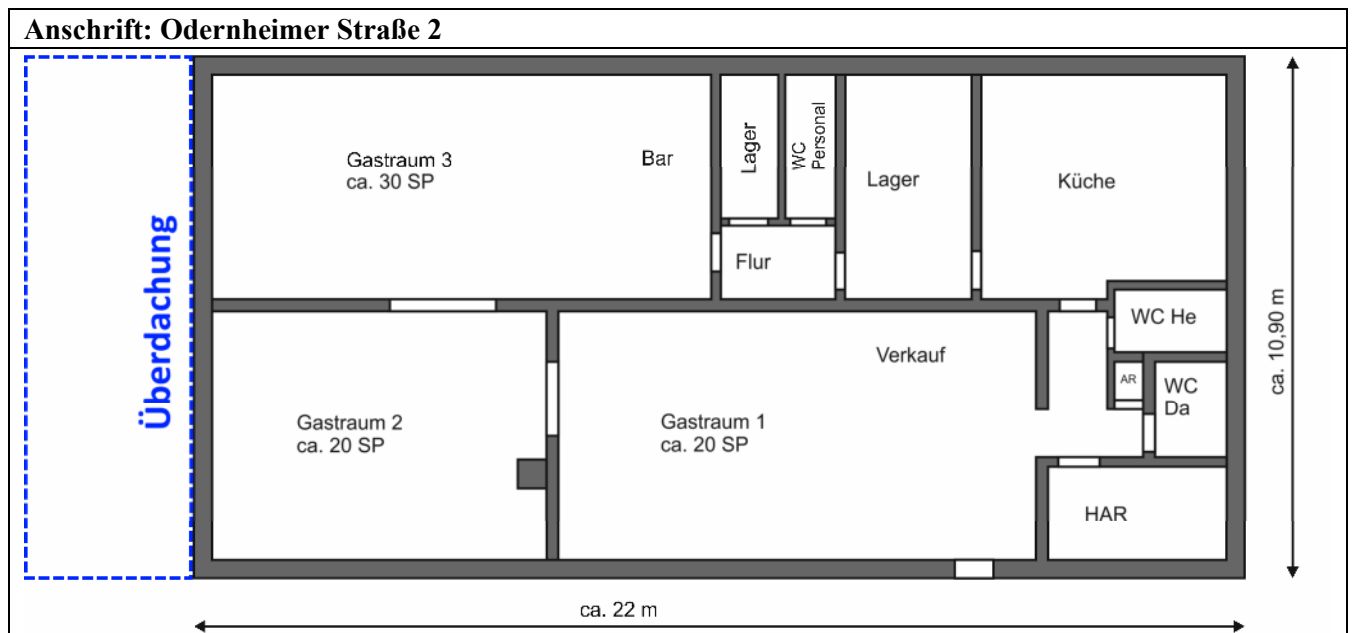
- Das dingliche Nutzungsrecht wurde am 21.04.1978 verliehen.
- dingliches Nutzungsrecht beginnend ab dem 21.04.1978 an dem Grundstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	GB-Blatt
Köpenick	204	200	476 m <sup>2</sup>	eingetragen im Grundbuch von Köpenick Blatt 1800

- Die Nutzungsurkunde konnte der Gutachter einsehen.
- **Laut Aussagen** der Gläubigerin liegen folgende Konditionen zu Grunde:
  - Laufzeit : unbefristet (laut Nutzungsurkunde)
  - Jährliches Nutzungsentgelt : 1.416,12 €/Jahr (Stand 01.01.2008)
- Im Jahr 2008 wurde ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet, welches zu keinem Ergebnis führte, da der Schuldner zu keinem der Termine erschien. Gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 3 Sachenrechtsbereinigungsgesetz beläuft sich für das streitgegenständliche Grundstück die Nutzungsentschädigung auf 3,5 % des jährlichen Bodenwertes. Dieser belief sich per 01.01.2008 (Bodenrichtwert) für das Grundstück Odernheimer Straße 2 auf 85,00 €/m
- Daraus errechnet sich ein jährliches Nutzungsentgelt von  $40.460,00 * 3,5 \% = 1.416,12 \text{ €/jährlich (118,01€/monatl.)}$  – Stand 01.01.2008.

### 3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden, ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Hinweise auf einen Befall wurden nicht festgestellt.



#### Historie:

- Errichtet wahrscheinlich nach Verleihung des Nutzungsrechts
- Baujahr ca. 1978/79
- 90 er Jahre: Teilsanierungen
- 2014/2015: weitere Um- und Ausbauten, Teilmodernisierungen

#### Nutzung:

- DDR-Zeit: Fleischereiverkaufsstelle
- 90er-Jahre: Umnutzung
- Ab 2015: Eiscafe, Veranstaltungsräumlichkeiten

#### Nutzfläche (basierend auf Aufmaß, Genauigkeit +/- 5%):

- 3 Gasträume: ca. 136,10 m<sup>2</sup>
- Küche, Lager, WC-Personal, Flur: ca. 43,90 m<sup>2</sup>
- He-WC, Da-WC, Flur + HAR: ca. 20,50 m<sup>2</sup>
- **Gesamt: ca. 200,50 m<sup>2</sup> Nfl.**
- Bebaute Fläche ca. 22 m x 10,90 m = ca. 239,80 m<sup>2</sup>
- NFK: ca. 0,84

#### Gebäudekonstruktion:

- Nicht unterkellert, 1 Geschoss und nicht ausgebauter Dachboden
- Traufenhöhe ca. 3,30 m, Firsthöhe ca. 5 m (Schätzung, konnte nicht gemessen werden)
- Massivhaus (Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz, Stärke ca. 38 cm)



- Flaches Satteldach mit Welleterniteindeckung
  - Welleternit (DDR-Zeit) = Faserzementplatten mit Asbest; Kunststofftraufe
  - Decke: Holzbalkendecke zum Dachboden mit Kamelitwolle als Dämmung
- Innenwände: massiv, vereinzelt Trockenbau
- 1 Innenschornstein (gemauert, ohne Funktion)
- 1 Edelstahlaußenschornstein

#### **Ausstattung:**

- Zentralheizung auf Gasbasis (Kessel von De Dietrich aus den 90er Jahren), Kupferinstallation, Konvektoren
  - Heizungsanlage ist aus den 90er Jahren und von 2014/2015
- Warmwasser: dezentral über Elektroboiler
- Elektro: modernisiert nach VDE-Norm (durchschnittliche Ausstattung)
- 2 Schaufenster: Metallrahmenfenster (DDR-Zeit, Breite ca. 2,70 m) mit doppelter Isolierverglasung
- weitere straßenseitige Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Rückseite: Holzverbundfenster aus DDR-Zeit
- Türen: mit Futter und Bekleidung
- 1 Personal-WC: wandhängendes WC + HWB
- 1 Herren- WC: WC, Urinale, HWB, gefließt
- 1 Damen-WC; behindertengerechtes WC, HWB, gefließt
- Energiepass: nicht vorhanden, energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Fußböden: unterschiedliche Beläge (Kunststoff, Laminat und Fliesen)

#### **Anbau**

- Überdachung: ca. 4 m x 11,50 m
- einfache Ständerkonstruktion mit Kunststoffwellprofileindeckung (tlw. beschädigt)
- 2-flügeliges Zufahrtstor (Metall)

#### **Inventar in Auszügen:**

- 3 Gasträume mit Tischen und Stühlen (ca. 70 Sitzplätze)
- 1 Bar mit Tresen und Schankanlage
- 1 Elektrokamin
- Lager mit Regalen und 2 Kühltruhen
- Einfache Küche mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspüler, Herd, Kühlschränke, Sichtkühler, Edelstahlspüle
- Verkaufstresen mit Eistheke
- Dekomaterial
- Gesamteinschätzung: gebrauchtes Inventar mit unterschiedlichem Alter (10 bis 30 Jahre)
- **Pauschalierter Standwert: 8.000 €**

### **Baumängel/Bauschäden**

#### **Rohbausubstanz**

- Nicht zeitgemäße Dacheindeckung (Faserzementplatten)
- Aufsteigende Nässe, dadurch Mauerwerks- und Putzschäden in Teilbereichen
- energetisch nicht wesentlich modernisiert
- vereinzelt Schäden an Fensterlaibungen und Fensterbänken

#### **Ausbausubstanz**

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge
- Verschleißerscheinungen an der Sanitärkeramik und Armaturen
- Tlw. Schäden am Fußbodenaufbau
- Gasheizkessel: Alter > 25 Jahre (mittelfristig ist der Austausch erforderlich)
- und viele andere Kleinstschäden



## 4 Wertermittlung

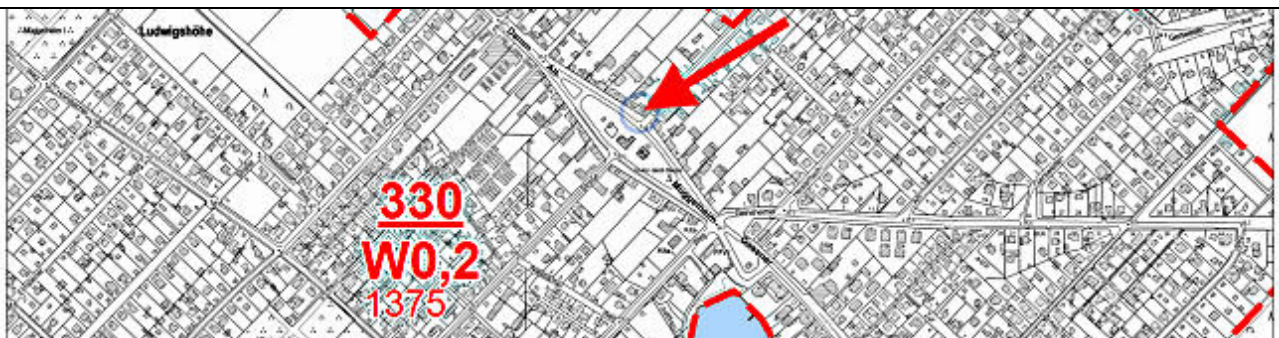
### 4.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

### 4.2 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

<b>Bodenrichtwert-Nummer</b>	1375
<b>Gemeinde / Stadt</b>	Berlin
<b>Bezirk</b>	Treptow-Köpenick
<b>Sanierungs-/Entwicklungszusatz</b>	-
<b>Bodenrichtwert</b>	330
<b>gebietstypische Nutzungsart</b>	W - Wohngebiet
<b>gebietstypische GFZ</b>	0,2
<b>Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme</b>	-
<b>Stichtag</b>	01.01.2021
<b>Beitragszustand</b>	Beitragsfrei nach BauGB
<b>GFZ-Umrechnungskoeffizienten</b>	-

**Bodenrichtwert: 330 €/m<sup>2</sup>**

## 4.2.1 weitere Marktdaten

### Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse>

## Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2022

für Bauland im individuellen Wohnungsbau  
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6  
Zeitraum: September – November 2021

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt Februar 2022 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September bis November 2021 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2021 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende November 2021 in Höhe von **125 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2021 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	24	131	116	146	64	191
Spandau	3	137	56	217	101	164
Tempelhof-Schöneberg	7	107	85	129	69	128
Treptow-Köpenick	18	127	108	146	69	183
Marzahn-Hellersdorf	33	129	118	140	65	185
Lichtenberg	8	110	96	124	83	132
Reinickendorf	9	118	98	139	79	172

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,2	7	135	101	168	75	172
0,3	22	123	107	139	65	183
0,4	74	125	118	132	64	191
0,6	3	128	27	228	89	169

### Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in Treptow-Köpenick derzeit die unbebauten Grundstücke zu **127 % des** Bodenrichtwertes gehandelt. Auch in den anderen wertrelevanten Kategorien liegt der mittlere Bodenwert über dem Richtwert zum Stichtag 01.01.2021. **Der Sachverständige berücksichtigt dies entsprechend in gedämpfter Form.**

## 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Gebietstypische GFZ: 0,20
- Auf dem Flurstück realisierte GFZ: ca. 0,50

Die Genehmigungsfähigkeit einer weiteren Neubebauung (oder Aufstockung) ist aus folgenden Gründen praktisch ausgeschlossen:

- Die gebietstypische GFZ ist bereits überschritten.
- Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble.

## 4.2.3 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)</li> </ul>	330,00 €/m <sup>2</sup>
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-40,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	290,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
	o Richtwert mit Stand 01.01.2021, gedämpfte konjunkturelle Markterhöhung	10 %
	<b>die Lage</b> (s. § 5, Abs. 6)	
	o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	0 %
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	
	o Baurecht nach § 34 BauGB / gemischte Bebauung	0 %
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	
	o gedämpfte Anpassung nach Einschätzung des Gutachters	15 %
	o Die gebietstypische GFZ (0,2) ist bereits überschritten.	
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b> (s. § 6, Abs. 5)	
	o Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	25,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	362,50 €/m <sup>2</sup>
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	40,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>	<b>402,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>6.</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>476 m<sup>2</sup></b>
<b>7.</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>191.590,00 €</b>
<b>Achtung!</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Dieser Bodenwert ist nur theoretischer Natur. Käme dieser Bodenwert zum Ansatz, wäre die Liquidation des Grundstückes die Folge, weil mit dem Objekt keine Miete erwirtschaftbar ist, die der marktüblichen Verzinsung des Bodenwertes entspricht. Der Gebäudewert wäre 0 €.</b></li> </ul>	

## 5 Wertermittlung der baulichen Anlagen

### 5.1 Pachtwertverfahren

#### 5.1.1 Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

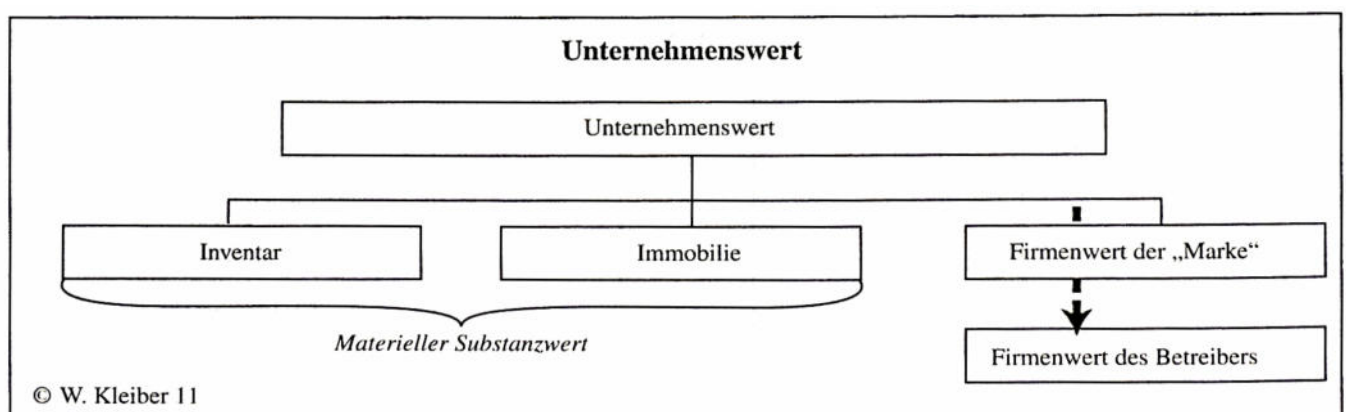
Das Objekt wird als Unternehmen (Betreiberimmobilie) in seiner wirtschaftlichen Gesamtheit betrachtet.

Bei Betreiberimmobilien muss zwischen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung der Immobilie und der Ermittlung des Unternehmenswertes unterschieden werden, denn zum Unternehmen gehört neben der Immobilie insbesondere auch der Firmenwert. Der Firmenwert (good will) stellt keine feste Größe dar und ist insbesondere abhängig von:

- o der Marktstellung des Unternehmens und der Konkurrenzsituation
- o dem Ruf des Unternehmens (der „Marke“)
- o dem Wert der bestehenden Geschäftsbeziehungen und dem Organisationsnetz
- o dem Vorhandensein von Patenten, Lizenzen und dgl.
- o der Unternehmensleistung verbunden mit der Qualifikation der Mitarbeiter

Der Firmenwert (Geschäftswert) ist auch als der (aus der „Marke“) erzielbare Mehrwert (Übergewinn) gegenüber dem Betrag definiert worden, der sich aus einer angemessenen Verzinsung des Substanzwertes ergibt. In diesem Sinne hat der BFH den Firmenwert als den Mehrwert definiert, „der einem gewerblichen Unternehmen über den Wert der Einzelwirtschaftsgüter hinaus innewohnt“. Dem Firmenwert ist eine zeitlich befristete Bestandskraft beizumessen.

- o Bei Unternehmen, die über eine ausgebaute Stellung auf dem Markt verfügen, wird dem objektgebundenen Firmenwert (Übergewinn) eine Zeitspanne von fünf bis acht Jahren beigemessen.
- o Bei Unternehmen, deren Erfolg stark vom persönlichen Einsatz des Unternehmers abhängt, wird dem subjektgebundenen Firmenwert (Übergewinn) eine Zeitspanne von drei bis fünf Jahren beigemessen.
- o Der subjektgebundene Firmenwert kann bei Betreiberimmobilien auch als der „Firmenwert des Betreibers“ bezeichnet werden.



## Erzielbarer Umsatz: Wertmethodische Stellglieder

### 1.) Fläche je Sitzplatz - Erfahrungswert

- Gourmet-Gastronomie: 1,67 bis 1,85 Quadratmeter pro Kunde
- Full-Service-Gastronomie: 1,10 bis 1,39 Quadratmeter pro Kunde
- Schalterdienst-Gastronomie: 1,67 bis 1,85 Quadratmeter pro Kunde
- Fast Food-Gastronomie: 1,02 bis 1,30 Quadratmeter pro Person
- Eis-Caffe: 1,00 bis 1,3 Quadratmeter pro Person

In der Regel sollten der Gastraum, die Bar, die Toiletten und der Wartebereich eines Restaurants etwa 60 % der gesamten Quadratmeterfläche einnehmen. Die restlichen 40 % sollten für die Küche, den Lagerraum und den Bereich für die Essensvorbereitung reserviert werden.

Das zu bewertende Objekt stellt sich wie folgt dar.

Gastraum + WC	Küche, Lager, Personal-WC, HAR	Gesamt
156,60	43,90	200,5
78%	22 %	100%

- Das zu bewertende Objekt ist für die vorhandene Nutzung unzuweckmäßig geteilt. Der Anteil der Gasträume ist zu groß, dies geht zu Lasten des Stuhlsatzes (Verminderung des üblichen Stuhlsatzes).

Quelle: Sprengnetter

### 6.2 Durchschnittliche Warenumsätze pro Stuhl und Jahr (Stand 2005)

Betriebsart/Umsatzbereich	Warenumsatz pro Stuhl/Jahr in € ohne MwSt.
Cafés/Eisdielen	ca. 4.000 bis 8.000

#### wertmethodische Ansätze: Umsatz (ohne MwSt.)

- Fiktive Ansätze: Sitzplätze mit einem annähernd vergleichbarem Umsatz (Gastraum 1 mit 20 Sitzplätzen)

		Stuhlsatz pro Jahr	Gesamt
Gastraum 1	20	4.000	80.000,00
Gastraum 2+3	50	550	27.500,00
<b>gerundet</b>			<b>107.500</b>

## Pachtzinssätze im Hotel- und Gaststättenwesen (Pachtsätze ohne Inventar)

Quelle: Sprengnetter

### 6.1 Umsatzpachten für Gaststättengrundstücke (Stand 2000)

Betriebsart	Pacht <sup>(1)</sup> in % des Betriebsumsatzes <sup>(2)</sup> pro Jahr (Spanne)	
	Früheres Bundesgebiet	Neue Bundesländer
<b>Café</b>		
– Umsatzbereich 25 T€ bis 125 T€	11 (8 - 11)	7 (6 - 12)
– Umsatzbereich 125 T€ bis 1.000 T€	8 (8 - 9)	6 (5 - 9)
<b>Eisdiele</b>		
– Umsatzbereich 25 T€ bis 250 T€	9 (9 - 10)	7 (5 - 7)
– Umsatzbereich 250 T€ bis 1.000 T€	10 (10 - 14)	---

- o Eine Unterscheidung in alte und neue Bundesländer ist nicht mehr zeitgemäß und marktgerecht.

Ansatz: 11% Umsatzpacht von 107.500 €

- = 11.825 €/Jahr
- = **985 €/Monat**
- Dies entspricht einer Netto-Kalt-Miete von ca. 4,91 €/m<sup>2</sup>

### 5.1.2 Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Methodik zur Bestimmung der RND: **Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012**

- o Der Gutachter hat eine Punktzahl der Modernisierungselemente bestimmt.



Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

### Wertmethodische Ansätze

Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Baujahr	1979
Alter seit Errichtung	Ca. 43 Jahre
Restnutzungsdauer (gerundet)	17 Jahre
Verlängerte RND	30 Jahre (Aufgrund der Modernisierungen)

### 5.1.3 Liegenschaftszinssatz

Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Liegenschaftszinssätze 2020

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

Für Treptow-Köpenick wurden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Aus diesem Grund wird auf andere Ost-Berliner Randbezirke wie z.B. Hohenschönhausen oder Weißensee Bezug genommen.



Tabelle 9

Liegenschaftszinssätze für Objekte in den Altbezirken Spandau (66), Tempelhof (59), Reinickendorf (91), Wilmersdorf (24), Weißensee (23) und Hohenschönhausen (6). (Die Liegenschaftszinssätze sind für das Jahr 2020, für die Baujahre 1919 bis 2002, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag, einem normalen baulichen Unterhaltungszustand und für alle stadträumlichen Wohnlagen berechnet.)								
		Monatliche Objektkaltmiete in EUR / m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche						
		5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
Bodenrichtwert 01.01.2020 (EUR/m <sup>2</sup> )	550	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2
	1.000	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0	3,2
	2.000	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
	3.000	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9	3,1
	4.000	1,9	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
	5.000	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
	6.000	1,8	2,0	2,2	2,3	2,5	2,7	2,9
	7.000	1,7	1,9	2,1	2,3	2,5	2,7	2,9

### Anpassungsfaktoren

- LZ = Liegenschaftszinssatz

Mittlere Miete	LZ Ausgangswert	Anpassung	LZ Gesamt	Bemerkungen
4,90 €/m <sup>2</sup>	2,00	1,0	3,00	• Erhöhung aufgrund gewerblicher Nutzung

### 5.1.4 Bewirtschaftungskosten

Der Sachverständige wählt einen pauschalen Ansatz von 25%

### 5.1.5 Berechnung:

- Vereinfachtes Ertragswertverfahren
- Der Bodenwert ist im Wertansatz enthalten, die Miete ist nur mit dem anteiligen Grundstück erzielbar.

Mieteinheiten	Nutzfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		Jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
	200,50	4,91	985,42	11.825,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 11.825,00

- Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung) - **gerundeter Ansatz** 25% -2.956,25
  - angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 8.868,75**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

- Teilfläche A

Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %
			3,00

*Ertrag des Eigentums*

0,00

8.868,75

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 3,00

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren x 19,600

*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 173.827,50*

Overrent/Underrent

◦ 0,00

Behebung von Schäden /notwendige Investitionen

- Behebung von Schäden, Abbau Instandhaltungsrückstau
- Kein zentraler Trinkwasseranschluss -10.000,00
- Schmutzwasseranschluss ist dinglich nicht gesichert
- Pauschaler Ansatz

*Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks (A) in € + 0,00*

*Bodenwertanteil der verbleibenden Restfläche in € + 0,00*

**Ertragswert des Grundstücks 163.827,50**

gerundet **164.000**

Korrekturfaktor (Marktanpassungsfaktor) 1,30

Marktangepasster Wert inkl. Grundstück in € 213.200

**gerundet 213.000**

- **Der Sachverständige wählt eine positive Marktanpassung.**
- Optisch wirkt der Verkehrswert preiswert. Möglichweise entscheidet sich ein Marktteilnehmer auch für einen Umbau (z.B. in eine Wohnnutzung). Eine Umnutzung wäre zwar mit einer kostenintensiven Entkernung verbunden, könnte aber eine optionale Betrachtungsweise von Marktteilnehmern darstellen.

## 6 Ableitung des Gebäudewertes

- Gegenstand des Gutachtens ist nur der Gebäudewert

Der Verkehrswert einer Immobilie teilt sich vereinfacht in 2 Bestandteile:

- Bodenwertanteil
- Anteil der baulichen Anlagen

Diese beiden Grundbestandteile legt auch das Finanzamt bei der Bestimmung der AfA zu Grunde.

### Lineare Abschreibung (§ 7, Abs. 4 EstG)

Die lineare Abschreibung wird meist auf alle Immobilien angewendet, die vermietet oder gewerblich genutzt werden. Linear bedeutet, dass der Prozentsatz für die Abschreibung über den gesamten Abschreibungszeitraum gleich hoch bleibt. Wurde die eine Immobilie vor dem 31. Dezember 1924 gebaut, können die Anschaffungskosten der Immobilie in der Regel jährlich zu 2,5 Prozent abgesetzt werden, über einen Absetzungszeitraum von 40 Jahren. Für alle neueren Häuser sind es in der Regel zwei Prozent der Kosten, bei einem Absetzungszeitraum von 50 Jahren.

Durch die AfA abgeschrieben werden kann nur das Gebäude (inkl. Kaufnebenkosten), **nicht aber das Grundstück**. Denn ein Grundstück nutzt sich nicht ab. Wird also ein Haus mit Grund gekauft, so muss vom Kaufpreis noch der anteilige Wert des Grundstücks abgezogen werden.

Wie hoch der Bodenwertanteil am Gesamtwert ist hängt unter anderem von folgenden Faktoren ab:

- Bodenwertniveau (Bodenrichtwert)
- Zustandsmerkmale der Gebäude (Altbau, Neubau, Sanierungsstand etc.)
- Mietzustand

Eigene Untersuchungen des Gutachters ergaben folgende Ergebnisse betreff einer fiktiven Kaufpreisaufteilung

- Achtung! Die Prozentangaben unterliegen einer gewissen Spanne.
- **Nur anwendbar in der Kategorie (Bodenrichtwert < 500 €/m<sup>2</sup>; GFZ 0,30 bis 0,50)**

Kategorie	A	B	C	D
	Altbau unsaniert	Altbau teilsaniert/ saniert	Neubau	Neubau/Luxus Oder Luxussanierung
Bodenrichtwertniveau <500 €/m <sup>2</sup> GFZ 0,30 bis 0,50	55 % Boden 45 % Gebäude	45 % Boden 55 % Gebäude	35 % Boden 65 % Gebäude	30% Boden 70 % Gebäude

- **Bei höheren Bodenrichtwerten steigt dementsprechend der Bodenwertanteil in allen Kategorien.** Das Objekt lässt sich vereinfacht in die Kategorie B einordnen:

- **Der Gutachter nimmt hierbei den Bodenwert als Ausgangswert = 45 % an.**

	Bodenwertanteil in % bzw. in €	Gebäudeanteil in % bzw. in €	Gesamt in % bzw. in €
Prozentanteil	45 %	55 %	100%
Bodenwert	95.850	117.150	<b>213.000</b>
<b>gerundet</b>	<b>96.000</b>	<b>117.000</b>	<b>213.000</b>

## 7 Vergleichsfaktorverfahren

Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wird verzichtet. Der Gutachterausschuss hat für vergleichbare Objekte noch keine verifizierbaren Sachwertmarktanpassungsfaktoren abgeleitet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Nutzfläche) oder auf die BGF bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

### Marktdaten:

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2020/2021

#### 5.4.1.3 Büro- und Geschäftsimmobilien

Bei dieser Art von Immobilien handelt es sich in der Regel um Geschossbauten, die ausschließlich der Büro- oder Praxisnutzung und Zwecken der Verwaltung dienen.

Auf eine Ausweisung von Einzelhandelsobjekten wird verzichtet, da die Vergleichbarkeit aufgrund geringer Fallzahlen in den letzten Jahren mit oft sehr unterschiedlichen Nutzungen nicht ausreichend gegeben ist.

Büro- und Geschäftsimmobilien				
Baujahrsgruppe	Anzahl Kauffälle			
	Preisniveau in €/m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche			
	Mittelwert			
	(Vielfaches der Jahresnettokaltmiete   Anzahl <sup>(5)</sup> )			
	2019		2020	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre 1971 bis 1990	4	10	0	5
	3.254 bis 8.548 <sup>4)</sup>	508 bis 1.420	--	595 bis 3.787
	5.083	966		1.529
	(0,0   0)	(0,0   0)		(0,0   0)

Der Mittelwert von 1.529 €/m<sup>2</sup> wird aufgrund der Zustandsmerkmale des Objektes wie folgt gedämpft:

Mittelwert:	1.529 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktor:	0,60
Angepasster Vergleichsfaktorwert je m <sup>2</sup> :	920 €/m <sup>2</sup> (gerundeter Ansatz)

### Wertmethodische Ansätze

BGF des Objektes in m <sup>2</sup>	Wertmethodischer Ansatz in € je m <sup>2</sup> BGF	Vergleichsfaktorwert	Anteil Gebäude 55 %
239,80	920	220.616,00	121.338,80

## 8 Verkehrswert

Der Vergleichsfaktorwert wurde nur stützend ermittelt.

<b>vorläufiger Gebäudewert basierend auf dem Pachtwertverfahren</b>	<b>117.000,00</b>
• Pauschalierter Abschlag aufgrund des getrennten Eigentums:	
◦ Nutzungsrecht am Grundstück	-2.000,00
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>115.000,00</b>

---

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB

des Gebäudeeigentums aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts  
an dem Grundstück

Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 200

**Odernheimer Straße 2**  
**in 12559 Berlin-Müggelheim**

zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2022

geschätzt mit

**115.000 €**

### 8.1 Inventar

- Eine Inventaraufstellung wurde nicht zugereicht. Vor Ort wurde mit den Parteien abgestimmt, dass eine pauschalisierte Bewertung nach dem Gesamteindruck erfolgt.

#### **Inventar in Auszügen:**

- 3 Gasträume mit Tischen und Stühlen (ca. 70 Sitzplätze)
- 1 Bar mit Tresen und Schankanlage
- 1 Elektrokamin
- Lager mit Regalen und 2 Kühltruhen
- Einfache Küche mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspüler, Herd, Kühlschränke, Sichtkühler, Edelstahlspüle
- Verkaufstresen mit Eistheke
- Dekomaterial
- Gesamteinschätzung: gebrauchtes Inventar mit unterschiedlichem Alter (10 bis 30 Jahre)
- **Pauschalierter Standwert: 8.000 €**

Dieser Inventarwert wäre zusätzlich zu berücksichtigen.

## 9 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)

- o Eigennutzung

### b) Gewerbebetrieb

- o Es wird ein Gewerbebetrieb (Eiscafe geführt).

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Das vorhandene Inventar wurde mit 8.000 € (Standwert) pauschalisiert bewertet.
- o Dieser Inventarwert wäre zusätzlich zu berücksichtigen.

### d) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden.

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o nicht bekannt

### f) Sonstiges

- o getrenntes Eigentum

## 9.1 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagekarte
<b>Anlage</b>	<b>2</b>	Katasterplan
<b>Anlage</b>	<b>3</b>	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2021
<b>Anlage</b>	<b>4</b>	Luftbild: Stand 2021
<b>Anlage</b>	<b>5</b>	Auszug aus der Denkmalliste Berlin
<b>Anlage</b>	<b>6</b>	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin Stand 2015
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Nutzungsurkunde
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>9-11</b>	Fotoansichten (Außenansichten)
<b>Anlage</b>	<b>12</b>	Ungefäher schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
<b>Anlage</b>	<b>13-15</b>	Fotoansichten (Innenansichten)

## 10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

### **WoFlV:**

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

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 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)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [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 / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen



# 11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorzuzusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschleierte und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 23.03.2022

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. 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 Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von 10 % des Verkehrswertes maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt.