

# Real Property Concept

GmbH

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

Amtsgericht Schöneberg  
Abt. 76 Zwangsversteigerung  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

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

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 30.04.2025  
AZ: 2025 - 037

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Prettauer Pfad 9.

Aktenzeichen: 76 K 29/24

Gemarkung: Lichterfelde

Flur: 2

Flurstück: 71/15



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.04.2025 ermittelt mit rd.

**777.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

---

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

<b>Exposé</b>	<b>76 K 29/24</b>
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 5125, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichterfelde, Flur 2, Flurstück 71/15 (960 m <sup>2</sup> )
Objektadresse:	Prettauer Pfad 9, 12207 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 16 m; mittlere Tiefe ca. 60 m
Bebauung:	Zweifamilienhaus, Doppelcarport
Baujahr:	um 1929 errichtet; um 1969 Wiederaufbau des durch Kriegseinwirkung zerstörten Wohnhauses; um 1999 Umbau OG und Ausbau DG
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in eine einfache bis mittlere Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	Vgl. die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens. Die Wohnfläche der Wohnung im EG beträgt 83,58 m <sup>2</sup> und der Wohnung im OG 86,10 m <sup>2</sup> . Zudem besteht ein Ausbau des DG. Vgl. hierzu im Gutachten.
Baumängel/ Bauschäden:	Vgl. hierzu im Gutachten. Im wesentlichen liegen Modernisierungsmaßnahmen mind. 25 Jahre zurück. Es besteht ein umfassender Modernisierungsbedarf.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag als Zweifamilienhaus durch die Antragsgegnerinnen zu 1) und 2) eigengenutzt. Es bestehen gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Mietverträge oder sonstigen Nutzungsvereinbarungen.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 13 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	777.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Zweifamilienhaus



Doppelcarport



Außenanlagen



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
1	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Bau- und Unterhaltungszustand.....	5
1.5	Fragen des Gerichts .....	5
2	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Zweifamilienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Raumaufteilung und Nutzungseinheiten .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
3.3	Nebengebäude .....	16
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen .....	16
4	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Sachwertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung .....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	29
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	29
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	29
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.6.5	Verkehrswert.....	30
5	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>31</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	32
6	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>32</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport
Objektadresse:	Prettauer Pfad 9, 12207 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Licherfelde, Blatt 5125, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Licherfelde, Flur 2, Flurstück 71/15 (960 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 27.02.2025 (Datum des Auftragsschreibens), ein gegangen am 10.03.2025

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag,	22.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller, Verfahrensbevollmächtigter der Antragsgegner, Antragsgegnerin zu 1), Antraggegnerin zu 3) und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 08.05.2024</li> </ul>
vom Verfahrensbevollmächtigten des Antragstellers wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit allg. Informationen v. 25.03.2025;</li> <li>• Grundrisse, Schnitt v. 13.03.2023;</li> <li>• Flächenberechnungen v. 14.08.2023;</li> <li>• Anschreiben Bau- und Wohnungsaufsicht BA Steglitz-Zehlendorf v. 26.07.2023 (nur 1. Seite);</li> </ul>
vom Antragsgegner zu 4 wurde zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit allg. Informationen v. 28.03.2025;</li> <li>• Flächenberechnung (erstellt im Rahmen der Grundsteuer) zum Stand Mai 1966 und nach Aus-/Umbau 1999, ohne Datum;</li> <li>• Grundrisse, Schnitt, gemäß Angabe aus 1966;</li> </ul>
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2025;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Bauunterlagen aus Bauaktenarchiv;</li> <li>• Auskunft/Recherche Baulistenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft/Recherche Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft/Recherche Altlasten;</li> <li>• Auskunft/Recherche beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul>
	Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.

## **1.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Zweifamilienhauses wird durch den Sachverständigen mit der Zustandsstufe 4 (noch ausreichend, umfassende Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere, nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende, durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen nicht zu. In den zurückliegenden mind. 25 Jahren wurden gemäß Auskunft im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Soweit im Ortstermin ersichtlich, sind wesentliche Ausstattungen aus den Zeiträumen der 1980-2000er Jahre.

Das Gebäude wurde um 1999 aus- und umgebaut, mithin in diesem Zuge für die betreffenden Teilbereiche modernisiert. Eine umfassende Modernisierung des Gesamtobjekts fand nicht statt. Beispielsweise ist am Wertermittlungsstichtag die Öl-Zentralheizung mit Herstellungsjahr 1989 weiterhin in Betrieb. Die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen liegen zusammenfassend mind. 25 Jahre zurück. Eine Berücksichtigung dieser zurückliegenden Maßnahmen erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung daher nicht. Zum Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt auf die Gebäudebeschreibung in Punkt 3 des Gutachtens, sowie die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Auf Grund der fehlenden Zustimmung der Bewohner des Bewertungsobjekts befinden sich im Wesentlichen keine Innenaufnahmen des Bewertungsobjekts im Gutachten.

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

## **1.5 Fragen des Gerichts**

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag als Zweifamilienhaus durch die Antragsgegnerinnen zu 1) und 2) eigengeutzt. Es bestehen gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Mietverträge oder sonstigen Nutzungsvereinbarungen.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es sind umfangreiche Modernisierungen erforderlich, da wesentliche Maßnahmen bereits mind. 25 Jahre zurückliegen. Es besteht somit umfassender Modernisierungsbedarf. Vgl. hierzu auch die Ausführungen im Gutachten.
Gewerbebetrieb:	Es besteht augenscheinlich kein Gewerbebetrieb.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

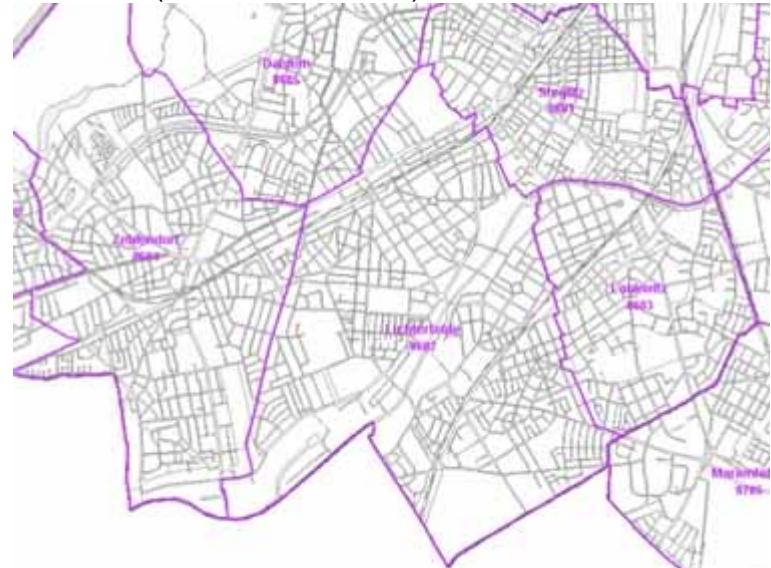
Steglitz-Zehlendorf (ca. 310.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Lichterfelde (ca. 85.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 19 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 13 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 115, AS Kreuz Zehlendorf (ca. 8,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Lichterfelde Süd / Osdorfer Str. (je ca. 1,5 km entfernt)  
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 9 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 26 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 13 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

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

Topografie:

eben

Beeinträchtigungen:

keine

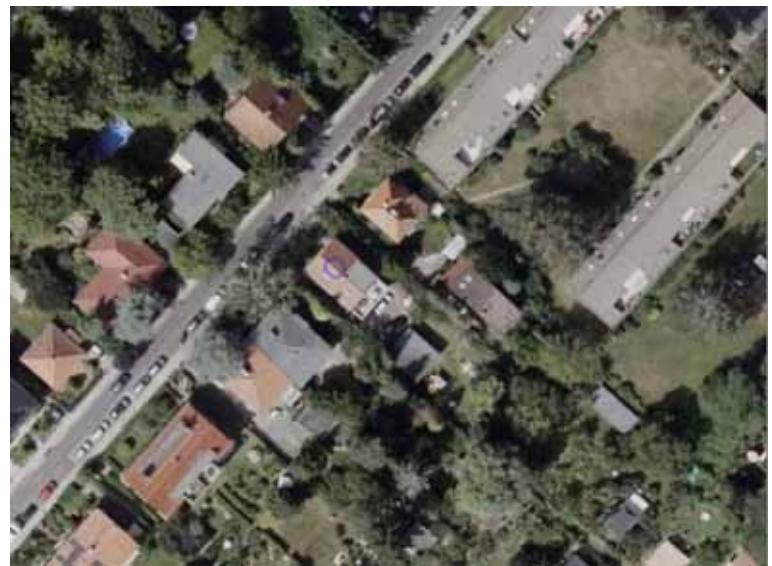
## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 16 m; mittlere Tiefe ca. 60 m; Größe 960 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:



(Auszug Legende)



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

## Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinmosaik

## Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss; Telefonanschluss

## Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Zweifamilienhauses; eingefriedet durch Zaun

## Baugrundkarte:

**Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):**



(Auszug aus Legende)



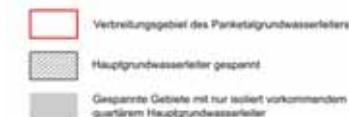
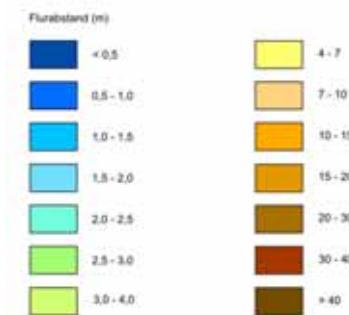
Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

## Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

## Grundwasserkarte:

Legende



(Auszug aus Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 7 m.



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

## Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

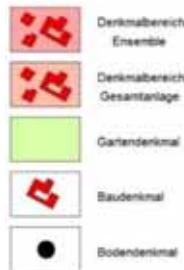
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.05.2024 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenfelde, Blatt 5125, folgende Eintragung:  Ifd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

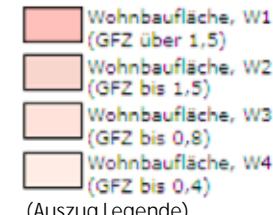


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

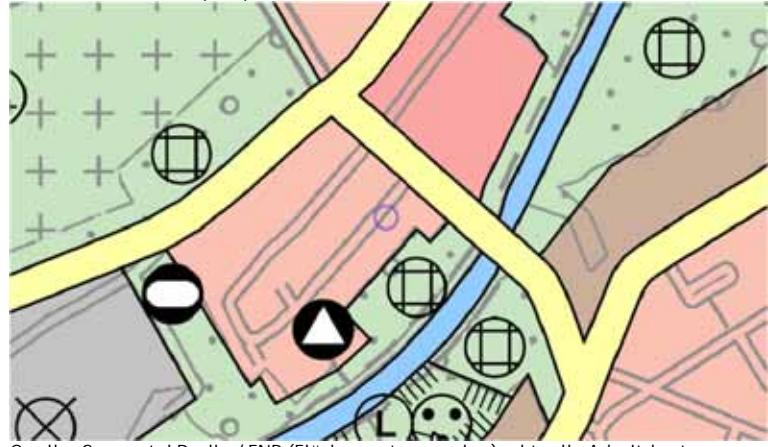
Flächennutzungsplan:

#### Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W3)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Quelle: [https://fbinter.stadt-berlin.de/ScansBPlan/06\\_steg-zeh/xii-137.html](https://fbinter.stadt-berlin.de/ScansBPlan/06_steg-zeh/xii-137.html)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-137 mit folgenden Festsetzungen, u.a.:

Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, GRZ 0,2, GFZ 0,4.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Durch die Verfahrensbeteiligten wurden teilweise historische Bauunterlagen sowie aktuelle Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Es wird hierzu auf die Auflistung in Punkt 1.3 des Gutachtens verwiesen. Zudem erfolgte eine Einsicht in die Bauakte des Bewertungsobjekts im Bauaktenarchiv.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Anfrage auf Auskunft zum abgabenrechtlichen Zustand vom 11.03.2025 wurde durch die zuständige Behörde bislang nicht beantwortet. Auf telefonische Rückfrage teilte die Behörde zuletzt am 16.04.2025 mit, dass mit einer zeitnahen Beantwortung auf Grund von Personalmangel nicht zu rechnen ist. Es wurde eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer in Aussicht gestellt. Ausgehend von der vorhandenen, ausgebauten Erschließungsstraße wird sachverständlich für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeitig beitrags- und abgabenfrei ist.

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag als Zweifamilienhaus durch die Antragsgegnerinnen zu 1) und 2) eigengenutzt. Es bestehen gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten keine Mietverträge oder sonstigen Nutzungsvereinbarungen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



freistehendes, 2-geschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit flach geneigtem, teilweise ausgebautem Dach

Baujahr:

um 1929 errichtet

Um 1969 Wiederaufbau des durch Kriegseinwirkung zerstörten Wohnhauses. Zusammenfassend sind gemäß Unterlagen in der Bauakte die Betonfundamente und das Kellermauerwerk mit Klinkersockel erhalten geblieben und wurden wieder verwendet. Das noch erhaltene Mauerwerk im Erdgeschoss wurde für eine andersgestaltende Neuplanung abgebrochen und neu aufgemauert. Die noch vorhandene Massivdecke über KG wurde abgebrochen und durch eine neue Massivdecke ersetzt. Die Decken über EG und OG wurden ebenfalls als Massivdecken hergestellt.

um 1999 Um-/Ausbau des Ober-/Dachgeschosses. Herstellung des am Wertermittlungsstichtag bestehenden Grundrisses, vgl. hierzu auch die Anlage 4 des Gutachten. Es erfolgte 2023 die nachträgliche Baugenehmigung für diese Maßnahme.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird als Baujahr 1969 in Ansatz gebracht.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude bzw. zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat, so dass in der Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung erfolgt.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel mit Klinker; Eine Wärmedämmung erfolgte nur im rückwärtigen Fassadenbereich im Zuge der Baumaßnahmen um 1999. Im Wesentlichen ist keine Wärmedämmung vorhanden.

### **3.2.2 Raumaufteilung und Nutzungseinheiten**

Bezüglich der Raumaufteilung wird insgesamt auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Raumaufteilung und die Nutzungseinheiten stellen sich zusammenfassend am Wertermittlungsstichtag wie folgt dar:

Kellergeschoß:	Flur, Kellerräume mit Waschküche, Heizungsraum mit Öltank
Erdgeschoss:	Wohnung, bestehend aus Diele/Flur mit Abstellkammer, 4 Zimmer (einschl. als Veranda bezeichneten Raum), Kammer (kleines Zimmer), Küche, Bad Wohnfläche 83,58 m <sup>2</sup> gemäß Flächenberechnung; Die Wohnung verfügt derzeit über zwei Zugänge vom Treppenhaus aus. Im Treppenhaus befindet sich zudem ein allgemein zugängliches WC, angrenzend an den Hauseingangsbereich.
Obergeschoss:	Wohnung, bestehend aus Diele/Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad Wohnfläche 86,10 m <sup>2</sup> gemäß Flächenberechnung
Dachgeschoss:	Einheit, bestehend aus Flur, Duschbad, 2 Abstell-/Aufbewahrungsräume und Terrasse anteilig sind 38,20 m <sup>2</sup> als Wohnfläche anzusehen gemäß Flächenberechnung

Nach den vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Verfahrensbeteiligten und den Erkenntnissen im Ortstermin wird das Bewertungsobjekt durch zwei Parteien familiär eigengenutzt. Das Kellergeschoß wird als Lager-/Abstellraum und Waschküche gemeinsam genutzt. Die Wohnung im EG wird durch die Antragsgegnerin zu 2) bewohnt. Die Wohnung im OG wird durch die Antragsgegnerin zu 1) bewohnt.

Zudem erfolgt i.V.m. der Nutzung der Wohnung im OG auch die Nutzung der Räume im DG. Bei der Einheit im DG handelt es sich jedoch um eine vom Treppenhaus aus separat zugängliche Einheit. Eine Wohnung bzw. Wohnräume sind im DG nicht vorhanden. Am Wertermittlungsstichtag besteht eine Nutzung des DG als Abstellfläche und als Kinder-/Gästebereich, ohne dass es sich um einen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeigneten Wohnraum handelt. Zur Hinzurechnung zur Wohnung im OG mangelt es zudem an Verbindung zu einer Wohnung (OG/DG). Die Räume im DG werden unter Berücksichtigung eines üblichen Marktverhaltens aus sachverständiger Sicht zusammenfassend als Hobbyraum, o.ä. beurteilt und in der nachfolgenden Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk, Massivdecken, Betonfußboden; tlw. sind Wand- und Deckenbekleidungen, sowie Bodenbeläge vorhanden
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände

Geschossdecke:	Massiv
Treppen:	<p>KG-EG: geradläufig, massiv aus Klinker mit Anstrich; Handlauf aus Holz</p> <p>EG-OG: ½ gewendelte Holzkonstruktion mit Tritt- und Setzstufen aus Holz; Teppichbelag; Holzgeländer</p> <p>OG-DG: ¾ gewendelte Holzkonstruktion mit Trittstufen aus Holz; Stufenmatten; Holzgeländer</p>
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Seitenteil mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzsatteldachkonstruktion mit Dachsteineindeckung; Dachgaube; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

### **3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Die allgemeine technische Gebäudeausstattung ist überwiegend wirtschaftlich überaltert. Im Wesentlichen erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren zwischen ca. 1989 bis 1999.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis noch durchschnittliche Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen, tlw. Einbaudeckenstrahler, Telefonanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Öl-Tank im Kellergeschoss (Herstelljahr der Heizungsanlage 1989); überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen; tlw. Handtuchheizkörper (elektrisch) und Fußbodenheizung (elektr.) mit Einbau im Zuge des Um/Ausbau um 1999; tlw. Leitungen auf Putz verlegt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

### **3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind überwiegend wirtschaftlich überaltert. Im Wesentlichen erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren zwischen ca. 1989 bis 1999. Im OG soll das Bad gemäß Auskunft im Ortstermin um 2005 modernisiert wurden sein.

Bodenbeläge:	Dielung, Parkett, Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. mit Anstrich bzw. nur Anstrich; in Bädern Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich bzw. nur Anstrich, Holzpaneelverkleidungen, Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster unterschiedlicher Bauart und Herstellungsjahr; tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung (gem. Auskunft im Ortstermin überwiegend aus dem Zeitraum des Aus-/Umbaus um 1999); tlw. einfache Holzfenster (gem. Auskunft im Ortstermin aus den 1980-1990er Jahren); Dachflächenfenster; tlw. Rollläden; tlw. Vergitterung; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff und Werkstein, außen aus Metall

Zimmertüren: Holztüren, tlw. mit Lichtauslass; Metall- und Holzzargen

sanitäre Installation: einfache bis noch durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;  
 WC EG (Hauseingang): Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Handwaschbecken;  
 Bad Wohnung EG: eingebaute Wanne, WC, Waschtisch;  
 Bad Wohnung OG: eingebaute Wanne, WC, Waschtisch;  
 Duschbad im DG: Dusche (mit halbrunder Duschtasse und Duschabtrennung mit Schiebetüren), WC, Waschbecken;  
 im KG: Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken

Küchenausstattung: keine Einbauküchen vorhanden; Küchenausstattung ist Nutzereigentum und nicht in der Wertermittlung enthalten

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig

### **3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem nur noch ausreichenden Bau- und Unterhaltungszustand. Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens. Im Wesentlichen sind die Raumausstattungen, der Ausbauzustand und die technische Gebäudeausstattungen wirtschaftlich überaltet, so dass für eine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung umfangreiche, wesentliche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. In den zurückliegenden ca. 25 Jahren erfolgten gemäß Auskunft im Ortstermin und soweit auch ersichtlich nur bestandserhaltende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Wohnnutzungen im Rahmen der allgemeinen Instandhaltung und einer üblichen Renovierung.

Unter anderem ist die Heizungsanlage mit Herstellungsjahr 1989 wirtschaftlich überaltet. Die Fenster stammen tlw. noch aus den 1980-1990er Jahren. Die Wärmedämmung der Außenwände ist bezogen auf das Gesamtobjekt unzureichend.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden entsprechende umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen unterstellt und berücksichtigt.

Durch den Antragsgegner zu 4) wurden mit Anschreiben vom 28.03.2025 zudem Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerräume, der Wohnzimmerdecke im OG und an einem Fenster im DG benannt. Die Feuchtigkeitsschäden konnten im Ortstermin in Augenschein genommen werden. In der nachfolgenden Wertermittlung erfolgt diesbezüglich keine gesonderte Berücksichtigung, da sachverständig davon ausgegangen wird, dass diesbezüglich notwendige Maßnahmen bereits hinreichend im Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten und im Übrigen im Ansatz der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf ihren Wertefluss berücksichtigt sind.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### **3.3 Nebengebäude**

Doppelcarport:



Gemäß Auskunft im Ortstermin wurde der Carport um 2007/2008 in Holzkonstruktion mit Flachdach (Bitumeneindeckung, Dachrinne und Regenfallrohr aus Metall) errichtet. Anschließend erfolgte eine Verkleidung mit OSB-Platten und der Einbau eines kleinen Kunststofffensters. Die OSB-Platten sind auch am Wertermittlungsstichtag ohne Endbeschichtung o.ä. vorhanden. Der Carport verfügt über eine Elektroinstallation. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

### **3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wege- und Hofbefestigung; Einfriedung (Zaun) mit Zugangstür und elektr. Zufahrtstor

Die Außenanlagen sind zusammenfassend überwiegend wirtschaftlich überaltet und vernachlässigt. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die Überarbeitung/Herstellung der Außenanlagen berücksichtigt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Prettauer Pfad 9, zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	5125	1	2	71/15	960 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

#### 4.3 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **640,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,4
Grundstücksfläche	= 960 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung	
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>			=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	<b>640,00 €/m<sup>2</sup></b>
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	22.04.2025	×	1,000 E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	640,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ	0,4	0,4	×	1,000
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	960	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>640,00 €/m<sup>2</sup></b>
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>640,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	960 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	<b>614.400,00 €</b>
			rd.	<b>614.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 insgesamt rd. **614.000,00 €**.

##### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

#### Baukostenregionalfaktor

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

## Außenanlagen

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

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	890,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	432,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	29.800,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	414.280,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	187,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	775.532,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	775.532,16 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	523.484,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		523.484,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	20.939,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	544.423,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	614.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.158.423,58 €
Sachwertfaktor	x	1,0
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.158.423,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	384.000,00 €
Sachwert	=	774.423,58 €
	rd.	774.000,00 €

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen als Bestandteil der Bauakte übernommen.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

##### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudefl.: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	850,00	100,0	850,00

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 850,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21  
 Zweifamilienhaus x 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 892,50 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 893,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, OG, **ausgebautes DG**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
3	835,00	100,0	835,00

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 835,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21  
 Zweifamilienhaus x 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 876,75 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 877,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m <sup>2</sup> ]	NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
Gebäudeteil 1	893,00	344,00	79,63
Gebäudeteil 2	877,00	88,00	20,37
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>			<b>rd. 890,00</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnitl. Herstellungskosten
Ausbauzuschlag für Dachboden im Bereich des flach geneigten Dachs (kein Wohnraum), rd. 68 m <sup>2</sup> Grundfläche x 350 €/m <sup>2</sup>	23.800,00 €
Ausbauzuschlag für Terrasse auf Dach, rd. 24 m <sup>2</sup> Grundfläche x 250 €/m <sup>2</sup>	6.000,00 €
Summe	29.800,00 €

**Baupreisindex**

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange setzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin soweit möglich erfasst und in ihrem vorläufigen Sachwert prozentual mit 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (523.484,21 €) mithin mit 20.939,37 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern mit 80 Jahren entnommen

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

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Das 1969 errichtete Gebäude wurde in den zurückliegenden Jahren nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	16,0

Hinsichtlich der Dacherneuerung nebst Wärmedämmung wird anteilig 1 Punkt berücksichtigt, da auf Grund der Wärmedämmung der Außenwände sachverständig unterstellt wird, dass Anpassungen des Daches erforderlich werden. Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1969 = 56$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal mit rd. 1,0 bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten markangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienhaus“

#### Werteinfluss Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei 16 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.521,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 207,88 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 316.185,49 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b], Werteinfluss zur Herstellung/Überarbeitung der Außenanlagen und des Carports, pauschal rd.	+ 20.000,00 €
	<hr/>
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 336.185,49 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)	× 1,17
	<hr/>
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 393.337,02 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	164,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	× 207,88 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Kostenanteil	× 16,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen

= 27.273,86 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) × Rf(lk)	– 393.337,02 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 27.273,86 €
	<hr/>
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g], 6 Monate Nettokaltmiete	– 17.590,20 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
	<hr/>
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= –383.653,36 €</b>
	<b>rd. –384.000,00 €</b>

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohhertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	(€/m <sup>2</sup> bzw. Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	jährlich (€)
ZFH, Wohnung EG	83,58		15,00	1.253,70	15.044,40
ZFH, Wohnung OG	86,10		15,00	1.291,50	15.498,00
Räume DG anteilig	38,20		7,50	286,50	3.438,00
Stellplatz Carport		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe	207,88	2,00		2.931,70	35.180,40

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>35.180,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 4.637,93 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 30.542,47 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,15 % von 614.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 13.201,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 17.341,47 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,15 % Liegenschaftszinssatz	× 31,765
und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 550.851,79 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 614.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 1.164.851,79 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 1.164.851,79 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 384.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 780.851,79 €
	rd. 781.000,00 €

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich auch in den Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel sowie aus weiteren Mietpreisveröffentlichungen unter Berücksichtigung eigener Ableitungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Für den anteiligen Bereich im DG von 38,20 m<sup>2</sup> (ohne Abstell- und Aufbewahrungsflächen) wurde ein Ansatz i.H.v. 50 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete für Wohnraum berücksichtigt, da nur eine mit Hobbyräumen o.ä. vergleichbare Nutzungsqualität vorliegt und derartigen Flächen regelmäßig nur ein halbtieriger Mietwert beigemessen wird.

##### Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	207,88 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	2.910,32 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		703,61 €
Summe			4.637,93 €

## Liegenschaftszinssatz

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

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. 774.000,00 €,  
der **Ertragswert** mit rd. 781.000,00 € ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit grundsätzlich zu ermitteln (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszurverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich überwiegend um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,80 (a) × 1,00 (b) = 0,800 und  
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = 1,000.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[774.000,00 € × 1,000 + 781.000,00 € × 0,800] ÷ 1,800 = **rd. 777.000,00 €**.

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Zweifamilienhaus und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 12207 Berlin, Prettauer Pfad 9,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	Ifd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	5125	1	2	71/15	960 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 mit rd.

**777.000,00 €**

in Worten: siebenhundertsiebenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Berlin, den 30.04.2025



#### 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 haf- tet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwen- dung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vor- satz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schulhaften 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 (Kar- dinalpflicht). 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 Haf- tung 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 hinaus- gehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zu- geführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentli- chung 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 Mo- naten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV 21:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand April 2025) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte