

## Dipl.-Ing. Irene Lindner

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Von der Industrie- und Handelskammer  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Gemeinnütziger Träger  
Irgendwo 50  
**10407 Berlin**

Schleizer Straße 27  
13055 Berlin

Telefon: 030 5098642  
Internet: [www.immobilienwert-lindner.de](http://www.immobilienwert-lindner.de)  
eMail: [info@immobilienwert-lindner.de](mailto:info@immobilienwert-lindner.de)

Datum: 14.01.2018  
Az.: 2019005

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Wohnheim bebaute Grundstück**  
**in 12347 Berlin, Irgendwo Allee 14**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
18.12.2018 ermittelt mit rd.

**730.000,- €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
2.9	Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Wohnheim.....	9
3.3	Außenanlagen .....	12
3.4	Erforderliche Sanierungsmaßnahmen, die in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	17
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.6	Verkehrswert.....	27
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnheim

Objektadresse: Irgendwo Allee 14  
12347 Berlin

Grundbuchangaben: Grundbuch von Musterstadt,  
Blatt 0815, lfd. Nr. 1 und 2

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken im Rechtssinne, deren Abgrenzung heute keinen Sinn mehr macht. Es wird im Folgenden als ein Grundstück bewertet. Es wird empfohlen beide Grundstücke im Kaufvertrag zusammenschreiben zu lassen, um Schwierigkeiten bei der Beleihung oder Bauanträgen zu vermeiden.

Katasterangaben: Gemarkung Musterstadt, Flur 67,  
Flurstück 123 (928 m<sup>2</sup>);  
Flurstück 124 (335 m<sup>2</sup>)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Gemeinnütziger Träger  
Auftrag vom 14.12.2018  
(Datum des Auftrags Schreibens)

Eigentümer: Körperschaft

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke des Erwerbs

Wertermittlungstichtag: 18.12.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.12.2018 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 18.12.2018

Umfang der Besichtigung: Gebäude und Grundstück konnten vollständig besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin: Vertreterin des Eigentümers sowie  
die Sachverständige, Dipl.-Ing. Irene Lindner



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2018
- Auskunft zum Denkmalschutz

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Auskunft zur Bebaubarkeit
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bodenrichtwert und andere
- Marktdaten



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Berlin
Ort und Einwohnerzahl:	Berlin (ca. 3.600.000 Einwohner, leicht steigend); Stadtteil Oberdorf (ca. 65.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) <i>gekürzt</i>	<u>Bundesstraßen:</u> B 2 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 110 (ca. 5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Berlin (ca. 9 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Berlin (ca. 23 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrand am Wald; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe; sehr gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Wald
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 63 m  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.263 m <sup>2</sup>  <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--



### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.12.2018 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt 0815 folgende Eintragung: Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 1, Nr. 126, 129 und 130</p> <p>Im Kaufvertrag vom 02.02.1984 wird der Inhalt dieser Dienstbarkeit nach Einsichtnahme der Grundakte wie folgt beschrieben:</p> <p>„Den jeweiligen Eigentümern der Parzellen 126, 129 und 130 ist das Recht eingeräumt, die Entwässerung dieser letzteren Grundstücke in der Weise vorzunehmen, dass das Wasser mittels eines geschlossenen, dicht an der Straße vorbeizulegenden Rohrkanals über die Parzellen 140 und 141 (jetzige Parzelle 123) geleitete wird.“</p> <p>Eine Grunddienstbarkeit ist mit einer Wertminderung verbunden, die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt wird.</p>
---------------------------------------	--



Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers. In den 1930er Jahren wurde im Haus ein Café geführt, ab den 1950er Jahren ein Altenheim. 1985 hat der jetzige Eigentümer das Haus übernommen. Mit den jeweiligen Nutzungen zusammenhängend ist die Außenansicht seit dem Baujahr 1912 mehrfach verändert worden. Es bestand in der Vorderfront ein großzügiger Eingang mit doppelläufiger Außentreppe. Ein neuerer Anbau (ca. 1968) im südöstlichen Eckbereich ist nicht Bestandteil des Denkmals. Im Denkmalbescheid vom 23.01.1995 wird versichert, dass ein Rückführen auf den historischen Bestand nicht gefordert werden kann und wird. Das Gebäude weist in der individuellen Fassadengestaltung mit Heimatstilelementen und wechselnden Materialien zeittypische Merkmale auf. Es dokumentiert das ursprüngliche Erscheinungsbild des Viertels.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1909.



Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Straßenausbausatzung als abgabefrei unterstellt.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, im Internet und telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. Anlage 4 und 5 sowie nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

## **2.9 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt**

Oberdorf ist ein historischer Ort und wurde 1920 in Berlin eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt entwickelte sich das Villenviertel zu einem noch heute weitestgehend geschlossen erhaltenen Viertel besonderer Wohnqualität, das die gesellschaftlichen Verhältnisse seiner Entstehungszeit spiegelt und das Bedürfnis der damaligen Stadtbevölkerung nach zurückgezogenem Wohnen im Grünen in städtischer Randlage veranschaulicht. Verkehrstechnisch ist es gut an das Stadtzentrum angebunden. Der Grundstücksmarkt ist hier in den vergangenen Jahren deutlich belebter als in den anderen Ortsteilen von Berlin. Zu hohen Preisen besteht eine gute Nachfrage.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen, insbesondere zu den statisch relevanten Gebäuderissen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Wohnheim

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnheim; dreigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1912
Modernisierung:	1959 sowie 1985 1968 Errichtung des Anbaus im Garten 2017 Erneuerung des Heizkessels
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Die EnEV ist auf Denkmale nicht anzuwenden.
Außenansicht:	Bruchsteinsockel, überwiegend verputzt und gestrichen; Giebelseiten mit Verblendung in Naturschiefer Dacherker aus Fachwerk mit Verblendung in Naturschiefer



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Küche, Wirtschaftsräume, Lagerräume, Heizung, nicht mehr genutztes Öllager

#### Erdgeschoss:

Meditationsraum, 6 Wohnräume mit Waschbecken, 1 WC, 1 Duschbad

#### 1. Obergeschoss:

3 Wohnräume mit Waschbecken, Speisesaal, Küche, Büro, 1 Duschbad mit 2 WC

#### 2. Obergeschoss:

4 Wohnräume mit Waschbecken, 1 Wannenbad, 1 Duschbad mit WC, 1 WC

#### Dachgeschoss:

2 Wohnräume mit Waschbecken, Lagerraum

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, tlw. Fachwerk (Eiche)
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerdecke über Keller
Treppen:	repräsentativ, dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; künstlerisch gestaltetes Geländer (gedrechselt)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach mit zwei zweigeschossigen Gauben (Dacherker) <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung aus 2016; Gussheizkörper aus dem Baujahr 1912, Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Rohrsystem überwiegend aus dem Baujahr; aus 1968 stillgelegter Stahltank mit ja 6.500 Liter im Gebäude (Keller unter dem Anbau)
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung, Zwangsentlüftung innenliegender Räume
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielen mit Kunststoffbelag, Linoleum, Laminat bzw. Fliesen; häufiger Materialwechsel
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten und Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Türen:	Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>Duschbad im Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, Waschbecken, 1 WC; zusätzliches WC <u>zwei Duschbäder in den Obergeschossen:</u> 1 eingebaute Dusche, Waschbecken, 2 WC; überalterte Ausstattung und Qualität <u>Wannenbad:</u> 1 eingebaute Pflegewanne; überalterte Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	Küchenzeile einfacher Qualität, überaltert



Bauschäden und Baumängel:	Fußböden verschieden hoch; Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau
Grundrissgestaltung:	unwirtschaftliche, nicht zeitgemäße Grundrisse; Große Räume der ursprünglichen Villa wurden mit Zwischenwänden halbiert.

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsbauwerk, Kelleraußentreppe, zwei Dacherker, Erker mit Balkon, unterkellerte Terrasse unweit vom Eingang, eingeschossiger Anbau im Garten für Gartengeräte;
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug mit 4 Haltestellen (3 Personen, 225 kg); Baujahr 1960/68
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Fassadenschäden; Gebäuderisse, die auf statische Probleme hinweisen; leichte Feuchtigkeitsschäden im Keller und Dachbe- reich; wesentlich überalterte Installationen (Wasser, Abwas- ser, Strom) häufig auf Putz; neuer Heizkessel in altem Verteilnetz mit tlw. mehr als 100 Jahre alten Gussheizkörpern, die etwa zur Hälfte mit Schlamm gefüllt sind (dort nicht mehr warm wer- den); überalterte Bäder und Toiletten; Treppenhaustüren schützen nicht gegen Brand (Brandschutzkonzept liegt nicht vor); Aufzug weist häufig Defekte auf und entspricht nicht den neuen gesetzlichen Anforderungen; verbrauchte Fußbodenbeläge; Zustand des verschalten Fachwerks nicht erkennbar; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und all- gemeiner Renovierungsbedarf.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unübersichtliche Grundrisse; kleine Räume; unzureichende Sanitäreanlagen; mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

### 3.3 Außenanlagen

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



### **3.4 Erforderliche Sanierungsmaßnahmen, die in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden**

Das Gebäude ist seit 1930 mehrfach der jeweiligen Nutzung angepasst worden, ohne dass eine grundlegenden Sanierung der Bausubstanz erfolgte. Historische Bauelemente mischen sich mit Zweckeinbauten. Es besteht mind. ein Gebäuderiss, der die gesamte Außenmauer durchreißt. Weitere Risse sind offensichtlich, die auf statische Beanspruchung zurückgeführt werden können (vgl. weitere Bauschäden auf Seite 13).

Für jede Nachnutzung ist eine wesentliche Sanierung der grundlegenden Bausubstanz erforderlich. Diese Sanierung wird in der Bewertung als bereits unterstellt berücksichtigt, d.h. die Restnutzungsdauer wird auf das Gebäude mit neuer Beschaffenheit ermittelt und die erforderlichen Kosten werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgezogen. Vorzusehen sind:

- Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach
- Einbau isolierverglaster Fenster
- Erneuerung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)
- Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage, wobei der neue Heizkessel weiterverwendet werden kann
- Wärmedämmung der Außenwände ist für ein Baudenkmal nicht vorgeschrieben und wird nur im Sinne einer Überholung der Fassade angerechnet
- Modernisierung von Bädern / WCs (ohne zahlenmäßige Erweiterung)
- Modernisierung des Innenausbaus
- Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung (Entfernen überflüssiger Wände)

Dabei werden nutzbezogene Erfordernisse, wie die zahlenmäßige Erweiterung der Sanitäreinrichtungen, Brandschutzauflagen u.a. nicht kalkuliert. Berücksichtigt sind in diesem Wertgutachten nur die Sanierungsmaßnahmen, die jeder Kaufinteressent üblicherweise vorsieht, wenn er dieses Haus vermieten oder selbstnutzen will. Die tatsächlichen Kosten werden erheblich höher sein, insbesondere weil mit versteckten Bauschäden zu rechnen ist.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnheim bebaute Grundstück in 12347 Berlin, Irgendwo Allee 14 zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2018 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	0815	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	67	123	928 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Musterstadt	0815	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterstadt	67	124	335 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit gemeinnützig genutzten Wohnheimen vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.



Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Für die Bodenrichtwertzone ermittelt der Gutachterausschuss zwei Bodenrichtwerte. Der für individuellen Wohnungsbau (ein- bis zweigeschossig) geltende Bodenrichtwert beträgt **620,00 €/m<sup>2</sup>**. Das Bewertungsobjekt ist zu groß, um für eine Familie (auch mit Einliegerwohnung, jedenfalls nicht im üblichen Markt) genutzt zu werden.

Der zutreffende **Bodenrichtwert** beträgt **470,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet), Mehrfamilienhäuser
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,0
Anzahl der Vollgeschosse	= II-III, ausgebautes Dachgeschoss



## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.12.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Anzahl der Vollgeschosse	=	III, ausgebautes Dachgeschoss
Grundstücksfläche	=	1.263 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>470,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	18.12.2018	× 1,10	geschätzt

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	517,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	1,0	0,7	× 1,00	ergänzende Bebauung möglich
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	II-III+ Dach	III+ Dach	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	517,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>517,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>517,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 1.263 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 652.971,00 € <b><u>rd. 650.000,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2018 insgesamt **650.000,00 €**.



## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).



#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohnheim
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	900 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 18.12.2018 (2010 = 100)</b>	122,8
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	860,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.056,08 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	950.472,00 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre
• prozentual	30,00 %
• Betrag	285.141,60 €
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	665.330,40 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>665.330,40 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>26.613,22 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>691.943,62 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>650.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.341.943,62 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.341.943,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>612.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>729.943,62 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>730.000,00 €</b>



### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Bruttogrundflächen – BGF wurde von mir überschlägig aus den nicht bemaßten Grundrissen und der Liegenschaftskarte durchgeführt. Die Flächen der Erker sind enthalten; die Anbauten sind nicht wertrelevant.

	Grundfläche	Wohn/Nutzfläche
Souterrain	207	96
EG	207	166
1. OG	206	165
2. OG	180	144
Dachspitz	100	30
	900	600

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Sachwertrichtlinie entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnheim

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	0,0	0,00
3	860,00	100,0	860,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			860,00
gewogener Standard =			3,0

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK 2010 enthalten.



## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal in ihrem Sachwert auf 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (665.330,40 €) also 26.613,22 € geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Berlin beträgt sie 80 Jahre. Dieser Wert wird berücksichtigt, um die örtlichen Liegenschaftszinsen verwenden zu können.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnheim

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Die Teilmodernisierung von 1985 ist verbraucht. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden (vgl. Abschnitt 3.4). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen nachfolgend in das Punktraster der Sachwertrichtlinie eingeordnet.

In der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellte Modernisierungsmaßnahmen (Heizkessel wurde bereits modernisiert)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach	4	0,0	4,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0
Erneuerung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbau	2	0,0	2,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0
Summe		1,0	17,0



Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1912 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

### **Alterswertminderung**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Sachwertfaktor**

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

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt. Danach wäre ein Faktor von 0,8 angemessen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Markt Anpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet bis zu einem vorläufigen Sachwert von 950.00,00 €, wobei für vergleichbare Lagen etwa 0,8 bis 0,9 ausgewiesen wird. Die Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts rechtfertigen es, keine Anpassung vorzunehmen, also den Sachwertfaktor 1,0 anzusetzen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, Rechte an Grundstücken oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Dabei werden nur Kosten angesetzt, die die veraltete Bausubstanz in einen dauerhaft nutzbaren Zustand versetzt. Gesetzliche Vorgaben z.B. zum Brandschutz oder andere nutzungsbezogene Umbaumaßnahmen werden nicht berücksichtigt, d.h. dass die Nutzung des Aufzugs voraussichtlich einzustellen ist. Der besondere Ausbau für eine vorgesehene Nutzung ist zusätzlich zu finanzieren und wird in dem hier erstellten Marktwertgutachten nicht berücksichtigt.



Insgesamt sind folgende Besonderheiten im Verkehrswert zu berücksichtigen:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (vgl. Abschnitt 3.4)	-557.000,00 €
Baumängel	-50.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen (Dienstbarkeit)	-5.000,00 €
Summe	-612.000,00 €

Wesentlich wertbestimmend ist die Höhe der Wertminderung wegen der (dringend) erforderlichen Modernisierung, die aus den erforderliche Kosten abgeleitet wird. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

#### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Wohnheim

##### Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 17,00 Modernisierungspunkten)		1.125,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	600 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	675.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,10
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	742.500,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen [a] x Rf(Ik)	=	742.500,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.289,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	x	600 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.373.400,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = [a] x Rf(Ik) / HK		0,54
Erstnutzungsfaktor		1,25

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 1.341.943,62 €	x	0,54	x (1,25 – 1) = 181.162,39 €


**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen		9,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	600 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	17 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	4.590,00 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen [a] x Rf(Ik)	–	742.500,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	181.162,39 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.590,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungs Aufwand etc.) [h]	–	0,00 €

<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	–556.747,61 €
	<b>rd.</b>	<b>–557.000,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IKg$ ; mit  $IKg = ([a] \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,750$

Wegen der Gebäuderisse ist eine statische Untersuchung erforderlich. Das ursprünglich sichtbare Fachwerk wurde mit Schiefer verschalt, ohne dass der Zustand erfasst wurde. Der Aufzug hat im Jahre 1993 Reparaturkosten von rd. 12.000,00 € verursacht und bleibt seitdem ein hoher Kostenfaktor. Bis zum Jahre 2020 muss der Aufzug mit einer Zweiwegekommunikationsanlage versehen sein; das Antriebswerk ist nicht zeitgemäß. Wirtschaftlich erscheint der Einbau eines neuen Aufzugs, was mit Kosten in sechsstelliger Höhe verbunden sein wird. Es wird zu stabilisierenden Maßnahmen kommen müssen, d.h. im Gebäude sind wesentliche Bauschäden zu erwarten.

Das **Risiko** wesentliche stabilisierende Bauarbeiten durchführen zu müssen, wird pauschal mit einem **Abschlag von 50.000,00 €** veranschlagt, wobei die Kosten sicher höher ausfallen. Es sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.

Es besteht eine **Grunddienstbarkeit**. Ein Abwasserrohr darf jederzeit entlang der vorderen Grundstücksgrenze betrieben werden. Solche Eintragungen im Grundbuch beeinträchtigen ggf. die Vermarktbarkeit und Beleihung des Grundstücks. Es besteht eine tatsächliche Belastung eines nicht näher beschriebenen Grundstückstreifens. Der Wertnachteil wird pauschal auf **5.000,00 €** geschätzt.



## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



## 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnheim	1	Wohnen EG, 1.+2. OG	474	9,50	4.503,00	54.036,00
	2	Nebennutzung Sout., Dach	126	6,00	756,00	9.072,00
Summe			600		5.259,00	63.108,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>63.108,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>8.726,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 54.381,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,70 % von 650.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>24.050,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 30.331,84 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>23,494</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 712.616,25 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 650.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.362.616,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 612.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 750.616,25 €</b>
	<b>rd. 750.000,00 €</b>



### 4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Grundfläche abgeleitet (vgl. Abschnitt 4.4.3).

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel Berlin und
- anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	pauschal	864,00
Instandhaltungskosten	11,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF	6.600,00
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	1.262,16
Summe		8.726,16 (ca. 14 % des Rohertrags)

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses Berlin aus den Angaben für Mietwohnhausgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen zu Gemeinbedarfsnutzungen

bestimmt.

#### Gesamtnutzungsdauer

#### Restnutzungsdauer

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. diesbezüglich die differenzierten Ableitungen in der Sachwertermittlung.



#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **730.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **750.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnheim bebaute Grundstück in 12347 Berlin, Ir-gendwo Allee 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	0815	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	6	123
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt	0815	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterstadt	6	124

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2018 mit rd.

**730.000,- €**

**in Worten: siebenhundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Magdeburg, den 14. Januar 2019

---

Dipl.-Ing. Irene Lindner



## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten darf nicht im Internet veröffentlicht werden.



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

#### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag 2017
- [4] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 2015



### **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

### **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

*hier entfernt*