

CM- Immobilienwertermittlung
Christian Matthews
zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Anschrift: **Am Gutspark 7**
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel.: **03821/708832**
Fax: **03821/708832**
E-Mail: **ChristianMatthews@t-**
online.de

Az.: **01.05/07/12347**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem

Einfamilienhaus

bebaute Grundstück

XXXXX Allee 18 B in xxxxx Berlin-Britz



Der **Verkehrswert** des Grundstücks wurde zum Stichtag

17.05.2007

ermittelt mit rd.

211.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 0 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.1	Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
1.2	Wichtiger Hinweis zu den Kalkulationen in diesem Gutachten	5
2	Lage- / Grundstücksbeschreibung, Erschließung	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	7
2.3	Erschließung	7
3	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1	Grundbuchbezeichnung	8
3.2	Privatrechtliche Situation	8
3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.4	Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen	10
4	Tatsächliche Nutzung / wirtschaftliche Verwertbarkeit	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Kenndaten	12
5.2	Flächen-/Massenangaben	12
5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach, Fassaden)	12
5.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
5.5	Allgemeine technische Ausstattung	14
5.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen	14
5.7	Grundriss, wirtschaftliche Wertminderung, Belichtung/Besonnung	14
5.8	Baumängel/Bauschäden, Allgemeinbeurteilung, Mod-/Inst.	15
5.9	Raumaufteilung	15
6	Nebengebäude / Garage	16
7	Außenanlagen	16
8	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	17
8.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens mit Begründung (gem. § 7 Abs. 2 WertV)	17
8.2	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Bodenwertberechnung	18
8.3	Bodenwertberechnung (gem. den §§ 13 Abs. 2 Satz 2 und 14 WertV)	19
8.4	<u>entfällt</u>	
8.5	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	19
8.6	Sachwertberechnung (gem. den §§ 21 – 25 WertV)	22
8.7	Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
8.8	Ertragswertberechnung (gem. den §§ 15 – 20 WertV)	25
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
9.2	Würdigung der Verfahrensergebnisse hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit	26
10	Verkehrswert	27
11	Versicherung	27
12	Wesentliche Literatur, Software	28
13	Verzeichnis der Anlagen	29
	Anlage 1 – Makrolage (Berlinkarte)	29
	Anlage 2 – Mikrolage (Übersichtskarte)	29
	Anlage 3 - Fotodokumentation	30

1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Eigentümer:	Laut Grundbuchauszug vom 08.11.1998 ist Herr X Y als Eigentümer des zu bewertenden Grundstückes eingetragen.
Auftraggeber:	Der Eigentümer ist Auftraggeber.
Grund der Gutachtenerstellung:	Der Auftraggeber plant, das bezeichnete Objekt zu veräußern.
Wertermittlungstichtag:	17.05.2007
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung wurde am 11.05.2007 durchgeführt. Anwesend waren: 1) Herr X Y (Eigentümer) 2) Herr Christian Matthews (SV) 3) Dipl.-Ing. Harald Ranft (Berater)
Auftrag vom:	02.05.2007 (Unterzeichnung des Sachverständigenvertrags)
Mitarbeit am Gutachten:	Der Sachverständige fertigte das Gutachten ohne Hilfe Dritter.
Erhaltene Unterlagen:	1. Beglaubigter Grundbuchauszug (Abt. II) vom 2. Lageplan 3. Grundrisse: KG, EG, DG 4. Schnitt 5. Wohnflächenberechnung
Besorgte Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	1. Auszug aus Stadtplan Makrolage 2. Auszug aus Stadtplan Mikrolage 3. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Berlin zum Stichtag 01.01.2007 4. Auszug aus dem Flächennutzungsplan von Berlin von 1994, geändert 2004 5. Auszug aus dem zonalen Bebauungsplan 6. Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. zum Zeitraum 2006/2007, Stand: 01.10.2006

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch, Geltung ab: 1.08.1979 Neugefasst durch Bek. v. 27.08.1997 I 2141 (1998, 137); zuletzt geändert durch: Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).
BauNVO:	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466).
WertV:	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
WertR 2006:	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006) zuletzt berichtigt am 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798).
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 Gesetz vom 19. Februar 2007 (BGBl I S. 122)
WEG:	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Gesetz vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175, ber. S. 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2007 (BGBl I S. 370)
BauOBln:	Bauordnung für Berlin i.d.F. vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006 (GVBl S. 819).
EBG:	Erschließungsbeitragsgesetz vom 12.07.1995 (GVBl. S. 44), zuletzt geändert am 19.06.2006. (GVBl S. 573)
StrABG:	Straßenausbaubeitragsgesetz vom 16.03.2006 (GVBl. S. 265).
BewG:	Bewertungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I, S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2006 (BGBl I S. 2878)

1.2 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- / Grundstücksbeschreibung, Erschließung

2.1 Lagebeschreibung

Bundesland/Stadt: Stadtstaat Berlin / Berlin

Bezirk/Ortsteil: Verwaltungsbezirk *Neukölln* / Ortsteil *Britz*

Kurze Lagebeschreibung: Das bezeichnete Grundstück befindet sich in Britz, einem Ortsteil von Berlin-Neukölln. Es liegt in einem Wohngebiet, nördlich umgrenzt durch den Koppelweg, südlich durch die Mohriner Allee, östlich durch die Verbindung von Buckower- und Britzer-Damm sowie westlich durch ein Gewerbegebiet.

Britz ist eine Großsiedlung südlich des Neuköllner Kerngebietes. Weiträumig ist Britz durch reichhaltige Grünflächen geprägt. Hervorstechend sei der „Britzer Garten“ genannt, einem ca. 90 ha großen Gelände der Bundesgartenschau 1985 sowie auch der Gutspark, mehrmals ausgezeichnet als schönster Park Berlins. Baulich ist Britz durch einige Großsiedlungsbauten der `20er Jahre geprägt, wie zum Beispiel die „Hufeisensiedlung“, einem der ersten sozialen Wohnungsbauten. Auch sind vom ursprünglichen Dorf Britz einzelne Elemente erhalten. Hier sei das „Schloß Britz“, die „Feldsteinkirche“ und die „Holländermühle“ genannt.

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

Als direkt umgebend ist die Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener, 1 - 2-geschossiger Bauweise erkennbar. Weitreichender ist der Ortsteil durch eine mehrgeschossige Bauweise des sozialen Wohnungsbaues charakterisiert.

Verkehrslage (überörtliche Anbindung / Entfernungen):	<p>Die Verkehrslage von Britz kann als gut bezeichnet werden. Mit dem PKW lassen sich die Stadtzentren City-West und -Ost komfortabel über die nahe liegenden Stadtautobahnen A 102 und A 100 erreichen. Eine Anbindung an Busverkehr ist ebenfalls gegeben. In südlicher Lage befindet sich der Flughafen Schönefeld, in nördlicher Lage der Flughafen Tegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtautobahn: A 100 3.000 m • Zentrum von Berlin: City-West und -Ost 11.500 m • Buslinien 181, M 46: 200 m • Flughafen: Berlin-Schönefeld 10.000 m • Flughafen: Berlin-Tegel 21.000 m
Infrastruktur:	<p>Unmittelbar an der XXXXXX Allee, unweit des Bewertungsobjektes, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, wie auch spezielle Großhändler, z. B. mit Gärtnereisortiment. Im Bildungsbereich sind alle Schularten angesiedelt. Medizinische Versorgung ist gegeben.</p>
Parkplätze:	<p>Zum Bewertungsobjekt gehört eine Endreihengarage, gelegen auf dem Vorderliegergrundstück an der Mohriner Allee. Öffentlich nutzbar sind Parkflächen, straßenseitig auf der Mohriner Allee gelegen.</p>
Wohnlage:	<p>Beschrieben in der Wohnlagenkarte von 2005, des Berliner Mietspiegels, ist diese als <i>einfach</i> bezeichnet.</p>
Geschäftslage:	<p>Die XXXXX Allee ist eine stark befahrene Durchgangsstraße, ohne Konzentration von Einzelhandel. Unweit befindet sich ein Gewerbegebiet mit Gartenbaubetrieben, Mineralöl- und Gummiwarenhändlern.</p>
Benachbarte, störende Betriebe:	<p>Nach sachverständiger Begehung konnten jedoch keine störenden Betriebe ausfindig gemacht werden.</p>
Immissionen:	<p>Es konnten keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen festgestellt werden.</p>

2.2 Grundstücksbeschreibung

Gestalt und Form:	<ul style="list-style-type: none">• Im Wesentlichen rechteckige Grundstücksform, mit schrägem, nördlichen Grenzverlauf.• Front: ca. 15,90 m• Mittlere Tiefe: ca. 21,50 m <p>Eine Prüfung der tatsächlichen Vermaßungen anhand der Grenzsteine wurde nicht durchgeführt. Es wird von der tatsächlichen Grundstücksgröße lt. Angabe des Grundbuches ausgegangen.</p>
Topographische Grundstückslage:	Das Grundstück erscheint eben, mit einer aufsteigenden Hanglage zur nördlichen Grundstücksgrenze.
Oberflächenbeschaffenheit:	Grünfläche mit Versiegelungen durch Gebäude- und Wegefläche.
Bodenbeschaffenheit /Baugrund:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung 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 Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Erschließung

Straßenart:	<p>Das Objektgrundstück ist über einen befestigten Weg auf der Ostseite fußläufig zu erreichen. Die Zuwegung ist durch ein bestehendes Geh- und Leitungsrecht über die drei vorgelagerten Grundstücke grundbuchlich gesichert.</p> <p>Das Garagengrundstück befindet sich direkt an der Mohriner Allee (Hauptstraße).</p>
Straßenausbau:	<p>Die Zuwegung des Objektgrundstückes ist ca. 1,60m breit und überwiegend mit Betonplatten versehen. Durch Pflanzenbewuchs beträgt die lichte Breite nur ca. 1,0 m, an einer Stelle ca. 0,5 m.</p> <p>Das Garagengrundstück befindet sich an einer Asphaltstraße. Es ist ein beidseitiger Gehweg inkl. Straßenbeleuchtung vorhanden.</p>
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Das Grundstück ist an öffentliche Medien wie Frischwasser, und Abwasser angeschlossen. Ebenfalls bestehen Anschlüsse an öffentliche Leitungen der Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorger.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Nach augenscheinlicher Ortsbesichtigung und Prüfung der relevanten Unterlagen ergeben sich keine bauordnungsrechtlichen Relevanzen.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Grundbuchbezeichnung

- Amtsgericht XXXXXX
- Grundbuch von XXXX
- Blatt XXXXX
- Gemarkung XXXX

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Flur: XX
Flurstück: XX/Y
Gebäude- und Freifläche
Größe: 343 m²

Lfd. Nr. 2 zu 1 Miteigentumsanteil von 1/3 an dem Grundstück:
Flur: XX
Flurstück: XX/YY
Gebäude- und Freifläche
XXXXX Allee 18, 18A, 18B
Größe: 211 m²

3.2 Privatrechtliche Situation

Mietvertrag:	Das Bewertungsobjekt ist nach Auskunft des Auftraggebers <i>nicht vermietet</i> .
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug bestehen in Abt. II <i>keine</i> wertbeeinflussenden Eintragungen.
Abt. III des Grundbuchs:	Konnte nicht eingesehen werden und ist auftragsgemäß nicht relevant.
Bodenordnungsverfahren: (Sanierung/Umlegung/Enteignung)	Da in Abteilung II des Grundbuchs <u>kein</u> entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind gem. Auskunft des Auftraggebers 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). Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht denkmalwürdig i. S. d. Berliner Denkmalschutzgesetzes ist.
----------------	---

Baulasten:	Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.11.2004 bestehen für das Grundstück keine Baulasten. Zugunsten des Grundstücks ist eine Baulast für das Trennstück B im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB):	Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohnbaufläche W 4• GFZ bis 0,4
Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB):	<p>Das Grundstück ist wie bereits genannt in die Flächenkategorie W4 (GFZ bis 0,4) eingeteilt. Dieser Flächentyp zeichnet sich durch eine Prägung mit Einzel- und Doppelhäusern aus, die ein bis zwei Geschosse in offener Bauweise aufzeigen. Ein Bebauungsplan oder der Entwurf eines solchen liegen nicht vor.</p> <p>Nach mündlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes vom 14.05.2007 ist das Bewertungsgrundstück planungsrechtlich dem Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB zuzurechnen.</p>
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß <u>nicht</u> 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.
Weitere Satzungen und Baugebote:	Lagen zum Wertermittlungstichtag nicht vor.
Entwicklungszustand:	Gemäß §4 WertV liegt baureifes Land vor.

Beitrags- und Abgabensituation:	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none">• Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 127 ff. BauGB• Abgaben nach dem Erschließungsbeitragsgesetz• Abgaben nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
Natur-Wasserschutz:	<p>Gemäß Internetrecherche vom 14.05.2007, auf den offiziellen Seiten der Senatsverwaltung Berlin, befindet sich das Bewertungsobjekt in keinem Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet.</p>

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 Bewertungsobjekt besteht aus 2 Flurstücken. Das Flurstück XX/Y, welches mit dem Wohngebäude bebaut ist, ist unterausgenutzt. Die Ausnutzung ist dennoch nicht als unwirtschaftlich zu bezeichnen, da die rechtlichen Möglichkeiten im Rahmen der Berliner Landesbauordnung ausgeschöpft wurden. Ermittlungen anhand der vorgelegten Bauzeichnungskopien, deren Qualität ein abbildungsgenaueres Ablesen erschwert haben, ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss unterhalb der 2/3 Grundfläche des darunter liegenden Geschosses ist. Damit fehlt die Beschaffenheit des Vollgeschosses.

BauO Berlin, §2, 11:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die lichte Höhe gemäß Satz 1 über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Berechnung GFZ:

Geschossfläche aller Vollgeschosse = Erdgeschoss
Geschossfläche = 75,76 m²

GFZ= Geschossfläche / Grundstücksfläche
75,76 m² / 343 m² = 0,2208

Die überschlägige GFZ beträgt 0,22. Der Bodenrichtwert ist für eine GFZ von 0,4 abgeleitet.

Das Flurstück XX/YY ist mit drei aneinander errichteten Garagen in Plattenbauweise bebaut. Eine Garage mit 1/3 Grundstücksanteil an der Gemeinschaftsfläche von 211 m² ist dem Flurstück XX/Y dinglich zugeordnet. Aufgrund der Status des Flurstücks XX/YY als Gemeinschaftsfläche ist momentan keine andere wirtschaftliche Verwertung der Fläche anzunehmen. Eine Bewertung der wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücksfläche wird nicht vorgenommen, da der Eigentümer nicht wirtschaftlich allein über dieses verfügen kann.

5 Gebäudebeschreibung

Hinweis zur
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 Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) 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 wurden nicht durchgeführt. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

5.1 Kenndaten

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus, freistehend • Massivbauweise • Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss • Voll unterkellert • Spitzboden (nicht ausgebaut)
Baujahr:	1981 (gemäß schriftlicher Auskunft des Eigentümers)
Modernisierung/Instandhaltung:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Eigentümers vom 2. Mai 2007 wurden folgende Modernisierungen / Instandhaltungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung Duschbad EG vor ca. 3 Jahren • Modernisierung Wannenbad DG vor ca. 3 Jahren
Lichte Raumhöhen/ Geschosshöhen:	<p>Folgende lichte Raumhöhen wurden überschlägig anhand örtlichen Aufmaßes ermittelt:</p> <p>Keller: ca. 2,04 m Erdgeschoss: ca. 2,55 m Dachgeschoss: ca. 2,48 m Spitzboden: ca. 3,15 m</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	Unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten könnte ein Ausbau zum vorübergehenden Aufenthalt des Dachspitzes möglich sein, wird aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht als wirtschaftlich geschätzt.

5.2 Flächen-/Massenangaben

Geschossfläche (GF):	Erdgeschossfläche	ca. 76 m ²
Wohnfläche (WF):		ca. 114 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca. 228 m ²

5.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach, Fassaden)

Fassaden:	<ul style="list-style-type: none"> • Kiesschleppputz, ungestrichen • Keine Wärmedämmung
Fundamente:	<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich Bodenplatte
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none"> • massiv, tlw. Leichtbauweise

-
- Außenwände: • massiv / 24er Wandstärke
- Geschossdecken: • Stahlbetondecken
- Dachform: • Satteldach
- Dacheindeckung: • Betondachsteine
- Dachkonstruktion: • Sparrendach
- Dachentwässerung: • Dachrinnen und Fallrohre, verzinkt
- Geschosstreppe: • Holzkonstruktion (Wangentreppe) mit Trittstufen aus Holz (von KG bis DG)
- Holzkonstruktion (Raumspartreppe) mit Trittstufen aus Holz (von DG bis Dachspitz)
- Keller: • voll unterkellert

5.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Wandbekleidungen:

- Wohn-/Schlafräume: • Überwiegend mit Tapete beklebt / sonst Wandfarbe
- Küche: • Arbeitsbereich mit Fliesenspiegel
- Flure: • Überwiegend mit Tapete beklebt
- Bäder/WC: • Bäder raumhoch gefliest

- Deckenbekleidungen: • Tapeziert oder gestrichen

Bodenbeläge:

- Wohnräume: • Wohnraum: Laminat
- Schlafräume: • Schlafräume: Textilbelag (Auslegware)
- Küche: • Küche: Fliesen
- Flure: • Flure: Fliesen (EG), Textil (DG), Textil (KG)
- Bäder/WC: • Bad/WC: Bodenfliesen
- Windfang: • Windfang: Bodenfliesen

- Fenster: • Holzfenster mit Isolierverglasung / abschließbar im EG
- Dachschrägenfenster im Dachgeschoss
- Kellerfenster isolierverglast / davor Sicherheitsgitter
- Fensterbänke innen aus Schichtstoffplatten, außen aus Zink
- Terrassentür der Loggia abschließbar

Türen:

- Eingangstür: • Hauseingangstür: Holzkonstruktion asymmetrisch,

Zimmertüren:	2-flügelig mit Lichtausschnitt
Sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none">• Innentüren: einfache Holztüren mit Stahl- und Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt• Wannenbad mit eingefliester Badewanne und Waschtisch (Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer)• Duschbad mit Duschnische ohne Tasse (Bodenablauf) und fehlender Duschtrennung• Waschtisch deckenhoch gefliest• Spülkasten über Putz
Küchenausstattung:	<ul style="list-style-type: none">• Einbauküche

5.5 Allgemeine technische Ausstattung

Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Zentralölheizung im KG, Baujahr 1981• 2 x 2000 l Öltanks im KG• Feststoffbrennkessel im KG, Baujahr 1981
Warmwasser:	<ul style="list-style-type: none">• dezentral mit Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• Einfache Elektroinstallation• Sicherungskasten mit Zähler im Keller• Kabelfernsehenanschluss
Schall-/Wärmeschutz:	<ul style="list-style-type: none">• baujahrstypisch
Dachgeschossdämmung :	<ul style="list-style-type: none">• Zwischensparrendämmung (22 cm)

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">• Wandeinbauschränk im Flur• Markise• zusätzlicher Feststoffbrennkessel• Einbauküche
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstreppe• Terrasse• Loggia• Rollläden

5.7 Grundriss, wirtschaftliche Wertminderung, Belichtung/Besonnung

Grundriss:	<ul style="list-style-type: none">• wirtschaftlich
------------	--

-
- Wirtschaftliche Wertminderung!:
- keine
- Belichtung/Besonnung:
- gut (Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Südwesten)

5.8 Baumängel/Bauschäden, Allgemeinbeurteilung, Mod-/Inst.

- Bauschäden² / Baumängel³ (gem. § 24 WertV):
- Die Stufen der Eingangstreppe sind teilweise beschädigt.
 - Die Terrasse weist Unebenheiten durch Bodensetzungen auf, genau wie auch die Terrassentreppe.

- Allgemeinbeurteilung:
- An allen Fenstern sind normale Verwitterungsschäden an äußeren Fensterrahmen festzustellen.
 - Die Holzvertäfelung der Loggia weist normale Verwitterungsspuren auf.
 - Im Sockelbereich des gesamten Objektes befinden sich Farbabplatzungen und Anhaftungen von Erdreich die überstrichen wurden (Wulstbildungen)
 - Die Betondachziegel sind überwiegend mit Flechten bewachsen die u.U. kein vollständiges Abtrocknen zulassen
 - Rissbildung an Außenwand im Terrassenbereich (vermutlich zu schwach ausgebildeter Ringanker) – Rissbildungsprozess augenscheinlich beendet.
 - Der Schornstein weist leichte Durchfeuchtungen im Spitzboden auf.

Diese Schäden sind im Sinne des Berliner Gutachterausschusses als normal dem Alter entsprechend zuzurechnen.

Eine wirtschaftliche Berücksichtigung als Wertabschlag wird daher nicht vorgenommen.

- Modernisierungs-/Instandsetzungstau:
- Um dem heutigen Standard des Wärmeschutzes gerecht zu werden, würde sich das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems als vorteilhaft erweisen.

Dieser Fakt entspricht dem Baualter des Objektes und ist deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

5.9 Raumaufteilung

- Erdgeschoss:
- Wohnzimmer, Küche, Diele, Windfang , WC

¹ Unter wirtschaftlicher Wertminderung sind Einschränkungen der Ertragsfähigkeit eines Gebäudes zu verstehen, z.B. unwirtschaftliche Grundrisse, „gefangene“ Räume oder teilweise unzureichende Raumhöhen.

² **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.

³ **Bauschäden** sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

- Dachgeschoss:
- Schlafzimmer, Kinderzimmer I, Kinderzimmer II, Flur, Bad
- Kellergeschoss:
- Vorkeller, HA-Wirtschaftskeller, Heizung mit Öllager, Hobbyraum
- Spitzboden
- schlauchförmiger Raum, unterteilt durch Schornstein, abgeteilt mit Schnellbauwand

6 Nebengebäude / Garage

- massive Bauart - Fertigteil
- Größe: ca. 17 m²
- Stahlschiebetor
- auf separatem Grundstück

7 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen:
- von der Straße bis zum Haus vorhanden
- Wege-/Hofbefestigungen:
- Hauszugangswege mit Betonplatten 50x50cm befestigt, überwiegend zweireihig angeordnet
 - Garagenzufahrt mit Betonpflaster, Rasengittersteinen und Betonplatten befestigt
- Einfriedungen:
- Maschendrahtzaun, zur Straße Jägerzaun ohne Tor
- Bepflanzung:
- Überwiegend Rasengarten, um die Terrasse herum Beetbepflanzung, tlw. Wildwuchs
- Müllstand:
- auf dem Objektgrundstück
- Terrasse:
- Bestehend aus Betonplatten mit Naturstein einlagerungen (Splitt), uneben

8 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

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

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren :

Um einen möglichst marktgerechten Verkehrswert⁴ zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können mehrere Verfahren angewandt werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?

2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten und in üblichen Schätzungenauigkeiten begründet.

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. Durch Anpassungen des verwendeten Bodenrichtwertes oder der Vergleichskaufpreise gleicht man diese an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an. Für die Lage des Bewertungsobjekts liegt ein **geeigneter Bodenrichtwert**⁵ vor.

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

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren verfügbar sind.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten

⁴ § 194 BauGB: Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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“.

⁵ 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. Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke

(gem. §§ 21 – 25 WertV): Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart, da es sich um **ein typisches Sachwertobjekt** handelt. Nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ wird das **Sachwertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren** angewandt.

Ertragswertverfahren (gem. §§ 15 – 20 WertV): Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück **nicht** zu, da es sich **um kein typisches Renditeobjekt handelt**. Dennoch wird das **Ertragswertverfahren stützend** angewandt, da ein zweites Verfahren grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar ist.

8.2 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert: Die aktuelle Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2007 gibt einen Wert von 170€ / m² an. Dieser bezieht auf Wohnbauland W4 mit einer GFZ von 0,4.

Erschließungszustand: Hier wird der beitrags- u. abgabenrechtliche (b/a-)Zustand des Bewertungsgrundstückes für Erschließungsanlagen nach dem BauGB und dem Gesetz über Gebühren und Beiträge berücksichtigt. Die Mohriner Allee gilt als voll erschlossen und hergestellt. Es werden also zum Bewertungszeitpunkt keine Beiträge fällig bzw. gestundet sein.

Allgemeine Wertverhältnisse: Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist durch die zeitliche Nähe nicht notwendig.

Lage: Eine Anpassung innerhalb der Bodenrichtwertzone ist nach Ansicht der Sachverständigen nicht notwendig.

Art der baulichen Nutzung: Bezüglich der Art der baulichen Nutzung bestehen zwischen dem Richtwert- und dem Bewertungsgrundstück keine Abweichungen.

Maß der baulichen Nutzung: Eine Umrechnung der GFZ des Richtwertgrundstückes auf die GFZ des Bewertungsgrundstückes wird auf Grund der Berliner Auswertepaxis nicht vorgenommen. Die GFZ beträgt rd. 0,22.

Grundstücksfläche: Die Größe des Bewertungsgrundstückes (343 m²), sowie des Anteils an der Gemeinschaftsfläche (ca. 70 m²) wird

	innerhalb der Bodenrichtwertzone als durchschnittlich eingeschätzt.
Grundstücksform:	Die Grundstücksform ist für die Bodenrichtwertzone als durchschnittlich einzustufen.
Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften:	Bei der Wertermittlung wird ein unmittelbare physische Zusammengehörigkeit des Bewertungsobjektes, dessen Grundstück und der Anteil am Gemeinschaftseigentum (Garage mit Grundstücksanteil) unterstellt. Da die eingetragene Baulast zu Gunsten des Bewertungsobjektes eingetragen wird diese nicht wertbeeinflussend berücksichtigt.

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

A. Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Wertermittlungstichtag: 17.05.2007
 GFZ: 0,22

B. Beschreibung des Richtwergrundstückes

Entwicklungszustand: beitrags- und abgabefrei
 Wertermittlungstichtag: 01.01.2007
 GFZ: 0,40

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

Eine Ermittlung der Berechnungsgrundlagen des Bewertungsgrundstückes konnte nicht vertiefend festgestellt werden. Eine Umrechnung der GFZ des Richtwertgrundstückes auf die GFZ des Bewertungsgrundstückes wird auf Grund der Berliner Auswertepaxis nicht vorgenommen.

Bodenrichtwert: **170 €/m²**

Bodenwert: $343\text{m}^2 + 1/3 \times 211\text{m}^2 = 413\text{m}^2$ x 170 €/m² = **70.266,66 €**

Gesamtbodenwert **rd. 70.500 €**

8.4 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis : Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigen überschlägig durchgeführt.

Herstellungswert (§ 22 WertV): Der anteilige Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten

	<p>gewählt. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Anlage 7 der WertR 2006 entnommen.</p>
Baupreisindex (§ 22 Abs. 3 WertV):	<p>Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Es wird der vom statistischen Landesamt Berlin zuletzt (vor dem Bewertungstichtag) veröffentlichte Baupreisindex für Ein-/Zweifamilienhäuser verwendet.</p>
Zu- /Abschläge (§ 22 WertV):	<p>Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Bei dem zu bewertenden Gebäude sind keine Zu-/Abschläge notwendig.</p>
Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile (§ 22 Abs. 1):	<p>Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungswertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Gewichtungen der Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile des Wertermittlungsausschusses des IVD Berlin-Brandenburg.</p>
Besondere Einrichtungen (§ 21 Abs. 3):	<p>Keine vorhanden.</p>
Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV):	<p>Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtsgebühren sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als Baunebenkosten. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Höhe der Gesamtherstellungskosten – einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besondere Einrichtungen und Außenanlagen – bestimmt.</p> <p>Dieser Wertermittlung werden die in den Normalherstellungskosten 2000 (WertR 2005) veröffentlichten Baunebenkosten zugrunde gelegt. Sie betragen für freistehende Einfamilienhäuser 16 %.</p>
Alterwertminderung (§ 23 WertV):	<p>Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Bestimmungsmodells des Gutachterausschusses wird die</p>

	Bestimmungsmodells des Gutachterausschusses wird die Wertminderung wegen Alters der Gebäude nach der von Ross entwickelten Funktion vgl. [1], Band II, Abschnitt 3.02.1. abgeleitet.
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 vielmehr um die „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt ⁶ . Die Restnutzungsdauer errechnet sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Gesamtnutzungsdauer (gem. 3.5.6.1 WertR 2006):	Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.
Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV):	Gemäß <i>Berliner Auswertepaxis</i> erfolgt bei üblichem Umfang der Außenanlagen kein Wertansatz.
Sachwertanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV):	Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Marktwerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.
Einzelgarage:	Der Sachwert der Garage wurde differenziert geschätzt.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV):	Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind folgende Umstände vorhanden: Hobbyraum im Kellergeschoss

⁶ vgl. RdErl. des Bundesministeriums für Bauwesen vom 12.10.1993 (BANz Nr. 199; 1993, 9630)

8.6 Sachwertermittlung (gem. den §§ 21 - 25 WertV)

Gebäudeteil	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
- Brutto-Grundfläche (BGF)	228	
Baupreisindex (BPI) Mai 2007	101,40	
Normherstellungskosten		
- NHK im Basisjahr (2000)	660 €	
- NHK am Bewertungsstichtag	659 €	
Herstellungswert (ohne BNK)		
- Normgebäude	152.356 €	
- Zu-/Abschläge	0 €	
Gebäudewert (ohne BNK)	152.356 €	
Baunebenkosten (BNK)		
- prozentual	16%	
- Betrag	24.377 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	176.732 €	
Alterwertminderung (nach Ross)		
- Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
- Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre	
- prozentual (21,5%)	0,785	
- Betrag	-37.997 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
- Gebäude	138.735 €	3.000 €
- besondere Bauteile:		
- Eingangstreppe	1.200 €	
- Loggia	4.000 €	
- Terrasse	4.000 €	
- Rolläden	4.000 €	
- besondere Einrichtungen:		
- Flureinbauten	500 €	
- Einbauküche	800 €	
- Markise	600 €	
- Feststoffbrennkessel	1.500 €	
Gebäudezeitwert (inkl. BNK)	155.335 €	3.000 €
Gebäudewerte insgesamt	=	158.335 €
Wert der Außenanlagen	+	0 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	158.335 €
Bodenwert	=	70.500 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	228.835 €
Sachwertanpassungsfaktor	x	0,899
marktangepaßter vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	=	205.723 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände		
- Instandsetzungsbedarf Terrasse und Eingangstreppe	-	-1.000 €
- Ausbau Hobbyraum	+	1.500 €
- Bädermodernisierung	+	4.000 €
	=	210.223 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	210.000 €

Grundlagen der NHK Ermittlung:

Gebäudeart: Einfamilienhaus, massiv

Gebäufetyp: 1.01, KG + EG + OG ausgebaut, Satteldach

Tabellierte NHK: 660 €/m² BGF

Ausstattungsstandard (ASS): mittel

Regional- und objektspezifische Modifizierungen des NHK-Grundwerts:

- Regionalfaktor Bundesland Berlin	1,10
- Gemeindegröße: Stadtstatat	1,00
- Bauweise: Freistehend	1,00
- Gebäudeart: Massiv	1,00

8.5 Erläuterung zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche :	Die Wohnfläche wurde überschlägig mit 114 m ² ermittelt.
Rohertrag (§ 17 WertV):	<p>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.</p> <p>Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten und Erfahrungen des Sachverständigen geschätzt.</p>
Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV):	<p>Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungs-gemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwalterkosten (§ 18 Abs. 2 WertV) • Betriebskosten (§ 18 Abs. 3 WertV) • Instandhaltungskosten (§ 18 Abs. 4 WertV) • Mietausfallwagnis (§ 18 Abs. 5 WertV)
Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV):	Er ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.
Gesamtnutzungsdauer (3.5.6.1 WertR 2006):	Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer
(§ 16 Abs. 4 WertV):

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

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

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag, 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 Eigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem so genannten **Vervielfältiger** multipliziert.

Sonstige
wertbeeinflussende
Umstände
(§ 19 WertV):

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

8.8 Ertragswertermittlung (gem. §§ 15 - 20 WertV)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/m ²	€ mtl.	€ p.a.
Einfamilienhaus	114,00	6,00	684	8.208
Garage			40	480
		=	724	8.688

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten)			8.688 €
Bewirtschaftungskosten	20%	-	-1.738 €
Reinertrag jährlich (Nettokaltmieten)	80%	=	6.950 €
Reinertragsteil des Bodens - Bodenwert 70.500 € x Liegenschaftszinssatz 2,75%		-	-1.939 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		=	5.012 €
Vervielfältiger (gem. Anlage 1 zur WertV) - Barwertfaktor Liegenschaftszinssatz p = Jahre Restnutzungsdauer n =	2,75% 54	x	27,98
Ertragswert der baulichen u. sonstig. Anlagen		=	140.126 €
Bodenwert		+	70.500 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks		=	210.626 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			
- Instandsetzungsbedarf Terrasse u. Eingangstreppe		-	-1.000 €
- Ausbau Hobbyraum		+	1.500 €
- Bädermodernisierung		+	4.000 €
		=	215.126 €
Ertragswert des Grundstücks		rd.	215.000 €

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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:

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

9.2 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

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit 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 das Gewicht 1,0 und dem Ertragswert das Gewicht 0,8 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) und für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,5 beigemessen.

Ergebnisse der Verfahren	Objektart	Datenqualität	Gewicht
Sachwert= 210.000 €	1,0 X	1,0	= 1,0
Ertragswert= 215.000 €	0,8 X	0,5	= 0,4
Verfahrenswert	Gewicht	Gewogener Wert	
210.000 €	1,0	210.000 €	
215.000 €	<u>0,4</u>	<u>86.000 €</u>	
	1,4	296.600 €	

Bildung des gewogenen Mittels aus den Verfahrensergebnissen:

$$296.000 \text{ €} / 1,4 = \underline{\underline{211.429 \text{ €}}}$$

10 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände und gemäß dem ermittelten gewogenen Mittel aus Sach- und Ertragswert wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in 12347 Berlin, Mohriner Allee 18 zum Wertermittlungstichtag 17.05.2007, geschätzt auf rd.:

211.000 €

Der Verkehrswert entspricht:

- a) dem 24,3-fachen (Rohertragsfaktor)
- b) dem 30,4-fachen (Reinertragsfaktor)
- c) einem Wert von 1.850,88 €/m² Wohnfläche
- d) einer Brutto-Anfangsrendite von 4,1 %
- e) einem Bodenwertanteil von rd. 66,6 %

11 Versicherung

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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin,
Der Sachverständige

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

12 Wesentliche Literatur, Software

- [1] Sprengnetter, Hans Otto u.a: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2003
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2003
- [3] Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 13.0, Wertermittlungsforum, Sinzig.
- [4] Sprengnetter, Hans Otto: WF-Archiv 1995-2005, WFA Aktuell, Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Version 2.0, Wertermittlungsforum, Sinzig.
- [5] Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand November/2005. Band I und Band II, Freiburg: Haufe
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Grundstücksbewertung: Bundesanzeiger (4. Auflage 2002)
- [7] Gerady, Theao, Möckel, Rainer und Troff, Herbert: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Band 1 und 2, Stand 09/2005, Olzog Verlag
- [8] Plötz Immobilienführer für Berlin und Brandenburg 2005
- [9] Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage 2004, Luchterhand
- [10] Schmitz/Krings/Dalhaus/Meisel: Baukosten 2004, 16. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen
- [11] Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage 2004, Luchterhand Fachverlag
- [12] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag
- [13] Dröge, Ferdinand: Handbuch zur Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage 2005
- [14] Andreas Habath u.a.: Sachwert Berlin 2006; Bewertungstool zur sachrichtigen Anwendung der Berliner Sachwertanpassungsfaktoren, Version 2.0, IVD Berlin-Brandenburg e.V.

13 Anlagen

Anlage 1 – Makrolage (Berlinkarte)

Anlage 2 – Mikrolage (Übersichtskarte)

Anlage 5 - Fotodokumentation

Außenaufnahmen

1

2

3

4

5

6

Anlage 5 - Fotodokumentation

Innenaufnahmen

7

8

9

10

1

12