



Heidefeld 31  
14532 Kleinmachnow  
Tel. 033 203 – 886 525  
Fax 033 203 – 886 526  
Mobil 0174 585 10 74

Dipl.- Ing. Ralph Haftendorn

Sachverständiger für Verkehrswertermittlung

- Verkehrswertgutachten
  - Bauschadengutachten
  - Energieberatung
- Email: ralph\_haftendorn@web.de  
www.verkehrswertgutachten-berlin.de
- 

Ha 15.02.2017

## Verkehrswertgutachten Nr. 2017-02-01

OBJEKT: mit einem Reihnhaus und einer Garage  
bebautes Grundstück  
**Musterstraße 1**  
**13581 Berlin**

AUFTRAGGEBER: Frau  
\*\*\*  
Musterstraße 1  
13593 Berlin

AUFTRAG VOM: 08.02.2017  
BEGEHUNGSTAG: 10.02.2017  
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG: 24.10.2016  
QUALITÄTSSTICHTAG: 24.10.2016

Verkehrswert: 143.000,- EUR

..... Ausfertigung

## 1.0 Zweck des Gutachtens

### 1.1 Auftragsgrund / Sachverhalt

Der Auftrag zur Begutachtung des oben genannten Grundstücks erfolgte durch Frau \*\*\*, zur Feststellung des Verkehrswertes<sup>1</sup>. Das Gutachten soll zur Ermittlung des Marktwertes zum 24.10.2010 zwecks Vorlage beim Finanzamt Spandau dienen. Die ursprüngliche Eigentümerin \*\*\*, ist am \*\*\*2016 verstorben.

## 2.0 Verfahren der Verkehrswertermittlung

### 2.1 Allgemeines

Der Verkehrswert<sup>2</sup> wird durch den Preis bestimmt, der zu 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.

Zur Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken stehen im Allgemeinen drei normierte Verfahren nach der ImmoWertV zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren.

Unter Berücksichtigung der auftragsspezifischen Fragestellung wird ein Verfahrensgang herangezogen und ggf. ein weiteres Verfahren für die Erlangung von Stützwerten angewendet.

Anschließend wird unter Abwägung der so ermittelten Werte, der Berücksichtigung der Marktsituation und der Erfahrung des Sachverständigen ein Verkehrswert festgesetzt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt. Die Gliederung des Gutachtens erfolgt analog der ImmoWertV.

### 2.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen und gewerbliche Flächen als Teileigentum.

#### Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert und dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienhäusern sowie vereinzelt bei Industrieobjekten angewandt.

#### Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Gebäudeertrages ermittelt. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei

---

1 Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verfassers. Bei anderweitiger Verwendung ohne Zustimmung besteht kein Haftungsanspruch gegen den unterzeichnenden Gutachter.

2 § 194 BauGB

denen der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und Geschäftsgrundstücken.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren, da es sich in der Regel um keine renditeorientierte Immobilie handelt, sondern der Eigennutzung unterliegt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert werden die durch den Gutachterausschuss Berlin ermittelten Sachwertfaktoren 2015 vom 01.07.2016 angewendet.

Dabei kommen folgende Parameter zur Anwendung:

- NHK 2010
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex des Statistischen Landesamtes Berlin (2010=100)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche in Anlehnung an die DIN 277
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen.
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden ab Baujahr 1949 gemäß Tabelle (Baualter 53 bis 57 Jahre, normaler Bauzustand = 40 Jahre Restnutzungsdauer)
- Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen.
- Außenanlagen: Der Kaufpreis ist um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- bzw. Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden.
- Einstufung der Wohnlage gemäß Mietspiegel Berlin 2015.
- Einstufung des baulichen Zustandes in guter, normaler, schlechter Bauzustand.

### 2.3 Sonstiges

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, sofern sie nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, sofern sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Berücksichtigung erfahren.

### 2.4 Instandsetzung, Umnutzung und Modernisierung

Dieses Gutachten kann nicht Ersatz sein für Architektenleistung, Angebotseinholung o.ä. Sämtliche ausgewiesenen Kosten bezüglich evtl. Instandsetzungen, Umnutzungen und Modernisierungen, die als wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt werden, sind als überschlägige Schätzwerte zu benutzen.

### 2.5 Hinweise zur Haftungsbegrenzung

Es wird darauf hingewiesen, dass Einschätzungen zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit, ein für die Gebäudewertermittlung eingeschätzter Reparaturanstau sowie Kostenannahmen in Anlehnung an die DIN 276 keineswegs HOAI-Leistungen gemäß §34 Phase 1-9 ersetzen können.

Untersuchungen über eine ggf. vorhandene Bodenkontamination liegen nicht vor. Eine eventuell festzustellende Bodenkontamination müsste durch spezielle Fachleute ermittelt werden. Ein gesondertes Gutachten wäre zu erstellen, wobei die Wertminderung aufgrund der Bodenkontamination entsprechend berücksichtigt werden müssten.

Der Sachverständige prüft nicht die Richtigkeit der Daten und Inhalte eines ggf. vorgelegten Energieausweises.

Der Sachverständige überprüft nicht, ob die vorgelegten Bauzeichnungen mit der

Baugenehmigung übereinstimmen. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie ggf. nachträglich eingefügter Bauteile, die eine Genehmigungsfähigkeit erfordern, wird vorausgesetzt.

Eine Beurteilung über eine mögliche biologische Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Hinweise auf einen möglichen Befall können nur eine allgemeine Berücksichtigung im Rahmen des § 8 ImmoWertV (Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden) finden. Auf weitergehende Untersuchungen durch entsprechende Fachleute wird verwiesen. Diese Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

### **3.0 Grundlagen**

#### **3.1 Ortsbesichtigung**

Am 10.02.2017 fand eine Ortsbesichtigung statt. Im Rahmen des Ortstermins wurde das Grundstück mit der AG begangen und die Immobilie von innen und von außen besichtigt. Es wurden Notizen und Fotos angefertigt. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugänglich gemachte Bereiche wird vorausgesetzt, dass der während der Besichtigung vorgefundene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Die Objektbeschreibung erfolgt gemäß Inaugenscheinnahme. Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlage wurde nicht vorgenommen.

#### **3.2 Unterlagen**

Von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellte bzw. vorgelegte Unterlagen:

- Bescheid Grundbesitzwert vom \*\*\*
- Aufstellung erfolgter Mod.- Inst.- Maßnahmen
- Nachtrag zur Baugenehmigung (Grundrisse) vom \*\*.\*\*.1964
- Eintragungsmitteilung vom \*\*.\*\*.2016
- Urkunde des Notars \*\*\* vom \*\*.\*\*.2007
- Abt. I des Grundbuches Blatt \*\*\*
- Eintragungsmitteilung vom \*\*.01.1997 Blatt \*\*\*
- Eintragungsmitteilung vom \*\*.04.1990 Blatt \*\*\*
- Kaufvertrag vom \*\*.\*\*.1965

Recherchierte bzw. eingesehene Unterlagen:

- Ortsbesichtigung und Fotodokumentation
- Vergleichswerte für Bodenrichtwerte und konjunkturelle Entwicklung der Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Berlin
- Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, GAA Berlin, Stand 01.07.2016
- Recherche im FIS- Broker
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschuss Berlin 2015/2016

### 3.3 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), vom 19.05.2010, (BGBl. I 2010, S. 639);
- Wertermittlungs-Richtlinien 2006 (WertR 2006)

### 4.0 Zustand des Grundstücks<sup>3</sup>

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Abs. 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Abs. 3), die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Abs. 5 und 6).

<b>1.</b>	<b>Grundbuchangaben</b>	
		Blatt *** Amtsgericht Spandau Grundbuch von Staaken
	<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd. Nr. 1 Gemarkung: Staaken Flur *, Flurstück *** Größe 228 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 2/zu1 Herrschermerk Grunddienstbarkeit (Wegerecht), eingetragen Staaken Blatt *** - Abt. II Nr. *** -.
	<b>Abt. I</b> (Eigentümer)	***

3      §§4, Abs. 3, 5 und 6 Abs. 1-4 ImmoWertV (Entwicklungszustand und Weitere Grundstücksmerkmale)

	<p><b>Abt. II</b> (Lasten, Beschränkungen)</p>	<p>Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungs- und Entwässerungsleitungsrecht) für Land Berlin</p> <p>Lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrizitätsversorgungsleitungsrecht) für Bewag AG</p> <p>Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht und Baubeschränkung) für Land Berlin, Berliner Wasserbetriebe</p> <p>Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Entwässerungsleitungsrecht) für Land Berlin, Berliner Wasserbetriebe</p> <p>Lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldeanlagenrecht) für Deutsche Bundespost</p> <p>Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung) für ***</p> <p>Lfd. Nr. 7 und 8: Reallast (Verpflichtung zur Beteiligung an den Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Erneuerung und Verwaltung der Grünanlagen, Wege, Straßen, Leitungen und Kabel aller Art, Zäune, Müllboxen, Fernsehantennen, BEWAG-Station, für Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung und für Straßenbau sowie an den öffentlichen Abgaben) auf 99 Jahre für die jeweiligen Eigentümer von Staaken Blatt **** - BV-Nr. 1 und 2-</p> <p>Die Eintragungen werden für die vorhandene Bebauung und ausgeübte Nutzung als nicht wesentlich wertrelevant eingestuft.</p>
	<p><b>Abt. III</b> (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)</p>	<p>Für die Verkehrswertermittlung nicht relevant, da nur der Barwert beeinflusst wird.</p>
<p><b>2. Grundbuchangaben</b></p>		
		<p>Blatt *** Amtsgericht Spandau Grundbuch von Staaken</p>
	<p><b>Bestandsverzeichnis</b></p>	<p>Lfd. Nr. *** 1/80stel Miteigentumsanteile an Gemarkung: Staaken Flur , Flurstück (da kein vollständiger Grundbuchauszug vorliegt, entfällt die Angabe des Flurstücks/der Flurstücke Größe 3.071 m<sup>2</sup> (siehe auch Anlage Flurkarte)</p>
	<p><b>Abt. I</b> (Eigentümer)</p>	<p>***</p>
<p><b>3. Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grund und Bodens<sup>4</sup></b></p>		
	<p><b>Grundstück und Erschließung</b></p>	<p>Baugrundstück: regelmäßiges, rechteckiges Grundstück. Die Grundstücksgröße erscheint nach Einsicht in die Liegenschaftskarte plausibel und ist für Objekte dieser Art als üblich zu bezeichnen. Das Grundstück ist mit einem Reihenhaus nebst Garage bebaut. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über den ***. Die Garage wird von der südlich des Baugrundstücks gelegenen Privatstraße erschlossen.</p>

<p><b>Bodenbeschaffenheit</b> (Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen)</p>	<p>Das Grundstück liegt im Bereich der Berliner Baugrunderkennungskarte. Danach besteht der Baugrund aus schluffigem Sand. Es wird normal tragfähiger Baugrund vorausgesetzt.</p>																														
<p><b>3. Lagemerkmale<sup>5</sup></b></p>																															
<p><b>Makrostandort</b></p>	<p>Berlin ist Bundeshauptstadt und Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland. Als Stadtstaat ist Berlin ein Bundesland und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg. Berlin ist mit rd. 3,5 Mio. Einwohnern die bevölkerungsreichste und flächenmäßig größte Stadt Deutschlands, sowie nach Einwohnern die zweitgrößte und nach Fläche die fünftgrößte Stadt der Europäischen Union. In den vergangenen zwei Jahrzehnten hat Berlin durch Auf- und Ausbau seiner Hauptstadtfunktionen, durch die Errichtung neuer und umfassende Erneuerung alter Stadtviertel eine Modernisierung erlebt. Die Infrastruktur ist sehr gut und wird weiter verbessert.</p> <p>Als Wohnstandort bietet die Bundeshauptstadt vielfältige, teilweise sehr angenehm durchgrünte und vergleichsweise preisgünstige Quartiere für jeden Lebensentwurf und jedes Lebensalter.</p> <p>Infrastrukturell ist Berlin über die Bundesautobahnen A2, A9, A11, A12, A13, A24 und die A10 (Berliner Ring) sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Weiterhin besitzt Berlin aktuell 2 Flughäfen, Tegel und Schönefeld. Der an der Stadtgrenze liegende Flughafen Schönefeld wird derzeit zum internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg "Willy Brandt" - BER - ausgebaut. Berlin bildet auch einen Knotenpunkt des Schienenverkehrs. Innerstädtisch ist Berlin mit einem engen Netz aus S-Bahn- und U-Bahn-Linien, Straßenbahn- und Buslinien erschlossen. Das gut ausgebaute Wasserstraßennetz von Berlin ist überregional an Elbe und Oder angebunden.</p> <p>Kennzahlen für Berlin (Stand: 2015)</p> <table border="0"> <tr> <td>Fläche</td> <td>891,85 km<sup>2</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einwohnerzahl, rd.</td> <td></td> <td>3.500.000 EW</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsdichte</td> <td>3.891 EW/km<sup>2</sup></td> <td>(BRD: 229 EW/km<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung (2000 - 2014)</td> <td colspan="2">+ 6,9 % (steigend)</td> </tr> <tr> <td>Bevölkerungsprognose (2014 - 2030)</td> <td colspan="2">+ 7,5 % (steigend)</td> </tr> <tr> <td>Ausländerquote</td> <td></td> <td>14,9 %</td> </tr> <tr> <td>Arbeitslosenquote</td> <td></td> <td>10,7 %</td> </tr> <tr> <td>Kaufkraftindex, allg.</td> <td></td> <td>91,6 (ø = 100)</td> </tr> <tr> <td>EH-Kaufkraftindex</td> <td></td> <td>92,8</td> </tr> <tr> <td>Zentralitätsindex</td> <td></td> <td>107,9</td> </tr> </table> <p><i>(Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Statistisches Bundesamt Deutschland, Bundesagentur für Arbeit, Statistischer Handelsreport für Berlin der IHK Berlin)</i></p>	Fläche	891,85 km <sup>2</sup>		Einwohnerzahl, rd.		3.500.000 EW	Bevölkerungsdichte	3.891 EW/km <sup>2</sup>	(BRD: 229 EW/km <sup>2</sup> )	Bevölkerungsentwicklung (2000 - 2014)	+ 6,9 % (steigend)		Bevölkerungsprognose (2014 - 2030)	+ 7,5 % (steigend)		Ausländerquote		14,9 %	Arbeitslosenquote		10,7 %	Kaufkraftindex, allg.		91,6 (ø = 100)	EH-Kaufkraftindex		92,8	Zentralitätsindex		107,9
Fläche	891,85 km <sup>2</sup>																														
Einwohnerzahl, rd.		3.500.000 EW																													
Bevölkerungsdichte	3.891 EW/km <sup>2</sup>	(BRD: 229 EW/km <sup>2</sup> )																													
Bevölkerungsentwicklung (2000 - 2014)	+ 6,9 % (steigend)																														
Bevölkerungsprognose (2014 - 2030)	+ 7,5 % (steigend)																														
Ausländerquote		14,9 %																													
Arbeitslosenquote		10,7 %																													
Kaufkraftindex, allg.		91,6 (ø = 100)																													
EH-Kaufkraftindex		92,8																													
Zentralitätsindex		107,9																													

5 § 6 Abs. 4 ImmoWertV Die Lage ist für die Beurteilung des Grundstückes und der nachhaltigen Nutzbarkeit der Gebäude das wichtigste Kriterium, hierdurch wird der Ausgangswert durch den Marktteilnehmer im allgemeinen Preisgefüge bestimmt. Erst im Anschluss daran werden durch den Marktteilnehmer die weiteren tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten analysiert und gegebenenfalls deren Einfluss auf den Ausgangswert geprüft und berücksichtigt. Die Lagemerkmale stellen also den wichtigsten preisbestimmenden Faktor dar.

	<p><b>Mikrostandort Wohnlage / Geschäftslage</b></p>	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im westlichen Bereich des Berliner Stadtgebietes, im Ortsteil Staaken des rd. 91,8 km<sup>2</sup> großen Verwaltungsbezirks Spandau mit ca. 238.000 Einwohnern.</p> <p>Der im westlichen Teil des Bezirks gelegene Ortsteil Staaken mit rd. 44.600 Einwohnern verfügt über eine durchschnittliche verkehrs- und versorgungstechnische Infrastruktur. Der Ortsteil zeichnet sich durch einfache bis mittlere Wohnlagen mit überwiegend offener Bebauung aus.</p> <p>Die Umgebungsbebauung wird durch offene Bauweise mit 1- bis 2- geschossigen EFH/ZFH, 2- geschossigen Reihenhäusern sowie bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Eigennutzung der Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist vorherrschend.</p> <p>Die Straße "****" ist eine befestigte Wohngebietsstraße. Parkmöglichkeiten in der Straße sind in begrenztem Umfang verfügbar.</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Soziale Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten stehen im Bezirk und im Ortsteil ausreichend zur Verfügung.</p>
<p><b>4.</b></p>	<p><b>Infrastruktur und Verkehr</b></p>	
	<p><b>Verkehrsanbindung</b></p>	<p>Die verkehrstechnische Infrastruktur ist mittel. In der Straße "Magistratsweg" verkehrt 1 Buslinie mit Anschluss an weiterführende BVG- Verbindungen. Der S-, Regional- und Fernbahnhof "Berlin-Spandau" befindet sich in mittlerer Entfernung (ca. 3,3 km). Der U-Bahnhof "Rathaus-Spandau" befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung.</p> <p>Für den Individualverkehr ist eine durchschnittliche Anbindung an die stadteinwärts führenden Straßen sowie an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz, u.a. über die rd. 10 km entfernt gelegene A100 gegeben.</p>
	<p><b>Lagebeurteilung</b></p>	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Wohnlage wird nach dem aktuellen Berliner Mietspiegel als einfach ausgewiesen.</p>

<b>5. Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung<sup>6</sup></b>	
<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	
<b>Planungsrechtliche Zulässigkeit</b> Flächennutzungsplan Bebauungsplan, im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB, Außenbereich, informelle Planungen Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich	Allgemein Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Baulichkeiten formell und materiell legal errichtet wurden und dass die vorhandenen Nutzungen rechtlich genehmigt sind. Eine Prüfung der Übereinstimmung der ausgeübten Nutzungen mit der Baugenehmigung ist nicht Bestandteil der Beauftragung.  Vorbereitende Bauleitplanung Der betreffende Bereich ist nach Einsichtnahme im „Fis broker“ im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin aus dem Jahr 2015, als Wohnbaufläche (W2, GFZ bis 1,5) ausgewiesen.  Bebauungsplan Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-37 vom 03.05.1961. Dieser enthält u.a. folgende wesentliche bewertungsrelevante Festsetzungen: - Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet - Maß der baulichen Nutzung: 2 Vollgeschosse, Baukörperausweisung
<b>sonstige Vorschriften bzgl. der Nutzbarkeit</b> (Erhaltungssatzung, Denkmalschutz etc.)	Das Gebäude ist kein eingetragenes Baudenkmal.
<b>Tatsächliche Gegebenheiten</b>	
(abweichendes lagetypisches Maß der baulichen Nutzung, naturbedingte Hindernisse etc.)	Das Grundstück wurde lagetypisch mit einem Reihenhauses nebst Garage bebaut.
<b>6. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen<sup>7</sup></b>	
öffentlich-rechtliche und privatrechtliche (Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen etc.)	Sonstige objektive Gefahren Es wird von normal tragfähigem Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse ausgegangen; diesbezügliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.  Baulasten Im Baulastenverzeichnis werden die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde geführt, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Eine schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis liegt nicht vor. Aus dem Besichtigungsbericht und den weiteren Unterlagen wurden keine Einschränkungen im Hinblick auf mögliche Baulasten festgestellt. In dieser Wertermittlung wird lediglich der Bestand eines bebauten Grundstückes bewertet (keine Baulandreserven). Auf eine Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis wurde daher verzichtet.

6 § 6 Abs. 1 ImmoWertV

7 § 6 Abs. 2 ImmoWertV

<b>7.</b>	<b>Altlasten / Kontaminierung</b>	<p>Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen des Gebäudes auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Es wurden keine Altlasten benannt.</p> <p>Bei der Besichtigung ergaben sich Verdachtsmomente bezüglich der verwendeten Fußbodenbeläge. Augenscheinlich handelt es sich um sogenannte „Flexplatten“, die asbesthaltig sind. Bei der Entsorgung ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.</p> <p>Bezüglich des Bodens geht die Bewertung von Altlastenfreiheit aus.</p> <p>Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Erfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.</p>
-----------	-----------------------------------	--

## 5.0 Objektbeschreibung<sup>8</sup>

Zum Besichtigungszeitpunkt stellt sich das Objekt als fertig gestelltes Objekt dar.

<b>1.</b>	<b>Gebäudeart</b>	Zweigeschossiges Reihemittelhaus, bestehend aus Vollkeller, Erdgeschoss und Obergeschoss.
<b>2.</b>	<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung, Mietverträge liegen nicht vor
	<b>Bruttogrundfläche Geschossfläche Wohnfläche</b>	Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses (BGF), Vollkeller, EG und OG wurde vom Unterzeichner anhand der Bauzeichnungen mit rd. 146 m <sup>2</sup> ermittelt. die Geschossfläche (EG und OG) beträgt rd. 97 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche wurde vom Unterzeichner gemäß vorliegender Pläne mit rd. 81 m <sup>2</sup> ermittelt. Darin enthalten sind Balkon- und Terrassenflächen, die zum Teil angerechnet wurden (Balkon mit 50%, Terrasse mit 25%). Plausibilität der Flächen und Objektgröße Angaben zu Brutto-Grundflächen (BGF) sowie Wohn- Nutzflächen wurden auf Basis der Objektpläne sowie üblicher, plausibler objekt-spezifischer Nutzungs-/ Flächenkennziffern auf Plausibilität geprüft. Die Prüfung führt zu hinreichend genauen Ergebnissen im Rahmen dieses Gutachtens. Das Verhältnis der Wohnfläche (ohne Balkon- und Terrassenflächen) zur Geschossfläche beträgt 78/100 (76 m <sup>2</sup> /97 m <sup>2</sup> ) und ist plausibel. Die getroffenen Ansätze sind im Rahmen der Wertermittlung hinreichend genau, dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.
	<b>Baujahr</b>	Gemäß vorliegender Unterlagen ist das Baujahr des Reihenhauses und der Garage ca. 1963.
	<b>Sanierung, Modernisierung</b>	Modernisierungen erfolgten im Wesentlichen im Rahmen der Instandhaltung (Einbau einer Öl-Zentralheizungsanlage, Fenstererneuerung, Dachabdichtung). Im Einzelnen: Fenster im OG 1984, Terrassen- und Blumenfenster 1985, Küchenfenster und Fenster des Gäste-WCs 1996, Flachdachsanieung 1992
	<b>Unterkellerung</b>	voll unterkellert
	<b>Aufteilung</b>	KG: Kellerflur, Lager- und Abstellraum, Heizungsraum EG: Windfang, Gäste-WC mit Waschtisch (nur Kaltwasser) und WC, Diele, Küche, Wohnzimmer OG: Flur, 3 Individualräume, Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC, Balkon
<b>3.</b>	<b>Bauart</b>	Massivbauweise
	<b>Ausstattung</b>	im Allgemeinen einfache bis mittlere Ausstattung
	<b>Wände</b>	Mauerwerk, baujahrstypisch Hohlblockmauerwerk
	<b>Fassaden</b>	verputzt, mit Anstrich (keine zusätzliche Dämmung)
	<b>Fenster / Türen</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden, z.T. elektrisch bedienbar; Haustür Holzrahmentür mit Isolierverglasung Innentüren: mit Dekorfolie beschichtete Holztüren
	<b>Dach</b>	Flachdach, abgedichtet mit Bitumenbahnen
	<b>Innenwandbekleidungen</b>	Tapeten, in der Küche Fliesenspiegel, Gäste-WC ca. 1,50 m hoch gefliest, Bad ca. 1,90 m hoch gefliest
	<b>Decken</b>	Massivdecken
	<b>Deckenbekleidungen</b>	Anstrich
	<b>Treppe</b>	Holztreppe
	<b>Fußböden</b>	Gäste-WC und Bad gefliest, Küche PVC-Belag, Wohn- und Schlaf-räume sowie Flure mit unterschiedlichen Teppichbelägen auf verklebten Flexplatten

	<b>Heizung / Warmwasser</b>	Öl-Zentralheizungsanlage im KG, Erdtank auf dem Grundstück Raumbeheizung erfolgt durch Radiatoren und Plattenheizkörper, Warmwasserbereitung über Heizungsanlage
	<b>Sanitärausstattung</b>	Die Sanitärausstattung sowie die Fliesen befinden sich noch im Ur- zustand des Baujahres 1963, eine Erneuerung des Bades und des Gäste-WCs erfolgte nicht. Die Rohrleitungen sind auf Putz verlegt. Ausstattung Gäste-WC: Waschtisch mit Kaltwasseranschluss, Stand-WC mit Druckspüler; Ausstattung Bad im OG: Badewanne, Waschtisch und Stand-WC mit Druckspüler
	<b>Elektroinstallation</b>	zum WST einfache Ausstattung, eine Modernisierung erfolgte im Dezember 2016
	<b>Einbauten</b>	Treppenlift kann demontiert werden und ist nur im Einzelfall für Dritte verwend- bar, ein Wertansatz erfolgt nicht
4.	<b>weitere bauliche Anlagen / Gebäude</b>	einfache Garage aus Stahlblech mit 1 Stellplatz
5.	<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen sind zweckdienlich und in üblichem Rahmen mit Rasen- und Pflanzflächen gestaltet. Das Grundstück ist teilweise durch eine Zaunanlage eingefriedet. Die Terrasse wurde mit Waschbetonplatten befestigt.
6.	<b>Bauschäden/-mängel</b>	Besonders zu berücksichtigende Bauschäden wurden nicht festge- stellt.
7.	<b>Einschätzung / Entwicklungspotential</b>	Das Objekt zeigt sich insgesamt in einem leicht unterdurchschnitt- lich gepflegten Zustand. Kleinere Modernisierungen (Heizungsanlage, Fenster) wurden im Rahmen üblicher Instandhaltung ausgeführt. Fliesenbeläge, Teppichböden, Badausstattung und Gäste-WC zeig- ten sich überwiegend im Zustand des Herstellungsjahres des Hau- ses. Unter Berücksichtigung von Konzeption, Bauweise und Ausstattung eignet sich die Immobilie hauptsächlich für Eigennutzer. Der Grund- riss ist für Paare oder Kleinfamilien geeignet. Die Immobilie ist für eine weitere Wohnnutzung geeignet. Die Aus- stattung des Reihenhauses entspricht in Teilbereichen (Bad, Gäste- WC, Küche, Fliesen, Bodenbeläge) jedoch nicht mehr heutigen An- sprüchen. Es besteht erhöhter Renovierungs- und Modernisierungs- bedarf.
8.	<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag nicht vor. Der Energiebedarf wird aufgrund der Bauweise der 60er Jahre als überdurchschnittlich eingestuft.
9.	<b>Nutzungsdauern</b>	Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnut- zungsdauer (80 Jahre) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde gemäß Mo- dell des Gutachterausschuss Berlin mit 40 Jahren angesetzt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

## 6.0 Ermittlung des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV)

### 6.1 Vergleichsbodenwertermittlung

Das Vergleichsbodenwertverfahren stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung dar. Es werden die Kaufpreise der in wesentlichen Merkmalen gleichartigen Grundstücke, die innerhalb einer kurzen Zeitspanne im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft wurden, miteinander verglichen. Über gegebenenfalls erforderliche Anpassungsfaktoren wird der Vergleichswert den objektspezifischen Gegebenheiten angeglichen und somit dessen Wert definiert. Der so ermittelte Vergleichswert stellt somit bei unbebauten Grundstücken den vorläufigen Verkehrswert des Grundstückes dar.

### 6.2 Vergleichswert

Zum Vergleich werden die Bodenrichtwerte laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 01.01.2016 herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück liegt, gemäß Ausweisung des Gutachterausschusses, in einem als Wohnbaufläche (W) mit einer ortsüblichen GFZ von 0,4 ausgewiesenen Bereichs. Zum 01.01.2016 wurde ein Bodenrichtwert von 180,- EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der *vorläufige* Bodenwert für die Baulandfläche wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Lage, des Zuschnitts und der Ausrichtung mit rd. 180 €/m<sup>2</sup> ermittelt und in Ansatz gebracht.

### 6.3 Hinweis des GAA Berlin bezüglich des Verfahrens zur Marktanpassung

Für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt.

### 6.4 GFZ- und sonstige Anpassung

Gemäß Verfahren zur Marktanpassung erfolgt keine GFZ-Anpassung.

### 6.5 Lage- und objektspezifische Anpassung

Das Baugrundstück entspricht im Wesentlichen dem Richtwertgrundstück. Eine lagespezifische Anpassung ist nicht erforderlich.

### 6.6 konjunkturelle Anpassung

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2016) hat sich das Preisniveau für Bauland im individuellen Wohnungsbau bezogen auf Gesamt-Berlin bis Ende Juli 2016 auf rd. 122% gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2016 (100 %) erhöht. Für den Bezirk Spandau werden im Vergleich zum Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2016 durchschnittliche Preisanstiege auf 143% festgestellt. Der Preisanstieg für Grundstücke in einfacher Wohnlage wird mit durchschnittlich 123% angegeben. Der Preisanstieg für Grundstücke mit einer GFZ von 0,4 wird mit durchschnittlich 125% angegeben. In Anlehnung an vorgenannte Veröffentlichung wird ein konjunkturell bedingter Zuschlag von rd. 22% auf den Bodenrichtwert veranschlagt und der Bodenwertzuwachs als besonders zu berücksichtigendes Grundstücksmerkmal mit 40 €/m<sup>2</sup> ermittelt und in Ansatz gebracht (Hinweis: zum 01.01.2017 beträgt der BRW 230 €/m<sup>2</sup>).

### 6.7 Sonstiges

Eine rd. 38,39 m<sup>2</sup> große Teilfläche (1/80stel Miteigentumsanteile an privaten Straßen- und Erschließungsflächen) befindet sich innerhalb der Baulandausweisung, verfügt jedoch aufgrund der Verkehrs- und Erschließungsfunktion über eine vom Bauland abweichende Qualität. Für diese Flächen wird in Anlehnung an die Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse der Bodenwert in Höhe von rd. 25%

des angrenzenden Baulandwertes in Ansatz gebracht. Die Teilfläche wird als besonders Grundstücksmerkmal bei der Zusammenstellung der Einzelwerte berücksichtigt.

Ermittlung vorläufiger Bodenwert Baugrundstück

Grundstück	228	m <sup>2</sup>	BRW	180	€/m <sup>2</sup>	41.040 €
					rd.	41.000 €

## **7.0 Gebäudesachwert<sup>9</sup> (§ 21 bis §23 ImmoWertV)**

### **7.1 Normalherstellungskosten 2010**

Die Herstellungskosten in EUR pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Bei den NHK 2010 handelt sich um gewöhnliche Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten.

Die NHK 2010 sind in der einschlägigen Literatur nach Bauarten sowie Ausstattungsstandards differenziert.

Bei den Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand mit Baunebenkosten einschließlich 16% Mehrwertsteuer.

Für Berlin wird ein Regionalfaktor von 1,0 angewendet.

Ggf. zwischenzeitlich erfolgte bauliche Veränderungen (Umbau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) werden durch die Festlegung des baulichen Unterhaltungszustands und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Gewählt wird für das Wohnhaus der Gebäudetyp 3.13 (RMH mit KG, EG, OG und Flachdach) der NHK 2010. Es erfolgt eine Anpassung an den Bau- und Ausstattungsstandard (siehe Anlage).

Es erfolgt für das Wohnhaus ein objektbezogener Ansatz gemäß ermittelter Standardstufe (siehe Anlage) von rd. 700,- EUR/m<sup>2</sup> an Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> BGF. Die Herstellungskosten für die Garage in einfacher Stahlbauweise werden mit pauschal 7.000 € angesetzt. Die Baunebenkosten sind gemäß NHK 2010 im jeweiligen Kostenansatz enthalten.

### **7.2 Bruttogrundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird auf der Grundlage der DIN 277 von 1987 ermittelt.

### **7.3 Neubaukosten 2010**

Die Neubaukosten berechnen sich aus der Brutto-Grundfläche multipliziert mit den Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> des Jahres 2010.

### **7.4 Neubaukosten zum Wertermittlungsstichtag (WST)**

Die Neubaukosten bestimmen sich über die vom Amt für Statistik in Berlin- Brandenburg errechnete Preissteigerung seit dem Jahr 2010. Auf Basis eines Baupreisindex erfolgt eine Anpassung der Normalherstellungskosten (2010) bis zum WST 24.10.2016. Herangezogen wird der für Berlin veröffentlichte Preisindex für Wohngebäude, bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 in Höhe von 115,1 (August 2016).

#### 7.5 Wertminderung wegen Alters

Die Betrachtung der Gesamtnutzungsdauer im Verhältnis zur Restnutzungsdauer bestimmt den prozentualen Abnutzungsgrad. Bedingt durch unterlassene oder besonders sorgfältig ausgeführte Instandsetzungsarbeiten kann die eingeschätzte Restnutzungsdauer von der rechnerischen Restnutzungsdauer abweichen.

Gem. §23 ImmoWertV wird in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienreihenhäusern in Massivbauweise beträgt in der Regel 80 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre festgesetzt.

#### 7.6 Vorläufiger Gebäudesachwert

Der vorläufige Gebäudesachwert beziffert den Wert vor Berücksichtigung objektspezifischer, ggf. noch zu berücksichtigender Maßnahmen.

#### 7.7 Bauliche und sonstige Außenanlagen

Übliche Außenanlagen sind im Ansatz des Bodenwertes ausreichend gewürdigt. Sofern die Außenanlagen besonders hochwertig und aufwendig gestaltet sind, erfolgt ggf. ein zusätzlicher prozentualer Ansatz des Gebäudewertes.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine einfache, übliche Gestaltung.

#### 7.8 Marktanpassung unter Berücksichtigung von Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV ist der Verkehrswert gemäß § 7 aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden anhand aller ausgewerteten und in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Verkäufe auf dem Berliner Grundstücksmarkt mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die Anpassung der ermittelten Sachwerte erfolgt unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Anpassungsfaktoren (Stand 01.07.2016), wie stadträumliche Wohnlage, Bauzustand, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Baujahr, Kaufvertragsjahr und Stadtlage.

Für das Objekt wurde ein Sachwertanpassungsfaktor mit rd. 1,27 ermittelt.

<b>Kriterien</b>		<b>Faktor</b>
vorläufiger Grundstückssachwert	104.000 €	1,061
einfache Lage		0
normaler Bauzustand		0
Reihenhaus		0,159
Massivhaus		0
Baujahr 1960 bis 1969		-0,167
Kaufvertragsjahr	ab 2015	0,146
Westteil der Stadt		0,066
<b>Marktanpassungsfaktor</b>		<b>1,265</b>
	<b>rund</b>	<b>1,27</b>

## Sachwertverfahren Wohngebäude

- A. Objekt: Musterstraße 1 in 13581 Berlin  
Nutzung: Wohnen  
Baujahr: 1963  
Wertermittlungsstichtag (WST) 24.10.16

Index für 2010 100  
Index für August 2016 115,1  
Region: Berlin  
Nutzungsart: Wohngebäude

B. Normalherstellungskosten auf	BGF = m <sup>2</sup>	Einstufung	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korrektur
Basis 2010 in EUR/m <sup>2</sup> bzw. m <sup>3</sup>	BRI = m <sup>3</sup>	EUR	Länder	Städte	Whg.größe	Grundrißart
Wohnhaus	m <sup>2</sup> BGF	700	1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	Stück	7.000	1,00	1,00	1,00	1,00

### Festgesetzter Herstellungswert / m<sup>2</sup> (auf volle EUR gerundet)

Wohnhaus 700 EUR  
Garage 7.000 EUR

C. Berechnung des Neubauwertes 2010	NHK 2010		
Gebäude / Bauteile			
Wohnhaus 146 m <sup>2</sup> BGF	700 EUR		102.200,00 EUR
Garage 1 Stück	7.000 EUR		7.000,00 EUR

**Neubauwert 2010 109.200,00 EUR**

D. Baunebenkosten vom Sachwert: enthalten	%	EUR
E. Berechnung des Neubauwertes zum WST		
Neubauwert 2010		109.200,00 EUR
Baukostenindex zum WST		115,10 /100
<b>Neubauwert zum WST</b>		<b>125.689,20 EUR</b>

F. Alterswertminderung §23		
Gebäudetypische Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
festgesetzte Restnutzungsdauer	40 Jahre	
festgesetzte Wertminderung linear	50,0 %	
<b>vorl. Gebäudesachwert nach Alterswertminderung</b>		<b>62.844,60 EUR</b>

G. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale erfolgen ggf. bei der Festsetzung des Verkehrswertes		EUR
---	--	-----

H. <b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>		
rechnerisch		62.844,60 EUR
<b>festgesetzt</b>		<b>63.000,00 EUR</b>

## 8.0 Vergleichswert (§ 15 ImmoWertV)

### 8.1 Vergleichswertermittlung

Für das Objekt wurde folgender Vergleich angestellt:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist im Immobilienmarktbericht 2015/2016 für Weiterverkäufe von Reihenhäusern der Baujahre 1949 bis 1970 im westlichen Stadtgebiet in einfachen und mittleren Wohnlagen folgende Kaufpreisspannen aus:

- 1.371 bis 2.336 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche, i. M. 1.894 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche

Gemäß Gutachterausschuss beträgt die Wohnfläche durchschnittlich 80% der Geschossfläche für die Gebäudeart. Die o.g. Spanne entspricht somit rd.:

- 1.713 bis 2.920 €/m<sup>2</sup> Wfl., i. M. 2.367 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 1.474 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Dies entspricht unter Anwendung des Umrechnungsfaktors 80/100 des GAA Berlin einem Wohnflächenwert von 1.843 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die beiden Vergleichswerte befinden sich innerhalb der Kaufpreisspanne.

<b>9.0</b>	<b>Verkehrswert zum WST</b>		
	<b>Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV</b>		
<b>A.</b>	<b>Grundstücksertragswert (vorläufig) §§ 17-20 ImmoWertV</b>		
	<b>Grundstücksertragswert</b>	<b>objektbezogen nicht ermittelt</b>	
<b>B.</b>	<b>Grundstückssachwert (vorläufig) §§ 21-23 ImmoWertV</b>		
	Sachwert Gebäude		63.000,00 EUR
	Bodenwert		41.000,00 EUR
	Außenanlagen	0%	0,00 EUR
	Summe rechnerisch		104.000,00 EUR
	<b>Grundstückssachwert (vorl.)</b>		<b>104.000,00 EUR</b>
<b>C.</b>	<b>Stützwert</b>		
<b>D.</b>	<b>Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)</b>		
	Sachwertfaktor	27,0 %	132.080 EUR
<b>E.</b>	<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		
	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		132.000 EUR
<b>F.</b>	<b>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>		
	konjunkturelle Bodenwertsteigerung um rd. 40 €/m <sup>2</sup>		
	228 m <sup>2</sup> x 40 €/m <sup>2</sup> =		9.120 EUR
	Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen		
	38,39 m <sup>2</sup> x 220 €/m <sup>2</sup> x 25%		2.111 EUR
	<b>Ertragswert</b>		
	<b>Sachwert</b>		143.231 EUR
<p><b>Erläuterung:</b> Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschuss Berlin 2015/2016 werden typische Kaufpreisspannen genannt. Das durchschnittliche Preisniveau für Reihenhäuser im westlichen Stadtgebiet in einfacher bis mittlerer Wohnlage, Baujahre 1949 bis 1970, beträgt rd. 1.371 bis 2.336 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche, i.M. 1.894 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der ermittelte Geschossflächenwert liegt im unteren Bereich der genannten Kaufpreisspanne und spiegelt die einfache Lage und den im Wesentlichen nicht modernisierten Zustand des Objekts wider.</p>			
<b>G.</b>	<b>festgesetzter Verkehrswert (Marktwert) rund</b>		<b>143.000 EUR</b>
	<b>Kenndaten:</b>		
	<b>EUR/m<sup>2</sup> Geschossfläche</b>		<b>1.474 EUR/m<sup>2</sup></b>
	EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche		1.843 EUR/m <sup>2</sup>

## 10.0 Gutachterliche Erklärung

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an das Baugesetzbuch und die Immobilienwertermittlungsverordnung/ Wertermittlungsrichtlinien / WertR 06 erstellt.  
Der Unterzeichner hat kein persönliches Interesse an dem Ausfall der vorstehenden Wertermittlung; insofern bestehen keine Ablehnungsgründe hinsichtlich der vollen Glaubwürdigkeit der obenstehenden Darlegungen.

Kleinmachnow, den 15.02.2017

Dipl.-Ing. Ralph Haftendorn  
Sachverständiger

### Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für etwaige durch den Auftraggeber nicht bekannt gegebene bzw. im Rahmen der Ausarbeitung nicht bekannt gewordene ggf. vorhandene wertrelevante Belastungen oder Rechte Dritter wie z.B. Nutzungs-, Pacht- oder Mietvereinbarungen etc. keine Haftung übernommen wird.

### Anlagen:

- 1 Fotodokumentation
- 2 Stadtplanausschnitt
- 3 Flurkarte
- 4 Auszüge Grundbücher
- 5 Flurkarte zum Grundbuch Blatt \*\*\*
- 6 Grundrisse KG, EG und OG
- 7 Festlegung des Ausstattungsstandards
- 8 Gewichtung der Ausstattung
- 9 Flächenermittlung BGF und GF