

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner	
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz	Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken <hr/> Ingenieurkammer RLP Baukammer Berlin <hr/> Verkehrswertermittlung Beleihungswerte Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und Vermögensfragen <hr/>
Dipl.-Ing. Schmitz & Partner, Karl-Schrader-Straße 2, 10781 Berlin Amtsgericht Schöneberg Geschäftsnummer: 76 K 41/23 Ringstraße 9 12203 Berlin	Karl-Schrader-Straße 2 10781 Berlin Telefon: 030 / 240 497 91 Telefax: 030 / 240 497 89 Datum: 16.10.2023 Az.: GA3070/23

GUTACHTEN

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 – betreffend folgenden Grundbesitz in der Gemarkung Zehlendorf, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 10 Nr. 688	Gebäude- und Freifläche, 14163 Berlin, Königstraße 29, 29A	1.433	2	18195

(Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen sowie 1 Außenstellplatz,
rd. 1.125,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß überreichten Unterlagen, 1.433,00 m² Grundstücksgröße)

Vorder-/Straßenansicht



Vorder-/Seitenansicht



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Stichtag 20.09.2023 ermittelt mit rd.

3.200.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1, anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 54 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen sowie 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	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.6	Derzeitige Nutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Nebengebäude	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	11
4.2	Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.4	Ertragswertermittlung	13
4.4.1	Definitionen	13
4.4.2	Flächen und Erträge	14
4.4.3	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	17
4.4.4	Ertragswert.....	18
4.4	Verkehrswert.....	19
4.5	Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts	20
5	Literaturverzeichnis	21
5.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.3	Verwendete Karten.....	21
1.0	Anlage: Übersichts- und Straßenkarte	22
2.0	Anlage: Katasterplan.....	22
3.0	Anlage: Grundrisse, Schnitt	23
3.0	Anlage: Wohn-/Nutzfläche	27
4.0	Anlage: Fotos.....	31

1 Vorbemerkungen

1.1 Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin Auftrag gemäß Anschreiben vom 21.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag/ Qualitätstichtag:	20.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2023 Beginn: 15.00 Uhr Ende: 18.20 Uhr
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: (soweit vorhanden)	Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, Wohnungseigentumsgesetz, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin und zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem unterkellerten 4-geschossigen Mehrfamilienhaus aus ca. 1911 gemäß Archivunterlagen und der örtlichen Information bebaut.

Das unterste Geschoss (Erdgeschoss) ist als Souterrain hergestellt, dieses befindet sich teilweise im Erdreich, wobei dann das 1. OG als Hochparterre besteht. Das 3. OG befindet sich im Dachgeschoss. Es werden im Gutachten unterschiedliche Bezeichnungen verwendet, da die Einordnungen der Geschosse sich in Grenzbereichen befinden:

- Erdgeschoss (Souterrain/Keller)
- 1. Obergeschoss (Hochparterre)
- 2. Obergeschoss (1. Obergeschoss)
- 3. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Das Gebäude hat 2 Eingänge. Straßenseitig rechts befindet sich der Eingang zum Treppenhaus von Hausnummer 29A, auf der Vorderseite Straßenseite befindet sich der Eingang zu Hausnummer 29 mit dem dortigen Treppenhaus.

Rückwärtig befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit Lagermöglichkeit, dieses ist zur Hälfte ins Erdreich eingebunden.

Hausnummer 29 hat 11 Wohnungen, Hausnummer 29 a hat 7 Wohnungen.

Nach ordnungsgemäßer Ladung konnte der überwiegende Teil des Gebäudes, jedoch nicht alle Wohnungen bzw. Nutzungen besichtigt werden. Insgesamt konnten 12 Nutzungsbereiche sowie die Gemeinschaftsbereiche besichtigt werden. Seitens der Hausverwaltung erfolgten Auskünfte und Informationen. Inwieweit die fehlenden Besichtigungsmöglichkeiten grundsätzlich im Stand besichtiger Bereiche liegen, kann diesseits nicht bestätigt werden, es wird aber nach Auskunft durch die Hausverwaltung im Gutachten angenommen.

Bauarchivunterlagen wurden seitens des Eigentümers vorgelegt. Sie stammen aus Einsicht ins Bauarchiv aus ca. 1990. Seitdem wurden keine neuen Unterlagen durch die Eigentümer erstellt. Der vorgelegte Stand entspricht entsprechend Aussage beim Ortstermin dem Aktenstand des Bauarchives.

Die vorgelegten Zeichnungen zeigen für den Erdgeschossbereich (Souterrain/Keller) nicht den vorhandenen Stand entsprechend der örtlichen Nutzung. Dies ist doch teilweise bei den übrigen Geschossen der Fall.

Entsprechend örtlichen Aufmaßen konnten wir im überwiegenden Teil des Wohnhauses die Nutzungen detaillierter darstellen. Dies dient als zusätzliche Erkenntnis.

Im Objekt sind gesamt 19 Wohnungen sowie ein Außenstellplatz vorhanden. In der Hausnummer 29A wird der Ausbau Souterrain rechts vom Eigentümer als Büro genutzt.

Die Hausverwaltung hat dem Sachverständigen eine Aufstellung der Mieter, Wohn- und Nutzflächen sowie der Soll-Mietzahlungen überreicht.

Das örtlich mögliche Aufmaß des Sachverständigen ergab partiell lediglich geringe Abweichungen zu diesen Flächenangaben in der Aufstellung. Nachfolgenden Berechnungen liegen die Angaben aus der überreichten Mieterliste zugrunde. Die vorgelegten Aufstellungen werden als Berechnungsgrundlage verwendet. In der Aufteilung verfügen die Wohnungen über rd. 39,00 m² bis rd. 123,00 m² Wohnfläche, eine **Gesamtwohn-/Nutzfläche von rd. 1.125,00 m²**.

Gemäß den Angaben sind alle Wohnungen vermietet. Der vorhandene Stellplatz ist nach Angabe nicht gesondert vermietet.

Nach den Aufnahmen und Informationen erfolgten an dem Objekt lediglich partiell notwendige, erhaltende Investitionen. Es besteht Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf.

Es erfolgen unsererseits Einschätzungen bezüglich der vorangehenden und nachfolgenden Darstellungen.

Gemäß überreichter Liste wird eine **gesamte Nettokaltmiete** in Höhe von **rd. 7.917,17 € pro Monat** für die Wohnungen bzw. Nutzungen gefordert. Die Summe der gesamten **Betriebskosten** beläuft sich nach Aufstellung auf **6.040,00 € pro Monat**.

Unter Punkt 2.6 des Gutachtens sind die Wohnungs-/Nutzungsgrößen und -mieten aufgestellt. Das Objekt zeigt sich noch in vielen Bereichen den ursprünglichen Stand zum Herstellungsjahr. Die anwesenden Teilnehmer beim Ortstermin zeigten dem Sachverständigen Haus- und Wohnungsbereiche und gaben zu Fragen überwiegend bereitwillig Auskunft.

Der Anfertigung von Innenfotos wurde überwiegend zugestimmt.

Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungs- und Erneuerungserfordernisse.

örtliche Informationen, Anmerkungen, Feststellungen:

- Insgesamt erscheint das Gebäude mit mäßigen Erneuerungen entsprechend der Erfordernisse, dies ist auf die Wohnungen bzw. auch auf die Gemeinschaftsbereiche bezogen
- es bestehen überwiegend ältere Elektroausstattungen von ca. 1970, teilweise auch früher
- Die Dacheindeckung ist von ca. 1960, hier sind Reparaturen erkennbar
- Die Heizungsanlage ist von ca. 1996 mit einem Brenner von 2004, der Heizöltank ist von ca. 1960
- es sind überwiegend ältere Radiatoren vorhanden
- Warm- bzw. Kaltwasserleitungen wurden in den 90er Jahren überwiegend erneuert
- Badeinrichtungen wurden überwiegend in den 90er Jahren erneuert bzw. ergänzt
- Es sind überwiegend keine Kellerräume für die Nutzungen vorhanden, das Erdgeschoss/Souterrain ist nicht unterkellert, Überwiegend sind die Bereiche zum Wohnen ausgebaut, teilweise sind Nutzräume vorhanden (Heizung, Tankraum)
- es bestehen unterschiedliche Fenster, so konnten noch Holzfenster mit Einfachverglasungen festgestellt werden, Holzfenster und Kunststofffenster von neuerer Herstellung, teilweise bestehen Undichtigkeiten, Anstrich- und Überarbeitungserfordernisse bestehen teilweise bei den Holzfenstern
- Es bestehen Putzschäden an der gesamten Fassade
- Die Treppenhäuser mit Holzböden, Holzstufen und Geländern sind im ursprünglichen Zustand vorhanden
- überwiegend einfachverglaste Fenster in den Treppenhäusern
- Die Böden in den Wohnungen sind teilweise neu belegt, teilweise bestehen die ursprünglichen Dielenböden ggfs. mit Aufarbeitung
- bis auf geringe Ausnahmen sind die Küchen von den Mietern eingebaut
- in vielen Bereichen sind noch die ursprünglichen Türschwellen vorhanden
- Es konnten vielfach Leitungsverlegungen auf Putz festgestellt werden
- Es sind überwiegend noch die ursprünglichen Eingangstüren zu den Nutzungen feststellbar
- Anstrich- und Aufarbeitungserfordernisse an den Fassaden
- teilweise Anstrich- und Überarbeitungserfordernisse in den Gemeinschaftsbereichen an Putzflächen und Türen
- die teilweise vorhandenen Kellerbereiche sind veraltet

- es wurde ein Energieausweis vorgelegt, hier wird ein Energieverbrauch von 174,5 kWh/(m² x a) angegeben, als Empfehlungen zur Modernisierung werden hier angegeben mit Dämmung des Daches und der Außenwände so wie die Erneuerung des Wärmeerzeugers
- energetisch befindet sich das Gebäude im Zustand entsprechend dem Herstellungsjahr mit lediglich kleineren partiellen Veränderungen
- die Hauseingangstüren entsprechen dem ursprünglichen Herstellungsjahr
- es sind zentrale Briefkastenanlagen vorhanden
- die Installationen verlaufen teilweise auf Putz, auch Abflussleitungen größerer Dimension gehören teilweise hierzu
- der Dachzugang erfolgt über den inneren ursprünglichen Zustand
- Die letzte Geschoßdecke (Dachgeschossboden, Dachgeschoss in zweiter Ebene) ist nicht wärmegeklämmt, dies ist Forderung des GEG
- die Innenhofbereiche zeigen einen älteren Zustand, hier sind Unregelmäßigkeiten und Ablösungen vorhanden, Pfützenbildungen bei Regen
- die Eingangstüren zeigen Überarbeitungserfordernisse, teilweise ist dies auch bei Fenstern der Fall
- es ist teilweise Feuchtigkeit in den Kellerbereichen vorhanden
- die nicht ausgebauten Bereiche im Dachgeschoss zeigen sich im Zustand zum Herstellungsjahr
- bei den Wohnungen sind vielfach die alten Bodenbeläge zu erkennen, Schwellen bestehen zwischen den einzelnen Räumen
- Leitungsverlegungen und Installationen auf dem Außenputz
- es besteht partiell aufsteigende Feuchtigkeit in der Substanz erdeingebundener Bereiche bzw. auch teilweise aufgehend, hier sind Schädigungen vorhanden, entsprechend der Aussage der Hausverwaltung ist nicht bekannt, ob eine nachträgliche Abdichtung erdeingebundener Bereiche vorhanden ist oder ob der ursprüngliche Zustand entsprechend dem Herstellungsjahr besteht

Haus- Wohnungs- und Gemeinschaftsbereiche befinden sich grundsätzlich in einem einfachen bis mittlerem, teilweise sanierungs- und erneuerungsbedürftigem Allgemeinzustand.

Die Bebauung befindet sich im ursprünglichen Zustand mit lediglich partiellen Erneuerungen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf), gesamt ca. 3,87 Mio. Einwohner (lt. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 30.06.2023)
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt gegenüber einem Park in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße in Zehlendorf, einem Ortsteil im grünen Südwesten von Berlin. Die Entfernung zur Historischen Mitte Berlins (Rotes Rathaus) beträgt ca. 17 km, zur City-West (Breitscheidplatz) sind es ca. 12 km. Öffentliche Verkehrsmittel: Bus (Haltestelle Mittelstr., Linie 112 und Nachtbus N18 sowie Haltestelle Busseallee, Linien M48 und X11) jeweils ca. 400 und 600 m; S-Bahn (S Zehlendorf, Linie S1 und diverse Bus- und Nachbuslinien) ca. 1 km, U-Bahn (U Krumme Lanke, Linie U3 sowie Buslinien 118, 622, X11 und Nachtbus N3) ca. 1,7 km, Bundesstraße B1 ca. 400 m, Autobahn A115, Kreuz Zehlendorf und AS Hüttenweg, jeweils ca. 5,5 km, DB (Bahnhof Südkreuz, ICE, IC, EC und Regionalzüge sowie S-Bahn, Fernbus und diverse Stadt-Buslinien) ca. 10 km und Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 32 km entfernt.
Wohnlage/Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzung überwiegend offene Bauweise überwiegend 3-4-geschossige Bauweise
Immissionen:	Orts- und lageüblich
topographische Grundstückslage:	Eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage)	
Straßenfront:	ca. 33,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 42,00 m
Grundstücksgröße:	Flurstück 688 1.433,00 m ²

2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, Straße mit wenig bis mittlerem Verkehrsaufkommen
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Pflaster, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung bei Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.03.2023 vor. Hierin besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 18195, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach Auskunft des Bezirksamtes ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen und nach derzeitiger Aktenlage sind keine schädlichen Umwelteinflüsse bekannt. Aus gleicher Auskunft geht hervor, dass in der näheren Umgebung eine Grundwasserverunreinigung durch leichtflüssige chlorierte Kohlenwasserstoffe bekannt ist. Inwiefern das zu bewertende Grundstück davon betroffen ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht beantwortet werden. Abschließende Recherchen sind bisher nicht durchgeführt worden, daraus könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Der Sachverständige geht in den nachfolgenden Berechnungen mangels weiterer Erkenntnisse von unbelasteten Zuständen aus.</p> <p>Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die hier nicht bekannt ist, nicht aus. Es erfolgt auftragsgemäß keine Einwertung dieses Sachverhaltes, da keine Erkenntnisse vorliegen.</p> <p>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 ggfs. ein merkantiler Minderwert erfolgt.</p>

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft durch das Bauamt besteht auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste erfasst.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche, M2 dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und planungsrechtliche Auskunft:	<p>Für das Bewertungsgrundstück existiert kein Bebauungsplan, siehe Karte im Ordner.</p> <p>Der Baunutzungsplan weist den Bereich des Grundstücks als gemischtes Gebiet aus, Baustufe II/2, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4.</p>

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.6 Derzeitige Nutzung

Mehrfamilienhaus, gesamt 19 Wohnungen. Aufstellung der Wohnungen/Nutzungen und Stellplatz mit Kaltmieten, Ausstattungen und Wohnungsgrößen. (Überreicht durch die Hausverwaltung)

Vorgelegte Unterlagen zur Vermietung

Es handelt sich um unterschiedliche Aufstellungen für die Anordnung der Wohnungen beziehungsweise für die Aufstellung von Miete und Betriebskosten sowie Mietbeginn. In den nachfolgenden Berechnungen für den Ertragswert sind die Wohnungsgrößen den Nettokaltmieten zugeordnet.

Einheit	Art	Geschoß / Lage	Wohnfläche Nutzfläche	Beginn Letzte Zahl.	Miete Betriebskosten	Vertragsart
Stellplatz links neben Gebäude	Stellplatz	EG / links	0,00 m ² 0,00 m ²			
W01-Kö29, EG links	Wohnung	EG / links	56,14 m ² 0,00 m ²	01.05.2017	320,00 EUR 270,00 EUR	Vermietung
W02-Kö29, EG mitte	Wohnung	EG / mitte	54,34 m ² 0,00 m ²	01.07.2019	980,00 EUR 620,00 EUR	Vermietung
W03-Kö29, EG rechts	Wohnung	EG / rechts	39,00 m ² 0,00 m ²	01.09.2019	450,00 EUR 350,00 EUR	Vermietung
W04-Kö29, 1.OG links	Wohnung	OG 1 / links	68,85 m ² 0,00 m ²	01.04.2014	356,50 EUR 240,00 EUR	Vermietung
W05-Kö29, 1.OG mitte	Wohnung	OG 1 / mitte	49,47 m ² 0,00 m ²	01.05.2014	460,00 EUR 310,00 EUR	Vermietung
W06-Kö29, 1.OG rechts	Wohnung	OG 1 / rechts	58,84 m ² 0,00 m ²	01.09.2022	440,00 EUR 370,00 EUR	Vermietung
W07-Kö29, 2.OG links	Wohnung	OG 2 / links	69,00 m ² 0,00 m ²	01.06.2017	380,00 EUR 430,00 EUR	Vermietung
W08-Kö29, 2.OG mitte	Wohnung	OG 2 / mitte	57,90 m ² 0,00 m ²	01.04.2013	322,00 EUR 300,00 EUR	Vermietung
W09-Kö29, 2.OG rechts	Wohnung	OG 2 / rechts	54,63 m ² 0,00 m ²	01.02.2006	468,05 EUR 360,00 EUR	Vermietung
W10-Kö29, 3.OG links	Wohnung	OG 3 / links	54,75 m ² 0,00 m ²	01.10.2010	460,00 EUR 280,00 EUR	Vermietung
W11-Kö29, 3.OG mitte	Wohnung	OG 3 / mitte	46,76 m ² 0,00 m ²	01.09.2002	264,50 EUR 280,00 EUR	Vermietung
W12-Kö29, 3.OG rechts	Wohnung	OG 3 / rechts	49,47 m ² 0,00 m ²	01.07.2010	413,00 EUR 300,00 EUR	Vermietung
W13-Kö29A, EG links	Wohnung	EG / links	40,64 m ² 0,00 m ²	01.02.2009	395,00 EUR 260,00 EUR	Vermietung
W14-Kö29A, EG rechts	Wohnung	EG / rechts	68,66 m ² 0,00 m ²	01.07.2007	230,00 EUR 210,00 EUR	Vermietung
W15-Kö29A, 1.OG links	Wohnung	OG 1 / links	56,89 m ² 0,00 m ²	01.09.2005	400,00 EUR 380,00 EUR	Vermietung
W16-Kö29A, 1.OG rechts	Wohnung	OG 1 / rechts	123,27 m ² 0,00 m ²	01.05.2007	378,67 EUR 300,00 EUR	Vermietung
W17-Kö29A, 2.OG links	Wohnung	OG 2 / links	57,06 m ² 0,00 m ²			
W18-Kö29A, 2.OG rechts	Wohnung	OG 2 / rechts	50,13 m ² 0,00 m ²			
W19-Kö29A, 3.OG rechts	Wohnung	OG 3 / rechts	1.125,07 m ² 0,00 m ²			
				01.01.1950	354,45 EUR 170,00 EUR	Vermietung
				01.01.2023	450,00 EUR 230,00 EUR	Vermietung
				01.01.1988	395,00 EUR 380,00 EUR	Vermietung
				Summe Miete :	7.917,17 EUR	
				Summe Betriebskosten :	6.040,00 EUR	

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	Ca. 1911 gemäß den überreichten Unterlagen. Der Sachverständige nimmt in Abwägung mit den übrigen Darstellungen im Gutachten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren an.
Modernisierung:	siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Erweiterungsmöglichkeiten:	Gemäß dem Bebauungsplan und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ggfs. bedingt möglich.
Außenansicht:	4 – geschossiges Mehrfamilienhaus, helle und farbige Putzfassade, braune und weiße Fenster, farbige Haustür, Satteldach

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Holz, Mauerwerk, ggfs. Leichtbau
Geschossdecken:	Holz, Stahl, Mauerwerk, Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür in Holz
Treppen:	
Treppe zum Kellergeschoss:	Holz, Handlauf in Stahl und Holz
Treppe zu den Obergeschossen:	Holz, Handlauf in Holz

Allgemeine Ausstattungen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnen, Essen, Kochen:	
Bodenbeläge:	Holz, Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Schlafen:	
Bodenbeläge:	Holz, Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete
Bad/WC:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen, Holz
Wandbekleidungen:	Fliesen, Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete

Flur:	
Bodenbeläge:	Holz, Laminat, Teppich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapete

Fenster und Türen

Fenster:	unterschiedliche Fenster, so konnten noch Holzfenster mit Einfachverglasungen festgestellt werden, Holzfenster und Kunststofffenster in unterschiedlichem Stand
Türen:	
Eingangstüren zu den Wohnungen:	Holztüren der ursprünglichen Herstellung bzw. teilweise geänderte einfache Türen
Zimmertüren:	Holztüren der ursprünglichen Herstellung bzw. Ergänzungen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung; Lichtauslässe; mehrere Steckdosen; normale fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Klingel an den Eingangstüren, Telefon- und Fernsehanschluss
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Ölspeicherung, aufgestellt im rückwärtigen Erdgeschossbereich
Warmwasserversorgung:	Über die Heizung
Sanitäre Installation:	Einfache bis mittlere Wasser- und Abwasserinstallation
Badausstattung:	Überwiegend erneuerte Badausstattungen, Ausstattungen der Bäder mit Badewanne oder Duschwanne, Waschbecken und WC, siehe hierzu die nachfolgenden Dokumentationen beispielhaft bei den Fotos

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Unterschiedliche Ausstattungen, keine zusätzlich relevanten Installationen seitens der Eigentümer
--------------------------	---

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	Siehe Beschreibung unter Punkt 1.2
Grundrissgestaltung:	Wirtschaftliche Raumaufteilungen

Keller und Dach

Keller:	
Boden-, Wand- und Deckenbeläge:	Überwiegend keine Beläge, roh, teilweise Anstriche
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel, es sind Ausbesserungen erkennbar, hierzu auch nachfolgende Fotodokumentation

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Nebengebäude

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein konventionell erstelltes Gebäude als Nebengebäude. Beton, Mauerwerk bzw. Holz sowie Außenputz, die Dacheindeckung ist mit Bitumen hergestellt. Das Gebäude dient als Kellerraum beziehungsweise Lagerraum und ist überwiegend in das Erdreich eingebunden.

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 in der Gemarkung Zehlendorf, eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 10 Nr. 688	Gebäude- und Freifläche, 14163 Berlin, Königstraße 29, 29A	1.433	2	18195

zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Zehlendorf	18195		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Zehlendorf	10	688	1.433,00 m ²

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am 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) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellung-) 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.

Verfahrenswahl mit Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind nicht erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts nicht 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 gegeben. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren als Verfahren verwendet.

4.3 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.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	1433.00 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	1.200,00 €/m ²

Herkunft des Bodenrichtwertes:

Gutachterausschuss Berlin

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	Keine Angabe	1433.00 m ²	x 1.00
GFZ	0,4	1,2	x 1.42
BTR. Zustand	frei	frei	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1.00
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00
Stichtag	01.01.2023	20.09.2023	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert:

1704.00/m²Gesamtfläche 1433.00 m² x 1.704,00 €/m²**2.441.832,00 €**

GFZ-Berechnung:

Geschossfläche	m		m				m ²
	25,05	x	10,64	x	4	=	1.066,13
+	8,89	x	8,59	x	4	=	305,46
+	10,06	x	6,46	x	4	=	259,95
+	1,00	x	12,92	x	4	=	51,68
+	5,26	x	1,35	x	4	=	28,40
							1.711,62
Grundstücksfläche							1.433,00
Vorhandene GFZ							1,19
				rd.	=		1,20

Der Bodenrichtwert im Bereich des Objektes zeigt einen Wert von 1.200,00 €/Quadratmeter Wohnbauland mit einer GFZ von 0,4. Die vorhandene GFZ ist rd. 1,2. Der Bodenrichtwert des angrenzenden Bereiches zeigt einen Wert von 1.700,00 €/Quadratmeter Wohnbauland mit einer GFZ von 1,0. Der Sachverständige nimmt den Wert der angrenzenden Bodenrichtwertzone an, dieser zeigt aufgrund der vorhandenen GFZ die bessere Vergleichbarkeit. Weitere Anpassungen werden mangels ausreichender Differenzierbarkeit nicht vorgenommen. Der Sachverständige sieht die Lage hiermit ausreichend gewürdigt.

4.4. Ertragswertverfahren**4.4.1 Definitionen****Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings

nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

4.4.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Eingang 19						
Wohnung EG links	Wohn- einheit	Monat	56.14 m ²	364,45 €	480,00 €	5.760,00 €
Wohnung EG mitte	Wohn- einheit	Monat	54.34 m ²	320,00 €	470,00 €	5.640,00 €
Wohnung EG rechts	Wohn- einheit	Monat	39.00 m ²	264,50 €	430,00 €	5.160,00 €
Wohnung 1. OG links	Wohn- einheit	Monat	68.85 m ²	460,00 €	550,00 €	6.600,00 €
Wohnung 1. OG mitte	Wohn- einheit	Monat	49.47 m ²	322,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung 1. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	58.84 m ²	413,00 €	490,00 €	5.880,00 €
Wohnung 2. OG links	Wohn- einheit	Monat	69.00 m ²	468,05 €	550,00 €	6.600,00 €
Wohnung 2. OG mitte	Wohn- einheit	Monat	57.90 m ²	378,67 €	500,00 €	6.000,00 €
Wohnung 2. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	54.63 m ²	395,00 €	460,00 €	5.520,00 €
Wohnung 3. OG links	Wohn- einheit	Monat	69.27 m ²	380,00 €	550,00 €	6.600,00 €

Wohnung 3. OG mitte	Wohn- einheit	Monat	54.75 m ²	450,00 €	470,00 €	5.640,00 €
Wohnung 3. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	46.76 m ²	440,00 €	370,00 €	4.440,00 €
Eingang 19A						
Wohnung EG links	Wohn- einheit	Monat	49.47 m ²	356,50 €	420,00 €	5.040,00 €
Wohnung EG rechts	Wohn- einheit	Monat	40.64 m ²	230,00 €	350,00 €	4.200,00 €
Wohnung 1. OG links	Wohn- einheit	Monat	68.66 m ²	460,00 €	550,00 €	6.600,00 €
Wohnung 1. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	56.89 m ²	400,00 €	500,00 €	6.000,00 €
Wohnung 2. OG links und 3. OG links	Wohn- einheit	Monat	123.27 m ²	980,00 €	960,00 €	11.520,00 €
Wohnung 2. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	57.06 m ²	395,00 €	490,00 €	5.880,00 €
Wohnung 3. OG rechts	Wohn- einheit	Monat	50.13 m ²	450,00 €	430,00 €	5.160,00 €

Jahresrohertrag**113.280,00 €**

Der marktüblich erzielbare Mietertrag wird bei dem Objekt nicht erreicht. Der Sachverständige setzt den Mittelwert des Mietspiegels als nachhaltig erzielbar und gerundet an. Dies abgleichend über alle Nutzungsbereiche. Es sind zwar zusätzliche Differenzierungen gemäß Mietspiegel möglich, aufgrund eines gesamten Abgleiches wird hierauf verzichtet, da auch nicht alle Nutzungsbereiche besichtigt werden konnten. Der Nutzungsbereich Erdgeschoss rechts beim Eingang 19A wird als Büro genutzt. Seitens des Eigentümers wird hier ebenfalls eine Wohnungsnutzung angegeben.

Verwaltungskosten

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

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

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

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

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	81.60
Wertermittlungstichtag	20.09.2023
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2022
Verbraucherpreisindex Oktober 2022	122.20
Anpassungsfaktor (122.20 / 81.60)	= 1.4975

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

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1.4975	= 344,00 €
---	------------

30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975 = 45,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

19 Wohneinheit(en) zu je 344,00 € 6.536,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr 6.536,00 €

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1.4975 = 13,50 €

68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1.4975 = 102,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1125,07 m² Wohnfläche mit zu je 13,50 €/m² 15.188,45 € / Jahr
 Kostenansatz für Wohngebäude

Instandhaltungskosten / Jahr 15.188,45 €

Mietausfallwagnis

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

113.280,00 € Jahresrohertrag x 2.00% 2.265,60 € / Jahr

Mietausfallwagnis / Jahr 2.265,60 €

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 -2.100,00 € / Jahr

Ausgleich für den Angleich an die Auswertungen des Gutachterausschusses, hier werden gemäß der Auswertung 12,20 €/m² für die Instandhaltungskosten angegeben, für die Verwaltungskosten werden 312,00 €/Wohnung angegeben, aufsummierter pauschalierte Ausgleich

Betriebskosten / Jahr -2.100,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr 6.536,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr 15.188,45 €

Mietausfallwagnis / Jahr 2.265,60 €

Betriebskosten / Jahr -2.100,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 21.890,05 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.00% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 2.441.832,00 € x 2.00% 48.836,64 €

Bodenwertverzinsung 48.836,64 €

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 112 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} = -32 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **-32 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **40 Jahren** den Auswertungen und Vorgaben des Gutachterausschusses festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1911
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2.00 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0.0200)^{40} - 1}{(1 + 0.0200)^{40} * 0.0200}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 27.36**.

4.4.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	113.280,00 €
Bewirtschaftungskosten	-21.890,05 €
Jahresreinertrag	91.389,95 €
Bodenwertverzinsung (2.441.832,00 € x 2.00%)	-48.836,64 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	42.553,31 €
Vervielfältiger	x 27.36
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	1.164.258,56 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	1.164.258,56 €
Bodenwert	+2.441.832,00 €
Vorläufiger Ertragswert	3.606.090,56 €

Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

7.1 Pauschale Erfassung

1)	Pauschale Erfassung	-370.000,00 €
2)	Pauschale Erfassung	-70.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		-440.000,00 €

- 1) Betrachtungen unter Pkt. 1.2, insgesamt und weitergehend, es handelt sich um ein Objekt mit Sanierungserfordernissen und insgesamt begrenzten Renovierungen, der Sachverständige sieht hier abgleichend auf die vorhergehenden Annahmen eine Anpassung als erforderlich, es erfolgt ein Abzug von ca. 10 % des vorläufig marktangepassten Ertragswertes, somit rd. 370.000,00 €.
- 2) Die vorangehend dargestellte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zeigt in der Aufstellung nicht die gleichen Werte wie die tatsächlich vorhandene Nettokaltmiete. Die Überprüfungen ergeben, dass die Vermietungen keinen realistischen Stand darstellen nach dem aktuellen Mietspiegel und in Anbetracht der örtlich vorhandenen Situation. Seitens der Eigentümer wird nach unseren Überprüfungen die Mietanpassung mit den vorhandenen Möglichkeiten nicht ausgenutzt. Der Mietspiegel stellt lediglich einen Orientierungsrahmen dar und ist nicht rechtsverbindlich. Es wird ein pauschaler Abzug von ca. 2 % des vorläufig marktangepassten Ertragswertes getätigt entsprechend der dargestellten Höhe. Dies gilt für Schwierigkeiten beziehungsweise Zeitverzögerungen in der Anpassung.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	-440.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/- 0,00 €
Summe	-440.000,00 €

4.4.4 Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	1.164.258,56 €
Bodenwert	+2.441.832,00 €
Vorläufiger Ertragswert	3.606.090,56 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-440.000,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	3.166.090,56 €

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.166.090,56 €** ermittelt.

Zusammenstellung des Verfahrensergebnisses mit Gewichtung:

		Gewicht (i. d. R.)		
Ertragswert	3.166.090,56	1,00	=	3.166.090,56 €
sachverständige Anpassung wegen Objektgröße, Nutzung, in Abgleichung aller Einwertungen Lage und Bebauung, Entwicklung Objektzustand, Marktverhalten Keine weitere Anpassung, lediglich rundend			=	- €
		ergibt	=	3.166.090,56 €
		rd.	=	3.200.000,00 €

Der Grundstücksmarktbericht 2022/2023 für Berlin zeigt eine Auswertung für Mietwohnhäuser (Objekte ohne gewerblichen Nutzungsanteil). Hiernach wird angegeben ein mittlerer Verkaufspreis von 1.986,00 €/Quadratmeter für die wertrelevante Geschossfläche. Der untere Ansatz wird hier angegeben mit 1.192,00 €/Quadratmeter für die wertrelevante Geschossfläche, der obere Ansatz wird hier angegeben mit 2.951,00 €/Quadratmeter für die wertrelevante Geschossfläche. Diesem folgend würde sich ein Vergleichswert von maximal ca. 4.900.000,00 € ergeben. Insgesamt ergibt sich eine Tendenz von rd. 2.000.000,00 bis 4.900.000,00 €, mit einem Mittelwert von rd. 3.300.000,00 €. Die Auswertung zeigt die Darstellung für den „normalen Bauzustand“. Als wertrelevante Geschossfläche werden hier die möglich nutzbaren Geschosse angenommen. Die Auswertung gilt vergleichend für die Baujahre vor 1919. Es wurde nicht nach Wohnlagen differenziert. Die vorangehenden Berechnungen befinden sich im Rahmen der dargelegten Auswertungen. Die Berechnungen werden hiermit für ausreichend dargestellt erachtet. Vergleichende Marktbeobachtungen bestätigen die Wertungen. Die aufgeführte Gewichtung und die Daten in den Verfahren ergeben marktrealistische Betrachtungen. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

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

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	m ²	BV-Nr.	Blatt
Flur 10 Nr. 688	Gebäude- und Freifläche, 14163 Berlin, Königstraße 29, 29A	1.433	2	18195

wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 mit rd.

3.200.000,00 €

(in Worten dreimillionenzweihunderttausend Euro)

geschätzt.

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

Berlin, 16. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz

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



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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 ggfs. 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.

4.5 Beantwortung der Fragen zum Beschluss des Amtsgerichts

a) **Ob Verdacht auf ökologische Altlasten besteht?**

Die Abfrage ergibt keine Eintragung im Bodenschutzkataster. Eine Prüfung auf umweltgefährdende Stoffe ist bisher nicht erfolgt.

b) **Feststellung des Verwalters (Namen und Anschrift), soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum?**

Die Daten des Verwalters werden in gesondertem Anschreiben dem Amtsgericht mitgeteilt.

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

Die Mieter werden in gesondertem Anschreiben dem Amtsgericht mitgeteilt.

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

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) **Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)?**

Entsprechend den Ermittlungen 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 ein Energieausweis vorgelegt. Weitere Daten hierzu werden unter Punkt 1.2 angegeben.

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

10.3 Verwendete Karten

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