

Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.
Matthias Metzing MRICS

Amtsgericht Schöneberg
Zwangsversteigerungsabteilung
Ringstraße 9
12203 Berlin

Az.: 76 K 42/25



Datum: 10.12.2025
Az. MIB: 0111-002/25

GUTACHTEN

über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. v. m. § 74a ZVG

für das
mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 12209 Berlin OT Lichterfelde, Lichtenfelder Ring 203



Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 19.11.2025 ermittelt mit rd.

471.000 €.

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzing MRICS	Rykestraße 26 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98 Fax: (0800) 63 89 46 41	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41
E-Mail: info@metzing-immobilienbewertung.de ★ Web: www.metzing-immobilienbewertung.de ★ Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 USt-IdNr.: DE223920434 ★ Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN		



Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg	Az.:76 K 42/25	
Wertermittlungstichtag (WE-ST)	19.11.2025		
Objektart:	mit Einfamilienhaus bebautes Grundstück,		
Objektadresse:	Zschorlauer Straße 5, 08289 Schneeberg OT Neustädtel		
Grundbuchamt:	Amtsgericht Schöneberg		
Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	
Lichterfelde	6655	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche
Lichterfelde	5	2866/3	594 m ²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Lichterfelde des Stadtbezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) sowie vereinzelt Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem 1976 errichteten Einfamilienhaus (OKAL-Fertighaus) mit Terrasse.

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land (§ 34 BauGB)
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche
Erschließung	ortsüblich erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	.

Bebauung

Gebäude	Einfamilienhaus
Bauweise	Fertighaus, Holztafelbauweise (Hersteller: OKAL)
Anbauart	freistehend
Geschosse	KG, EG, DG
Baujahr	ca. 1976 (gemäß Bauunterlagen der Eigentümer)
Modernisierung	nicht modernisiert
Unterkellerung	voll unterkellert
Zustand	altersentsprechend normal, mit erheblichem Instandhaltungsstau
Baumängel / -schäden	vermutlich erhebliche Schadstoffbelastung (baujahrstypisch) (Formaldehyd, Asbest, Holzschutzmittel PCP und Lindan)
Nutzung	sporadische Nutzung (als Ferienhaus)



Nebengebäude:

Schuppen (Holzständerkonstruktion, Grundfläche ca. 2 m x 3 m), mit Asbestzementplatten beplankt)

Daten

	Einfamilienhaus
BGF	rd. 271,4 m ²
NHK 2010	rd. 1.005 €/m ²
Sachwertfaktor	0,87
Wohnfläche	rd. 151 m ²
Restnutzungsdauer ¹	55 Jahre
Vergleichsfaktor (Erfahrungswert) (Ø Kaufpreis ÷ Ø Grundstücksfläche)	821 €/ m ²
Ø Anteil Bodenwert (Ø Bodenwert ÷ Ø Kaufpreis)	0,81
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) (im Sachwertverfahren)	rd. – 312.660,00 €
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert ²	rd. 451.440,00 €
Sachwert	rd. 474.000,00 €
Vergleichswert	rd. 460.000,00 €
Verkehrswert (lastenfrei)	rd. 471.000,00 €
Zubehör	rd. 0,00 €

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	760,00 €/m ² (zum WE-ST)
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ¹	5.189 €/m ²
Gebädefaktor (Verkehrswert ÷ Wohn-/Nutzfläche) ²	3.119 €/m ²

¹ ggf. nach Modernisierung / Instandsetzung

² zum WE-ST

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)	2
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Markt- und Standortanalyse.....	7
2.1	Makrolage	7
2.1.1	Standortcharakteristika	7
2.1.2	Großräumige Lage	7
2.1.3	Makrolage-Rating	7
2.2	Situation auf dem Immobilienmarkt.....	8
2.3	Mikrolage.....	8
2.3.1	Kleinräumige Lage	8
2.3.2	Mikrolage-Rating	9
3	Weitere Grundstücksmerkmale	9
3.1	Gestalt und Form	9
3.2	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.3	Privatrechtliche Situation	10
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation	11
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.4.2	Bauplanungsrecht	11
3.4.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.4.4	Naturschutzrecht	12
3.4.5	sonstige öffentlich-rechtliche Normen.....	12
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
4.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
4.3	Nebengebäude.....	16
4.4	Außenanlagen.....	16
5	Zu den Fragen des Gerichts	17
5.1	Übereinstimmung des Grundstücksbeschriebs mit den tatsächlichen Verhältnissen	17
5.2	Miet- und Pachtverhältnisse.....	17
5.3	Gewerbebetrieb.....	17
5.4	nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen	17
5.5	Scheinbestandteile und Zubehör	17
5.6	Verdacht auf Hausschwamm	17
5.7	Altlastenverdacht.....	17
5.8	baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung	17
5.9	Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte	18
5.10	dingliche Rechte / Belastungen	18



5.11	Energieausweis.....	18
5.12	Schornsteinfeger	18
5.13	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	18
5.14	Gebäudeversicherung.....	18
5.15	Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Grundstücksdaten	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
6.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
6.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	19
6.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
6.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	20
6.3	Sachwertermittlung	20
6.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
6.3.2	Bodenwertermittlung	21
6.3.2.1	Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung.....	21
6.3.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	21
6.3.2.3	Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück.....	21
6.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	22
6.3.4	Weitere Wertansätze in der Sachwertermittlung	23
6.3.5	Sachwertberechnung	27
6.4	Vergleichswertermittlung.....	28
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
6.4.2	Wertansätze in der Vergleichswertermittlung	28
6.4.3	Vergleichswertableitung auf der Basis eines Erfahrungswerts.....	30
6.4.3.1	Vergleichswertberechnung	30
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	31
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	31
6.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
6.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
6.5.5	Verkehrswert.....	32
7	Anhang	34
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software	35
7.4	beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte	35
7.5	Abkürzungsverzeichnis	36
8	Anlagen	36
8.1	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Lichtenfelder Ring 203 12209 Berlin. Bezirk Steglitz-Zehlendorf. OT Lichterfelde
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 6655, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurst. 2866/3, Fläche 594 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg Zwangsversteigerungsabteilung Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 02.09.2025 (Datum des Auftragschreibens) Az.: 76 K 42/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	19.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	19.11.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	19.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohngebäude wurde sowohl von außen als auch von innen vollumfänglich in Augenschein genommen. Nicht von innen besichtigt wurde der augenscheinlich abbruchreife Schuppen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr F. B. (Antragsgegner und derzeitiger Nutzer) sowie der Sachverständige

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Auftragschreiben wurde darum gebeten, im Gutachten explizit auf einige objektspezifische Sachverhalte einzugehen. Die entsprechenden Erläuterungen sind Kapitel 5 des Gutachtens zu entnehmen, soweit diesbezüglich nicht bereits an anderer Stelle ausgeführt wurde.



2 Markt- und Standortanalyse

2.1 Makrolage

2.1.1 Standortcharakteristika

Steglitz-Zehlendorf, insbesondere der Ortsteil Lichterfelde, zeichnet sich durch eine Kombination aus historisch gewachsenem Stadtbild und hoher Wohnqualität aus. Der Standort vereint großzügige Gründerzeitbebauung, villenartige Wohnstrukturen und weitläufige Grünflächen, die ein ruhiges, fast suburbanes Umfeld schaffen. Gleichzeitig ist Lichterfelde durch seine gute Verkehrsanbindung – unter anderem über mehrere S-Bahnlinien und zentrale Straßenachsen – eng an die Berliner Innenstadt angebunden, was den Stadtteil sowohl für Pendler*innen als auch für Familien attraktiv macht.

Die soziale und demografische Struktur ist geprägt von einer überdurchschnittlich hohen Kaufkraft, einem hohen Bildungsniveau und einer starken Orientierung an stabilen, langfristigen Wohnverhältnissen. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges Angebot an Schulen, wissenschaftlichen Einrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen. Die lokale Infrastruktur mit kleinteiligem Einzelhandel, Wochenmärkten und gastronomischen Angeboten stärkt die Wohnortnähe vieler Alltagsfunktionen.

Insgesamt gilt Lichterfelde als ein Standort mit ausgeprägter Stabilität, hoher Lebensqualität und deutlicher Attraktivität für gehobene Wohnnutzungen.

2.1.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Berlin
Kreis:	Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf (rd. 310.000 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	Ortsteil Lichterfelde (ca. 86.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Bundesstraßen:</u> B 101 Berlin – Aue (ca. 2,2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 103 Kreuz Schöneberg – Steglitzer Kreisel / Schlossstraße (ca. 6,5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Berlin-Südkreuz (ca. 10 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Berlin-Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.3 Makrolage-Rating

Berlin-Lichterfelde (PLZ: 12209) liegt im Stadtbezirk Berlin-Steglitz-Zehlendorf der kreisfreien Stadt Berlin im Bundesland Berlin. Berlin-Steglitz-Zehlendorf zählt 310.044 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 199.234 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,56 Personen beträgt. Berlin ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Berlin. Das BBSR teilt Berlin-Steglitz-Zehlendorf räumlich der Wohnungsmarktregion Berlin zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Berlin auf 30.716 Personen. Damit weist Berlin im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 25-29 mit den höchsten Wanderungssaldi von 23.135 bzw. 17.719 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -3.549 bzw. -3.474 auf.



Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 29,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 37,1% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 33% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 26,9% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Mittlerer Single» (35 bis 54 J.) mit 16,4% (Deutschland: 11,9%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 14,6% (Deutschland: 21,4%).

Berlin-Steglitz-Zehlendorf weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 160.149 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 22.750 Einfamilienhäuser und 137.399 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 14,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 28,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (26,1%) und 2 Räumen (14,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,22% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.097 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 7,9% oder 287.100 Personen (Deutschland: 0,2%).

Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit er Zunahme von 139.900 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2025) in Berlin-Steglitz-Zehlendorf (PLZ: 12209) bei den EFH bei 7.415 EUR/m², bei den ETW bei 8.133 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 16,7 EUR/m² pro Monat bzw. 12,7 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Berlin um 25,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30,5%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 37,4% verändert.

2.2 Situation auf dem Immobilienmarkt

Die Lage auf dem Berliner Markt für Einfamilienhäuser zeigt sich 2025 deutlich belebt. Nach einer Phase verhaltener Nachfrage steigen die Kauffälle wieder spürbar an, was der Gutachterausschuss mit einem Plus von rund 16 % im ersten Halbjahr bestätigt. Parallel dazu ziehen auch die Preise weiter an: Mit durchschnittlich etwa 5.170 €/m² liegen sie rund fünf Prozent über dem Vorjahresniveau. Haupttreiber dieser Entwicklung sind die anhaltend hohe Nachfrage sowie ein begrenztes Angebot, das durch gestiegene Baukosten, energetische Anforderungen und eine weiterhin zurückhaltende Bautätigkeit verstärkt wird.

Besonders stark nachgefragt sind kleinere bis mittlere Objekte, da sie trotz allgemeiner Preissteigerungen für viele Käufergruppen noch erreichbar sind. Regional bleibt der Markt jedoch heterogen: In begehrten Wohnlagen wie Steglitz-Zehlendorf oder Pankow sind Preisniveau und Nachfrage überdurchschnittlich hoch, während periphere Lagen ein moderateres Preisgefüge aufweisen. Insgesamt präsentiert sich der Berliner Einfamilienhausmarkt damit als dynamisch, knapp und preislich weiter aufwärtsgerichtet.

2.3 Mikrolage

2.3.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Ortsteil Lichtenfelde (Randbezirk);
Entfernung zum Stadtzentrum ca. 13 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in im Stadtbezirk ausreichend vorhanden und gut erreichbar;

mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, offene, 2-3geschossige Bauweise



Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)
Topografie: eben

2.3.2 Mikrolage-Rating

Bei der Adresse Lichtenfelder Ring 203 im Stadtbezirk Berlin-Steglitz-Zehlendorf, im Postleitzahlgebiet 12209, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien (2,4 von 5,0) sowie eine Lage mit Defiziten für Einzelhandelsliegenschaften (2,2 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (3,2 von 5,0). Es handelt sich um eine relativ ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 1,0 und 4,5 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist unterdurchschnittlich. Die unmittelbare Umgebung ist von älteren Bauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in den 1980er-Jahren errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar. In unmittelbarer Nähe (Umkreis von 150 Meter) sind ältere Personen mit 65% am stärksten vertreten. Es folgen Personen mittleren Alters mit 17%, Kinder mit 9% und junge Personen mit 9%.

Gemäß den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt (FPRE) ist die Oberschicht mit 41% (42% im Postleitzahlgebiet 12209) die dominierende soziale Schicht in der näheren Umgebung. Mit 37% folgt die Mittelschicht und mit 22% die Unterschicht. Die dominante Lebensphase gemäß FPRE bilden ältere Einpersonenhaushalte.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (2,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,7 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 175 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 325 m entfernt, der nächste Wald rund 325 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 250 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist eingeschränkt (Rating: 3,2 von 5,0). Es befinden sich Haltestellen in Fußdistanz. Die Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 175 m. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Fahrdistanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 6,3 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 3,5 von 5,0).

3 Weitere Grundstücksmerkmale

3.1 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 18 m;
(vgl. Anlage 2) mittlere Tiefe: ca. 33 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 594,00 m²;
Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform



3.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Durchgangsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Verbundpflaster aus Beton; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versor- gung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauungen; keine offensichtlichen Überbauten, keine Anhaltspunkte oder Verdachtsmomente für Überbauten; Einfriedung mit Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	Eine Internetrecherche auf der Webseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Ingenieurgeologi- sche Karte) ergab keine Anhaltspunkte für Sachverhalte, die die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken. Hinweise auf außergewöhnliche Grundwasserverhältnisse ha- ben sich nicht ergeben. Im Übrigen wird von gewachsenem, normal tragfähigen Bau- grund ausgegangen.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (siehe Anlage 4) ist das Grundstück im Altlastenkataster nicht als Ver- dachtsfläche aufgeführt. Anderweitige Hinweise und Verdachts- momente auf eine mögliche Altlastenkontamination liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alt- lastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

3.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 10.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Ein- tragung: <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk. Dieser Vermerk ist für die vorliegende Bewertung unbeachtlich.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be- rücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutie- rende Schulden bei einer Preis- (Erlös-) Aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	Aktivvermerke sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene wertbeeinflussende Lasten oder Rechte, z. B. besondere (außergewöhnliche) Pacht- oder Mietbindungen, wurden von den Beteiligten nicht mitgeteilt bzw. sind dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gelangt.

3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf die schriftliche Anfrage des Sachverständigen hin wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffenden Eintragungen enthält (vgl. Anlage 5).

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht (vgl. Anlage 7).

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W4) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es gilt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958: Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,2, GFZ 0,4 und offene Bauweise.

Der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 wurde für den damaligen Westteil der Stadt aufgestellt. Der Baunutzungsplan ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Über diesen Charakter hinaus ist er nach Maßgabe des § 7 Nr. 1 – 3 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) für das einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitstatbestand verbindlich geworden.

Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht im Geltungsbereich von Satzungen nach BauGB.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag laut Auskunft der zuständigen Behörde in keine Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Auskünfte der zuständigen Behörden bzw. der von den im Ortstermin anwesenden Eigentümern zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen im Ortstermin durchgeführt.

Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Allerdings lassen vorgelegte Dokumente auf eine erteilte Baugenehmigung schließen. U.a. wurde ein Schreiben der Wohnungsbaukreditanstalt Berlin vom 07.02.1977 vorgelegt, das den Zeitpunkt der erfolgten Endabnahme (des seinerzeit mit öffentlicher Förderung getätigten) Wohnungsbauvorhabens nennt (13.12.1976).



Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die formelle und materielle Legalität der ausgeübten Nutzungen unterstellt werden.

3.4.4 Naturschutzrecht

Das Grundstück ist gemäß amtlicher Auskunft nicht Bestandteil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes, Nationalparks, Nationalen Naturmonuments oder Biosphärenreservates (§§ 23 – 26 BNatSchG).

Auf dem Grundstück befinden sich gemäß Darstellung in der amtlichen Biotopkartierung auch keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

3.4.5 sonstige öffentlich-rechtliche Normen

Die Geltung sonstiger kommunaler Satzungen (z.B. Baumschutzsatzung etc.) im Bereich des Bewertungsobjekts wurde nicht geprüft. In den meisten Fällen entfalten solche Normen kaum Auswirkungen auf den Immobilienwert. Ggf. doch bestehende (geringfügige) Wertbeeinflussungen sind in der Regel bereits im Bodenrichtwert abgebildet.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen.

Bescheide nach BauGB und/oder KAG für bereits erfolgte Straßenausbaumaßnahmen stehen nach Auskunft der zuständigen Behörde nicht aus. Der Ausbau der Erschließungsanlagen ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Aufgrund des offenkundig bereits lange zurückliegenden Zeitpunkts des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon) erscheint auch die Geltendmachung diesbezüglicher Forderungen (Anschlussbeiträge etc.) als unwahrscheinlich.

Das Grundstück kann demzufolge als beitrags- und abgabefrei angesehen werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. beruhen auf den Feststellungen im Ortstermin.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück gibt es Abstellmöglichkeiten für mehrere Pkw.

Das Objekt wurde zuletzt von einem der Miteigentümer als Ferienhaus genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden 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.

Insbesondere wurde (sofern zerstörungsfrei möglich) geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 69 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); voll unterkellert; freistehend
Baujahr:	1976 (gemäß Bauunterlagen der Eigentümer)
Modernisierung:	Bisher haben keine wesentlichen Modernisierungsarbeiten stattgefunden. Die Wohnfläche beträgt rd. 129 m ² im EG und DG (geschätzt in Anlehnung an die in [2] veröffentlichten Umrechnungsfaktoren BGF/WF) zzgl. rd. 11 m ² (Hobbyraum im KG) und rd. 13 m ² (Terrasse).
Energieeffizienz:	Es liegt ein (nicht mehr gültiger) Energieausweis vom 08.04.2008 vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: Energieverbrauch: 85 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)

Die thermischen Eigenschaften des Bauwerks entsprechen dem Stand von 1976 und sind aus heutiger Sicht deutlich unterdimensioniert. Eine energetische Modernisierung (Dach, Fassade, Fenster) ist empfehlenswert und in vielen Fällen unumgänglich.



Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Fassade verkleidet mit Asbestzementplatten, gestrichen; Giebel verkleidet mit Werzalit-Dielen; Sockel verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum mit Öllager, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Werkstatt, Hobbyraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC, Flur mit Windfang,

Dachgeschoss:

2 Wohnräume, Vorraum/Flur, Bad/WC

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise Holz (Tafel); Fertighaushersteller: OKAL; Typ: 92 – 413
Fundamente:	Streifenfundament und/oder Stahlbeton-Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk, Beton-Hohlblockstein
Umfassungswände:	Holzständerwände
Innenwände:	Holztafelbauweise (Holzständer, beidseitig mit Spanplatten beplankt)
Geschossdecken:	Stahlbeton über dem Keller, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion, mit Stufen aus Holz; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, mit Stufen aus Holz, 1,16 m breit
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Holz-Kombination mit Ornamentglasfüllung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen mit Glaswolle gedämmt lt. Aussage Miteigentümer im OT)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baualterstypische, der Nutzung angemessene Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen und flüssigen Brennstoffen (Festbrennstoff, Heizöl), Baujahr 1976; Lamellenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Estrich oder Spanplatten, darauf Wohnräume: Mosaikparkett-Platten oder Teppichboden, Flur (EG): PVC Bad/WC (EG): Fliesen; Bad/WC (DG): PVC Keller: PVC (tlw.) Terrasse: Waschbetonplatten
Wandbekleidungen:	Spanplatten mit Tapeten; Küche: mit Fliesenspiegel an Objektwand Bäder/WC: Fliesensockel, historische Fliesen
Deckenbekleidungen:	Spanplatten, mit Farbanstrich bzw. Tapeten, KG: tlw. Styroporplatten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein, Werzalit, Holzwerkstoffen, Fensterbänke außen aus Metall Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Holzwerkstoffe, furniert); tlw. mit Glasfüllungen
sanitäre Installation:	<u>Bäder/WC:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche (nur EG), 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche, Bj. 1976, ohne Wert



Grundrissgestaltung: zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Terrasse

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: äußerlich keine wesentlichen erkennbar;
Dachflächenfenster verschlissen und erneuerungsbedürftig

aber:

In OKAL-Häusern des Baujahrs 1976 ist aufgrund der damals verwendeten Baumaterialien mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von folgenden Schadstoffen auszugehen: Formaldehyd (aus Spanplatten), Asbest (v. a. in Spachtelmassen, Putzen oder Bodenbelägen), sowie chlororganischen Holzschutzmitteln wie PCP und Lindan.

Der Schadstoffstatus und Sanierungsbedarf kann erst durch analytische Untersuchungen eindeutig bewertet werden, wobei eine entsprechende Behandlung im Rahmen der ohnehin erforderlichen erheblichen Modernisierungsaufwendungen erfolgen kann.

wirtschaftliche Wertminderungen: vermutlich mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist äußerlich (baualtersentsprechend) befriedigend.

Es besteht allerdings ein erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. vermutlich besteht auch das Erfordernis einer Schadstoffbehandlung.

4.3 Nebengebäude

Schuppen

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



5 Zu den Fragen des Gerichts

5.1 Übereinstimmung des Grundstücksbeschreibs mit den tatsächlichen Verhältnissen

Der Grundstücksbeschrieb im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs stimmt mit den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen überein.

5.2 Miet- und Pachtverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nach Auskunft des im Ortstermin anwesenden Miteigentümers, Herr B., nicht.

Das Objekt wird derzeit nur zeitweise (als Ferienhaus) genutzt.

5.3 Gewerbebetrieb

Auf dem Grundstück besteht eine Nutzung zu Wohnzwecken. Augenscheinlich wird dort derzeit kein Gewerbebetrieb geführt.

5.4 nicht mitbewertete Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die ggf. als Zubehör anzusehen wären, wurden nicht vorgefunden.

5.5 Scheinbestandteile und Zubehör

Werthaltige bewegliche Sachen, die als Zubehör i.S.v. § 97 BGB angesehen werden könnten, wurden nicht vorgefunden.

5.6 Verdacht auf Hausschwamm

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Allerdings ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Auftreten/Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen (Asbest, Formaldehyd, PCP bzw. Lindan) zu rechnen, da die Anwendung dieser Stoffe in den 1970er Jahren im Fertighausbau, auch bei OKAL-Häusern, allgemein üblich war.

5.7 Altlastenverdacht

Altlastenverdacht (betreffend Grund und Boden) besteht nicht (vgl. Kap. 3).

5.8 baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen; Baugenehmigung

Baulasten, baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen wurden von der Baubehörde nicht mitgeteilt (vgl. Kap. 3).



5.9 Fremdbebauung; Mitbenutzungsrechte

Derartige Besonderheiten sind nicht mitgeteilt oder anderweitig festgestellt worden.

5.10 dingliche Rechte / Belastungen

Dingliche Belastungen bestehen ausweislich des vorliegenden Grundbuchsatzugs nicht.

5.11 Energieausweis

Ein aktueller Energieausweis wurde von den Eigentümern nicht vorgelegt. Der unter 4. angesprochene Energieausweis ist nicht mehr gültig und wirft bezüglich der ausgewiesenen Daten Zweifel auf.

5.12 Schornsteinfeger

Zuständiger Bezirksschornsteinfeger ist lt. Innung des Schornsteinfegerhandwerks Berlin

Herr Stefan-Severin Sachse,
12203 Berlin, Holbeinstr. 35;
Tel.: 030-77007930

5.13 Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Grundpfandrechte, die wegen der Ausreichung öffentlicher Mittel zum Wohnungsbau begründet wurden, sind dem Grundbuch (Abt. III) nicht zu entnehmen. Sonstige Hinweise auf eine (noch bestehende) Zweckbestimmung als Sozialwohnung liegen nicht vor. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen auf dem Bewertungsgrundstück nicht als öffentlich gefördert i.S.v. § 17 WoBindG gelten.

5.14 Gebäudeversicherung

Eine Gebäudeversicherung besteht laut Auskunft des im Ortstermin anwesenden Miteigentümers derzeit nicht.

5.15 Wirtschaftliche Einheit mehrerer Grundstücke

Eine wirtschaftliche Einheit des Bewertungsobjekts mit anderen Grundstücken/Grundbuchobjekten (mit einem von der Summe der Einzelverkehrswerte abweichenden Gesamtverkehrswert) ist nicht ersichtlich.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12209 Berlin, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, OT Lichterfelde, Lichtenfelder Ring 203, zum WE-ST 19.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lichterfelde	6655	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	5	2866/3	594 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

(vgl. Anlage 14)

6.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

6.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktconformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

6.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktconforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

6.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Das Verfahren gilt grundsätzlich als besonders marktnah, da es direkt auf realen Transaktionen basiert. Voraussetzung ist jedoch ein ausreichend transparenter Immobilienmarkt mit geeigneten Vergleichsdaten.

Das durchgeführte Vergleichsverfahren ermittelt den Verkehrswert einer Immobilie auf Basis tatsächlich erzielter Preise vergleichbarer Objekte. Grundlage bildet hier die Kaufpreissammlung („AKS Online“) des Gutachterausschusses. Nach ImmoWertV21 sind vor allem hinreichende Vergleichbarkeit und eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise entscheidend. Dementsprechend wurden die Abfragekriterien für die durchzuführende Datenbankrecherche in AKS Online ausgewählt, so dass die herangezogenen Objekte in Art, Größe, Lage, Nutzung, Zustand und wertbeeinflussenden Eigenschaften dem Bewertungsobjekt weitgehend entsprechen.

Die recherchierten Kaufpreise sind soweit möglich und notwendig noch mittels notwendiger Anpassungen – etwa für zeitliche Marktveränderungen, unterschiedliche Ausstattungsmerkmale oder sonstige Abweichungen – wertmäßig zu bereinigen. Dies war hier allerdings nur sehr eingeschränkt möglich, da der Gutachterausschuss die erforderlichen Preis- und Lagefaktoren sowie geeignete Indexreihen nicht bzw. nicht in der erforderlichen Qualität bereitstellt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (soweit noch nicht in den Verfahrensdaten enthalten) sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen z.B.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 14)

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird aus der Summe der Bodenwerte und Sachwerte der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) abzuleiten.



Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.

6.3.2 Bodenwertermittlung

Für die Sachwertberechnung ist der Bodenwert des Bewertungsobjekts als ein Parameter erforderlich. Deshalb wird zunächst die Ermittlung des Bodenwerts durchgeführt.

6.3.2.1 Erläuterungen zur durchgeführten Bodenwertermittlung

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Auf die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen wird verzichtet. Zum einen besteht die Bodenrichtwertzone überwiegend aus bebauten Grundstücken, so dass die Recherche nach Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke, noch dazu in statistisch verwertbarer Menge, als nicht zielführend erscheint. Zum anderen kann sich eine fundierte Verkehrswertermittlung gerade bei bebauten Grundstücken darauf beschränken, den Bodenwert auf der Grundlage von Bodenrichtwerten anzusetzen (vgl. [4], Kap. 4.3.2.1, RN 156).

6.3.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	nicht definiert

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	594 m ²

6.3.2.3 Bodenwertberechnung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 900,00 €/m²	E1



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 900,00 €/m ²	E4
WGFZ	0,4	0,4	× 1,000	E5
Fläche (m ²)	nicht definiert	594	× 1,000	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 900,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 900,00 €/m²	
Fläche		× 594 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 534.600,00 € rd. <u>535.000,00 €</u>	

Der im Sachwertverfahren anzusetzende **Bodenwert** (Stichtag 01.01.2023) beträgt rd. **535.000,00 €**.

6.3.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren ist hier der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen. Die diesbezüglich erforderliche Anpassung auf den WE-ST (Richtwertstichtag 01.01.2025) erfolgt als boG.

E2

Die Qualität der Lage entspricht nach sachverständiger Einschätzung in etwa der des Durchschnitts der Grundstücke der Bodenrichtwertzone. Signifikante Abweichungen in der Ausprägung wesentlicher Lage-merkmale sind augenscheinlich nicht gegeben.

E3

Aufgrund gleicher bzw. ähnlicher Merkmalsausprägung bei Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück ist eine Anpassung nicht erforderlich.

E4

Auf diesen „an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E5

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für die Ableitung der Sachwertfaktoren [7] ist eine Anpassung hinsichtlich ggf. abweichender WGFZ nicht vorzunehmen. Im Übrigen besteht auch keine signifikante Merkmalsabweichung (bei fiktiv unbebautem Grundstück gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

E6

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Der vorliegende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss hinsichtlich der Fläche nicht definiert. Von einer Anpassung hinsichtlich der Flächendifferenz wird daher abgesehen.

6.3.3 Weitere Wertansätze in der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Angaben zu den Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden vom Sachverständigen nach Plausibilitätsprüfung im Ortstermin auf Grundlage der vorliegenden Bauakten errechnet. Fehlende Maße wurden dabei per sachverständiger Schätzung ergänzt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Modellvorgaben des Gutachterausschusses (Standardstufe 4) auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
4	1.005,00	100,0	1.005,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.005,00 für Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.005,00 €/m ² BGF
	rd.	1.005,00 €/m ² BGF

Nebengebäude

Der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) kann aus Vereinfachungsgründen auch anhand von Erfahrungswerten pauschal geschätzt werden. Ein solcher Fall liegt hier hinsichtlich des Schuppens vor. Allerdings ist dieser wegen seines Alters und augenscheinlich schlechten Zustands kaum noch nutzbar. Ein Wert kann ihm nicht mehr beigemessen werden.

Zu-/Abschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) bzw. sonstige in den NHK noch nicht berücksichtigte Besonderheiten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Kellerausbauten) werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Dies trifft hier auf den Kellerteilausbau (Hobbyraum) sowie die vorhandene Terrasse und die Eingangstreppe zu.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal) Hobbyraum im Kellergeschoss	8.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Terrasse (rd. 26 m ² x rd. 650 €/m ²)	17.000,00 €
Eingangstreppe	2.000,00 €
Summe	27.000,00 €

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

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Für die Anwendung der Sachwertfaktoren ist laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer für das IV Quartal 2023=161,3 (2015 = 100) veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts, umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = **179,0** anzusetzen.

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Laut Modellbeschreibung des Gutachterausschusses in [7] wurde der Regionalfaktor bei der Ableitung der Sachwertfaktoren mit 1,0 angesetzt. Aus Gründen der Modellkonformität wurde dieser in die Sachwertermittlung übernommen.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses in [7] entnommen. Diese beträgt in Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV 21 für Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre

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

Als Restnutzungsdauer wird die im Modell des Gutachterausschusses vorgegebene Restnutzungsdauer von 55 Jahren für Gebäude mit gutem baulichen Zustand (nach fiktiv bereits als durchgeführt unterstellter Sanierung / Modernisierung) abgesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird, da auch der verwendete Markt-anpassungsfaktor nach diesem Modell abgeleitet wurde, nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses Berlin sind die (üblicherweise vorhandenen) Außenanlagen im Boden(richt)wert enthalten.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der objektartspezifische Markt-anpassungsfaktor (SWF) wird, da die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für die Objektart in [6] veröffentlichten Daten zum einen schon nicht mehr aktuell sind (Auswertungen bis 2020) und zum anderen teilweise auch unzutreffend erscheinen, hilfsweise in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss des benachbarten Landkreises Zwickau in [8] veröffentlichten Daten sachverständig geschätzt und angesetzt. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke im Landkreis (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, BRW > 50 €/m², vorläufiger Sachwert rd. 470.000 €), zwischen rd. 70% und 100 %, im Mittel bei rd. 82 % des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Hier kommt insbesondere wegen der Lage des Objekts im Erzgebirgskreis und der dort bekanntermaßen etwas schwierigeren Marktsituation aber gleichzeitig städtischer, aber landschaftlich attraktiver Lage ein (durchschnittlicher) Sachwertfaktor von 0,80 zur Anwendung.

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

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

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.



Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden (hier insbesondere auch: Schadstoffbeseitigung) und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode (vgl. nachfolgende Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte) weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Ermittlung der Modernisierungspunkte gemäß ImmoWertV 21

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen (letzte 15 Jahre)	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	15,0

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass sich nachfolgend aufgeführte Berechnung zunächst nur auf die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude ohne Berücksichtigung der sehr wahrscheinlich vorhandenen Schadstoffbelastung bezieht. Da jedoch aufgrund der Bauweise und des Alters des Gebäudes ohnehin eine umfassende Sanierung erforderlich ist und die Arbeiten weitgehend auch deckungsgleich sind mit denen der Schadstoffbehandlung wird davon ausgegangen, dass der Ansatz der Wertminderung wegen Modernisierungserfordernissen gleichzeitig die Wertminderung wegen der erforderlichen Schadstoffbehandlung umfasst.

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 15,00 Modernisierungspunkten)		1.798,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	151,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	271.498,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]		0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]		0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	271.498,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	271.498,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	271.498,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.889,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	151,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	587.239,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,46
Erstnutzungsfaktor		1,12

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 786.393,72 €	x	0,46	x (1,12 – 1) = 43.408,93 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		219,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	151,00 m ²
Kostenanteil	×	15,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	24.801,75 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	271.498,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	43.408,93 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	24.801,75 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–203.287,32 €
	rd.	–203.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,748$

Desweiteren war zu berücksichtigen, dass der Bodenrichtwert zum WE-ST nur noch 800 € beträgt und nach Erkenntnissen des Gutachterausschusses in [9] in Berlin seit dem Richtwertstichtag (01.01.2025) eine weitere Verringerung der Bodenwerte von Bauland um durchschnittlich 5% des letzten BRW eingetreten ist.

Zudem musste berücksichtigt werden, dass einerseits die anzusetzende Standardstufe lt. Modell (4) für das Gebäude offensichtlich unzutreffend (selbst nach Modernisierung zu hoch) ist und andererseits zwischenzeitlich im Vergleich zu den Modellvorgaben der Baupreisindex auf 189,6 gestiegen ist. Insgesamt ergibt sich dadurch (gemäß hier nicht dargestellter Nebenrechnung) eine Verringerung des vorläufigen marktangepassten Sachwerts um rd. 22.000.



Abschließend musste noch die Entsorgung des im Gebäude befindlichen (insgesamt überalterten und nicht werthaltigen) Mobiliars, des Schuppens sowie des PKW Golf wertmindern einfließen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-203.000,00 €
• Modernisierung /Schadstoffbehandlung	-203.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-109.660,00 €
• BRW (-140 €/m ²)	-83.160,00 €
• Modellkorrektur NHK	-22.000,00 €
• Sperrmüllentsorgung	-4.000,00 €
• Entsorgung Pkw	-500,00 €
Summe	-312.660,00 €

6.3.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.005,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	271,41 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	27.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	299.767,05 €
Baupreisindex (BPI) 19.11.2025 (2010 = 100)	x	179,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	536.583,02 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	536.583,02 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.900,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		368.900,83 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.900,83 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	535.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	903.900,83 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	786.393,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	312.660,00 €
Sachwert	=	473.733,72 €
	rd.	474.000,00 €

Der **Sachwert** wurde zum WE-ST mit **rd. 474.000,00 €** ermittelt.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

(vgl. Anlage 14)

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Objekten heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine hinreichende Übereinstimmung der Merkmale eines Vergleichsobjekts mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsobjekt hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können.

6.4.2 Wertansätze in der Vergleichswertermittlung

zu 6.4.3

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für derartige Objekte veröffentlicht, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücke durchgeführt werden.

Der Erfahrungswert wird hier als marktüblicher "Durchschnittswert" aus Angaben des Gutachterausschusses (automatisierte Kaufpreissammlung AKS-online) über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke mit möglichst identischen Merkmalen (Abfrageparameter siehe nachfolgende Abbildung) gebildet und der der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Grundstückbezogene Abfragen			
Sie befinden sich hier: Abfrage Info			
Abfrage-Info			
Entwicklungszustand (unbebaut) :	NULL	Erbbaurecht [] :	Nein
Status der Kauffallauswertung :	7, Vertrag ausgenutzt	Vertragsart :	1:2
Stadräumliche Wohnlage :	5, Mittlere Lage	Stadtlage (Ost-West) :	W, Westteil Berlins
Vertragsdatum :	01.03.2024	BRW (EUR/m²) :	600:1000
Hauptfläche (m²) :	500:700	Preisbestimmende Grundstücksart :	120, ...Einfamilienhaus
Baujahr :	1970:1978	Gebäudekonstruktion :	5, Fertighaus (Holz)
Keller :	1, Keller		

Im Ergebnis der Abfrage zu Daten aus der Kaufpreissammlung standen 10 Kaufpreise von mit dem Bewertungsobjekt in Lage und sonstigen Merkmalen (v. a. Bebauung mit derartigen Fertighäusern) in etwa vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung.

Die relativen Kaufpreise wären noch einer Marktanpassung hinsichtlich im Zeitverlauf geänderter Verhältnisse zu unterziehen. Allerdings liegen für die Objektart keine verifizierbaren Daten vor, um die Kaufpreise dahingehend anzupassen. Im Übrigen lassen die Kauffälle in summarischer Betrachtung auch keine signifikante Abhängigkeit der Preise vom Vertragsdatum innerhalb der gewählten Spanne erkennen.



Nr.	V-Datum	SL	PLZ	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Fläche	BRW	Bodenwert	Bauj	BGF	Kaufpreis	KP/BGF	(KP-BW)/BGF	KP/Fläche	BW/KP
1	10092024	W	14089	Gatower Straße	XX	634	670	424.780	1977	411	510.000	1241	207	804	0,83
2	29102024	W	14089	Grimmelshausenstraße	XX	614	610	368.745	1971	189	530.000	2804	853	853	0,70
3	26082025	W	14089	Uetzer Steig	XX	560	640	358.400	1972	346	420.000	1214	178	750	0,85
4	25062024	W	12307	Rohrbachstraße	XX	505	670	338.350	1976	336	505.000	1503	496	1000	0,67
5	13092024	W	12309	Kronbergstraße	XX	513	710	364.230	1971	352	354.000	1006	-29	690	1,03
6	04092024	W	13505	Tannenhäherstraße	XX	585	680	397.800	1974	408	400.000	980	5	684	0,99
7	14022025	W	13503	Am Dachsbau	XX	650	670	435.500	1972	400	620.000	1550	461	954	0,70
8	19022025	W	13503	Schauflerpfad	XX	500	670	335.000	1977	251	410.000	1633	299	820	0,82
9	01042025	W	13503	Schauflerpfad	XX	607	670	406.690	1973	346	459.000	1327	151	756	0,89
10	23072025	W	13467	Oswinsteig	XX	648	660	427.680	1974	387	575.000	1486	381	887	0,74
Mittelwert						582	665	385.718	1974	343	478.300	1474	300	821	0,81

Erläuterung der verwendeten Abkürzungen

Abkürzung	Merkmal	Werte
V-Datum	Vertragsdatum	
SL	Stadtlage	
PLZ	Postleitzahl	W = Westteil Berlins
Gnr	Hausnummer	(anonymisiert)
BGF	Brutto-Grundfläche	
BRW	Bodenrichtwert	
BW	Bodenwert	
Fläche	Grundstücksfläche	
Bauj	Baujahr	
Kaufpreis bzw. KP	Kaufpreis	
KP/BGF	Kaufpreis je m ² BGF	
(KP-BW)/BGF	Gebäudewert je m ² BGF	
KP/Fläche	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche	
BW/KP	Wertanteil des Bodenwerts am Kaufpreis	

Abschließend errechnete sich ein durchschnittlicher Kaufpreis je m² Grundstücksfläche („Erfahrungswert“) von rd. 821 €/m².

Anpassungen

Hier werden, sofern möglich (Vorhandensein von Umrechnungskoeffizienten) durch Zu-/Abschläge Abweichungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich wertbestimmender Merkmale zum vorläufigen relativen Vergleichswert (ermittelter Erfahrungswert) berücksichtigt, siehe Erläuterungen.

Eine solche Anpassung kann vorliegend jedoch nicht stattfinden, da die dafür erforderlichen (aus dem Markt abgeleiteten) Anpassungsfaktoren oder Zeitreihen (E0) fast durchgängig nicht vorliegen oder die Ausprägung der Merkmale der Vergleichseinheiten nicht bekannt ist. Die Aussagekraft der Berechnung ist daher diesbezüglich eingeschränkt.

Lediglich eine Anpassung hinsichtlich des wegen eines höheren Bodenrichtwerts höheren Bodenwerts des Bewertungsobjekts einerseits (+ 12%, E1) und eines augenscheinlich schlechteren Zustands des Hauptgebäudes (sowie bei einigen der Vergleichsobjekte vorhandenen Garagen und Anbauten (-15%, E2) andererseits wurde vorgenommen. Der Ansatz erfolgte im Wege sachverständiger Schätzung unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wertanteile von Boden und Bebauung.

zu 6.4.4

Zu-/Abschläge

An dieser Stelle werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Grundstücks berücksichtigt.

Besonderheiten, die derartige Zu- bzw. Abschläge erfordern würden, wurden in vorliegendem Bewertungsfall nicht festgestellt.

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

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

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zu waren lediglich die Entsorgungs- und Beräumungskosten zu berücksichtigen. Die weiteren in der Sachwertermittlung gesondert angesetzten Positionen sind in den angesetzten Parametern (Vergleichspreise, angepasster Erfahrungswert) bereits ausreichend eingeflossen bzw. es liegen diesbezüglich keine ausreichenden Anhaltspunkte für eine quantitative Schätzung vor.

6.4.3 Anpassung des Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines auf der Grundlage der vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilten Vergleichskauffälle ermittelten „Erfahrungswerts“ ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts	= frei	
beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 821,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts				
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	diverse	19.11.2025	× 1,000	E0
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Bodenwert [€/m ²]	387.000	448.000	× 1,120	E1
Zustand	durchschnittlich	erheblich sanierungsbedürftig	× 0,850	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster Erfahrungswert			= 781,59 €/m²	

6.4.4 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Erfahrungswert	781,59 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Erfahrungswert	= 781,59 €/m ²
Wohnfläche [m ²]	× 594,00 m ²
Zwischenwert	= 464.264,46 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 464.264,46 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 464.264,46 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.500,00 €
Vergleichswert	= 459.764,46 € rd. <u>460.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd. **460.000,00 €** ermittelt.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

6.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **474.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **460.000,00 €** ermittelt.

6.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert wie auch dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a, c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,70 (d) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten (-preisen) zur Verfügung. Allerdings sind dabei einige wertbestimmende Parameter unbekannt (Modernisierungsstatus), zudem fehlen auch Faktoren zur Anpassung der Vergleichspreise an Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,200 (v) beigemessen.



Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,70 (d) = \mathbf{0,700}$,
 das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,70 (d) = \mathbf{0,200}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[474.000,00 \text{ €} \times 0,700 + 460.000,00 \text{ €} \times 0,200] \div 0,900 = \text{rd. } \mathbf{471.000,00 \text{ €}}$.

6.5.5 Verkehrswert

Der lastenfreie **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 12209 Berlin Bezirk Steglitz-Zehlendorf OT Lichterfelde, Lichtenfelder Ring 203,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lichterfelde	6655	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lichterfelde	5	2866/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 mit rd.

471.000 €

in Worten: vierhunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Berlin, 10.12.2025



Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzting MRICS



Hinweis zu außergewöhnlichen Einflüssen auf den Immobilienmarkt

Die aktuelle Situation ist in Zusammenhang mit der seit Februar 2022 bestehenden Ukraine-Krise und den damit einhergehenden politischen und ökonomischen Entwicklungen mit höheren Risiken in vielen Wirtschaftsbereichen gekennzeichnet. Höchstwahrscheinlich wird auch der Immobilienmarkt in der einen oder anderen Weise beeinflusst. Vermutlich werden die bereits sichtbaren Folgen (u. a. Verknappung/Verteuerung von Energieträgern und anderen Rohstoffen, aufkommende Inflation i. V. m. steigenden Zinsen) nicht ohne Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und das dortige Preisniveau bleiben.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der genannten Umstände ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund des derzeit unabsehbaren Fortgangs der internationalen Krisenprozesse getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des weiterhin unklaren Einflusses, den die genannten Vorgänge auf die regionalen Immobilienmärkte haben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

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 gemäß § 839a BGB. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

7 Anhang

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO Bln

Bauordnung Berlin

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

GefStoffV

Gefahrstoffverordnung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber, Wolfgang, u. a. : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2023
- [5] Schmitz, Heinz, u. a.: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen, 2024
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Berlin 2025
- [7] Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Sachwertfaktoren 2024, Berlin, 2025
- [8] Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025, Berlin, 2025

- [9] Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2025, Berlin 2025
- [10] Schöner, H; Stöber, K: Grundbuchrecht, 16. Aufl., Verlag C. H. Beck, München 2020
- [11] Stöber, Kurt: Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- [12] Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln, 2015
- [13] IVD Berlin-Brandenburg; Wohnimmobilienpreisservice 2025/2026, Berlin 2025
- [14] WertermittlungsForum: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Richtlinie und Kommentar, Verlag Wertermittlungsforum, Sinzig, 2007

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter ProSa , Version 36" erstellt. Zur Ermittlung von Maßen aus den Bauzeichnungen kam die App "FixFoto4" der Fa. J. Koopmann Software zur Anwendung. Zur themenübergreifenden Datenrecherche wurde die Software "ChatGPT" der Fa. OpenAI herangezogen.

Daten aus dem Internet (Anbieter):

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/>
 Sprengnetter Real Estate Services GmbH: <https://shop.sprengnetter.de/>
 ongeo GmbH: www.ongeo.de – geobasiertes Daten-Service-Portal;

7.4 beigezogene Dokumente / eingeholte Auskünfte

Lfd. Nr.	Art der Auskunft / des Dokuments ggf. Datum der Erstellung	Quelle übergeben von	Datum der Auskunft / Eingang
1	Grundbuchauszug Blatt 6655 Stand: 10.07.2025	ü. v. Auftraggeber	11.09.2025
2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	BA Steglitz-Zehlendorf FB Vermessung u. Kataster.	07.10.2025
3	Auskunft zu Bodenrichtwerten	Internet / BORIS	08.12.2025
4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	BA Steglitz-Zehlendorf Umwelt und Naturschutz	13.10.2025
5	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	BA Steglitz-Zehlendorf Bauaufsicht	23.10.2025
6	Auskunft planungsrechtliche	BA Steglitz-Zehlendorf Stadtplanung	23.10.2025
7	Auskunft Denkmalschutz	BA Steglitz-Zehlendorf Untere Denkmalschutzbehörde	21.10.2025
8	Auskunft Bodendenkmalschutz	Landesdenkmalschutz Berlin	02.12.2025
9	Auskunft Naturschutz	BA Steglitz-Zehlendorf Umwelt u. Naturschutzamt	11.11.2025
10	Auskunft Erschließung	BZ Tempelhof-Schöneberg FB Straßen-u. Grünflächenverw.	31.07.2025
11	Auskünfte / Unterlagen von Beteiligten: Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Energieausweis, div. Unterlagen	Antragsgegner Herr B.	19.11.2025

7.5 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche	LZS:	Liegenschaftszinssatz
BNK:	Baunebenkosten	NF:	Nutzfläche
BPI:	Baupreisindex	NHK:	Normalherstellungskosten
BRI:	Bruttorauminhalt	OG:	Obergeschoss
BRW:	Bodenrichtwert	RND:	Restnutzungsdauer
BTB:	Bewertungsteilbereich	RoE:	Rohertrag
DG:	Dachgeschoss	SWF:	Sachwertfaktor
EG:	Erdgeschoss	TG:	Teilgrundstück
GAA:	Gutachterausschuss	uR:	umbauter Raum
GMB:	Grundstücksmarktbericht	WE-ST:	Wertermittlungsstichtag
GND:	Gesamtnutzungsdauer	WF:	Wohnfläche
KG:	Kellergeschoss	WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche

8 Anlagen

8.1 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auskunft zum Altlastenstatus
- Anlage 5: Auskunft zum Baulastenstatus
- Anlage 6: Auskunft zum Denkmalschutz
- Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren
- Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage
- Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert
- Anlage 10: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 11: Berechnung der Brutto-Grundfläche und Überschlagsberechnung der Wohnfläche
- Anlage 12: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)
- Anlage 13: Fotos
- Anlage 14: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Bezirksamt
Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
FB Vermessung und Kataster
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte**

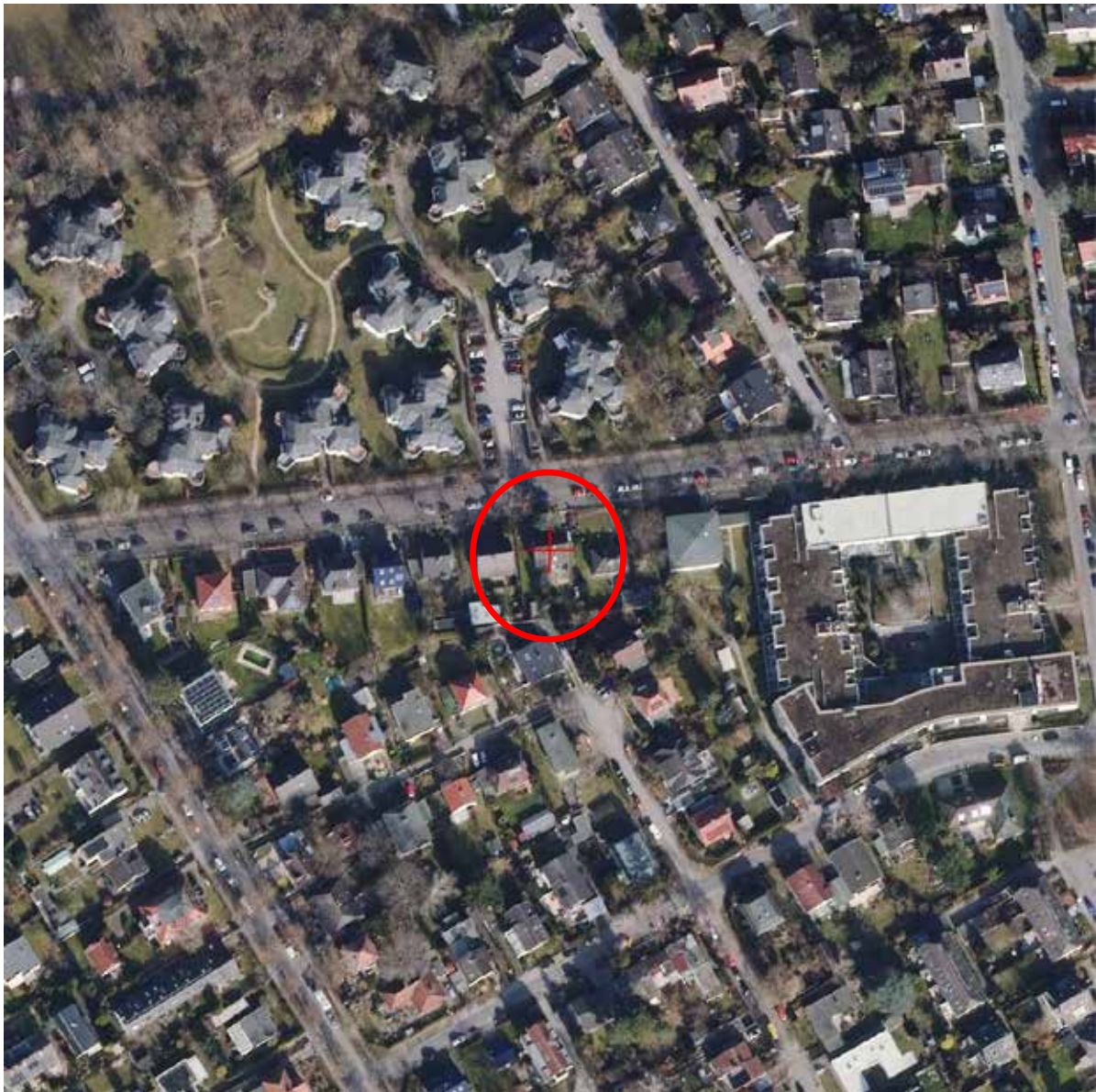
Flur 5
Gemarkung
Lichterfelde
Maßstab 1:1000
Aktualität 06.10.2025 21:30 Uhr
Bezirk Steglitz-Zehlendorf



Dieser Auszug ist maschinell erstellt. Er steht einem beglaubigten Auszug gleich (§ 17 Abs. 5 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGG/Berl) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Gesetz vom 29. Februar 2024 (GVBl. S. 47) geändert worden ist). Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 VermGG/Berl). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

**Anlage 3: Luftbild
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1

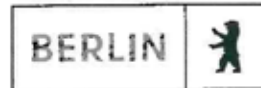




Anlage 4: Auskunft zum Altlastenstatus

Seite 1 von 1

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, UmNat 45, 14160 Berlin
Metzger Immobilienbewertung
Rykestr. 26
10405 Berlin

Nur per E-Mail:
info@metzger-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat 45.18.40.01.688/25
Herr Emshoff
Tel. +49 30 90299-5158
Fax +49 30 90299-6123
Fabian Emshoff@ba-sz.berlin.de
Hortmannswallerweg 63,
14163 Berlin Raum: 0.08
Bodenbelastungskataster-Anfragen:
umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de
post.umnat@ba-sz.berlin.de
(elektronische Zugangseröffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG)
Vermittlung: (030) 90299-0
www.berlin.de/fo-steglitz-zehlendorf
13.10.2025

Grundstück Lichtenfelder Ring 203 (Flur 5, Flst. 2866/3) in 12209 Berlin-Lichtenfelde
Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) vom 30.09.2025
Ihr Zeichen: 0111-002/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen mir nicht vor. Es wurde bisher keine 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.

Für Anfragen zum BBK verwenden Sie bitte künftig nur noch das für alle Berliner Umweltämter verwendbare besondere Webformular <https://service.berlin.de/dienstleistung/353866/> oder das E-Mail-Postfach umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de.

Weitere Informationen zum Bodenbelastungskataster erhalten Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/nachsorgender-bodenschutz-altlasten/bodenbelastungskataster-bbk/>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Emshoff

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Hortmannswallerweg 63, 14163 Berlin
↳ Eingeschribt beim
Verkehrsverbund U-Bahn U3 (Krumme Lanke), Bus 118 (Altkönigsstraße), 118, 522, X11 (Kranke Lanke)
Bankverbindung Bezirkskasse Steglitz-Zehlendorf, IBAN: DE36 1005 0000 1230 0034 02, BIC: 06 LA DE 33 XXX



Anlage 5: Auskunft zum Baulastenstatus

Seite 1 von 1

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 14160 Berlin

Metzger Immobilienbewertung
Sachverständigenbüro Chartered Surveyors
Rykestraße 26
10405 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-4056-8WA 21

Herr Karakuzulu

TeL 030/90299-7876

Fax 030/90299-6445

Kenan.Karakuzulu@ba-sz.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadtenwicklungsamt@ba-sz.ber-
lin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

07.10.2025

Grundstück: **Berlin - Lichterfelde, Lichterfelder Ring 203 - Flurstück 2866/3 -**

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 06.10.2025 Eingang: 07.10.2025

Ihr Zeichen: 0111 - 002/25

Anlagen:

- Negativbescheinigung
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

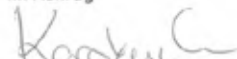
für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Die Bereitstellung der personenbezogenen Daten ist für die Vorgangsbearbeitung gesetzlich vorgesehen und erforderlich. Ohne diese Angaben können wir Ihre Nachricht, Ihr Schreiben bzw. Ihren Antrag nicht bearbeiten. Ich bitte Sie, die auf unserer Internetseite unter <https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/politik-und-verwaltung/oaemter/stadtenwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.16537.php> bereitgestellten Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bauaufsicht zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karakuzulu

Sprechzeiten: telefonisch Dienstag und Donnerstag von 9 - 12 Uhr und nach Vereinbarung
Fahrverbindungen: S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1, Bus X10, M48, 101, 112, 115, 118, 184, 285, 623, Rollstuhlgang im Bauteil E
Landesbank Berlin (LBB), IBAN: DE36 1005 0000 1210 0034 02, BIC: BE LA DE 3300



Anlage 6: Auskunft zum Denkmalschutz

Seite 1 von 1

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Untere Denkmalschutzbehörde



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, 14160 Berlin

Metzger Immobilienbewertung
Matthias Metzger
Rykestr. 26
10405 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Stapl 34 - 32/520/25

Herr Schramm

Tel. +49 30 90299-2791
Fax: +49 30 90299-7725
stephan.schramm@batsz.berlin.de
Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin
Raum: E 208

Vermittlung: (030) 90299-0

www.berlin.de/bo-steglitz-zehlendorf

20. Oktober 2025

Grundstück Lichterfelder Ring 203, 12209 Berlin
Flurstück: 2866/3
Ihre Anfrage vom: 30.09.2025

Sehr geehrter Herr Metzger,

zu Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das Grundstück Lichterfelder Ring 203 nicht in der Berliner Denkmalliste verzeichnet ist.

Auch in der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks ist kein Eintrag in der Berliner Denkmalliste verzeichnet.

Für die Abfrage bodendenkmalpflegerischer Belange setzen Sie sich bitte mit dem Landesdenkmalamt Berlin,

Klosterstr. 47, 10179 Berlin,
Herr Ivo Hörnicke
Tel.: (030) 90259-3651
E-Mail: Ivo.Hornicke@lda.berlin.de

in Verbindung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schramm

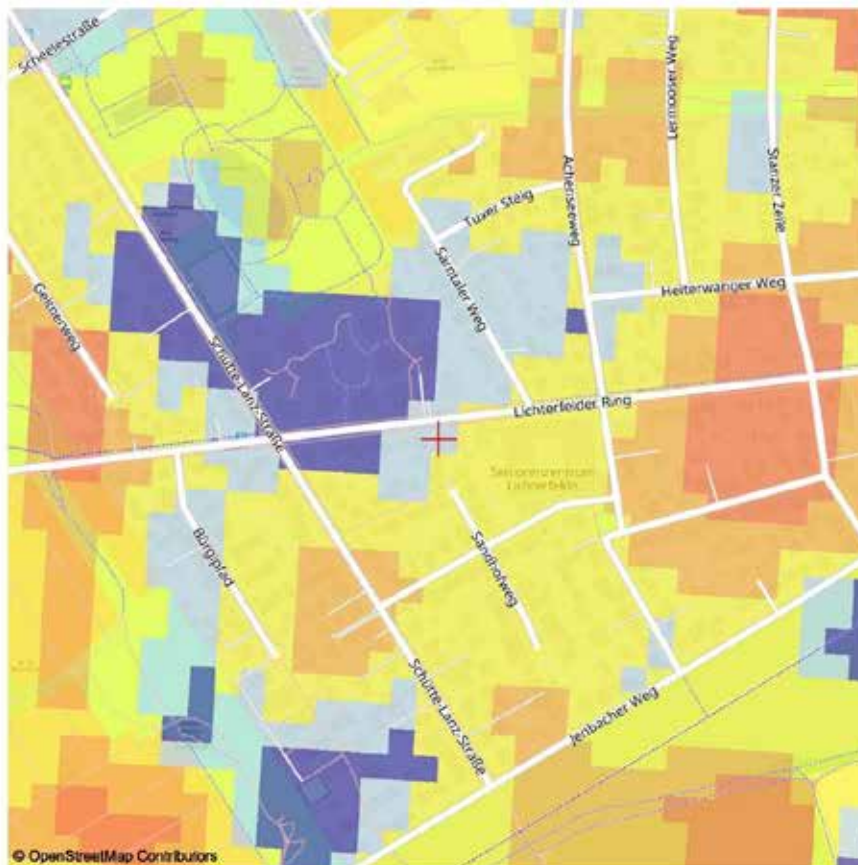
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Rathaus Zehlendorf, Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin
♿ Barrierefreier Zugang über Bauteil E, Kirchstr. 3, oder über den Parkplatz am Bauteil A (Fahrstuhl)
Verbindungsanbindung: S-Bahn S1 (Zehlendorf); Bus 101, 112, 115, 285, 623, X10 (S Zehlendorf), 118 (Rathaus Zehlendorf)
Bankverbindung Bezirkskasse Steglitz-Zehlendorf, IBAN: DE36 1005 0000 1210 0034 02, BIC: BE LA DE BE XXX

Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 1 von 2

Starkregengefährdung

12209 Berlin, Lichtenfelder Ring 203



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des FDC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle:
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63870601 vom 04.12.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

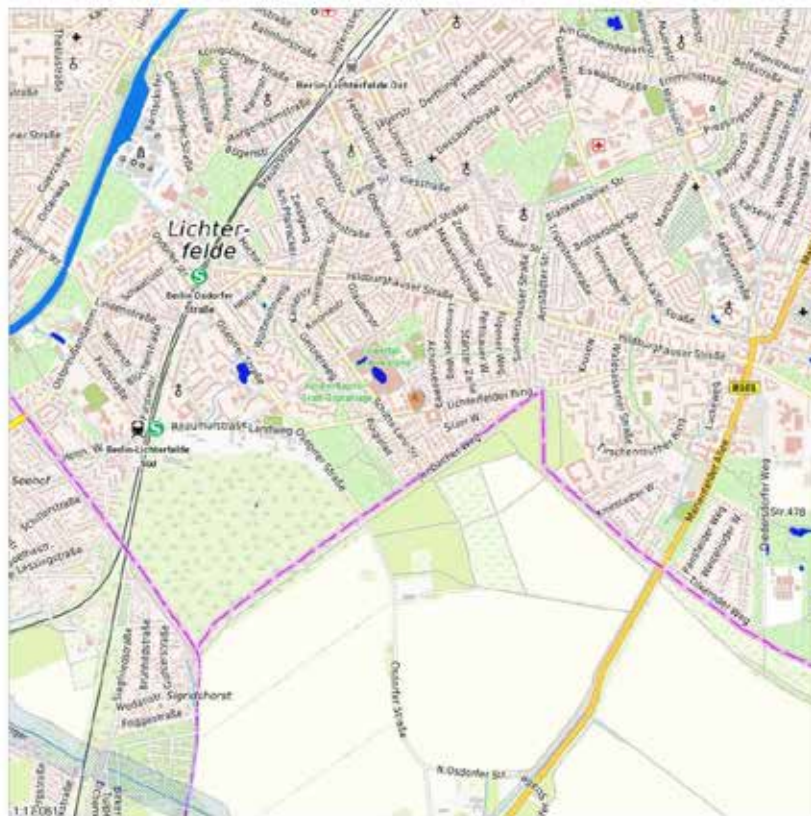
Seite 1

Anlage 7: Auskunft zu Naturgefahren

Seite 2 von 2

ZÜRS Hochwassergefährdung

12209 Berlin, Lichtenfelder Ring 203



Gefährdungsklasse der Objektadresse



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserverschaffung)
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserverschaffung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich)
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, die mindestens auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist) nur Risiken vor dem Deich)
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserverschaffung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geobasis © VRS; Hintergrundkarte: TopoFunCity © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar USA, IGN, Swire, GeoEye, AeroGRID, IGN, SPT, Swire, and the GIS User Community; Hochwasserdaten © Geobasis-DE 2021; Flurnutz © Geobasis-DE / BKG 2024; Die Schutzgebietsdaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden abgerufen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63870601 vom 04.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025 Seite 1



Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 1 von 2

Wohnimmobilien Makrolage

12209 Berlin, Lichterfelder Ring 203

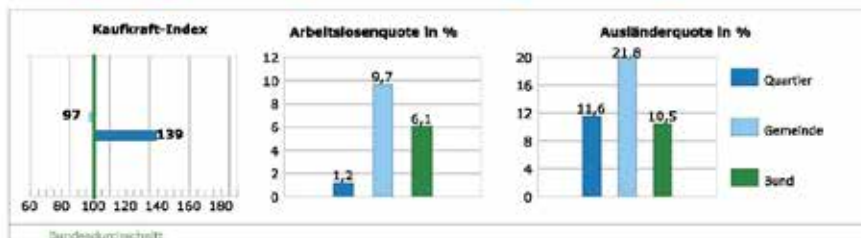
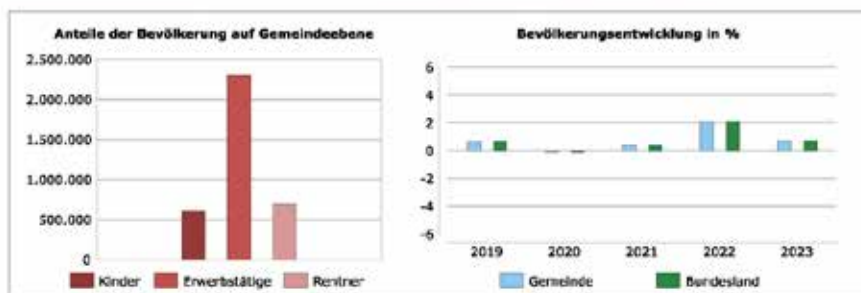


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Berlin
Kreis	Berlin, Stadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte über 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Berlin (11,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Teltow, Stadt (5,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	3.596.999	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.583
Haushalte (Gemeinde)	1.972.023	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	39.496



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Treibeniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, mcom Mikrolage-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbank Deutschland - Nennensumme - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichsdatenbank, Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 63870601 vom 04.12.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

Anlage 8: automatisierter Fremdreport zur Makro- und Mikrolage

Seite 2 von 2

Wohnimmobilien Mikrolage

12209 Berlin, Lichtenfelder Ring 203



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Wolfensteindamm Schießstraße (4,8 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Teltow (3,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Berlin-Südkreuz (7,4 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER] (13,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Schütze-Lanz-Straße/Lichtenfelder Ring (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein Arzt	(1,9 km)
Zahnarzt	(1,1 km)
Kreierhaus	(1,8 km)
Apothek	(0,8 km)
LEH Discounter	(0,9 km)
ÖZ	(0,3 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(13,5 km)
Hauptschule	(12,0 km)
Gesamtschule	(6,4 km)
Gymnasium	(2,8 km)
Hochschule	(2,4 km)
DB Bahnhof	(3,3 km)
Flughafen	(13,5 km)
DB Bahnhof ICE	(7,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

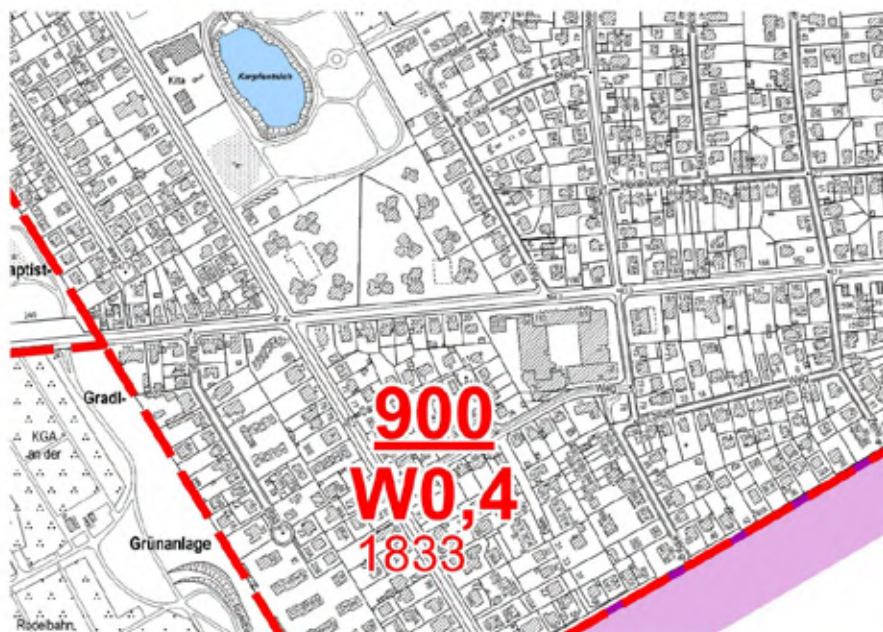


Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 1 von 2

BORIS Berlin Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2023
 Erstellungsdatum: 08.12.2025
 gewählte Adresse: Lichtenfelder Ring 203 12209 Berlin Lichterfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	900,00
Bodenrichtwert-Nummer	1833
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,40
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Hinweis zum Bezirk:
 In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.
 Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: www.berlin.de/gutachterausschuss.
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -

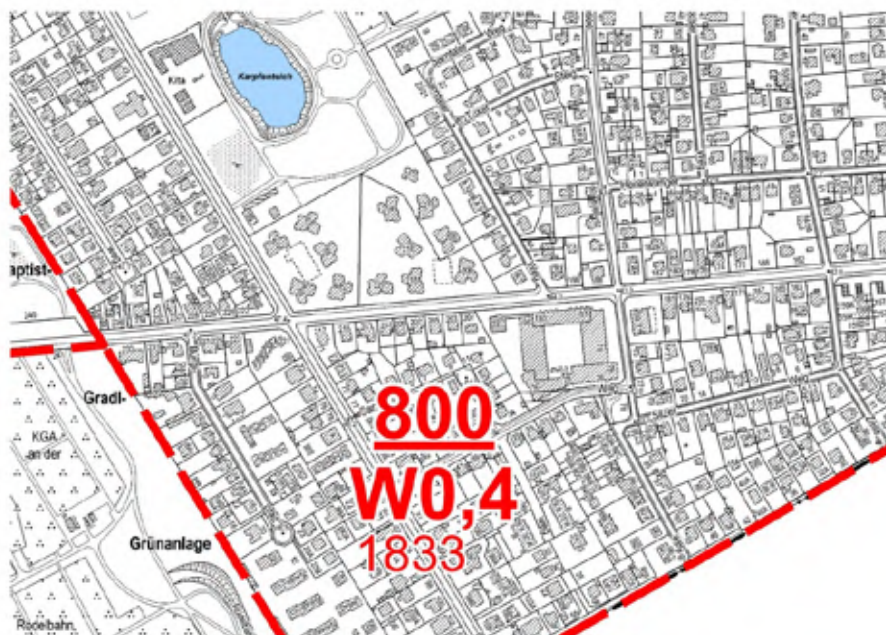
Bild 1: BRW per 01.01.2023

Anlage 9: Auskunft zum Bodenrichtwert

Seite 2 von 2

BORIS Berlin Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2025
 Erstellungsdatum: 10.12.2025
 gewählte Adresse: Lichtenfelder Ring 203 12209 Berlin Lichterfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	800,00
Bodenrichtwert-Nummer	1833
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,40
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2025
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Hinweis zum Bezirk:
 In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.
 Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: www.berlin.de/gutachterausschuss.
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -

Bild 2: BRW per 01.01.2025

**Anlage 11: Berechnung der Brutto-Grundfläche und
 Überslagsberechnung der Wohnfläche**

Seite 1 von 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift
 Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

fl. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b
1	KG	+	8,960	9,970	a oder b	66,33		
2	EG	+	9,050	10,000	a oder b	91,04		
3	DG	+	9,050	10,000	a oder b	91,04		
Summe						271,41	271,41	271,41
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) * a + b) insgesamt						271,41 m²		

Überslagsberechnung der Wohnfläche¹

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH
 Anzahl Vollgeschosse: 1
 Keller
 Treppenhaus
 BGF (ermittelt): 271,41 m²

Dachgeschoss: Flachdach
 nicht ausgebaut (30°)
 ausgebaut (min. 38°)

Nutzflächenfaktor BGF / WF

SOLL nach Sprengnetter: 2,14

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

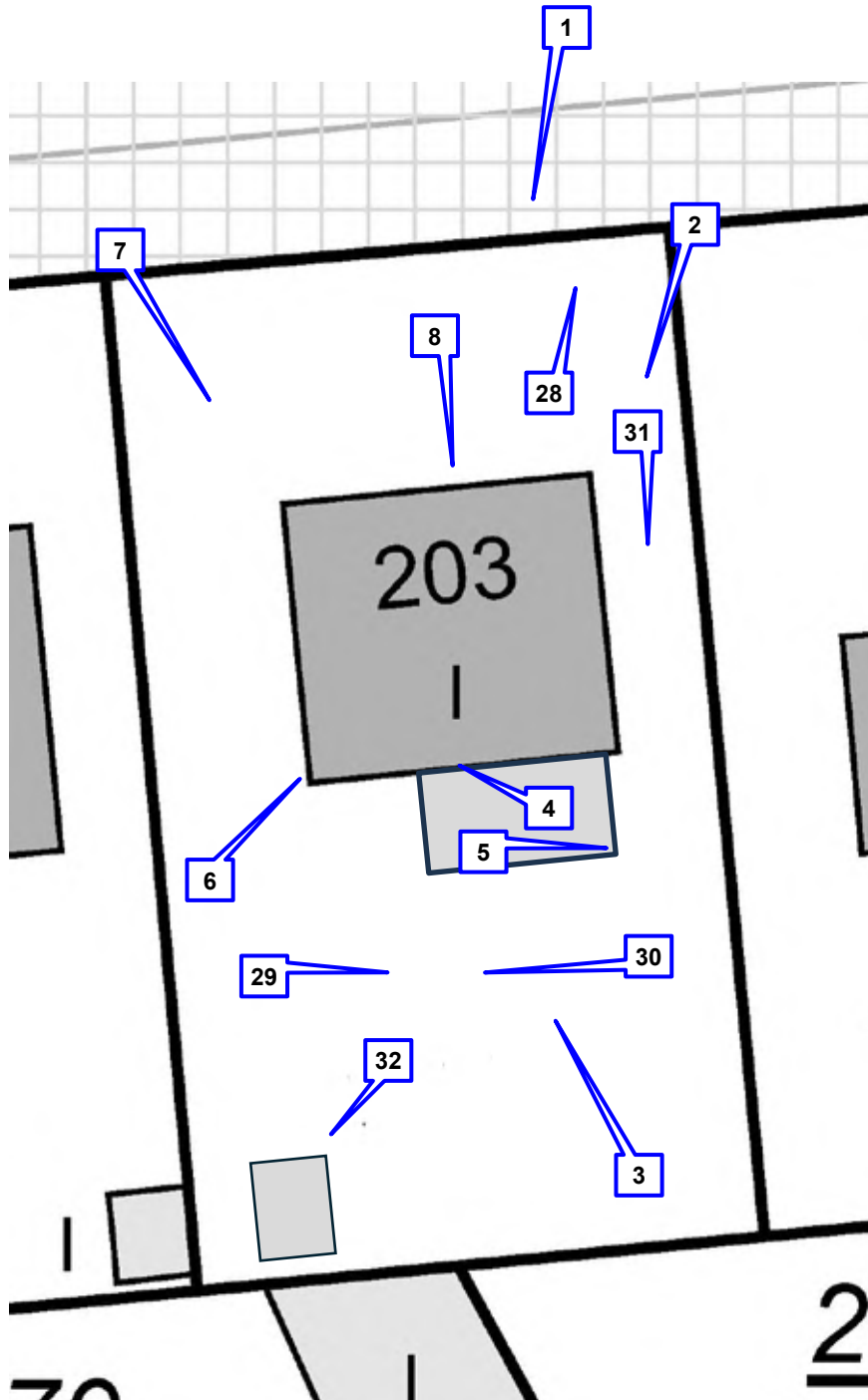
WF/NF (nach Sprengnetter):	125,83 m²
rd.	127,00 m²

¹ (nur EGDG, zzgl. zu Wohnzwecken ausgebauten Flächen im Kellergeschoss und Terrasse)

Seite 1

Anlage 12: Fotoübersichtsplan (Außenfotos)

Seite 1 von 1



Anlage 13: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Straßenansicht
des Bewertungsobjekts

Bild 2: Straßenansicht
des Bewertungsobjekts



Bild 3: Ansicht des Einfamilienhauses
vom Garten aus

Bild 4: Terrasse

Anlage 13: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Terrasse



Bild 6: Ansicht des Einfamilienhauses vom Garten aus



Bild 7: Ansicht des Einfamilienhauses von der Straße aus



Bild 8: Hauseingang

Anlage 13: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: Flur EG



Bild 10: Flur EG



Bild 11: Küche



Bild 12: Wohnzimmer

Anlage 13: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Schlafzimmer



Bild 14: Bad/WC EG



Bild 15: Geschosstreppe EG-DG



Bild 16: Vorraum/Flur DG

Anlage 13: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Zimmer DG



Bild 18: Bad/WC DG



Bild 19: Einklapptreppe in den Spitzboden



Bild 20: Spitzboden

Anlage 13: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Kellertreppe



Bild 22: Hauswirtschaftsraum im KG



Bild 23: Hobbyraum im KG



Bild 24: Kombi-Heizkessel (KG)

Anlage 13: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Heizöltank (KG)



Bild 26: Werkstatt (KG)



Bild 27: Abstellraum (KG)



Bild 28: Grundstückszufahrt

Anlage 13: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Garten



Bild 30: Garten



Bild 31: Zufahrt zum Garten



Bild 32: Schuppen

Anlage 11: Wertermittlungsverfahren, Einführung, Begriffsbestimmungen und Verkehrswertableitung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 21) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichsverfahren,
 - das Ertragswertverfahren und
 - das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Die in der ImmoWertV 21 geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland -wie unten noch ausgeführt wird- grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die Begründung der Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt:

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise, Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten -Vergleichskaufpreisverfahren, oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren-

- Ertragswertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze, vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren, vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, dort getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können. (§ 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der BRW ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Sachwertverfahren

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Ggf. kann der Zeitwert untergeordneter Gebäude(-teile) auch anhand von Erfahrungswerten für durchschnittliche Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke zur Vereinfachung pauschal geschätzt werden.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Begriffe im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

(Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartsspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.



Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Ertragswertverfahren

Das Modell der Ertragswertermittlung ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich dar.

Begriffe im Ertragswertverfahren

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauter Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Besonderheiten und Begriffe des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden.

Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 ist der Verkehrswert (Marktwert) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten

„Ergebnis“ des herangezogenen Verfahrens sind der Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert des Grundstücks, die nach den Vorschriften des Teils 3 der ImmoWertV 21 unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach Maßgabe der §§ 7 und 8 ImmoWertV 21 ermittelt wurden.

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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



Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. **Matthias Metzger** MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✦ RICS Registered Valuer ✦ CIS HypZert (F) ✦



Notizen