

Verkehrswertgutachten

für den 69,89/1.000 Miteigentumsanteil
an dem bebauten Grundstück

Gxxxxxstraße XX,
10XXX Berlin-XXXXXXXXXX

Wohnung im 1. Obergeschoss rechts
Nummer 5

Aktenzeichen: V 11/11/11

Schulzendorf, 09.09.2008

Dr. Jörg-Ronald Strehz
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	3
1. Ergebnisübersicht	4
2. Allgemeine Angaben	5
2.1 Zweck der Wertermittlung	5
2.2 Unterlagen	5
2.3 Grundbuchliche und sonstige Rechte	6
2.3.1 Grundbuchinhalt	6
2.3.2 Baulastenverzeichnis	6
2.4 Angaben zur Vermietung	6
3. Beschreibung der Lage	6
3.1 Wohnlage	6
3.2 Verkehrslage	7
3.3 Nachbarschaftsbebauung	7
3.4 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	7
4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Nutzbarkeit	7
4.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten	7
4.2 Bebauung	8
4.2.1 Baubeschreibung	8
4.2.1.1 Beschreibung im Detail	10
5. Infrastruktur, Außenanlagen	13
6. Restnutzungsdauer	13
7. Besondere wertbeeinflussende Umstände	15
7.1 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden, Holzschäden und Instandsetzungskosten	15
7.1.1 Bauzustand	15
7.1.2 Baumängel und Bauschäden	15
7.1.3 Holzschäden	16
7.1.4 Instandsetzungskosten	16
7.2 Sanierungsgebiet	16
7.3 Leitungsrecht	16
7.4 Einbauküche	17
8. Wertermittlung	17
8.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
8.2 Allgemeine Bewertung	17
8.3 Ermittlung des Bodenwertes	18
8.3.1 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	20
8.4 Ertragswertermittlung	20
8.4.1 Wohnflächen	20
8.4.2 Rohertrag	20
8.4.3 Bewirtschaftungskosten	21
8.4.4 Liegenschaftszinssatz	21
8.4.5 Ertragswertverfahren	22
8.5 Wohnwertermittlung	23
8.6. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
8.7 Verkehrswert	28
9. Anlagen	29

0. Vorbemerkungen

Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die folgenden Rechtsvorschriften erstellt:

- Baugesetzbuch i. d. F. d. B. v. 27.08.1997, letzte Änderung vom 21.12.2006
- WertV '88 - Wertermittlungsverordnung 1988
- WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006.

Zur Ableitung des Verkehrswertes nach Paragraph 194 BauGB werden das Vergleichswertverfahren, das Wohnwertverfahren und das Ertragswertverfahren angewendet. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren und zu den hierbei verwendeten Begriffen erfolgen in der Anlage 7.

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes erfolgen in Anlage 6.

Über die Beschaffenheit des Baugrundes kann ohne eine nähere Prüfung keine Aussage getroffen werden. Hierzu wäre eine Baugrunduntersuchung erforderlich. Es wird im Folgenden davon ausgegangen, dass der Baugrund tragfähig ist.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der Gebäude und baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet wurden und kein Überbau entstanden ist. Genaueres kann hier jedoch erst durch eine Vermessung festgestellt werden. Sollte sich herausstellen, dass ein Überbau entstanden ist, wäre das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung auf dem Bewertungsobjekt keinerlei Altlasten im Sinne von Stoffbelastungen des Untergrundes erkennen. Um jedoch eine Aussage darüber machen zu können, ob Altlasten vorhanden sind oder nicht, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Altlasten erforderlich. Im Folgenden geht der Sachverständige von Altlastenfreiheit aus.

Im Gutachten ist es erforderlich für die Wertermittlung Annahmen zu treffen, wenn zum Ortstermin und anhand der vorhandenen Unterlagen oder aus Angaben der zuständigen Behörden konkrete Angaben zu einzelnen wertrelevanten Sachverhalten nicht festgestellt oder ermittelt werden konnten. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass diese Annahmen nicht zutreffen, wäre das vorliegende Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

1. Ergebnisübersicht

**69,89/1.000 Miteigentumsanteil an
Gemarkung: XXXXXXXXXXXX
Flur: 888, Flurstück: 88, 581 m²
Eigentumswohnung Nummer 5
Gxxxxxstraße XX, 10XXX Berlin**



Auftraggeber:	Auftragnehmer:	SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Dr. Jörg-Ronald Strehz Rudolf-Breitscheid-Straße 51 15732 Schulzendorf
Auftragsdatum:	Wertermittlungstichtag:	08.09.2008
Bebauung:	Mehrfamilien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1904, Sanierung ca. 2000, Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, zwei Wohnräume, Küche, Abstellraum, Bad/WC, zwei Flure, Balkon, Wohnfläche: ca. 72,36 m ² Kellergeschoss: voll unterkellert, Mieterkeller, Gemeinschaftsräume Dachboden: nicht ausgebaut	
Erschließung:	Wasser-, Abwasser-, Elektro-, Gasanschluss, Telefon, Gaszentralheizung. Die Gxxxxxstraße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Gehsteige sind einseitig mit Gehwegplatten und beidseitig mit Kleinpflaster befestigt.	
Lage:	Gxxxxxstraße, Nebenstraße im Stadtteil Rxxxxxx, am Txxxxxxxplatz, S-Bahn ca. 400 m, Straßenbahn, Bus ca. 400 m	

Verkehrswert

83.000,00 Euro

2. Allgemeine Angaben

2.1 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswertes des Miteigentumsanteils zum Zweck der Zwangsversteigerung.

Die Ortsbesichtigung fand am 08.09.2008 statt. Sie wurde vom Sachverständigen selbst gemeinsam mit einem Mitarbeiter der Hausverwaltung (zeitweise) und den Mietern durchgeführt.

Die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich Bebauung und erkennbarem Bauzustand, mit Fotos und einem Diktiergerät dokumentiert. Das besprochene Band wurde nach der Gutachtenerstellung gelöscht.

2.2 Unterlagen

Zur Wertermittlung wurden die folgenden Unterlagen herangezogen bzw. die folgenden Informationen schriftlich oder mündlich eingeholt.

- /U 1/ Auftrag vom 28.08.2008
- /U 2/ Amtlicher Ausdruck aus dem Wohnungsgrundbuch von XXXXXXXXXXXX Blatt XXXXX vom 09.06.2008 (Bestandsverzeichnis, Erste bis Dritte Abteilung)
- /U 3/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, -Flurkarte-, Gemarkung XXXXXXXXXXXX, Flur 888, Stand: 12.09.2008
- /U 4/ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, -Liegenschaftsbuch-, Bestandsübersicht, Bezirksamt XXXXXXXXXXXX von Berlin, Stand: 12.09.2008
- /U 5/ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt XXXXXXXXXXXX von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen Umwelt und Verkehr, Schreiben vom 08.09.2008
- /U 6/ Angaben des Bezirksamtes XXXXXXXXXXXX von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Amt für Planen und Vermessen, zur planungsrechtlichen Beurteilung, Schreiben vom 18.09.2008
- /U 7/ Bodenrichtwert-Information, Stand: 01.01.2006, 01.01.2007 und 01.01.2008, vom 03.11.2008
- /U 8/ Rechercheergebnisse Berliner Mietspiegel 2007 vom 03.11.2008
- /U 9/ Rechercheergebnisse GAA - AKS Online vom 03.11.2008
- /U 10/ Energieausweis für Wohngebäude vom 24.04.2008
- /U 11/ Versicherungsschein über die Wohngebäudeversicherung bei der Xxxx Versicherung AG vom 19.07.2008
- /U 12/ Teilungsplan vom 09.09.1999
- /U 13/ Beschlussammlung WEG Gxxxxxstraße XX, Stand: 10.09.2008
- /U 14/ Mietvertrag vom 20.12.2001
- /U 15/ Bauunterlagen von 1999
- /U 16/ Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, Schreiben vom 08.12.1994

2.3 Grundbuchliche und sonstige Rechte

2.3.1 Grundbuchinhalt

Der Miteigentumsanteil ist eingetragen im Grundbuch von XXXXXXXXXXXX Blatt XXXXX. Auftragsgemäß wird der Inhalt des Grundbuches im vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben. Das Grundbuch enthält einen Sanierungsvermerk und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV).

2.3.2 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde sind im Baulastenverzeichnis für das Flurstück 88 der Flur 888 keine Baulasten eingetragen.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

2.4 Angaben zur Vermietung

Die zu bewertende Wohnung im 1. Obergeschoss rechts war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Dem Gutachter liegt der Mietvertrag vor.

3. Beschreibung der Lage

3.1 Wohnlage

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einer Nebenstraße vom Charakter einer Wohnstraße in einfacher Wohnlage. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr wird hier als gering eingeschätzt.

Das östlich der Innenstadt gelegene XXXXXXXXXXXX ist geprägt von Großwohngebieten in genormten Plattenbauten. Der Bezirk verfügt auch über große berlintypische gewachsene Quartiere. Neben alten Dorfkernen und wegweisenden Wohnanlagen der 20er Jahre gibt es die Villenkolonie Kxxxxxx sowie über 30 Kleingartenanlagen. Die soziale Infrastruktur ist gut entwickelt, und es gibt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in den zahlreichen Shopping-Centern, so am S-Bahnhof.

Größtes Naherholungsgebiet ist Mit 155 ha Fläche zählt er zu den größten seiner Art in Europa. ist ca. 3.000 Meter entfernt.

Das Grundstück Gxxxxxstraße XX liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Rxxxxxxx. Hier überwiegen Altbauten.

Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Das Gymnasium befindet sich ca. 800 Meter entfernt.

Die Beschäftigungsmöglichkeiten sind in unterschiedlichen Branchen gegeben.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

3.2 Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer für ein Wohnobjekt relativ günstigen Lage. Bus- und Straßenbahnhaltstellen befinden sich in der Nachbarschaft. Mit dem S-Bahnhof in ca. 400 Metern Entfernung ist der Anschluss an das Berliner S- und Regionalbahnnetz gegeben. Die Bundesstraße B 1/B 5 ist ca. 1.200 Meter entfernt.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

3.3 Nachbarschaftsbebauung

Die angrenzenden Grundstücke sind mit Mehrfamilien-Wohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. Im Südosten liegt die mit Kopfsteinpflaster befestigte Gxxxxxstraße. Die Gehwege sind einseitig mit Gehwegplatten und beidseitig mit Kleinpflaster befestigt. Es steht ein Hofraum zur Verfügung. Im Südosten blicken die Bewohner auf den Xxxxxxplatz.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	<u>günstig</u>	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	----------------	---------------	-----------	----------

3.4 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist eben und rechteckig geschnitten. Es wird davon ausgegangen, dass der Boden tragfähig ist.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

4. Art und Maß der baulichen Nutzung und Nutzbarkeit

4.1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Angaben zur planungsrechtlichen Beurteilung wurden aus /U 6/ übernommen.

Für das Stadtgebiet von Berlin existiert ein genehmigter Flächennutzungsplan (Stand: 04.12.2007) als vorbereitender Bauleitplan gemäß Paragraph 1 Absatz 2 und Paragraph 5 BauGB. Für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, wurde kein Bebauungsplan und kein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Nach Angaben von /U 6/ liegt das Grundstück gemäß Flächennutzungsplan auf einer Wohnbaufläche (W) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Regelungen des Paragraphen 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit ist eine Bebauung gemäß Paragraph 34 Absatz 1 BauGB (Einfügungsgebot) möglich. Eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurden nicht ausgewiesen.

Nach Angaben von /U 6/ besteht darüber hinaus eine Erhaltungssatzung gemäß Paragraph 172 BauGB.

Eine rechtsverbindliche Auskunft zur Bebaubarkeit kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages erfolgen.

4.2 Bebauung

Das Flurstück 88 ist mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit je einem Aufgang im Vorderhaus und im Seitenflügel und den dazugehörigen Außenanlagen bebaut. Das Wohnhaus wurde ca. 1904 errichtet und ca. 2000 saniert. Das Haus ist voll unterkellert. Es hat ein Erd-, vier Obergeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Haus Gxxxxxstraße XX beherbergt 17 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss.

Es wird davon ausgegangen, dass die besichtigte Wohnung auch künftig zu Wohnzwecken genutzt wird.

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	----------------------	-----------	----------

4.2.1 Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht weiterheblich 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.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Das Mehrfamilien-Wohnhaus wurde in Mauerwerksbauweise errichtet. Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist eine Massivdecke. Über allen übrigen Geschossen finden sich Holzbalkendecken. Die Treppen wurden als Holztreppe mit Holzgeländer hergestellt. Die Treppen erhielten einen Belag aus Auslegeware. Das Mehrfamilien-Wohnhaus ist auf der Straßenseite im Erd- und 1. Obergeschoss glatt verputzt. Die darüber liegenden Geschosse haben außen einen Rauputz, ebenso die Hofseite. Der Sockel ist glatt verputzt. Es sind Feuchteschäden im Sockelbereich erkennbar. Das Satteldach (Kalt-

dach) ist mit Tonziegeln und Unterspannbahn eingedeckt. Die Dachentwässerung ist aus verzinktem Eisenblech.

Es wurden Balkone neu vor die Fassade auf der Hofseite gesetzt. Sie wurden als Stahlkonstruktion mit Brüstungen mit Stahlrahmen und Glasplatten errichtet.

Hauseingangstür und Hoftür wurden erneuert. Hier befinden sich zweiflügelige Holzrahmentüren, die mit Wärmeschutzglas teilverglast sind.

Der Durchgang erhielt am Boden einen Fliesenbelag. Die Wände sind im Sockelbereich mit Marmorplatten versehen und ansonsten glatt verputzt und gestrichen. Die Decke weist Stuckelemente auf dem gestrichenen Glattputz auf. Im Treppenhaus wurden die Wände tapeziert und gestrichen bzw. erhielten einen Rauputz. Die Decke ist glatt verputzt und gestrichen.

Die Fenster in allen Obergeschossen sind Kunststoffrahmenfenster mit Wärmeschutzglas, ebenso die Balkontüren. Im Kellergeschoss finden sich einfach verglaste Stahlrahmenfenster mit Kellerlichtschacht. Das Haus hat eine Klingel- und eine Gegensprechanlage. Die Briefkastenanlage ist im Durchgang.

Der Fahrradkeller ist durch eine Stahltür vom Hofraum aus über eine alte Betontreppe mit Stahlhandlauf begehbar. Der Zugang ist sehr niedrig.

Fahrradkeller und Flur weisen Feuchteschäden im Außenwandbereich auf.

Vom Treppenhaus ermöglicht eine Stahlblechtür den Zugang in den übrigen Keller. Über eine aus gebrannten Steinen gemauerte Kellertreppe mit Stahlhandlauf gelangt man in die Mieterkeller, den Heizungskeller und den Elektroanschlussraum. Im Heizungskeller befindet sich die Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung, die ca. 2000 neu eingebaut wurde, und ein Exhauster zum Absaugen der Abluft.

Der Kellerraum Nummer 5 ist ein schmaler, niedriger Verschlag (ca. 1,80 m hoch), der von einer Holzbrettertür verschlossen wird.

Die Wohnungseingangstür ist eine dem Baualter entsprechende Holzfüllungstür. Nach Angaben der Mieter ist die Tür undicht. Die Innentüren sind neuere Füllungstüren.

Die Elektroanlage liegt unter, im Keller auf Putz. Die Zahl der Lichtauslässe und Schalter entspricht modernen Anforderungen. Die Elektroanlagen wurden, soweit ersichtlich, DIN-gerecht in Standard-Ausführung verlegt. Anschlüsse für Antenne, Telefon und Hausklingel sind vorhanden.

Der nicht bebaute Hofteil ist gärtnerisch gestaltet.

4.2.1.1 Beschreibung im Detail

Kellergeschoss

Fahrradkeller

Boden: Zementestrich
Wände/Decke: Glattputz, gestrichen
Sonstiges: Feuchteschäden im Außenwandbereich, auch im Flur

Heizungskeller, Elektroanschlussraum

Boden: Zementestrich
Wände: Glattputz, gestrichen
Decke: Massivdecke, gestrichen
Fenster: Stahlrahmenfenster mit Drahtgitter, Kellerlichtschacht
Ausstattung
Heizungskeller: Zentralheizung Firma Vissmann, inklusive Warmwasserbereitung, Exhauster zum Absaugen der Abluft

Treppenhaus

Wände: Tapeziert, gestrichen, Rauputz
Decke: Glattputz, gestrichen
Treppe: Holztreppe mit Holzgeländer, Auslegeware

Wohnung im 1. Obergeschoss rechts

Die Wohnung befindet sich teilweise über dem Durchgang und ist fußkalt.

Flur

Boden: Dielung, Laminat
Wände/Decke: Tapeziert, gestrichen

Wohnraum

Boden: Dielung, Laminat
Wände/Decke: Abgehängt, tapeziert, gestrichen
Balkontür: Kunststoffrahmentür, voll verglast, Wärmeschutzglas, mit Oberlicht
Sonstiges: Schimmelbildung im Wohnraum, an der Wand zum Nachbarhaus
Die Wand wurde vom Mieter mit einer Dämmfolie versehen. Damit wurde das Feuchteproblem gemindert, aber nicht beseitigt.

Balkon

Boden: Fliesen, Auslegeware
Brüstung: Stahl, gestrichen, Glasplatten

Küche

Boden: Fliesen
 Wände: Fliesenspiegel, tapeziert, gestrichen
 Decke: Tapeziert, gestrichen
 Ausstattung: Einbauküche (Vermietereigentum) mit 1 Spüle, 1 Elektroherd, 1 Dunstabzugshaube, 1 Kühlschrank
 Sonstiges: Dunstabzugshaube ist instand zu setzen, Beschichtung der Hängeschränke löst sich

Flur, Abstellraum

Boden: Dielung, Laminat
 Wände/Decke: Tapeziert, gestrichen
 Sonstiges: Laminat knarrt und bildet Risse

Bad/WC

Boden: Fliesen
 Wände: Teilverflies, tapeziert, gestrichen
 Decke: Tapeziert, gestrichen
 Ausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Einbauwanne, 1 Dusche

Wohnraum

Boden: Dielung, Laminat
 Wände/Decke: Tapeziert, gestrichen
 Sonstiges: Feuchteschaden im Außenwandbereich

Ausstattungsstandards				
Gebäudeteil (rel. Anteil) *	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Fassade 4 %	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt	Putz mit Fenster- und Türeinlassungen geputzt, Vormauersteine gefugt, Wärmedämmputz	Edelputz, Kratzputz, Waschputz, Fenster- und Türeinlassungen aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Naturwerkstein, Spaltklinker, Mosaik, Metallfassadenbekleidung, Vorhangwände, hinterlüftet mit Wärmedämmplatten
			4 %	
Innenwandbekleidung 4 % (6 %) in Nassräumen	glatter einfacher Putz mit Leimfarbenanstrich, Ölfarbenanstrich	Putz/Trockenputz mit Bindefarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preisklasse), Wandvertäfelungen (einfach), Fliesen wandhoch	Tapete (obere Preisklasse), Naturstein, Wandvertäfelungen (hochwertig), Wandbemalungen, Naturstein
		4 %		
Deckenbekleidung 1 % (2-4 %)	glatter einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten	Deckenputz, teilweise Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)	hochwertige Stuckdecken oder Deckenvertäfelung, untergehängte Decken
		1 %		

Gebäudeteil (rel. Anteil) *	AS einfach	AS mittel	AS gehoben	AS stark gehoben
Bodenbeläge, Treppenbeläge 5 % in Nassräumen	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse) Kunststoffböden	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett Fliesen (mittlere Preisklasse)	Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse)	Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag Naturstein
		5 %		
Dachdeckung 5 % (6-8 %)	einfache Pappeindeckung, Deckung aus Betondachsteinen (einfache Preisklasse), Faserzementdeckung; keine Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard	hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	Deckungen mit gehobenem Standard und hohem Schwierigkeitsgrad durch Dachaus- und Dachaufbauten
	5 %			
Fenster 5 % (6-7 %)	Einfachfenster aus Holz/ Kunststoff mit Einfachverglasung; einfache Beschläge, Fensterbänke aus Holz, Beton oder Faserzement	Einfachfenster aus Holz/ Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein	Einfachfenster/Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu/ Holz mit Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Alu oder Werkstein	auch raumhohe Verglasungen, große Schiebeelemente, Schallschutzverglasung; hochwertige Beschläge, elektr. Rollläden, Markisen, Jalousien, Fensterbänke aus Alu oder Naturwerkstein
		5 %		
Türen 6 %	einfache Füllungstüren aus Holz/Holzwerkstoffen, Stahlzargen; einfache Schlösser und Beschläge	Füllungstüren/glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge	Türen aus Holz/Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren Eiche oder Alu; gute Schlösser und Beschläge	Edelholztüren, Eingangstüren aus Metall, Schiebetüren, Ganzglastüren, Einbruchschutz; hochwertige Schlösser und Beschläge
		6 %		
Heizung 7 %	Einzelöfen	Mehrraum-Warmluft-Kachelöfen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Elt-Speicherheizung, Klimaanlage, Solaranlagen, hochwertige Regeltechnik, Warmwasser zentral/dezentral
			7 %	
Sanitär etc. 6 %	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung	Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung) bessere Ausführung	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente	mehrere Bäder und WC's (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente, Whirlpool o.e.
		6 %		
Elektroinstallation 3 %	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Elt-Installation teilweise auf Putz	einfache Elt-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen	hochwertige Elt-Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen	aufwendige Elt-Installation; Sicherheitseinrichtungen
	einfache	bessere	gute	hochwertige
	-	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen	bessere	hochwertige
		3 %		
Σ 46 % (50 - 60 %)	5 %	30 %	11 %	

5. Infrastruktur, Außenanlagen

Außenanlagen im Sinne der DIN 276 sind in ortsüblichem Umfang vorhanden. Das Grundstück verfügt über Elektro-, Gas-, Telefon- und Kabelfernsehanschlüsse. Das Abwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigung entsorgt.

Die vorhandenen Gebäudeteile stehen augenscheinlich innerhalb der Grundstücksgrenzen. Die Begehbarkeit des Hofes ist über den Durchgang möglich. Der Hofraum ist begrünt mit Rasen und Sträuchern. Hier stehen große Kastanienbäume. Wege sind mit Betonkleinpflaster befestigt. Auf dem Hof gibt es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und eine eingefriedete und begrünzte Müllbehälter-Stellfläche.

Im Nordosten steht der Seitenflügel des Wohnhauses in Grenzbebauung. Im Nordwesten steht eine begrünzte Mauer. Im Südwesten stehen Nebengebäude des Nachbarn in Grenzbebauung, ein hölzerner Scherengitterzaun und eine Koniferenhecke.

Das Grundstück erweckt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Die Außenanlagen wurden zum Ortstermin erfasst.

Außenanlagen

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

Versorgung

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

Entsorgung

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

6. Restnutzungsdauer

Gemäß SPRENGNETTER /L 8/ wird allgemein den Gebäuden der beschriebenen Art eine gewöhnliche (normative) Gesamtnutzungsdauer beigemessen, wie sie in der folgenden Tabelle aufgeführt ist.

Aufgrund der vorhandenen Substanz und der allgemeinen Erfahrung werden dem Gebäude im vorliegenden Fall und unter Berücksichtigung des in Abschnitt 4.2 genannten ursprünglichen Baujahres, die in der folgenden Tabelle genannte Restnutzungsdauer beigemessen.

Die Feststellung der Restnutzungsdauer erfolgt zum Wertermittlungsstichtag unter dem Gesichtspunkt, dass die vorhandenen Instandsetzungskosten beseitigt werden und in Zukunft substanzerhaltende Maßnahmen gewährleistet sind. Hierin sind sich ändernde Gewohnheiten und daraus resultierende höhere Wohnkomfortansprüche nicht berücksichtigt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	60	5,0	6,52
mittel	70	30,0	45,65
gehoben	80	11,0	19,13
Summe		46,0/46,0	71,30 Jahre

Gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

Gerundet: 71 Jahre

Durch Modernisierung und Instandsetzung verlängert sich die Restnutzungsdauer und es entsteht ein neues (fiktives) Baujahr. In /L 8/ wird ein Modell dargestellt, mit dem allgemein die durch Modernisierung bedingte Verlängerung der Restnutzungsdauer von Gebäuden plausibel und nachvollziehbar bestimmt werden kann. Dieses Modell ist als Punktraster-Methode bekannt.

Tabelle 6.1

Punktraster für Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungselemente; typische Fälle (Maßnahmen in den letzten 15 Jahren)	Punkte max.	Punkte tats.
	Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	2	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	2
Wärmedämmung/Restaurierung der Fassade (x)	2	2
Modernisierung von Bädern / WC`s etc.	2	2
Einbau von Bädern / WC`s etc.	3	-
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenhaus	3	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung (x)	3	3
Erneuerung der Dacheindeckung	3	3
Gesamtpunktzahl: (Modernisierungsstandard)		19

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

Modifizierte Restnutzungsdauer

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 71 Jahren und dem vorläufigen rechnerischen Gebäudealter (2008 - 1904) von 104 Jahren ergibt sich eine vorläufige rechnerische Restnutzungsdauer von 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Tabelle 6.2

Ableitung der Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Gebäude	Baujahr	Sanierung	Lebenserwartung (Jahre)	Fiktives Baujahr	Lebensdauer bis	Technische Restnutzungsdauer (Jahre)	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre)
Mehrfamilien-Wohnhaus	ca. 1904	ca. 2000	71	1972	2043	35	35

7. Besondere wertbeeinflussende Umstände

7.1 Bauzustand, Baumängel, Bauschäden, Holzschäden und Instandsetzungskosten

7.1.1 Bauzustand

Als technisch verschlissen wird kein Gebäudeteil eingestuft. Die Gebäudeteile wurden saniert.

7.1.2 Baumängel und Bauschäden

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Baumängel erkennen.

Folgende Bauschäden wurden festgestellt:

- Feuchteschäden im Sockelbereich an den Außenwänden,
- Feuchteschäden im Kellergeschoss,
- Feuchteschäden in Wohnräumen an der Außenwand.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Zur Feststellung offensichtlicher oder verdeckter Baumängel oder Bauschäden wären die Feststellungen eines Bauschadenssachverständigen erforderlich.

7.1.3 Holzschäden

Der Sachverständige konnte bei der Ortsbesichtigung keine Holzschäden erkennen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Zur Feststellung von Holzschäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Holzschutz erforderlich.

7.1.4 Instandsetzungskosten

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die nachfolgenden erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen festgestellt. Die hierfür erforderlichen Kosten werden auf Grundlage der Angaben in /L 7/ ermittelt und bei der Wertermittlung gesondert berücksichtigt.

	Länge	Breite	Fläche	Einzel- preis	Gesamt	Gesamt- preis
	m	m	m ²	€	€	€
Malerarbeiten an Wänden und Decken	9,50	2,70	25,65	13,00	333,45	
Beseitigung von Feuchteschäden	4,00	2,70	10,80	50,00	540,00	
Instandsetzung der Dunstabzugshaube				50,00	50,00	
Instandsetzung der Küchenschränke				200,00	200,00	1.123,45
Gerundet:						<u>1.100,00</u>

Erforderliche Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum werden in der Regel aus den Instandhaltungsrücklagen finanziert. Sie werden hier deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Anmerkung: Die oben ausgewiesenen Instandsetzungskosten ermitteln sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Zur Ermittlung der genauen Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden und der Kosten für ihre Beseitigung wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Mängel im Hochbau erforderlich.

7.2 Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück befand sich nach /U 16/ im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Xxxxx“. Nach Angaben von /U 6/ wurde das Sanierungsgebiet mit Veröffentlichung im GVBl. am 09.02.2008 aufgehoben. Es wurde ein einfaches Sanierungsverfahren durchgeführt. Ausgleichsbeträge fallen demnach nicht an.

7.3 Leitungsrecht

Das Flurstück 88 der Flur 888 ist mit einem Leitungs- und Anlagenrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG belastet. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist durch die Belastung nicht eingeschränkt. Die Unterhaltung obliegt dem Berechtigten. Ein Entgelt wird für die Benutzung von den Berechtigten nicht gezahlt.

Die belastete Fläche ist nach /U 17/ insgesamt 21,25 m² groß und betrifft die alle 17 Wohnungseigentume und das Teileigentum. Der auf die Wohnung Nummer 5 entfallende Anteil der belasteten Fläche beträgt ca. 1,18 m².

Die Wertminderung durch direkte Nutzung ist gering. Sie fällt in die Rundungsgrenzen der Verkehrswertschätzung und wird deshalb im Weiteren nicht berücksichtigt.

7.4 Einbauküche

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich in der Küche eine hochwertige Einbauküche. Es wird davon ausgegangen, dass diese Küche nicht demontierbar ist und woanders wieder aufgestellt werden kann. Sie wird auftragsgemäß in die Wertermittlung einbezogen. Die Küche wurde nach /U 15/ ca. 2000 neu eingebaut. Sie ist als besonderes Zubehör in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

8. Wertermittlung

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung von Wohnungseigentum erfolgt wertbestimmend vorrangig im Vergleichswertverfahren. In der Regel liegen für die Veräußerung von Eigentumswohnungen ausreichend viele Verkaufsfälle vor, die eine Anwendung dieses Wertermittlungsverfahrens ermöglichen. Im vorliegenden Fall wird auf das sonst übliche Vergleichswertverfahren verzichtet und das Ertragswertverfahren angewendet. Unterstützend wird das Wohnwertverfahren durchgeführt. Die Erläuterungen zum Ertragswertverfahren erfolgen in der Anlage 7. Die Erläuterungen zur Wohnwertermittlung erfolgen im Abschnitt 8.5.

8.2 Allgemeine Bewertung

Schon aufgrund der Lage, des Zustandes der Wohnung und der Wohnungsgröße kann davon ausgegangen werden, dass das Wohnungseigentum eine dem gegenwärtigen Markt entsprechende gute Nachfrage haben wird. Die Wohnungen im Haus Gxxxxxstraße XX sind nach Angaben des Verwalters relativ gut vermietbar. Alle Wohnungen im Haus waren zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich vermietet bzw. bewohnt.

Die Lage des Bewertungsobjektes an der Gxxxxxstraße ist gut.

Die äußere Verkehrslage ist, bedingt durch den S-Bahn-, Straßenbahn- und Busanschluss sowie die Nähe zur B 1/B 5, gut.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren kann folgende allgemeine Bewertung angegeben werden:

Verkaufsmöglichkeit

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	normal	ungünstig	schlecht
--------------	----------------	---------------	-----------	----------

8.3 Ermittlung des Bodenwertes

Die Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes erfolgen in Anlage 6.

Unter Berücksichtigung der Angaben des Bezirksamtes XXXXXXXXXXXX von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr, Fachbereich Stadtplanung und der tatsächlichen Nutzung bzw. Nutzbarkeit wird das Flurstück 88 der Flur 888 als baureifes Land/Wohnbauland eingeordnet.

Nach Angaben des Gutachterausschusses für die Hauptstadt Berlin ergibt sich für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt in XXXXXXXXXXXX liegt, ein Bodenrichtwert für Wohnbauflächen mit ortsüblicher Erschließung und einer GFZ von 1,0 von

		Veränderung
Stand: 01.01.2006	140,00 €/m ²	
Stand: 01.01.2007	140,00 €/m ²	+/- 0,00 %
Stand: 01.01.2008	140,00 €/m ²	+/- 0,00 %
Durchschnittliche Veränderung		+/- 0,00 %

Lagewertfaktor:

sehr günstig	günstig	<u>normal</u>	ungünstig	schlecht
--------------	---------	---------------	-----------	----------

Anpassung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der GFZ nach /L 8/

Richtwertgrundstück:

GFZ zulässig: 1,0

Bodenrichtwert: 140,00 €/m²

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,0 = 0,5246

Bewertungsobjekt:

GFZ: 2,5

Grundstücksgröße: ca. 581 m²

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,5 = 1,2003

$$140,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2003 / 0,5246 = 320,32 \text{ €/m}^2$$

Der an die GFZ angepasste Bodenrichtwert beträgt 320,00 €/m².

Der Bodenrichtwert ist auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Diese Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei der Ableitung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück aus dem Bodenrichtwert werden

die in der folgenden Tabelle genannten Faktorenkomplexe einer Wichtung und Bewertung unterzogen. Die Bewertung erfolgt unter Einbeziehung von Lagewertfaktoren. Ergebnis ist eine Prozentzahl, die zum Abgleich des Bodenrichtwertes auf den Bodenwert des Bewertungsgrundstückes herangezogen wird. Diese Methode ist als Multifaktorenanalyse bekannt geworden und gestattet eine plausible Nachvollziehbarkeit des ermittelten Bodenwertes.

Die Lagewertfaktoren werden wie folgt definiert:

Sehr günstig:	1,4	Ungünstig:	0,8
Günstig:	1,2	Schlecht:	0,6
Normal:	1,0		

Bei Zwischenlagen werden die Mittelwerte verwendet, z.B. Günstig bis Sehr günstig: 1,3.

Faktorenkomplexe		Wichtung		Eingeschätzte Lagewertfaktoren		Wertanteile
Lagemerkmale (40 %)						
	Wohnlage	10	x	1,0	=	10
	Verkehrslage	10	x	1,0	=	10
	Umgebung/ Nachbarschaft	10	x	1,1	=	11
	Grundstücksgestalt/ Bodenbeschaffenheit	10	x	1,0	=	10
Infrastruktur (25 %)						
	Außenanlagen	5	x	1,0	=	5
	Versorgung	10	x	1,0	=	10
	Entsorgung	10	x	1,0	=	10
Nutzungsmöglichkeit (30 %)						
	Grundbuchliche/ sonstige Rechte	10	x	1,0	=	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung	10	x	1,0	=	10
	Beleih-/ Verkaufsmöglichkeit	10	x	1,1	=	11
Subjektive Beurteilung (5 %)	Bodenwertentwicklung	5	x	1,0	=	5
Summe		100				102

$$\text{Bodenwert: } 320,00 \text{ €/m}^2 \times 102,0 \% = 326,40 \text{ €/m}^2 = \text{rund } 326,00 \text{ €/m}^2$$

Flur: 888, Flurstück: 88

Baureifes Land:	581 m ²	x	326,00 €/m ²	=	189.406,00 €
Gesamt:					189.406,00 €
			Gerundet:		189.000,00 €

Der Bodenwert für das Flurstück 88 der Flur 888 beträgt 189.000,00 €

8.3.1 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum des jeweiligen Miteigentumsanteils ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Wohnung 1. Obergeschoss rechts	69,89/1.000	x	189.000,00 €	=	13.209,21 €
				Gerundet:	13.000,00 €

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts beträgt 13.000,00 €

8.4 Ertragswertermittlung

8.4.1 Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Am Bau wurde ein Aufmaß vorgenommen. Für die Flächenberechnung wird von den durch Aufmaß ermittelten Flächen ausgegangen. Die Berechnung der Wohnflächen ergibt sich aus Anlage 5.

Wohnung im 1. Obergeschoss rechts

Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts hat eine Wohnfläche von insgesamt ca. 72,36 m².

8.4.2 Rohertrag

Nach Angaben von /U 8/ liegen die geforderten Nettokaltmieten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet Berlin Ost in der Gruppe der zwischen 60,00 m² und 90,00 m² großen Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und IWC und mit den Baujahren bezugsfertig bis 1918 in einfacher Wohnlage zwischen ca. 2,93 und 5,73 €/m²/Monat. Der Durchschnitt liegt bei 4,26 €/m² Wohnfläche. Diese Mietspiegelabfrage ergibt bei Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale des Bewertungsobjektes eine ortsübliche Vergleichsmiete um 5,68 €/m². Die nach Angaben des WEG-Verwalters aktuell gezahlte Nettokaltmiete beträgt gegenwärtig 5,03 €/m² Wohnfläche. Daraus abgeleitet, unter Berücksichtigung der Lage und der allgemeinen Situation auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt, aber auch bei Berücksichtigung der Ausstattung der zu bewertenden Wohnung werden für die nachhaltig erzielbare Miete 5,70 €/m² Wohnfläche veranschlagt.

Rohertrag Wohnung Nummer 13:				
72,36 m ²	x	5,70 €/m ² /Monat	x	12 Monate = 4.949,42 €
Rohertrag gesamt:				4.949,42 €
				Gerundet: 4.949,00 €

8.4.3 Bewirtschaftungskosten

Für die Bewirtschaftungskosten wurden nach /L 8/ durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für das gesamte Bundesgebiet verwendet.

8.4.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz beträgt nach Angaben des IVD in /L 18/ für Eigentumswohnungen in Berlin bei einem mittleren Mietniveau von 4,50 €/m² bis 6,50 €/m² Wohnfläche zwischen 3,75 bis 4,25 Prozent. In /L 8/ wird ein bundesdurchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von ca. 2,86 Prozent empfohlen. Nach Angaben des Gutachterausschusses Berlin /L 17/ liegen die Liegenschaftszinssätze für Altbauten (Baujahr vor 1919) in einfacher stadträumlicher Wohnlage im Westteil der Stadt bei einer Objektmiete von 5,00 €/m²/Monat bei 3,9 Prozent. Für die Lage im Ostteil Berlins wird eine leichte Absenkung des Liegenschaftszinssatzes bis zu - 0,8 angegeben. Für Eigentumswohnungen werden in Berlin keine gesonderten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze sind nicht ohne Anpassung auf das Bewertungsobjekt anwendbar. Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Für die hier zu bewertende Eigentumswohnung hält der Sachverständige aufgrund der Lage und der Bauweise einen Liegenschaftszinssatz von 4,25 Prozent als Ausgangswert für angemessen.

Der Wohnwert der Eigentumswohnung wird in drei Teilziele aufgegliedert. Für jedes Teilziel wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Lage die folgende anteilige Gewichtung gewählt.

Teilziel	Gewichtung
1. Restnutzungsdauer	bis maximal 20 Prozent
2. Nutzfläche	bis maximal 30 Prozent
3. Monatliche Nettokaltmiete	bis maximal 50 Prozent

Objektart: Wohnung Nummer 5

Wertermittlungstichtag: 08.09.2008

		Wertung	Punkte	
1.	Restnutzungsdauer			
	< 20 Jahre	5		
	20 - 40 Jahre	60	60	
	> 40 Jahre	35		
	0,20 x		60	12,00
2.	Wohnfläche			
	< 40 m ²	5		
	40 bis 60 m ²	25		
	61 bis 90 m ²	50	50	
	> 90 m ²	20		
	0,30 x		50	15,00

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO Dr. Jörg-Ronald Strehz

Rudolf-Breitscheid-Straße 51, 15732 Schulzendorf

Tel: 033762 / 21117 und 21118, Funk: 0172 / 319 09 19, Fax: 033762 / 21119

		Wertung	Punkte	
3.	Monatliche Nettokaltmiete			
	< 3,09 €/m ²	-		
	3,09 – 3,72 €/m ²	5		
	3,73 – 4,41 €/m ²	15		
	> 4,41 €/m ²	80	80	
	0,50 x		80	40,00
	Wohnwert Gesamt:			67,00

$$\text{Angepasster Liegenschaftszinssatz} = \frac{\text{Wohnwert (in Prozent)} \times \text{Ausgangswert}}{100,00 \text{ Prozent}}$$

Eigentumswoh- nung	Wohn- wert	Ausgangswert		Angepasster Liegenschaftszinssatz
	67,00	x	4,25	: 100,00 =
Gerundet				2,85 2,90

Für das Bewertungsobjekt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,90 Prozent für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

8.4.5 Ertragswertverfahren

Objektart: Wohnung Nummer 5 Wertermittlungsstichtag (Wst.): 08.09.2008

01	Rohertrag aus Vermietung per Anno	€	4.949
02	Bewirtschaftungskosten aus 01 per Anno	26,0 %	€ 1.287
03	REINERTRAG des Objektes	€	3.662
04	BODENERTRAG (Reinertragssplittung)	€	377
05	Gebäudeertrag (aus Reinertragssplittung)	€	3.285
06	Restnutzungsdauer	J:	35
07	Liegenschaftszinssatz	%:	2,90
08	Vervielfältiger (Multiplikator)	F:	21,804
09	Gebäudeertragswert	€	71.626
10	Instandsetzungskosten	€	1.100
11	Anteiliger Bodenwert	€	13.000
12	ERTRAGSWERT	€	83.526
		Gerundet:	84.000

Plausibilitätsprüfung:

84.000,00 €	:	4.949,00 € Jahresrohertrag	=	16,97
84.000,00 €	:	3.662,00 € Jahresreinertrag	=	22,94
84.000,00 €	:	72,36 m ² Wohnfläche	=	1.160,86 €/m ²

Der Ertragswert entspricht dem 16,97-fachen Jahresrohertrag sowie dem 22,94-fachen Jahresreinertrag.

8.5 Wohnwertermittlung

Das Modell für die Wohnwertermittlung ist in /L 10/ und /L 11/ beschrieben.

Nach Angaben von /U 9/ wurden 2007 und 2008 bei Verkäufen von Wohnungen im Xxxxxxxxxxxx für vermietete Eigentumswohnungen in einfachen Wohnlagen, mit einem Baujahr von 1894 bis 1914 und einer Wohnfläche von ca. 72,00 m² ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.536,00 €/m² Wohnfläche erzielt. Das Minimum lag bei 921,00 €/m² Wohnfläche und das Maximum des Kaufpreises lag bei 2.001,00 €/m² Wohnfläche.

Für die hier zu bewertende Zwei-Raum-Wohnung, die eine Wohnfläche von ca. 72,36 m² aufweist, hält der Sachverständige aufgrund der Lage und der Bauweise des Mehrfamilien-Wohnhauses Gxxxxxstraße XX sowie der Ausstattung der Wohnung einen Quadratmeterpreis von 2.001,00 €/m² als Vergleichswert für angemessen.

Nach /L 11/ kann unter Verwendung der Vergleichswerte und mit Hilfe des Wohnwertes ein nachvollziehbarer Wert ermittelt werden, der auf das Bewertungsobjekt anwendbar ist. Dabei wird ein Höchstwert von 2.001,00 €/m² mit 100 Prozent des Wohnwertes zugrunde gelegt.

Der Wohnwert der Eigentumswohnung wird in fünf Teilziele aufgliedert. Für jedes Teilziel wurde die anteilige Gewichtung gewählt.

Teilziel	Gewichtung
1. Wert der Umgebung	bis maximal 40 Prozent
2. Wert der Wohnung	bis maximal 20 Prozent
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	bis maximal 20 Prozent
4. Wert des Gebäudes	bis maximal 15 Prozent
5. Wert des Grundstücksanteils	bis maximal 5 Prozent

Objektart: Eigentumswohnung Nummer 5

Wertermittlungstichtag: 08.09.2008

		Wertung	Punkte	
1.1.	Örtliche Lage			
	Einfach	10	10	
	Bevorzugt	70		
1.2.	Straße			
	Hauptverkehrs-	1		
	Durchgangs-	5		
	Neben-	10	10	

		Wertung	Punkte	
1.3.	Entfernung Einkauf/Schule etc.			
	unmittelbar	9		
	Nähere Umgebung	5	5	
	Größere Entfernung	1		
1.4.	Entfernung ÖPN			
	Bus bis 1 km	2	2	
	S-Bahn bis 1 km	2	2	
	U-Bahn bis 1 km	2		
1.5.	Entfernung Naherholung			
	Zu Fuß erreichbar	5		
	Mit Fahrzeug erreichbar	2	2	
	0,40 x		31	12,40
2.1.	Wohnungsgröße			
	Bis 45 m ²	5		
	Bis 80 m ²	15	15	
	Bis 110 m ²	20		
	Größer	10		
2.2	Geschoss			
	EG	-		
	4. OG	3		
	1. - 3. OG	10	10	
	Ab 5. OG	1		
	Fahrstuhl vorhanden	9		
2.3.	Grundrissgestaltung			
	Alle Räume vom Flur zugänglich	25	20	
	Wohnung mit Berliner Zimmer	10		
	Besonderheiten in der Grundrissgestaltung	5	5	
2.4.	Himmelsrichtung/Aussicht	Bis 20	10	
2.5.	Ausstattung	Bis 20	20	
	0,2 x		80	16,00
3.1.	Nutzungsmöglichkeit			
	Wohnung für Eigennutzung frei			
	Wohnung mieterfrei			
	1 - bis 2 - Zimmerwohnungen	40	40	
	2 ½ - bis 5 - Zimmerwohnungen	80		

		Wertung	Punkte	
3.2.	Instandhaltungsrücklage			
	Instandhaltung wird betrieben, Rücklage vorhanden	20	20	
	0,2 x		60	12,00
4.1.	Baujahr			
	Altbau vor 1914 (modernisiert)	60	60	
	Altbau zwischen 1914 und 1939 (modernisiert)	65		
	Wiederaufbau bis 1955	50		
	Wohnungsbau bis Baujahr 1956(sozialer Wohnungsbau)	30		
	Wohnungsbau bis Baujahr 1970	50		
	Wohnungen nach 1970	80		
4.2.	Bauweise/Qualität			
	Bauweise und Qualität	5	4	
4.3.	Wärmedämmung			
	An der Fassade u. a.	10	10	
4.4.	Vorhandensein von Gemeinschafts-/Abstellräumen			
	Fahrradkeller, Waschküche, zusätzl. Abstellräume	5	5	
	0,15 x		79	11,85
5.1.	Prozentualer Anteil am Gesamtgrundstück			
	Miteigentumsanteil normal	50	50	
	Anteil am Gesamtgrundstück plus Sondernutzungsrechte	60		
5.2.	Vorhandensein von Grünflächen			
	Grünflächen	10		
	Parkplatz	10		
	Kinderspielplatz	10		
5.3.	Erschließungsanlagen			
	Hausanschlüsse normal (Wasser, Abwasser, El., Telekom)	5	5	
	Zusätzliche Regenentwässerung	2	2	
	Straße ausgebaut und bezahlt	3	3	
	0,05 x		60	3,00

		Wertung	Punkte	
6.1.	Abschläge für störende Einflüsse			
	Lärm-, Geruchsbelästigung, Flughafennähe (./ 5 %)			
	Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte Kein Bad (./ 10 %)			
	Abschläge für Lage im Erdgeschoss (./ 15 %)			
	Abschläge für Lage im Seitenflügel bzw. im Quergebäude (./ 10 %)			
	Zuschläge für Villenlage und/oder besonders großen Gartenanteil			
	Wohnwert Gesamt:			55,25

$$\text{Vergleichswert} = \frac{\text{Wohnwert (in Prozent)} \times \text{Höchstwert}}{100,00 \text{ Prozent}}$$

Wohnung	Wohnwert	Höchstwert		Vergleichswert
1. Obergeschoss	55,25	x 2.001,00	: 100,00	= 1.105,55

Wohnung	Vergleichswert	Fläche m ²	Wohnwert	Gerundet
1. Obergeschoss	1.105,55	x 72,36	= 79.997,60	80.000,00 €

8.6. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig für die Eigennutzung erworben. Von vorrangigem Interesse ist hier die eingesparte Miete.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Das Wohnwertverfahren wurde stützend angewendet.

Der Ertragswert wurde mit 84.000,00 €
der Wohnwert wurde mit 80.000,00 € ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, wird der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) von deren Aussagefähigkeit abgeleitet.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Wohnwert das Gewicht 0,40 und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (gute Mieten, örtlicher Liegenschaftszins) und für das Wohnwertverfahren in guter Qualität (örtliche Vergleichspreise) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Wohnwertverfahren das Gewicht	0,40	x	1,00	=	0,40	und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00	x	1,00	=	1,00	

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt

$(80.000,00 \text{ €} \times 0,400 + 84.000,00 \text{ €} \times 1,000) \div 1,400 = \text{gerundet } \underline{\underline{83.000,00 \text{ €}}}$

8.7 Verkehrswert

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zwei-Raum-Wohnung, die im 1. Obergeschoss rechts eines ca. 1904 erbauten und ca. 2000 sanierten Mehrfamilien-Wohnhauses realisiert wurde. Der Verkehrswert ergibt sich aus dem gewogenen Mittel aus Ertrags- und Wohnwert.

Für das Bewertungsobjekt sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Für die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts liegt ein Mietvertrag vor. Sie war zum Ortstermin bewohnt.
- Es wurde kein Hausschwamm festgestellt, die Bedingungen für ein mögliches Vorhandensein sind unwahrscheinlich.
- Baulasten oder Beanstandungen gibt es nach Auskunft des zuständigen Bauamtes nicht.
- Eine Feuerversicherung besteht bei der Xxxxxxxx Versicherung AG.
- Ein Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände hat der Sachverständige den Verkehrswert zum 08.09.2008 mit

83.000,00 Euro

festgestellt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 08.09.2008 von Herrn Dr. Jörg-Ronald Strehz besichtigt.

Schulzendorf, 09.09.2008

Dr. Jörg-Ronald Strehz

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

9. Anlagen

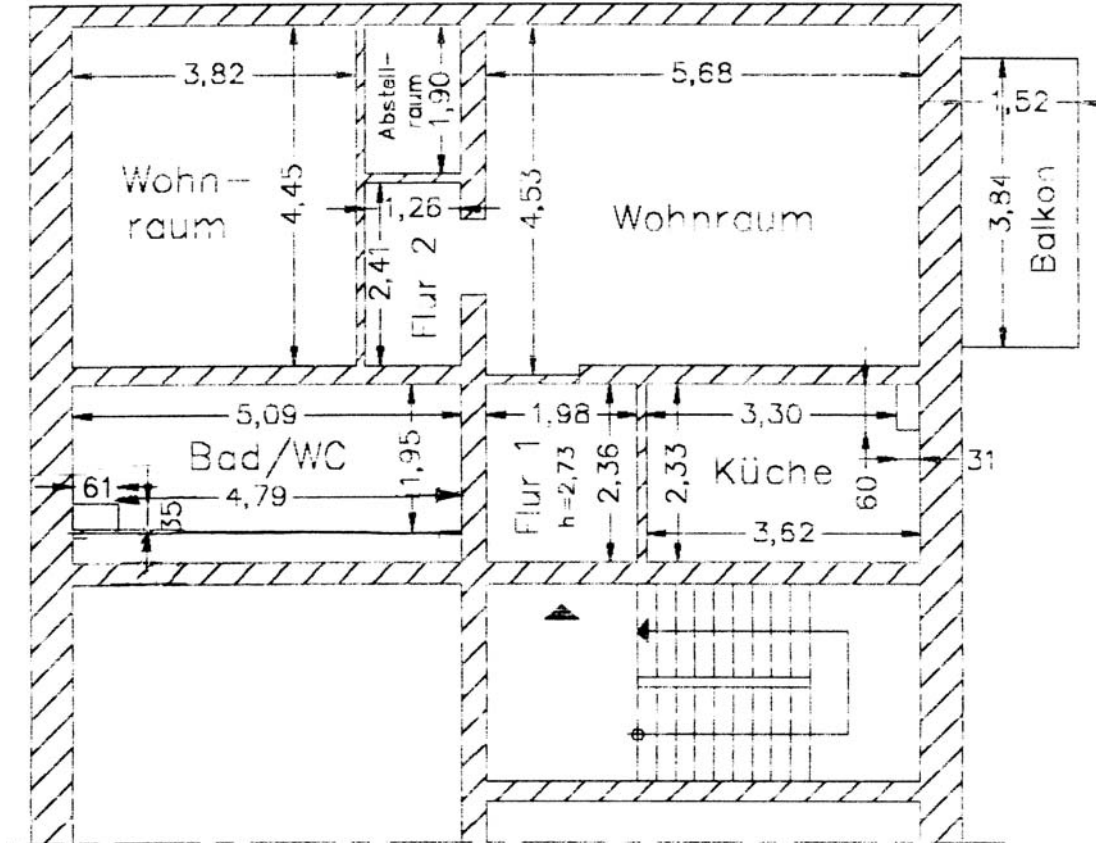
1. Ausschnitt aus dem Stadtplan von Berlin M 1:10.000
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte Hauptstadt Berlin, Gemarkung XXXXXXXXXXXX M 1: 1.000
3. Grundriss der Eigentumswohnung
4. Fotodokumentation
5. Berechnung der Wohnflächen
6. Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes
7. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren und zu den verwendeten Begriffen
8. Literatur

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan von Berlin M 1:10.000

**Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte Hauptstadt Berlin, Gemarkung XXXXXXXXXXXX
M 1:1.000**



Anlage 3: Grundriss der Eigentumswohnung



Anlage 4: Fotodokumentation

Foto 1: Ansicht des Grundstückes Gxxxxxstraße XX, 10XXX Berlin

Foto 2: Mehrfamilien-Wohnhaus von Nordwesten



Foto 3: Gxxxxxstraße in Richtung Südwesten



Foto 4: Hofraum



Foto 5: Kellergeschoss, Gang



Foto 6: Fahrradkeller



Foto 7: Heizungskeller



Foto 8: Durchgang

Foto 9: Dachboden



Foto 10: Wohnung Nummer 5, Wohnraum



Foto 11: Wohnraum, Feuchteschaden



Foto 12: Balkon



Foto 13: Wohnraum



Foto 14: Küche



Foto 15: Bad/WC



Anlage 5: Berechnung der Wohnflächen

Wohnung 1. Obergeschoss rechts

	Länge	Breite	Fläche	Abzug	Gesamt	Summe	WF	NF	ZF
Flur	2,36	1,98	4,67			4,67			
Flur	2,41	1,26	3,04			3,04			
Wohnraum	4,53	5,68	25,73			25,73			
Wohnraum	4,45	3,82	17,00			17,00			
Balkon	3,84	1,52	5,84	4,38	1,46	1,46			
Küche	3,62	2,33	8,43						
	0,60	0,31	0,19	0,19		8,25			
Abstellraum	1,90	1,26	2,39			2,39			
Bad/WC	5,09	1,95	9,93						
	0,30	0,35	0,11	0,11		9,82			
Wohnung 1. Obergeschoss rechts gesamt						72,36		72,36	

Erläuterungen:

WF = Wohnfläche

NF = Nutzfläche

ZF = Zubehörfläche

Anlage 6: Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich 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 (§ 13 Abs. 2 WertV). 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 Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die hierfür zugrunde gelegte Entwicklungsstufe des Grund und Bodens basiert auf den Angaben der zuständigen Baubehörde und dient ausschließlich der Wertermittlung in diesem Gutachten.

Anlage 7: Erläuterungen zum Ertragswertverfahren und zu den verwendeten Begriffen

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 bis 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert 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 Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts, 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 von Reinertrag des Grundstücks abzüglich Reinertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertragsanteils 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 Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), 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 nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Wohn-/Nutzflächen

Für das Ertragswertverfahren werden die Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung und die Nutzflächen in Anlehnung an die DIN 277 von 1987 auf Grundlage des örtlichen Aufmasses während der Ortsbesichtigung bzw. auf Grundlage vorhandener Bauunterlagen ermittelt. Sie dienen ausschließlich der Wertermittlung in diesem Gutachten. Bei der Wohnflächenberechnung werden die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte angerechnet. Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zu einem Viertel angerechnet.

Rohertrag (§ 17 WertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV und § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

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

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dieser Wert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge, abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Liegenschaftszinssätze werden von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt und veröffentlicht. Erfahrungswerte werden auch in der Fachliteratur veröffentlicht.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV), Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten

Baumängel sind seit Baubeginn bestehende, durch mangelhafte Planung und/oder Bauausführung verursachte Baufehler. Dazu gehören insbesondere fehlende Isolierung gegen Feuchtigkeit, Dämmung gegen Schall, Wärme, Kälte, unzureichende statische Festigkeit, unwirtschaftliche Grundrisse und Geschosshöhen und sonstige Planungsfehler.

Bauschäden entstehen durch physikalische, chemische und biologische Einwirkungen auf das Bauwerk bzw. einzelne Bauteile. Sie werden beseitigt bzw. verhindert oder verzögert durch fachgerechte Planung und Ausführung sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Als Bauschäden werden offensichtliche Beeinträchtigungen am Bauwerk bezeichnet, denen zumeist Baumängel zugrunde liegen (Ausnahmen: Bauschäden durch höhere Gewalt, z.B. durch Erdbeben, Sturmschäden, Kriegsschäden, Bauschäden durch natürlichen Verschleiß, Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung, Holzkrankungen).

Etwaige Baumängel bzw. Bauschäden werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin optisch und ohne Anwendung zerstörender Prüfverfahren erkennbar waren.

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 bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen, ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten, quantifiziert.

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer fortlaufend durchschnittlich aufgewendet werden müssen (§ 18 Abs. 4 WertV). Regelmäßige Instandhaltungen sind erforderlich, um die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Grundstückes nachhaltig zu sichern. Sie umfassen sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung, wie auch die Kosten der Erneuerung einzelner Bauteile (z. B. Dächer, Fenster, und Außenanlagen), nicht jedoch Kosten für Modernisierungen. Die Instandhaltungskosten werden bei der Wertermittlung als Teil der Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Instandsetzungen werden vorrangig erforderlich, wenn infolge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen ein unterdurchschnittlicher baulicher Zustand eingetreten ist oder infolge baulicher Mängel oder äußerer Einwirkungen (z. B. Brand, technische Beschädigungen, Setzungen) Bauschäden aufgetreten sind. Die am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen bzw. deren Kosten (Instandsetzungskosten) sind bei der Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Anlage 8: Literatur

- /L 1/ DIN 276, DIN 277, DIN 283
- /L 2/ Richtlinien für die Erstellung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006
- /L 3/ Baugesetzbuch i. d. F. d. B. v. 27.08.1997, letzte Änderung vom 21.12.2006
- /L 4/ W. KLEIBER, J. SIMON, G. WEYERS
WertV '98 - Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6.
Auflage 2004
- /L 5/ W. KLEIBER, J. SIMON, G. WEYERS
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2002
- /L 6/ J. SIMON, W. KLEIBER
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
7. Auflage 1996
- /L 7/ H. SCHMITZ, E. KRINGS, U. DAHLHAUS, U. MEISEL
Baukosten, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
16. Auflage, Stand: 2004
- /L 8/ H. O. SPRENGNETTER
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Rechtsstand September 2008
- /L 9/ Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- /L 10/ Grundstücksmarkt und Grundstückswert 9. Jahrgang, Heft 4 Juli 1998
- /L 11/ U. SPRINGER
Bewertung von Eigentumswohnungen in Berlin
9. Auflage
Berlin, 01.11.2003
- /L 12/ R. KRANICH
Seminarunterlagen Wohnungs- u. Teileigentum
27. Januar 2002
- /L 13/ M RADEISEN
Bauordnung für Berlin
7. Auflage, Stand Juli 2006
- /L 14/ Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2007/2008
- /L 15/ Mietspiegel der Hauptstadt Berlin 2007
- /L 16/ Senatsverwaltung für Bauen Wohnung und Verkehr, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004, Amtsblatt für Berlin Nummer 12 vom 19.03.2004, Seite 1101 ff.
- /L 17/ Senatsverwaltung für Bauen Wohnung und Verkehr, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäusern in Berlin der Baujahre vor 1919, beschlossen am 31.05.2007, Amtsblatt für Berlin Nummer 29 vom 06.07.2007, Seite 1752 ff.
- /L 18/ IVD Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze
Informationsdienst für Sachverständige
Heft 2/2006, Seite 29 - 30