

Gutachten

Nr. 02.02/08

über den Verkehrswert
(Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Eigentumswohnung Nr. XX
ohne Kfz – Stellplatz
X-straße XX
10XXX Berlin

Ausfertigung Nr.: 1
Datum: 14.02.2008



Verkehrswert:.....50.000 €

Objektbeschreibung: Es handelt sich um eine Zwei- Zimmer- wohnung, gelegen im 4. Obergeschoss eines 1968 errichteten, fünfgescho- ssigen Mehrfamilienhauses mit Flach- dach und Kellerverschlag in normaler Lage. Das Gebäude befindet sich in einem normalen Bauzustand. Die Wohnung verfügt über einen vorwiegend mittleren Ausstattungsstan- dard und ist nicht modernisierungsbe- dürftig. Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet.

Miteigentumsanteil:.....782,00/ 10.000

Baujahr:.....1968
 Stichtag:.....14.02.2008
 Gesamtnutzungsdauer (GND):.....80 Jahre
 (fiktive) Restnutzungsdauer (RND):.....40 Jahre
 Nutzung:.....zu Wohnzwecken
 Grundstücksgröße:.....529 m²
 Wohnfläche:.....52 m²
 Wohngeld (2007):.....194 €/Monat
 anteilige Instandsetzungsrücklage:.....892,67 €
 BRW 01.01.2007:.....800,- €/m²
 rel. Bodenwert (angepasst):.....808,-€/m²
 anteiliger Bodenwert:.....33.430 €
 Rohertrag:.....3.600 €
 Bewirtschaftungskosten:.....22,0 %
 Liegenschaftszinssatz:..... 5,09 %
 Ertragswert:.....52.500 €
 Vergleichswert (Wohnwert):.....44.000 €
 Gewerbeanteil:.....0 %
 rel. Modernisierungskosten:..... 0 €/m²
 Verkehrswert/ Rohertrag:.....13,9 - fach
 Verkehrswert/ Wohnfläche:.....961,54 €/m²
 Bruttoanfangsrendite:..... 7,2 %
 Verkehrswert:.....50.000€

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeine Angaben zum Auftrag**
 - 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen
- 2 Lage- und Grundstücksbeschreibung**
 - 2.1 Lagebeschreibung
 - 2.2 Grundstücksbeschreibung
 - 2.3 Erschließung
- 3 Rechtliche Gegebenheiten**
 - 3.1 Grundbuchbezeichnung
 - 3.2 privatrechtliche Situation
 - 3.3 öffentlich-rechtliche Situation
 - 3.4 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen
- 4 Tatsächliche Nutzung/ wirtschaftliche Verwertbarkeit**
- 5 Gebäudebeschreibung**
 - 5.1 Kenndaten
 - 5.2 Flächenangaben
 - 5.3 spezifische Daten zum Wohneigentum
 - 5.4 Rohbau (Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums)
 - 5.5 Ausbau (Beschreibung des Sondereigentums Nr.13)
 - 5.6 besondere Bauteile/Einrichtungen
 - 5.7 Grundriss, wirtschaftliche Wertminderung, Belichtung/Besonnung
 - 5.8 Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums
 - 5.9 Raumaufteilung
- 6 Außenanlagen**
- 7 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)**
 - 7.1 Wahl des Ermittlungsverfahrens mit Begründung (gem. § 7 Abs. 2 WertV)
 - 7.2 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Bodenwertberechnung
 - 7.3 Bodenwertberechnung (gem. den §§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 14 WertV)
 - 7.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
 - 7.5 Ertragswertberechnung (gem. den §§ 15 – 20 WertV)
- 8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**
 - 8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen
 - 8.2 Würdigung der Verfahrensergebnisse hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit
- 9 Verkehrswert**
- 10 wesentliche Literatur**
- 11 Verzeichnis der Anlagen**
 - Anlage 1: Auszug aus der Karte der Hansestadt Stralsund**
 - Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte der Hansestadt Stralsund**
 - Anlage 3: Grundriss**
 - Anlage 4: Fotodokumentation**

1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Eigentümer: Eigentümer ist gem. dem vorliegendem Grundbuchauszug:
Frau XXXX XXXXXXXX
Frau XXXX XXXXXXXX
- Auftraggeber: XXXXXXXX
- Gutachtenumfang: Diese Wertermittlung besteht aus insgesamt 41 Seiten. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Grund der Gutachten-
erstellung: Der Auftraggeber möchte für das zu bewertende Wohneigentum ein Verkehrswert ermittelt haben. Das Gutachten soll Aufschluss geben, welche Höhe der Verkehrswert des zu bewertenden Wohneigentums hat.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag wird der 19.11.2007 gewählt.
- Datum und Teilnehmer
der Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung wurde am 01.11.2007 durchgeführt.
anwesend waren:
- Herr XXX Firma: XXXX
- Herr Christian Matthews Sachverständiger
- Auftrag vom: 01.11.2007 (Beauftragung durch Frau XXXX)
- Mitarbeit am Gutachten: Der Sachverständige fertigte das Gutachten ohne Hilfe Dritter.
- Erhaltene Unterlagen:
- WEG- Aufteilungsplan vom 15. Juni 1984
- Mietvertrag vom 15. Mai 2006
- Protokoll der WEG – Versammlung vom 25. September 2006
- Protokoll der WEG – Versammlung vom 22. August 2005
- Protokoll der WEG – Versammlung vom 21. Juni 2004
- Jahresabrechnung vom 01. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006
- Jahresabrechnung vom 01. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005
- Jahresabrechnung vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004
- Wohnungseigentumskaufvertrag vom 06. Juli 1990
- Wohnungsgrundbuch von Schöneberg Band 482 Blatt 13150
- Besorgte Unterlagen:
- Bescheinigungen über Erschließungs-, Straßenbau-, und Kanal-
baubeiträge
- einfacher Mietspiegel Stand 2005
- Bodenrichtwertkarte Stand 31.12.2006 von Berlin
- Stadtgebietskarte von Berlin
- Kaufpreissammlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
WertV:	Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGB. IS. 2209) zuletzt geändert durch Art. 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
WertR 2002:	Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 19.Juli 2002 (BAnz. Nr. 283a vom 20. Dezember 2002).
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896 (RGBl. S. 195) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 7 G. vom 15. Dezember 2003 I.
WEG:	Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. S. 175,209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 36 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718).
EnEV (Energiesparverordnung):	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 16. November 2001 (BGBl. IS. 3085) zuletzt geändert am 26. Mai 2004
Bau0Bln:	Bauordnung für Berlin i.d.F. vom 29. September 2005 (GVBl.S.495)
EBG:	Erschließungsbeitragsgesetz vom 12.07.1995 (GVBl.S.44) zuletzt geändert am 24.03.2006
StrABG:	Straßenausbaubeitragsgesetz vom 16.03.2006 (GVBl.S.265)
BewG.	Bewertungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.Februar 1991 (BGBl.S.230)

Wichtiger Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten

Bei den Kalkulationen in diesem Gutachten handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen. Die Übereinstimmung der Werte mit dem Berechnungsprogramm wird versichert

2 Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Bundesland/Stadt:	Berlin (ca. 3,3 Mio. Einwohner)
Bezirk/ Ortsteil:	- Verwaltungsbezirk:.....Tempelhof - Schöneberg - Ortsteil:..... Schöneberg - Fläche:.....5.309 ha
Kurze Lagebeschreibung:	Der Nollendorfplatz und das Kielgan – Viertel nördlich davon wirken heute ein wenig prosaisch. Allerdings gibt es dort auch einige hübsche Straßen, die sehr ordentliche Wohnqualität versprechen. Einemstraße und Kleiststraße sollen durch Gewerbe- und Wohnneubauten und wahrscheinlich auch einem Hotelneubau aufgefrischt werden. Südlich des Nollendorfplatzes und rund um den Winterfeldtplatz erstreckt sich eine vielfältige Kneipenszene, die dem Viertel einen besonderen Reiz verleiht. Zahlreiche Buchantquariate und Trödeläden und der bunte Wochenmarkt auf dem Winterfeldtplatz schaffen zusätzlich Atmosphäre. Die Seitenstraßen erlauben ein angenehmes Wohnen in größtenteils renovierten Altbauten.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend vier- bis sechsgeschossige Bebauung mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Straßenbild ist gepflegt.
Verkehrslage (Überörtliche Anbindung / Entfernungen): (Entfernungen = Luftlinie)	- Stadtautobahn: A 100 (AS Kurfürstendamm) ca. 2.000 m - Zentrum von Berlin: City - West ca. 2.500 m - Regionalbahn: Zoologischer Garten ca. 800 m - Buslinie(n): 100/ M19 ca. 200 m - S-Bahnhof : S 2 , Yorckstraße ca. 1.100m - U-Bahnhof: Nollendorfplatz (U1,2,3,4) ca. 350 m - Ortsteilzentrum: Nollendorfplatz ca. 400 m - Flughafen: Tempelhof ca. 4.000 m
Infrastruktur: (Entfernung = Luftlinie)	- Naherholung: Tiergarten ca. 500m - Nahversorgung: in direkter Umgebung - Schulen/Kindergärten: in direkter Umgebung - Krankenhaus: Tagesklinik Nollendorfplatz ca. 400m
Parkplätze:	- in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsobjekt.

Wohnlage:	Mittlere Wohnlage gemäß den Lagezuordnungen des Berliner Gutachterausschusses
Geschäftslage:	Wohn- und Geschäftsstraße
Benachbarte, störende Betriebe:	Es konnten keine benachbarten, störenden Betriebe festgestellt werden.
Immissionen:	leichte Immissionsbelastung; Straßenverkehrslärm ca. 150m entfernt.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form:	Im wesentlichen regelmäßige Grundstücksform.
Hinweise zur Grundstücksgröße/Grenzverhältnisse:	Die Lage der Grenzsteine wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, das die tatsächliche Grundstücksgröße mit der im Grundbuch übereinstimmt.
Oberflächenbeschaffenheit:	- Gebäude; Wegeflächen; Rasenflächen; tlw. Aufwuchs In Form von Sträuchern
Bodenbeschaffenheit /Baugrund:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastungen mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Erschließung

Straßenart:	- Nebenstraße
Straßenausbau:	- asphaltiert - Gehweg beidseitig - Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: - Frischwasseranschluss
- Elektrischer Strom
- Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung: - Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: - Im Zuge der geschlossenen Bauweise erfolgte auf der Wohnbebauungsfläche eine Grenzbebauung.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchbezeichnung

- Amtsgericht Schöneberg
- Grundbuch von Schöneberg
- Band XXX , Blatt XXXXX
- Gemarkung Schöneberg

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Flur: XX

Flurstück: XXX/YY Größe: 529 m²

3.2 Privatrechtliche Situation

Mietvertrag: Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Dem Sachverständigen liegt der Mietvertrag vom 15.Mai 2006 vor. Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt gem. § 3 des Mietvertrages € 350.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.1991 vor. Demnach sind Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vorhanden. Das Grundstück ist in Abt.II belastet mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag) AG in Berlin ,dergestalt, das auf dem Grundstück Fernheizungsleitungen betrieben und unterhalten werden dürfen und das Grundstück zu diesem Zweck jederzeit betreten werden darf.

Abt. III des Grundbuches: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: (Sanierung/Umlegung/Enteignung) Gemäß Grundbuchauszug ist das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte
Und Belastungen: Gemäß des Kaufvertrag vom 06. Juli 1990 ist die Wohnung nicht öffentlich gefördert und mit Mitteln des II. WoBauG errichtet worden. Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind gem. Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt steht nicht in der Denkmalliste von Berlin. (Stand: April 2007)

Baulasten: Gemäß telefonischer Auskunft vom 20. Februar 2008 des Zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirkes Tempelhof – Schöneberg, durch Frau Winckler (Tel.: 7560-6448), liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Darstellung im Flächennutzungsplan
(§ 5 BauGB): Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellt als:
(vorbereitende Bauleitplanung) - Wohnbauland

Festsetzungen im Bebauungsplan (§9 BauGB):
(verbindlicher Bauleitplan)

Das Grundstück ist wie bereits genannt in die Flächenkategorie W (GFZ bis 2,5) eingeteilt. Dieser Flächentyp zeichnet sich durch vorwiegende Nutzung zum Wohnen aus. Zulässig

- Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)
- GFZ 2,5 (Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO)
- GRZ 0,7 (Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO)

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der übergebenen Pläne des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurden auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Von dieser Annahme ist auch dann auszugehen, wenn in das Vorhaben nachträglich eingefügte Bauteile, die Genehmigungsfähigkeit bedürfen, errichtet wurden.

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen

Gemäß telefonischer Auskunft der Baubehörde der Stadt Berlin vom 05.03.2008, liegen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Weitere Satzungen und Baugebote:

Es wird davon ausgegangen, dass keine Erhaltungssatzungen i.S.d. §§ 172-174 oder städtebauliche Gebote i.S.d. §§ 175-179 BauGB vorliegen.

Entwicklungszustand (gem. § 4 WertV):

gemäß §4 WertV liegt baureifes Land vor

Naturschutz-/Wasserschutz:

Gemäß Internetrecherche vom 11.02.2008, auf den offiziellen Seiten der Senatsverwaltung Berlin, befindet sich das Bewertungsobjekt in keinem Natur- oder Wasserschutzgebiet

Beitrags- und Abgabensituation:

In Würdigung der Objektlage wird sachverständig unterstellt, dass nachfolgend aufgeführte Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um

- Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 127 ff. BauGB
- Abgaben nach dem Erschließungsbeitragsgesetz
- Abgaben nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzung

3.4 Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt bzw. auf den Internetseiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Berlin recherchiert. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

4 Tatsächliche Nutzung / wirtschaftliche Verwertbarkeit

Das Grundstück besteht aus 1 Flurstück und ist mit einem fünfgeschossigen Gebäude bebaut. Die Bau des Objektes im Jahr 1968 hatte die Errichtung einer Eigentumswohnanlage zum Ziel. Die derzeitige Nutzung ist wirtschaftlich.

5. Gebäudebeschreibung

Hinweis zu Gebäudebeschreibung:

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

5.1 Kenndaten

Konstruktionsart:	- Mehrfamilienhaus - Massivbauweise - fünfgeschossig ; voll unterkellert
Baujahr:	1968
Modernisierung/ Instandhaltung:	Zum Bewertungsstichtag sind dem Sachverständigen keine Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen bekannt.

5.2 Flächenangaben

Wohnfläche(WF):	52,00m ² (gem. Teilungserklärung)
Geschossfläche (GF):	rd. 665 m ² (gem. überschlägiger Berechnung)

5.3 Spezifische Daten zum Wohneigentum

Geschoss:	4. Obergeschoss, links
Miteigentumsanteil:	Wohnung-Nr. XX: 782/10.000-stel Wohnfläche des Bewertungsobjektes / Gesamtfläche aller Einh. 52,00 m ² / rd. 665m ² = 781,95488 / 10.000-stel Demnach erfolgte die Berechnung der Anteile nach Wohnflächen. Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnungen innerhalb des Gebäudes gleichwertig sind. Es wird die sachgerechte Aufteilung der Miteigentumsanteile vorausgesetzt.
Wohngeld:	€ 194,00 (gem. Wohngeldabrechnung 2006)
Hausverwalter:	Bauland GmbH Verwaltungen Lietzenburger Straße 77 10719 Berlin
Instandhaltungsrücklage:	€ 11.415,20 per 23.04.2007 (gem. Wohngeldabrechnung 2006) Anteilige Rücklage: € 892,67
Wohneinheiten:	14 (gem. Teilungserklärung)
Gewerbeeinheiten:	keine
Wohngeldrückstände:	nein

Mehrheitsverhältnisse: Nein

Sondernutzungsrechte: Nein

Gemeinschaftliche Erträge: Nein

Gemeinschaftsräume: Nein

5.4 Rohbau (Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums)

Fassaden: - Glattputzfassade

Fundamente: - wahrscheinlich Bodenplatte

Innenwände: - massiv

Außenwände: - wahrscheinlich Mauerwerk

Geschosdecken: - wahrscheinlich Stahlbeton

Dachform: - Flachdach

Dacheindeckung: - wahrscheinlich Dachpappe (Bitumenbahnen)

Dachentwässerung: - Dachrinne aus Zink

Geschosstreppe: - Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag; Treppengeländer aus Metall

Keller: - Voll unterkellert, Kellerraum Nr.XX

5.5 Ausbau (Beschreibung des Sondereigentums Nr.12)

Innenwand-
/Deckenbekleidung: - überwiegend mit Raufasertapete beklebt
- Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich versehen

Türen: - Wohnungseingangstür aus Holz ohne Verglasung mit Spion
- Innentüren: einfache Türblätter

Fenster: - Kastenfester zweifach aus Holz lackiert
- Fensterbänke innen aus Holz; außen aus Zinkblech

Bodenbeläge: - Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur : Eichenparkett
- Küche, Bad : Fliesen

- Elektroinstallation: - einfache, dem Baujahr entsprechende Ausstattung
 - Hauptverteilung und Sicherungskasten in der Diele
 - Gegensprechanlage
 - Kabelfernsehenanschluss
- Sanitär: - Wannenbad (gefliest) mit Fenster und Zwangsentlüftung ohne
 Fußbodenentwässerung
- Heizung: - Erdgaszentralheizung
 - Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasser: - Zentralwarmwassererzeugung
- Küche: - ohne Möblierung
- Schall-/Wärmeschutz: - dem Baujahr entsprechender Standard

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen: - keine
- Besondere Bauteile: - Balkon

5.7 Grundriss,wirtschaftliche Wertminderung, Belichtung/Besonnung

- Grundriss: - uneingeschränkt nutzbar , wirtschaftlich
- Wirtschaftliche Wertmin-
derung²: - keine
- Belichtung/Besonnung: - normal (Wohnzimmer und Balkon nach Süden orientiert)

5.8 Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

- Gemeinschaftseigentum: Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem normalen
Bauzustand. Die Fassaden sind nicht wärme gedämmt.
- Sondereigentum: Die Wohnung befindet sich in einem guten Allgemeinzustand
Die Ausstattung entspricht dem heutigen Standard.

² Unter wirtschaftlicher Wertminderung sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z.B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume oder teilweise unzureichende Raumhöhen.

5.9 Raumaufteilung

Wohnung Nr. 12:	- Eingang - Flur - Bad u. Küche links über Flur erreichbar - Zimmer I über Flur geradeaus erreichbar - Zimmer II mit Balkon rechts über Flur erreichbar
-----------------	---

6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-Anlagen:	von der Straße bis zum Haus vorhanden
Wege-/Hofbefestigung:	Betonverbundpflaster (Grundstück mit Wohnbebauung)
Einfriedung:	nicht vorhanden
Bepflanzung:	keine Bepflanzung bzw. Aufwuchs
Müllstandplatz:	für die Öffentlichkeit nicht zugänglich , da auf verschlossenem Hinterhof platziert

7 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung (gem. §7 Abs. 2 WertV)

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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Verständlicher ist folgende Verkehrswertdefinition:

Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für Jederman).

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den **wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall.**) zu bestimmen. Hierzu bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Wertermittlungsverordnung 1988 – WertV) 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 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§7 Abs. 1 Satz 1 WertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für die marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks-) Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges.

**Vergleichswertverfahren
(gem. §§ 13, 14 WertV):**

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man die Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertungen durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt (vgl. § 12 WertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 14 WertV).

Die **Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens, als vorrangiges Verfahren**, zur Bewertung des Wohneigentums ist im vorliegenden Fall **möglich** weil:

- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstückmarktes zur Verfügung stehen.

**Sachwertverfahren:
(gem. §§ 21-25 WertV)**

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Es ist jedoch in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Des Weiteren stehen für eine marktkonforme Wertermittlung die erforderlichen Daten (Marktanpassungsfaktor) nicht zur Verfügung. **Daher wird das Sachwertverfahren nicht angewandt.**

**Ertragswertverfahren
(gem. §§ 15 – 20 WertV):**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Die **Anwendung des Ertragsverfahrens, als stützendes Verfahren**, zur Bewertung des Wohneigentums ist im vorliegenden Fall **möglich** weil:

- für eine marktkonforme Ertragswertermittlung die erforderlichen Marktdaten zur Verfügung stehen.
- ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

**Bodenwertverfahren
(gem. §§ 13-14 WertV):**

Der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines geeigneten Bodenrichtwertes (§ 13 Abs. 2 Satz 1 WertV), gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise (§§ 13 und 14 WertV) ermittelt. Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenwert⁹ vor.

³Definition des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: „Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen (Bodenrichtwertzonen). Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht besondere Eigenschaften einzelner Grundstücke (abweichende Verkehrs- und Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende oder wertmindernde Belastungen). Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.“

7.2 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert:	800 €/m² Für die Richtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt.
Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks:	Hier wird der beitrags- und abgabenrechtliche (b/a-) Zustand des Bewertungsgrundstückes für Erschließungsanlagen nach dem BauGB, Erschließungsbeitragsgesetz und dem Gesetz über Gebühren und Beiträge berücksichtigt. Wie unter 3.3 aufgeführt, sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Erschließungsbeitragsgesetz zu entrichten.
Baulasten:	Hier werden die im Punkt 3.3 ermittelten Baulasten berücksichtigt. Da eine Baulast lt. Baulastenverzeichnis eingetragen sind, wird ein Abschlag von 0,5% angesetzt.
Allgemeine Wertverhältnisse:	Die Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird vom Sachverständigen aufgrund der vergangenen Preisentwicklung geschätzt. Aufgrund der stagnierenden Preise und der Tatsache, dass eine Trendwende mit leichten Preissteigerungen in Aussicht (Quelle: IVD Berlin – Brandenburg; Plötz Immobilienführer) ist wird ein Zuschlag von 1,5% als ausreichend angesehen.
Lage:	Eine Anpassung innerhalb der Bodenrichtwertzone ist nach Ansicht des Sachverständigen aufgrund einer „besonderen“ Lage nicht notwendig. Nach Ansicht des Sachverständigen und den Veröffentlichungen in der Literatur von Scholland, Kleiber und Sprengnetter wird keine Wertminderung angesetzt. Insgesamt errechnet sich kein Abschlag für die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

- Art der baulichen Nutzung: Bezüglich der Art der baulichen Nutzung bestehen zwischen dem Richtwert- und dem Bewertungsgrundstück Abweichungen. Da es sich um eine Bebauung innerhalb eines Gebietes, welches den § 34 BauGB erfüllt, handelt ist eine Anpassung nicht notwendig.
- Maß der baulichen Nutzung: Nach überschlägiger Ermittlung der Geschossfläche mittels Wohn-/ Nutzflächenfaktor beträgt die GFZ 1,25. Sie weicht nur geringfügig von der planungsrechtlichen GFZ ab. Eine Anpassung ist nicht notwendig
- Grundstücksfläche: 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 Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Größe des Bewertungsgrundstückes wird innerhalb der Bodenrichtwertzone als durchschnittlich eingeschätzt. Daher wird sachverständig kein Abschlag angesetzt.
- Grundstücksform: Die Grundstücksform ist für die Bodenrichtwertzone als durchschnittlich einzustufen.
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften: Da keine außergewöhnlichen Belastungen und Eigenschaften bezüglich des zu bewertenden Objektes bestehen werden demnach auch keine Ab- bzw. Zuschläge erfolgen.

7.3 Bodenwertberechnung (gem. den §§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 14 WertV)

A. Beschreibung des Bewertungsgrundstückes

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Wertermittlungstichtag: 14.02.2008
 GFZ: 1,25

B. Beschreibung des Richtwertgrundstückes

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Richtwertstichtag: 31.12.2006
 GFZ: 1,2

C. Anpassung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen und an die konjunkturelle Entwicklung

Bodenrichtwert: **800 €/m²**

Zuschläge / Abschläge zur Anpassung an

- den Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks

- Wertanteil für die Erschließung u. ä. (vgl. § 5 Abs. 3 WertV) +/- 0 €/m²

Bodenrichtwert mit dem Erschließungszustand des Bewertungsobjektes = 800 €/m²

- die Allgemeinen Wertverhältnisse

zum Wertermittlungstichtag (vgl. § 3 Abs. 3 WertV) x 1,015

- den Zustand des Bewertungsgrundstückes

(vgl. § 3 Abs. 3 und § 5 Abs. 1,5 und 6 WertV)

- die Lage (vgl. § 5 Abs. 6).....	x	<u>1,00</u>
- die Art der baulichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1).....	x	<u>1,00</u>
- das Maß der baulichen Nutzung (vgl. § 5 Abs. 1).....	x	<u>1,00</u>
- die Grundstücksfläche.....	x	<u>1,00</u>
- die Grundstücksform.....	x	<u>1,00</u>
- die Baulasten.....	x	<u>0,95</u>
- die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (vgl. § 5 Abs. 5).....	x	<u>1,00</u>

Zuschläge und Abschläge insgesamt rd. +1,0 %

angepasster Bodenrichtwert **rd. 808 €/m²**
 (an den Zustand des Bewertungsgrundstücks und Wertermittlungstichtag)

Bodenwert 529m² x 808 €/m² = 427.432 €

Gesamtbodenwert	rd.	427.500 €
------------------------	------------	------------------

D. Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Gesamtbodenwert	=	427.500€
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	x	1.00
Zu-/Abschläge aufgrund sonstiger Einflüsse	x	1.00
Angepasster Gesamtbodenwert	=	427.500€
Miteigentumsanteil 782,00/10.000-stel an Wohnbaufläche (529m ²)	=	33.430€

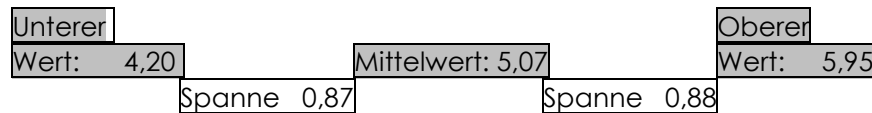
Anteiliger Bodenwert Wohneigentum	rd. 33.430€
--	--------------------

7.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche: Die Berechnung der **Wohnfläche** wurde von mir nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung entnommen. Deren Richtigkeit wird bei dieser Bewertung unterstellt.

Rohertrag: Die Basis für die Ermittlung des **Rohertrages** ist die aus dem Objekt ortsüblich nachhaltig (langfristig) erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels der Hauptstadt Berlin (Stand Juni 2007) unter Berücksichtigung langfristiger Entwicklungstendenzen geschätzt.

Mietspiegel von Berlin Stand 01. Oktober 2006



Merkmalgruppe/ Orientierungshilfe Spanneinordnung	möglich	zutreffend
---	---------	------------

1. Bad	20%	20%
2. Küche	20%	20%
3. Wohnung	20%	10%
4. Gebäude	20%	10%
5. Wohnumfeld	20%	20%
Ergebnis	100%	80%

$$\begin{array}{ccccccc}
 \boxed{80\%} & \times & \boxed{0,88} & = & \boxed{0,70 \text{ €/m}^2} & + & \boxed{5,07 \text{ €/m}^2} & = & \boxed{5,77 \text{ €/m}^2} \\
 \text{(Merkmalgruppe)} & & \text{(Spanne)} & & \text{(Zuschlag)} & & \text{(Mittelwert)} & & \text{(Zwischenwert)}
 \end{array}$$

Summe der Zuschläge aus Sondermerkmalen	0,00
--	-------------

Ortsübliche Vergleichsmiete	5,95
-----------------------------	------

Bei Vorliegen von Sondermerkmalen kann der Spannwert überschritten werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete	5,95 €/m²
------------------------------------	-----------------------------

Bestimmung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	5,77€/m²
---	----------------------------

Diese Miete hält der Sachverständige aus folgenden Gründen auch für langfristig erzielbar:

- Derzeit ist das Mietniveau nicht besonders hoch. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten langfristig nicht weiter sinken werden, bzw. moderat steigen werden.

Bewirtschaftungskosten
(§ 18 WertV):

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (i.d.R. insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Sie gliedern sich in:

- Verwalterkosten (§ 18 Abs. 2 WertV)
- Betriebskosten (§ 18 Abs. 3 WertV)
- Instandhaltungskosten (§ 18 Abs. 4 WertV)
- Mietausfallwagnis (§ 18 Abs. 5 WertV)

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Band II, Seite 3.05/4/3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten mit **rd. 22 %** zugrunde gelegt, da in dieser Wertermittlung der Liegenschaftszins aus dem gleichen Modell angesetzt wird.

Liegenschaftszinssatz
 (§ 11 WertV):

Es ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragwertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird. Der IVD Berlin - Brandenburg hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Daher wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz nach Vorgabe des IVD Berlin – Brandenburg und sachverständiger Würdigung bestimmt.

Nach Interpolation errechnet sich ein Liegenschaftszinssatz von **5,09 %**

Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der langfristigen Vermietung sachverständig mit einem Zuschlag von 25% versehen (siehe Broschüre des IVD Berlin – Brandenburg vom 01. Oktober 2006).

Restnutzungsdauer
 (§ 16 Abs. 4 WertV):

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“ sondern um die „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. Die Restnutzungsdauer errechnet sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungstichtag.

1 Jahr des Wertermittlungstichtages		2008
2 Baujahr		1968
3 Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
(aufgrund unterstelltem Ausstattungsstandard)		
4 Gebäudealter	1 – 2	40 Jahre
5 Restnutzungsdauer	3 – 4	40 Jahre

Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. des Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltsstaus in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Bei dieser Wertermittlung werden Modernisierungsarbeiten unterstellt. Die erforderlichen Kosten werden bei den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wertmindernd berücksichtigt. Aufgrund der noch ausstehenden Modernisierungsarbeiten verbleibt die Restnutzungsdauer bei **40 Jahren** .

Vervielfältiger
(gem. Anlage 1
zu § 16 Abs. 3 WertV.):

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der Wohnung, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Wohnungseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Wohnungseigentümer zu verbuchende Reinertrag mit dem sogenannten Vervielfältiger multipliziert. Mit dem Vervielfältiger, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz anhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrag ermittelt.

Restnutzungsdauer (n)	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz (p)	5,09 %

$$V = 1/q^n \times (q^n - 1) / (q - 1) = \boxed{17,138}$$

Sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV):

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes (Gemeinschafts- und Sondereigentum) korrigierend zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände beim Sondereigentum vorhanden:

- keine

Beim Gemeinschaftseigentum wird davon ausgegangen, dass notwendige Instandhaltungen und Reparaturen aus der laufenden Instandhaltungsrücklage bzw. aus der angesparten Rücklage finanziert werden und das keine Sonderumlage notwendig ist.

Berücksichtigung des Käuferverhaltens:

Die Eigentumswohnung weist keinen wesentlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf auf. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer diese Instandhaltungsrückstände zunächst beseitigt, um die Wohnung in einen Zustand zu versetzen, der den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohnverhältnisse genügt. Dies ist auch eine Voraussetzung für langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Beseitigungskosten für die Rückstände müssen bei der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt werden. Für eine präzisere Erfassung erforderlichen Investitionen wäre eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandhaltungs- und Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall sind die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten nicht zu berücksichtigen da sich das Sondereigentum in einwandfreiem Zustand befindet.

7.5 Ertragswertberechnung (gem. den §§ 15 – 20)

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 4 WertV).

Die Mindermiete wird in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 558 BGB) kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen.

Mieteinheit (Sondereigentum)	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€/m ²)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	52,00	6,73	350	4.200
Kfz – Stellplatz	0 Stk.			
				4.200

Mieteinheit (Sondereigentum)	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare NKM		
		(€/m ²)	monatlich (€/m ²)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	52,00	5,77	300	3.600
Kfz – Stellplatz	0 Stk.			

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) = 3.600 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters der jährlichen Nettokaltmiete)
22,0 % - 792,00 €

jährlicher Reinertrag (der Nettokaltmiete)
78,0 % = 2.808 €

Reinertragsanteil des Bodens

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

5,09 % von 33.430€ - 1.701,59€
(Liegenschaftszinssatz x anteiliger Bodenwert)

Ertrag der baulichen Anlagen = 1.100,41 €

Vervielfältiger (gem. Anlage 1 zur WertV) – Barwertfaktor

bei p = 5,09 % Liegenschaftszinssatz
und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer x 17,138

Ertragswert der dem Sondereigentum zuzuordnenden
Baulichen Anlagen = 18.858,83 €

anteiliger Bodenwert + 33.430 €

vorläufiger Ertragswert des Gebäudes = 52.288,82 €

sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände
(Modernisierungs-/Instandhaltungskosten) 0 €

Kfz – Stellplatz pauschal + 0 €

= 52.289 €

Ertragswert des Wohneigentums rd. 52.500 €

7.6 Erläuterungen zu der Vergleichsfaktorberechnung

Vorbemerkung: Das von Auerhammer entwickelte Zielbaumverfahren stellt Ein operatives Verfahren zur Berücksichtigung von Abweichungen i.S. des § 14 WertV der Vergleichsgrundstücke mit den dafür herangezogenen Vergleichspreisen von den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks dar. Dabei werden die Abweichungen in den Komponenten aufgegliedert, z.B.

- die regionale Lage
- die Infrastruktur
- subjektive Wertfaktoren

die wiederum in Einzelkomponenten aufgegliedert werden. Die einzelnen Komponenten werden dann auf der Grundlage eines Punktesystems gewichtet und zu einem Ab- bzw. Zuschlag aggregiert (vgl. § 7 WertV).

Vorgehensweise: Im vorliegenden Fall wird der Vergleichswert bestimmt aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Bundeshauptstadt Berlin . In der Kaufpreissammlung sind die Eigentumswohnungen gegliedert nach dem Baujahr und der Wohnlage. Das Preisniveau ist in EUR/m² Wohnfläche angegeben. Die Preisspannen sind sehr grob gefasst . Unter Verwendung der Vergleichswerte kann unter Berücksichtigung des sogenannten Wohnwertes ein nachvollziehbarer Preis ermittelt werden. Hierbei wird der Maximalwert gleich 100 % des Wohnwertes angesetzt. Zur Präzisierung des Vergleichswertes wird der Wohnwert anhand einer Checkliste erarbeitet. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach U. Springer (s GUG 1/95 + 4/98).

Der Wohnwert der Eigentumswohnung wird dabei in fünf Teilziele mit unterschiedlicher Gewichtung aufgegliedert (Zielbaummethode).

1. Wert der Umgebung	40%
2. Wert der Wohnung	20%
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	20%
4. Wert des Gebäudes	15%
5. Wert des Grundstücksanteils	5%

Gesamt	100%
--------	------

Teilmarkt für das Bewertungsobjekt:

- Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden -> Preisniveau 2006
- normale Wohnlage
- langfristig vermietete Objekte
- Preisspanne 700€/m² bis 1.790 €/m² (im Mittel bei 1.245 €/m²)

Das Gebäude wurde in der Rechtsform des WEG erstellt. Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Aus vorgenannten Gründen wird der Maximalwert der in diesem Teilmarkt zu erreichenden Preisspanne 1.790 €/m² angesetzt.

Marktanpassung und

Weitere Zu-/Abschläge: keine

7.7 Vergleichsfaktorverfahren gem. § 12 WertV nach dem Wohnwertverfahren

max. Punkte	ist Punkte	Gewichtung	Summe
-------------	------------	------------	-------

1. Wert der Umgebung

1.1 Lage – Bezirk

Einfache

10

50

Bevorzugte

70

1.2 Straße

Hauptstraße

1

5

Durchgangsstraße

5

Nebenstraße

10

1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen

Unmittelbar

9

9

Nähere Umgebung

5

Größere Entfernung

1

1.4 Entfernung zu Bus , Straßenbahn

Bus in 1 km

2

2

Straßenbahn bis 1 km

2

1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten

Zu Fuß erreichbar

5

2

Mit Fahrzeug erreichbar

1

68 x 40% = 27,20%

max. Punkte	ist Punkte	Gewichtung	Summe
-------------	------------	------------	-------

2.	Wert der Wohnung			
2.1	Größe der Wohnung		15	
	bis 45m ²	5		
	bis 80m ²	15		
	bis 110m ²	20		
	darüber	10		
2.2	Geschoss		3	
	EG	-		
	4. OG	3		
	1. bis 3.OG	10		
	ab 5. OG	1		
	Fahrstuhl vorhanden	9		
2.3	Grundrissgestaltung (Raumordnung)		25	
	alle Räume vom Flur zugänglich	25		
	Wohnung mit berliner Zimmer	10		
	Besonderheiten in der Grundrissgestaltung (Gäste-WC,zusätzl.Bad,Wintergarten)	5		
2.4	Himmelsrichtung und Aussicht		10	
	Himmelsrichtung und Aussicht bis	20		
2.5	Ausstattungsstandard		10	
	Bis	20		
			63	x 20% = 12,60%
3.	Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit			
3.1	Wohnung für Eigennutzer frei		0	
	1- bis 2-Zimmer-Wohnung	40		
	2 ½ - bis 5 Zimmer-Wohnung und mehr	80		
3.2	Höhe der Instandhaltungsrücklage		10	
	Instandhaltung wird betrieben, Rücklage ist vorhanden	20		
			10	x 20% = 2,00%

max. Punkte	ist Punkte	Gewichtung	Summe
-------------	------------	------------	-------

4. Wert des Gebäudes

4.1	Baujahr		50	
	Altbau vor 1914 (modernisiert)	60		
	Altbau zwischen 1914 und 1939 (modernisiert)	65		
	Wiederaufbau bis 1955	50		
	Wohnungsbau bis Baujahr 1956 (soz. Wohnungsbau)	30		
	Wohnungsbau bis Baujahr 1970	50		
	Wohnungen nach 1970	80		
4.2	Bauweise und Qualität		3	
	Bauweise und Qualität	5		
4.3	Wärmedämmung		0	
	an der Fassade	10		
4.4	Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen		0	
	Waschküche, Fahrradkeller, zusätzl. Abstellräume bis	5		
			50	x 15% = 7,5%

5. Wert des Grundstücksanteils

5.1	%-Anteil am Gesamtgrundstück		50	
	Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück - normal	50		
	Anteil + Sondernutzungsrechte (Garten, Garagen)	60		
5.2	Vorhandensein von Grünflächen		0	
	Vorhandensein von Grünflächen	10		
	Parkplatz	10		
	Kinderspielplatz	10		
5.3	Erschließungsanlagen		10	
	Hausanschlüsse normal, Wasser, Entwässerung	5		
	Zusätzliche Regenentwässerung	2		
	Straße ausgebaut und bezahlt	3		
			60	x 5% = 3,00%

Zwischensumme

100% = 52,30%

6. Weitere Zu-/Abschläge

Lärm-, und Geruchsbelästigung, Flughafennähe	-5%
Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte	-0%
Abschläge für Lage im Erdgeschoss	-0%
Abschläge für Lage im Seitenflügel bzw. im Quergebäude	-0%
Zuschläge für Villenlage und/oder besonders großen Gartenteil	+0%
	-5% -5,00%

Wohnwert 47,30%

Demnach errechnet sich der Vergleichswert bei 47,30%

des Wohnwertes aus dem Preis bei vollem Wohnwert 1.790 €/m²

$$\begin{array}{rclcl} 47,30\% & \times & 1.790\text{€/m}^2 & = & 847 \text{ €/m}^2 \\ \text{(Wohnwert)} & & \text{(Maximalwert)} & & \end{array}$$

$$\begin{array}{rclcl} 52,00\text{m}^2 & \times & 847\text{€/m}^2 & = & 44.000\text{€} \\ \text{(Wohnfläche)} & & \text{(Wohnwert)} & & \end{array}$$

7. Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

- Modernisierungs-/Instandhaltungskosten	=	0€
- Kfz – Stellplatz	=	0€

Vergleichswert (Wohnwert)	rd.	44.000€
---------------------------	-----	---------

8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes 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 2 Faktoren ab:

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

8.2 Würdigung der Verfahrensergebnisse hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV).

Der Wohnwert	wurde mit rd.	44.000 €	und
Der Ertragswert	mit rd.	52.500 €	ermittelt.

1. Objektart:

	<u>Gewichtung</u>	<u>Begründung:</u>
Wohnwertverfahren	1,0	Wohneigentum Vergleichspreise vorrangig und üblich
Ertragswertverfahren	1,0	Renditeobjekt Ertragsgesichtspunkte vorherrschend

2. Qualität der Daten:

	<u>Gewichtung</u>	<u>Begründung:</u>
Wohnwertverfahren	0,4	ungenauer Vergleichsfaktor
Ertragswertverfahren	0,8	Gute Mietdaten überörtlicher Liegenschaftszinssatz

Ergebnisse aus 1. und 2.

	<u>Objektart</u>		<u>Daten</u>		<u>Gewicht</u>
Wohnwertverfahren	1,0	x	0,4	=	0,40
Ertragswertverfahren	1,0	x	0,8	=	0,80
	<u>Verfahrenswert</u>		<u>Gewicht</u>		<u>gewogener Wert</u>
	44.000 €	x	0,40	=	17.600 €
	52.500 €	x	<u>0,80</u>	=	<u>42.000 €</u>
			1,20	=	59.600 €

Das gewogene Mittel beträgt damit aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen:

$$59.600 \quad / \quad 1,20 \quad = \quad 49.666 \text{ €}$$

9. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umständen und gemäß dem ermittelten gewogenen Mittel aus Ertrags- und Vergleichswert wird der Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 13 in 18437 Stralsund , Kieler Ring 23 zum Wertermittlungstichtag 30.Oktobor 2007 geschätzt auf rd.:

50.000 €

Der Verkehrswert entspricht:

- a) dem 13,9 – fachen (Rohertragsfaktor)
- b) dem 17,8 – fachen (Reinertragsfaktor)
- c) einem Wert von 961,54 €/m² Wohnfläche
- d) einer Bruttoanfangsrendite von 7,2%

Ich versichere , das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ribnitz – Damgarten, den 10.März 2008

.....
Der Sachverständige

Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

10. Wesentliche Literatur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzing. Stand 2003
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzing. Stand 2003
- [3] Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 9.0, Wertermittlungsforum, Sinzing.
- [4] Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand 1/99. Band I und Band II; Freiburg: Haufe
- [5] Kleiber, Simon, Weyers: Grundstücksbewertung: Bundesanzeiger (4.Auflage)
- [6] Gerady, Theao, Möckel, Rainer und Troff, Herbert: Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung; Band 1 und 2; Stand 2004; Olzog Verlag
- [7] Plötz Immobilienführer (Ausgabe 2007)
- [8] Auszug aus Kaufpreissammlung ; Gutachterausschuss von Berlin; Stand (November 2007)
- [9] Bodenrichtwertkarte von Berlin; Gutachterausschuss von Berlin ; Stand (Juni 2007)

11. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Karte Berlin
- Anlage 2 : Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 3: Grundriss
- Anlage 4: Fotodokumentation
 - Außenaufnahmen
 - Innenaufnahmen

Alle Anlagen entfallen aufgrund der Anonymisierung!