

# Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

Öffentlich bestellter und vereidigter  
**SACHVERSTÄNDIGER**

für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP  
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung  
Beleihungswerte  
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und  
Vermögensfragen

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

Amtsgericht Schöneberg

**Geschäftsnummer: 76 K 35/23**

Ringstraße 9

12203 Berlin

Karl-Schrader-Straße 2  
10781 Berlin

Telefon: 030 / 240 497 91

Telefax: 030 / 240 497 89

Datum: 22.04.2024

Az.: 3092-3/24

## GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 betreffend folgenden Grundbesitz

eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
<b>30,40/100</b>	<b>Wohnung</b>	<b>3</b>	<b>Gartenfläche H-J-K-F-L-M-H Garage Nr. 3</b>	<b>15265</b>

an dem Grundstück in der Gemarkung Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
<b>Flur 11 Nr. 4723/139</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>	<b>14167 Berlin, Dahlemer Weg</b>	<b>898</b>

(Eigentumswohnung, Dachgeschoss und Spitzboden, mit rd. 125,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
gemäß dem örtlichen Aufmaß in Abgleich mit den Archivunterlagen, Grundstücksgröße gesamt 898,00 m<sup>2</sup>)

Eingang zum Gebäude  
Straßenansicht



Rückansicht des Gebäudes

Bewertungswohnung jeweils markiert, Garage markiert



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wird zum Stichtag 13.03.2024  
ermittelt mit rd.

# 550.000,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und in PDF erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Daten.....	3
1.2	Zum Ortstermin und zum Objekt.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung.....	4
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	5
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	5
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	5
2.6	Derzeitige Nutzung.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	6
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	6
3.2	Mehrfamilienwohnhaus.....	6
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	6
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	6
3.3	Außenanlagen .....	7
3.4	Nebengebäude.....	7
3.5	Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen .....	7
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	9
Darstellung für den Miteigentumsanteil		
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....	9
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der Immowert v 2021 .....	10
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	10
4.4	Bodenwertermittlung.....	10
4.5	Vergleichswertverfahren.....	12
4.6	Berechnung des Ertragswertes.....	13
4.7	Verkehrswert .....	17
4.8	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts.....	18
5	Literaturverzeichnis.....	19
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	19
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	19
1.0	Anlage : Übersichts- und Straßenkarte .....	20
2.0	Anlage : Katasterplan.....	20
3.0	Anlage : Grundrisse, Schnitt .....	21
4.0	Anlage : Wohnflächenberechnung .....	24
5.0	Anlage : Fotos .....	25

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin Auftrag gemäß Beschluss vom 23.01.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	13.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.03.2024 Beginn: 13:00 Uhr Ende: 14:05 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächenberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

### 1.2 Zum Ortstermin und zum Objekt

Entsprechend den örtlichen Angaben ist die **Bebauung** von **1938**. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit **3 Wohneinheiten** sowie **2 Garagen** in einem seitlichen Gebäude. Das Gebäude ist aufgeteilt in Wohnungseigentum, die Teilungserklärung ist von 1982.

**Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 und die Garage Nr. 3 werden beim Ortstermin durch den Eigentümer genutzt.**

Gemäß Angabe der Eigentümerin für 2022:

**Ca. 243,00 € monatliches Hausgeld** für die Wohnung, Kaltwasser und Müllbeseitigung, eine **Instandhaltungsrücklage** von **ca.16.000,00 €** für das gesamte Haus wird angegeben.

Gemäß den Unterlagen bzw. dem örtlichen Aufmaß (nachfolgend dargestellt) hat die **Wohnung Nr. 3 rd. 125,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Dieser Wert wird den Betrachtungen zu Grunde gelegt.

Es handelt sich um eine Maisonettwohnung (Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden) 4-Zimmerwohnung mit Kammer, 2 Bädern, Küche, Flur und Loggia.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse, Anmerkungen:  
örtliche Information bzw. Feststellung, Informationen der Eigentümer

- das Haus ist **Baujahr ca. 1938**
- Im Jahre 1998 erfolgte Wärmedämmung des Hauses außen (ohne die Westwand), eine neue Dacheindeckung inklusive Wärmedämmung, Pflasterung der Hoffläche, Sickerschacht auf der Hoffläche, streichen aller Klappläden
- Die Fassaden wurden im Jahre 2021 bzw. 2023 überarbeitet
- im Jahre 2016 erfolgte die Sanierung der Steigleitung und Abwasserleitung sowie der Einbau einer neuen Brennwerttherme
- im Jahre 2018 erfolgte die Treppenhaussanierung
- gemäß Inaugenscheinnahme und vorgelegtem Gutachten sind Beschädigungen an der Dachloggia vorhanden, hier löst sich der Bodenbelag, der gesamte Aufbau erscheint hier problematisch und muss erneuert werden, Schädigungen durch materialzerstörende Insekten sind vorhanden
- Ein Dachflächenfenster ist undicht (Größe 45 cm x 80 cm)
- Die Fenster in Kunststoff sind aus dem Jahre 2002
- Die Badausbauten zeigen einen erneuerten Zustand, das Badezimmer im unteren Maisonettbereich wurde in 2022 saniert
- Es bestehen Undichtigkeiten beim Badezimmer im Spitzboden
- Die Fenster werden als zugig und undicht angegeben

- bei den Fenstern im Spitzboden wird Schimmelbildung in den Eckbereichen angegeben
- der Keller zeigt eine geringe Kopfhöhe mit lediglich ca. 1,95 m
- der zugehörige Kellerbereich hat Innenmaße von ca. 3,40 m x 4,10 m
- Die zugehörige Garage hat Innenmaße von ca. 2,68 m x 4,95 m
- es ist kein Energieausweis vorgelegt worden

**Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem mittleren Allgemeinzustand.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf), gesamt ca. 3,88 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2023)
innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt zurückgesetzt an einer viel befahrenen Straße in einer grünen Wohngegend im Südosten von Zehlendorf, unmittelbar an der Grenze zu Ortsteil Lichterfelde und ca. 2 km nördlich der Stadtgrenze. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 16 km, zur City-West (Breitscheidplatz) sind es ca. 11 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestellen Mürwiker Str. bzw. Pinnauweg, Linie 112 sowie Leo-Baeck-Str., Linien X10, 285 und Nachtbus N84) jeweils ca. 550 m und 950 m; S-Bahn Sundgauer Str., Linie S1 und Bus X11) ca. 1,7 km; DB (Bahnhof Südkreuz, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie Bahn, Fernbus und diverse Stadt-Buslinien) ca. 9,5 km und Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 28 km entfernt. Die Bundesstraße B1 erreicht man nach ca. 2 km, die Autobahn A103, Abzweig Zehlendorf, nach ca. 5,2 km und die A115, Kreuz Zehlendorf, nach ca. 6,2 km.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzung; offene Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	vorwiegend eben

### 2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront:	ca. 27,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 33,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 4723/139 <span style="float: right;">898,00 m<sup>2</sup></span>

### 2.3 Erschließung

Straßenart:	Durchgangsstraße Straße mit mittlerem bis höherem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	1-spurig in beide Richtungen, voll ausgebaut; Fahrbahn in Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Kabelanschluss, Telefonanschluss, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, weitere Informationen nachfolgend

<b>Anmerkung:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
-------------------	--

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

<b>Grundbuchlich gesicherte Belastungen:</b>	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.05.2023 vor. Hierin bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 15265 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
<b>Bodenordnungsverfahren:</b>	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
<b>Nicht eingetragene Rechte und Lasten:</b>	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen gemäß Abfrage wie nachfolgend bekannt und in Mitteilung bekannt geworden: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen mir nicht vor. Es wurde bisher keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine genaueren Erkenntnisse vorliegen. Sollten zukünftig durchgeführte Bodengrunduntersuchungen zum Ergebnis haben, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, müsste eine Anpassung des Verkehrswertes in Anbetracht der möglichen Sanierungskosten, die durch den Eigentümer anteilig zu tragen sind, und/oder ggs. ein merkantiler Minderwert erfolgen.

### 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

#### **Bauplanungsrecht**

<b>Eintragungen im Baulastenverzeichnis:</b>	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
<b>Denkmalschutz:</b>	Kein Denkmalschutz vorhanden
<b>Darstellungen im Bebauungsplan:</b>	Für das Bewertungsgrundstück gilt der festgesetzte Bebauungsplan X – S mit den darin enthaltenen Bestimmungen.
<b>Festsetzungen im Baunutzungsplan:</b>	Der Baunutzungsplan weist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet aus, Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4

#### **Bauordnungsrecht**

<b>Anmerkung:</b>	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
-------------------	---

#### **Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation**

<b>Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):</b>	baureifes Land
---	----------------

## 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage)

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen und 2 Garagen bebaut. Die zugehörige Wohnung und die Garage werden vom Eigentümer genutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

### 3.2 Mehrfamilienwohnhaus

#### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	3-Familienwohnhaus
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist <b>ca. 1938</b> . Der Sachverständige nimmt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren die nach den Sanierungen entsprechende Restnutzungsdauer an.
Modernisierung:	siehe Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Veränderungen sind nur in Vereinbarung mit der Eigentümergemeinschaft und entsprechenden Abklärungen mit den Behörden möglich.
Außenansicht:	2-geschossiges 3-Familienhaus mit Satteldach, heller Außenputz, weiße Fenster, rote Dacheindeckungen

#### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

##### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahl, Stein, Beton, Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür in Holz mit Glasausschnitten
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Massiv in Beton, Belag in Fliesen, Geländer in Stahl, Handlauf Stahl
Treppe zu den Obergeschossen:	Holz, Geländer in Holz

##### Allgemeine Ausstattungen

###### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen und Kochen:	
Bodenbeläge:	Holz, Fliesen

Wandbekleidungen:	Tapeten, Anstriche, Holz
Deckenbekleidungen:	Holz, Tapete, Anstriche
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Holz
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Tapete, Anstriche
Bad/ WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, Tapete, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Tapete, Anstriche
Flur:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstriche
Deckenbekleidungen:	Holz

#### Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	
Eingangstür:	Holz
Zimmertüren:	Holz

#### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausstattungen, ausreichend vorhanden
Heizung:	Brennwerttherme
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	
Bad/WC:	s. Fotodokumentation

#### Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
--------------------------	---------------

#### Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilung

#### Keller und Dach

Keller:	Das Wohngebäude ist unterkellert. Hier befinden sich die Mieterkeller, Hausanschlüsse, Versorgungsräume
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Estrich, Anstriche
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Zugangsbefestigung entsprechend den Darstellungen bei der Anlage Fotos, Pflanzungen, Einfriedungen, Müllstellplatz.

### 3.4 Nebengebäude

Als Nebengebäude ist eine Doppelgarage vorhanden. Die Garage zeigt das gleiche Erstellungsdatum wie das Wohnhaus. Die Konstruktion ist massiv. Wände im Mauerwerk mit Putz. Walmdach mit Ziegeleindeckung.

### 3.5 Instandhaltungsrücklagen, Gebrauchsregelungen

Keine besonderen Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude.

[Keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum](#) (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung).

[Keine wesentliche Abweichung](#) zwischen dem [Miteigentumsanteil](#) (ME) und der [relativen Wertigkeit](#) (RE) des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt.

[Keine](#) von dem Miteigentumsanteil (ME) [abweichende Regelung](#) für den Anteil der zu tragenden [Lasten und Kosten](#) (VK) bzw. [Erträge](#) (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.

[Instandhaltungsrücklage](#) ist vorhanden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
<b>30,40/100</b>	<b>Wohnung</b>	<b>3</b>	<b>Gartenfläche H-J-K-F-L-M-H Garage Nr. 3</b>	<b>15265</b>

an dem Grundstück in der Gemarkung Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
<b>Flur 11 Nr. 4723/139</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>	<b>14167 Berlin, Dahlemer Weg 170</b>	<b>898</b>

zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 ermittelt.

### Darstellung für den Miteigentumsanteil:

Grundstücksdaten: anteilige Fläche

Grundbuch	Blatt		
Berlin-Zehlendorf	15265		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zehlendorf	11	4723/139	898,00 m <sup>2</sup>
Fläche anteilig:	30,40/100		222,99 m <sup>2</sup>

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

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

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

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

#### Gesetzliche Grundlagen

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

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

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

## 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

Weiter gliedern sich diese gem. § 6 (3) ImmoWertV 2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

### Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

### Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

### Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

## 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

## 4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert

deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 898 m<sup>2</sup>  
 Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 1.100,00 €/m<sup>2</sup>  
 Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Berlin

### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m <sup>2</sup>	898 m <sup>2</sup>	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 1.100,00 €/m<sup>2</sup>

-----  
 Gesamtfläche 898 m<sup>2</sup> x 1.100,00 €/m<sup>2</sup> **987.800,00 €**

### Berechnung Bodenwert

-----  
 Grundstücksgröße (898 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (1100.0 €/m<sup>2</sup>) **= 987.800,00 €**

### Berechnung als Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil 304 / 1.000 Teilen = 300.291,20 €

-----  
 Bodenwert durch Miteigentumsanteil **300.291,20 €**

#### 4.5 Vergleichswertverfahren

Ausgehend von der vom Gutachterausschuss für Grundstücke in Berlin veröffentlichten Kaufpreisspanne für vergleichbares Wohneigentum lässt sich ein Nutzwert des zu bewertenden Wohnungseigentums wie folgt ermitteln: Erst- und Weiterverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelte Eigenheime, Baujahre (1920 - 1948), Stadtgebiet (Mittelwert), 2022: 5.304,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Wertbildende Kriterien	max. Punkte		erreichte Punkte				
<b>Wert der Umgebung</b>	100						
Wohnlage im Ortsteil	mittel		15				
Straßenart	Durchgangsstraße		20				
Infrastruktur	nähere Umgebung		20				
Verkehrsanbindung	Bus und Bahn bis 1 km		10				
Naherholung/Freizeit	nähere Umgebung		25				
	Summe	=	90	x	0,25	=	22,50%
<b>Wert der Wohnung</b>	100						
Größe	125		40				
Lage im Objekt	DG		10				
Grundrissgestaltung	mittel		30				
Ausstattung/Qualität	mittel		20				
	Summe	=	100	x	0,20	=	20,00%
<b>Wert wirtschaftlicher Kriterien</b>	100						
Status vermietet/bezugsfrei	bezugsfrei		60				
Instandhaltungsrücklage	vorhanden		40				
	Summe	=	100	x	0,30	=	30,00%
<b>Wert des Gebäudes</b>	100						
Baujahrskategorie	1938		30				
Bauweise/Qualität	mittel		20				
Wärmedämmung	mittel		40				
Gemeinschaft-/Abstellräume	vorhanden		10				
	Summe	=	100	x	0,15	=	15,00%
<b>Wert des Grundstücksanteils</b>	100						
MEA am Gesamtgrundstück	MEA an Grundstück		30				
Außenanlagen	angelegt		50				
Erschließung	voll erschlossen		20				
	Summe	=	100	x	0,10	=	10,00%
Zuschlag /Abschlag	(s. nachfolgende Anmerkungen mögliche Marktentwicklungen)						0,00%
<b>Wohnwertfaktor</b>							<b>97,50%</b>
	5.304,00 €/m <sup>2</sup>	x	97,50%	=	5.171,40 €/m <sup>2</sup>		
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	125,00 m <sup>2</sup>	x	5.171,40 €/m <sup>2</sup>	=	646.425,00 €		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ertragswert)					=	-35.000,00 €	
(siehe Ertragswertberechnung)	ergibt				=	611.425,00 €	
					<b>rd.</b>	<b>611.000,00 €</b>	

#### 4.6 Berechnung des Ertragswertes

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Wohnung Garage	Wohnen Parken	Monat	125 m <sup>2</sup>	0,00 €	1.500,00 €	18.000,00 €

#### Jahresrohertrag

**18.000,00 €**

Die Wohnung ist eigengenutzt. Es wird eine entsprechende Darstellung nach Mietspiegel und Marktsituation gewählt.

#### Verwaltungskosten

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

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Eigentumswohnungen, Kaufeigentumswohnungen oder eigentumsähnliche Dauerwohnrechte" laut ImmoWertV verwendet.

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

275,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	13.03.2024
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2023
Verbraucherpreisindex Oktober 2023	117,8
Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)	<b>= 1,5279</b>

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

275 € jährlich je Eigentumswohnung * 1,5279	= 420,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 46,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 420,00 €	420,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 46,00 €	46,00 € / Jahr

#### Verwaltungskosten / Jahr

**466,00 €**

#### Instandhaltungskosten

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

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

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

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

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279	= 13,80 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279	= 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 104,00 €	104,00 € / Jahr
125 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Kostenansatz Eigentumswohnungen	mit für zu je 13,80 €/m <sup>2</sup>	1.725,00 € / Jahr

---

**Instandhaltungskosten / Jahr** **1.829,00 €**

### Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

18.000,00 € Jahresrohertrag x 2%	360,00 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

---

**Mietausfallwagnis / Jahr** **360,00 €**

### Betriebskosten

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

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

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

---

**Betriebskosten / Jahr** **0,00 €**

### Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr	466,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.829,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	360,00 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

---

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr** **2.655,00 €**

### Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **1,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 300.291,20 € x 1,5%	4.504,37 €
-------------------------------	------------

---

**Bodenwertverzinsung** **4.504,37 €**

### Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 86 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **13**

**Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 13 Modernisierungspunkten bei 15.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (107.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0,3300 * 86 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,7350 * 86 \text{ Jahre} + 0,9528 * 80 \text{ Jahre} = 44 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **44 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1938
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-6 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	44 Jahre

### Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 44 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **1,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0150)^{44} - 1}{(1 + 0,0150)^{44} * 0,0150}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 32,04**.

### Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.655,00 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	15.345,00 €
Bodenwertverzinsung (300.291,20 € x 1,5%)	-4.504,37 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	10.840,63 €
Vervielfältiger	x 32,04
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	347.333,79 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	347.333,79 €
Bodenwert	+300.291,20 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>647.624,99 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Erfassung Barwerte**

Es existieren keine erfassten Barwerte.

**Pauschale Erfassung**

Pauschale Erfassung	-35.000,00 €
Unter Punkt 1.2 sind Darstellungen, Schädigungen und Erfordernisse aufgeführt, es wurden Dokumentationen vorgelegt. Der Sachverständige schätzt die diesbezügliche Wertbeeinflussung wie vorangehend angeführt (ca. 5 % des vorläufigen Vergleichswertes)	
<b>Summe pauschale Erfassungen</b>	<b>-35.000,00 €</b>

**Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

**Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-35.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
<b>Summe</b>	<b>-35.000,00 €</b>

**Verkehrswert****Ertragswertverfahren**

Ertragswert der baulichen Anlagen	347.333,79 €
Bodenwert	+300.291,20 €

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>647.624,99 €</b>
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €
---	--------------

<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>608.624,99 €</b> <b>rd. 608.000,00 €</b>
---	--

## 4.7 Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse mit Gewichtung:

			Gewicht (i.d.R.)			
Vergleichswert	611.000,00		1,00	=	611.000,00	€
Ertragswert	608.000,00		0,00	=	-	€
gewogenes Mittel				=	611.000,00	€
Anpassung wegen abschätzender Betrachtung mit Abgleich von allen Bedingungen der Einwertung und der Marktbetrachtung						
<b>abzgl. rd. 10 % und rundend</b>				=	- 60.000,00	€
			ergibt	=	551.000,00	€
				<b>rd.</b>	<b>550.000,00</b>	<b>€</b>

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

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

Der **Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 betreffend folgenden Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
<b>30,40/100</b>	<b>Wohnung</b>	<b>3</b>	<b>Gartenfläche H-J-K-F-L-M-H Garage Nr. 3</b>	<b>15265</b>

#### an dem Grundstück in der Gemarkung Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
<b>Flur 11 Nr. 4723/139</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>	<b>14167 Berlin, Dahlemer Weg 170</b>	<b>898</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit

**550.000,00 €**

**(in Worten fünfhundertfünfzigtausend Euro)**

geschätzt.

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

Berlin, 22. April 2024

**Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz**

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



**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

**4.8 Beantwortung der zusätzlichen Fragen des Amtsgerichts****a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

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

**b) Der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?**

Die Höhe des Wohngeldes beträgt ca. 243,00 € monatlich (Kaltwasser und Müllabfuhr sind hier enthalten).

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

Die Wohnung ist eigengenutzt.

**d) Ob eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht?**

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

**e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist?**

Es konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden.

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

Es konnten keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

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

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

## 5 Literaturverzeichnis

### 5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

### 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

**GEG 2020:** Gebäudeenergiegesetz

**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 Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

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

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

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

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

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

**Unterstützende Software** Immobilien-Wertermittlung

### 5.3 Verwendete Karten

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