



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 21.03.2013

Verkehrswertgutachten Nr. 2013-03-04

OBJEKT: mit einem Einfamilienhaus
bebautes Grundstück
Musterstraße 1
12355 Berlin

AUFTRAGGEBER: Erbgemeinschaft
Musterstraße 1
vertreten durch
Frau Z.
Musterstraße 1
12355 Berlin

AUFTRAG VOM: 17.03.2013
BEGEHUNGSTAG: 18.03.2013
WERTERMITTLUNGSSTICHTAG: 28.11.2012
QUALITÄTSSTICHTAG: 28.11.2012

Verkehrswert: 264.000,- EUR

..... Ausfertigung

1.0 Zweck des Gutachtens

1.1 Auftragsgrund / Sachverhalt

Der Auftrag zur Begutachtung des oben genannten Grundstücks erfolgte durch Frau Z., zur Feststellung des Verkehrswertes¹ zum Wertermittlungsstichtag (WST)² / Qualitätsstichtag (QST)³ 28.11.2012 zur weiteren Disposition. Der 28.11.2012 war der Sterbetag des Erblassers Herr Z.

Die vorhandene Nutzung des Grundstücks wird festgeschrieben.

1.2 Stichtagsbezogene Wertermittlung

Gegenstand der vorliegenden Ausarbeitung ist die Ermittlung des Verkehrswertes zu dem festgesetzten Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 28.11.2012.

Da der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum 28.11.2012 bekannt waren.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.

2.0 Verfahren der Verkehrswertermittlung

2.1 Allgemeines

Der Verkehrswert⁴ 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.

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

2 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. (§ 3 ImmoWertV)

3 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. (§ 4 ImmoWertV)

4 § 194 BauGB

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 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 um keine vermietete Immobilie handelt.

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 §33 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.

3.0 Grundlagen

3.1 Ortsbesichtigung / Bewertungsstichtag

Am 18.03.2013 fand eine Ortsbesichtigung statt. Im Rahmen des Ortstermins wurde das Grundstück mit Frau Z. begangen und die Immobilie von innen und von außen besichtigt. Der nicht ausgebaute Spitzboden wurde nicht besichtigt. Es wurden Notizen und Fotos angefertigt.

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 Erbengemeinschaft zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 10.01.2013
- Grundbuchauszug vom 23.08.2010
- Bauzeichnung vom 01.07.1936

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, 16.12.2011
- Recherche im FIS- Broker
- Grundstücksmarktbericht des GAA Berlin 2011/2012
- Bezirksreport des IVD Berlin – Brandenburg 2011/2012

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 Grundstücks⁵

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).

1.	Grundbuchangaben	
	Auszug vom 10.01.2013	Amtsgericht Neukölln Grundbuch von Rudow Blatt 1000
	Bestandsverzeichnis	Flur 000, Flurstück 000 Gebäude- und Freifläche Musterstraße 1 Größe 1101 m ²
	Grundstücksgröße	1101 m ² .
	Abt. I (Eigentümer)	a) Frau Z. b) Herr Z. beide in Berlin - in Erbengemeinschaft –
	Abt. II (Lasten, Beschränkungen)	Ein lebenslängliches Wohnungsrecht für den XXX Z. in Berlin und nach seinem Tode für seine Ehefrau YYY Z. geb. T. in Berlin gemäß Bewilligung vom 28.09.1934 eingetragen am 09.11.1934. Laut Frau S. Z. sind beide bereits verstorben, sodass das eingetragene Wohnungsrecht bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung findet.
	Abt. III (Hypothecken, Grund- und Rentenschulden)	Für die Verkehrswertermittlung nicht relevant, da nur der Barwert beeinflusst wird.

2. Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grund und Bodens⁶	
Grundstückszuschnitt	Regelmäßiger Zuschnitt Grundstücksbreite rd. 18,00 m Grundstückstiefe rd. 60,00 m
Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, schädliche Bodenveränderungen)	Das Grundstück liegt nicht im Bereich der Berliner Baugrundkarte. Aufgrund der Bebauung aus dem Jahr 1936 ist das Grundstück als Bauland geeignet, eine schädliche Bodenveränderung ist nicht erkennbar.
3. Lagemerkmale⁷	
Stadträumliche Lage	Im südliche Stadtteil von Berlin- Rudow gelegen, Bezirk Neukölln, OT Rudow Entfernung zur City-West (Kurfürstendamm) 23 km
Wohnlage / Geschäftslage	Lt. Berliner Mietspiegel: einfache Wohnlage. Das Bewertungsobjekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet der offenen Bauweise. Beleuchtete und mit Kopfsteinpflaster befestigte Straße, befestigter Gehweg einseitig vorhanden, PKW- Parkmöglichkeiten entlang der Straße. Die Umgebungsbebauung besteht aus 1- bis 2- geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.
Stadtstruktur	Niedrige Bebauung mit Hausgärten Flächentyp: freistehende Einfamilienhäuser mit Garten.
Lärmindex	Tag, Abend, Nacht 49,56 dB (A), Anmerkung des Unterzeichners: niedrig
Monitoring Soziale Stadtentwicklung	Clusteranalyse 2006: Typ B2: Gebiet mit durchschnittlicher Fluktuation, durchschnittlicher Arbeitslosigkeit und durchschnittlicher Sozialhilfedichte. Status / Dynamik- Index 2011: Status mittel; Dynamik positiv. Entwicklungsindex 2011: mittel. Arbeitslose 2010 < 6 % Ausländeranteil 2010: 5 – 10 % Seniorenanteil 2010: 15 – 20%, Kinder und Jugendliche 2010: > 19%, Bildungsgangempfehlung 2003/2004: Gymnasium: 30 - 40%; Hauptschule: 10 - 20%,
4. Infrastruktur und Verkehr	
öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)	Mittel bis gut Bus 371 in der Waltersdorfer Chaussee, Bus 372 in der Ostburger Straße, U- Bahnhof Rudow in 1,1 km Entfernung S- Bahnhof Flughafen Schönefeld in ca. 3 km Entfernung
Individualverkehr / Straßennetz	gut; Anschluss an die A113 Schönefelder Kreuz in 2,1 km Entfernung

6 § 6 Abs. 5 ImmoWertV

7 § 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.

	Infrastruktur / Naherholung	mittel. Kita innerhalb Radius von 0,5 km Grundschule in ca. 0,5 km Entfernung Gymnasium in 560 m Entfernung Lebensmitteleinzelhandel in ca. 670 m Entfernung und am U-Bahnhof Rudow. Naherholungsmöglichkeiten bieten sich im angrenzenden Berliner Umland
5. Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung⁸		
Rechtliche Gegebenheiten		
	Planungsrechtliche Zulässigkeit Flächennutzungsplan Bebauungsplan, im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB, Außenbereich, informelle Planungen Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich	FNP (Neubekanntmachung '09): Wohnbaufläche W4; GFZ bis 0,4 Liegt im Bereich des Baunutzungsplans, allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2 kein Bebauungsplan Kein Sanierungsgebiet, kein Entwicklungsbereich. Zukünftige Planungen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen!
	sonstige Vorschriften bzgl. der Nutzbarkeit (Erhaltungssatzung, Denkmalschutz etc.)	Das Gebäude ist kein eingetragenes Baudenkmal.
Tatsächliche Gegebenheiten		
	(abweichendes lagetypisches Maß der baulichen Nutzung, naturbedingte Hindernisse etc.)	Das Grundstück bietet eine größere Ausnutzbarkeit, die augenscheinlich aber erst nach einem Abriss des etwa mittig stehenden Gebäudes realisierbar scheint. Dann böte sich eine Teilung in ein vorderes und hinteres Grundstück an.
6. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen⁹		
	öffentlich-rechtliche und privatrechtliche (Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen etc.)	Rechte und Belastungen öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Art sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Die historische Eintragung in Abt. II wird als nicht wertmindernd betrachtet.
7. Entwicklungseinflüsse gemäß §§ 4 und 5 ImmoWertV		
	Entwicklungszustand¹⁰	bebautes Grundstück, baureifes Land
	Erschließungszustand	ortsüblich erschlossen
8.	Sonstige wertbeeinflussende Rechte / Belastungen	Sonstige wertrelevante Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.
9.	Abgabenrechtlicher Zustand¹¹	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, ist ortsüblich erschlossen und somit als beitragsfrei einzustufen.
10.	Kanalisation	Schmutz- und Regenwasserkanal.
11.	Flurabstand Grundwasser	30 - 40 m

8 § 6 Abs. 1 ImmoWertV

9 § 6 Abs. 2 ImmoWertV

10 § 5 ImmoWertV

11 § 6 Abs. 3 ImmoWertV

12.	Altlasten / Kontaminierung	<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 und auch bei der Besichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Die Bewertung geht von Altlastenfreiheit aus.</p> <p>Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude</p> <p>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 Ersterfassung 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 Objektbeschreibung¹²

Zum Besichtigungszeitpunkt (18.03.2013) stellt sich das Objekt als fertig gestelltes und bewohntes, eigengenutztes Einfamilienhaus in Massivbauweise dar.

1.	Gebäudeart	Einfamilienhaus, KG, EG, DG, nicht ausgebauter Dachboden
	Nutzung	Wohnnutzung
	Wohn- / Nutzfläche, Bruttogrundfläche	Die Wohnfläche wurde durch den Unterzeichner anhand der Grundrisse überschlägig ermittelt. Sie beträgt ca. 108 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG, DG beträgt insgesamt rd. 262,00 m ² .
	Baujahr	1936
	Unterkellerung	Unterkellert
2.	Wohnhaus	
	Bauart	Massiv, Mauerwerksbau
	Gründung	Streifenfundamente
	Wände	Außenwände: Mauerziegel 38 cm stark, mit Innenputz und Außenputz, .Kelleraußenwände 38 cm stark. Innenwände: massiv, 7 und 25 cm stark, verputzt
	Fassaden	Putzfassade, gestrichen. Giebeldreieck mit Faserzementplatten bekleidet Sockel aus Klinkermauerwerk.
	Dach	Satteldach mit Gauben, Dachstuhl aus Holz, Eindeckung mit Betondachsteinen im Jahr 1984, vorgehängte Zinkrinnen. Der Fußboden des nicht ausgebauten Spitzbodens sei mit Dämmstoff belegt.
	Decken	Kellerdecke massiv als Stahl- Stein- Decken, Decken über EG als Holzbalkendecke.
	Treppen	Kellertreppe als Holztreppe, Treppe zum DG als Holztreppe
	Fenster / Türen	Holzfenster mit 2- Scheiben- Isolierverglasung, 1986. Haustür als Rahmentür mit Glasfüllung. Innentüren: Holztüren.

	Ausstattung	Im Allgemeinen mittlere Ausstattung
	Deckenbekleidung	Überwiegend Raufasertapete oder gleichwertig, z.B. verputzt und gestrichen.
	Innenwände	Teilweise Holzpaneele, Raufasertapete, Papiertapete, in den Küchen Fliesenpaneele, im Bad des EG und DG Fliesenbelag bis ca. 2 m Höhe
	Fußböden	Unterschiedliche Materialien: Fliesenbelag, Teppichböden, PVC.
	Heizung / Warmwasser	Ölzentralheizungsanlage aus dem Jahr 1994 Warmwasserbereitung über die Ölheizungsanlage, aber auch elektrischer Durchlauferhitzer im WC des DG. Raumbeheizung über Plattenheizkörper oder Radiatoren.
	Sanitärausstattung	KG: Waschkeller mit Dusche, WC und Waschtisch EG: Bad mit Badewanne, Stand- WC, Waschtisch DG: WC mit Hänge- WC und Waschtisch
	Elektroinstallation	mittlere Ausstattung, Satellitenempfang
	Kücheneinrichtung	EG: Einbauküche mit Gasherd DG: Einbauküche
4.	weitere bauliche Anlagen / Gebäude	Garage neben dem Wohnhaus
5.	Außenanlagen	Übliche Rasen- und Pflanzflächen, Wege aus Betonsteinpflaster, Terrassensitzplatz hinter dem Haus. Zaunanlage an der Straße aus dem Jahr 2012.
6.	Bauschäden/-mängel	Augenscheinlich keine die Substanz beeinträchtigenden Schäden vorhanden, aber: 1.) Anzeichen einer teilweise nicht mehr intakten Außenabdichtung der Kellerwände, erkennbar im Kellerraum unterhalb der Veranda. Vorgenannter Mangel ist im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Zuordnung normaler bis guter Bauzustand mit berücksichtigt.
	Einschätzung / Entwicklungspotential	Das Gebäude macht im Allgemeinen einen soliden und gepflegten Eindruck. Instandsetzungen und Teilmodernisierungen wurden ausgeführt. Das Einfamilienhaus ist für eine weitere Wohnnutzung gut geeignet.
	Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag nicht vor. Der Unterzeichner geht von einem durchschnittlichen Heizenergieverbrauch aus.
7.	Eingeschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Gemäß Marktanpassungsmodell im Sachwertverfahren wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem bis gutem Bauzustand mit 25 Jahren angesetzt.

6.0 Ermittlung des Bodenwertes

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 lt. Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 01.01.2012 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 01.01.2012 wurde ein Bodenrichtwert von 160,- EUR/m² ausgewiesen.

6.3 Konjunkturelle Bodenwertentwicklung

Es wird die allgemeine konjunkturelle Bodenwertentwicklung bis zum WST 28.11.2012 betrachtet. Da der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin bei seiner Auswertung auf sämtliche Kauffälle Zugriff hat, wird auf dessen Veröffentlichungen zur allgemeinen konjunkturellen Bodenwertentwicklung zurückgegriffen.

6.4 GFZ- und sonstige Anpassung

Soweit die bauplanungsrechtlich zulässige bzw. die lagetypische GFZ für das Bewertungsgrundstück von der dem Bodenrichtwert zugeordneten GFZ abweicht, wird der Bodenrichtwert (BRW), soweit erforderlich, mittels von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichter Koeffizienten und/oder nach sachverständiger Einschätzung angepasst.
Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine GFZ- Anpassung vorzunehmen, weil dies nicht im Einklang zu dem Verfahren der Marktanpassung stehen würde.

6.5 Lage- und objektspezifische Anpassung

Das Grundstück entspricht im wesentlichen dem Richtwertgrundstück.
Eine lagespezifische Anpassung ist nicht erforderlich, bzw. erfolgt ggf. erst bei der Verkehrswertfestsetzung.

6.6 Sonstige Anpassung

Soweit dem Unterzeichner weitere Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art bekannt werden, sind diese dem nachfolgenden Bewertungsblatt zu entnehmen.
Die Außenanlagen sind als übliche Anlagen bereits im Bodenwert enthalten.

6.7 Vergleichsbodenwertermittlung

A. Objekt:	Musterstraße 1 12355 Berlin		
Grundstücksgröße (Bauland)	1.101	m ²	
Stichtag des BodenRichtWert	01.01.12	Wertermittlungsstichtag (WST)	28.11.12
BRW gemäß GAA	160,00	EUR/m ²	
Ausweisung Art der Nutzung	W (Wohnnutzung)		
Ausweisung Maß der Nutzung	GFZ 0,4		

Bemerkung:
keine GFZ-Anpassung gemäß Verfahren zur Sachwertanpassung des GAA Berlin

B. GFZ-Anpassung (aufgrund ggf. abweichender baulicher Grundstücksauslastung)			
keine Anpassung mittels veröffentlichter Umrechnungsfaktoren (URK) gemäß Markt- anpassungsverfahren			
GFZ-Ausweisung	0,4	0,66	WertR 2006
vorh. GFZ, rd.	0,2	0,66	WertR 2006
keine GFZ-Anpassung gemäß Verfahren zur Sachwertanpassung des GAA Berlin			
angesetzter Bodenrichtwert			160,00 EUR/m²

C. Konjunkturelle Anpassung

Bemerkung:
Zwischen der Veröffentlichung des BRW und dem WST sind keine wesentlichen Verände-
rungen am Bodenmarkt zu beobachten. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

.-Abschlag / + Zuschlag %

D. Lage- / objektspezifische Anpassung

Bemerkung:
Die Lagemerkmale des zu bewertenden Objekts entsprechen weitgehend den Merkmalen
der Grundstücke der Richtwertzone.

.-Abschlag / + Zuschlag %

E. Sonstiges

Wertbeeinflussende Merkmale

Bemerkung:
Sonstige Anpassungen sind nicht erforderlich.

.-Abschlag / + Zuschlag %

F. Summe aus C + D + E	%	160,00 EUR/m²
G. Bodenwertfestsetzung		160,00 EUR/m²

Bodenwert

Baulandanteil	176.160,00	EUR
Bodenwert festgesetzt	176.000,00	EUR

7.0 Gebäudesachwert ¹³

7.1 Normalherstellungskosten 2000

Die Herstellungskosten in EUR pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche werden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ermittelt.

Bei den NHK 2000 handelt sich um gewöhnliche Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten.

Die NHK 2000 sind in der einschlägigen Literatur nach Bauarten in Gebäudebaujahresklassen sowie Ausstattungsstandards differenziert.

Bei den Normalherstellungskosten 2000 handelt es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand ohne Baunebenkosten einschließlich 16% Mehrwertsteuer.

Es ist ein Regionalfaktor von 1,0 (für Berlin) anzuwenden.

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

Gewählt wird der Gebäudetyp 1.01 der NHK mit mittlerer Ausstattung.

(*mittel*, entsprechend des Sachwertanpassungsverfahrens und der einfachen Wohnlage). Es erfolgt für das Wohnhaus ein objektbezogener Ansatz von rd. 495,-

EUR/m² an Herstellungskosten pro m² BGF. Die Garage fließt mit 255 Euro/m² BGF in die Berechnung ein.

7.2 Bruttogrundfläche

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

7.3 Neubaukosten 2000

Die Neubaukosten berechnen sich aus der Brutto-Grundfläche multipliziert mit den Normalherstellungskosten pro m² des Jahres 2000.

7.4 Neubaukosten zum WST

Die Neubaukosten bestimmen sich über die vom Statistischen Bundesamt bzw. vom Amt für Statistik in Berlin- Brandenburg errechnete Preissteigerung seit 2000. Auf Basis eines Baupreisindex erfolgt eine Anpassung der Normalherstellungskosten (2000) bis zum WST 28.11.2012. Herangezogen wird der für Berlin veröffentlichte Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser, bezogen auf das Basisjahr 2005 = 100 in Höhe von 123,4 (November 2012) und umbasiert mit dem Faktor 0,985 auf das Jahr 2000.

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 beträgt hier, gemäß Verfahren zur Marktanpassung, Gebäudealter 76 Jahre + Restnutzungsdauer 25 Jahre = 101 Jahre, abgerundet = 100 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wird bei Gebäuden, die älter als 65 Jahre sind und einen normalen bis guten Unterhaltungszustand aufweisen mit 25 Jahren angesetzt.

Die lineare Alterswertminderung beträgt demnach 75 %.

7.6 Vorläufiger Gebäudesachwert

Der vorläufige Gebäudesachwert beziffert den Wert vor Berücksichtigung objekt-spezifischer, ggf. noch zu berücksichtigender Maßnahmen, z.B. Instandsetzungs-stau.

7.7 Bauliche Außenanlagen

Übliche Außenanlagen (Terrassen, Wege, Einfriedungen, etc.) sind im Wert des Bodens bereits enthalten.

7.8 Baulicher Unterhaltungszustand

Gemäß Verfahren zur Sachwertanpassung wird der bauliche Unterhaltungszustand in 3 Kategorien unterteilt: gut – normal – schlecht

Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertige oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung. Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (zum Beispiel malermäßige Renovierung der Fassaden, Fenster, Klempnerarbeiten).

Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreiche Instandsetzung der Substanz notwendig (zum Beispiel an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im vorliegenden Fall wird ein normaler bis guter baulicher Unterhaltungszustand angesetzt.

Die vorgefundenen Mängel bezüglich der Kellerabdichtung werden als normale Verschleißerscheinungen, bzw. Unregelmäßigkeiten, insbesondere auch wegen des fortgeschrittenen Baualters betrachtet.

Sachwertverfahren

A. Objekt: Musterstraße 1 12355 Berlin
Nutzung: Wohnen
Baujahr: 1936
Wertermittlungsstichtag (WST) 28.11.12

Index für 2000 100,00
Index für November 2012 123,40
Umbasierung 2005/2000 0,985
Region: Berlin
Nutzungsart: Wohngebäude

B. Normalherstellungskosten auf Basis 2000 in EUR/m ² bzw. m ³	BGF = m ²	Einstufung	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korrektur
	BRI = m ³	EUR	Länder	Städte	Whg.größe	Grundrißart
Wohnhaus	m ² BGF	495	1,00	1,00	1,00	1,00
Garage	m ² BGF	255	1,00	1,00	1,00	1,00

Festgesetzter Herstellungswert / m² (auf volle EUR gerundet)

Wohnhaus 495,00 EUR
Garage 255,00 EUR

C. Berechnung des Neubauwertes 2000

Gebäude / Bauteile		NHK 2000		
Wohnhaus	262,00 m ² BGF	495,00 EUR		129.690,00 EUR
Garage	28,00 m ² BGF	255,00 EUR		7.140,00 EUR
				136.830,00 EUR

D. Baunebenkosten vom Sachwert 16,0 % 21.892,80 EUR

E. Berechnung des Neubauwertes zum WST
Neubauwert 2000 158.722,80 EUR
Baukostenindex zum WST 123,40 /100
Umbasierung 2005/2000 0,985
Neubauwert zum WST 192.925,98 EUR

F. Alterswertminderung §23
Gebäudetypische Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre
festgesetzte Restnutzungsdauer 25 Jahre
Festgesetzte Wertminderung linear 75,0 %
vorl. Gebäudesachwert nach Alterswertminderung 48.231,49 EUR

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

H. vorläufiger Gebäudesachwert
rechnerisch 48.231,49 EUR
festgesetzt 48.000,00 EUR

7.9 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 im Zeitraum von Januar 2008 bis Juni 2011 mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis / Sachwert) abgeleitet.

Die Anpassung der ermittelten Sachwerte erfolgt unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss am 16. Dezember 2011 veröffentlichten Anpassungsfaktoren. Für das Bewertungsobjekt sind folgende Anpassungsfaktoren¹⁴ (Sachwertfaktoren) in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Grundstückssachwerts heranzuziehen:

Vorläufiger Grundstückssachwert:	
Bodenwert:	176.000,- Euro
Gebäudesachwert (Zeitwert):	<u>48.000,- Euro</u>
vorläufiger Grundstückssachwert:	224.000,- Euro

Sachwert des Grundstücks (EUR)	Anpassungsfaktor
Ausgewiesen: 224.000,-	1,044
Zu-/Abschlag stadträumliche Wohnlage (einfach):	- 0,039
Zu-/Abschlag Bauzustand (normal bis gut)	0,000
Zu-/Abschlag Gebäudestellung (Ein- / Zweifamilienhaus)	-0,060
Zuschlag für Baujahrsgruppen (1925 - 1945)	0,233
Rechnerische Summe	1,178

Grundstückssachwert unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors:	
224.000,- EUR + 17,8 % =	263.872,00 EUR
Verkehrswert gerundet	264.000,00 EUR

¹⁴ Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, GAA Berlin, 16.12.2011

8.0 Verkehrswert zum WST

Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV

A. Grundstücksertragswert (vorläufig) §§ 17-20 ImmoWertV

Ertrag der baulichen Anlage

Bodenwert

Summe rechnerisch

Grundstücksertragswert **objektbezogen nicht ermittelt**

B. Grundstückssachwert (vorläufig) §§ 21-23 ImmoWertV

Sachwert der baulichen Anlage 48.000,00 EUR

Bodenwert 176.000,00 EUR

Summe rechnerisch 224.000,00 EUR

Grundstückssachwert (vorl.) 224.000,00 EUR

C. Stützwert

D. Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Sachwertfaktor 17,8 % 263.872 EUR

E. Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 263.872 EUR

F. Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

keine wertrelevanten Besonderheiten 0 EUR

Ertragswert

Sachwert 263.872 EUR

Begründung:

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss Berlin 2011/2012 sind unter Punkt 5.4.2.1 Vergleichspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aufgeführt. Das Preisniveau wird für 2011 im Westteil Berlins in einfacher und mittlerer Wohnlage für Alt- und Zwischenkriegsbauten (Baujahre vor 1949) wie folgt angegeben: 750,- Euro/m² bis 2.100,- Euro/m² Geschossfläche, bei einem Mittelwert von 1.385,- Euro/m². Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 1.535,- Euro/m² Geschossfläche (fett gedruckt, siehe unten) befindet sich innerhalb der angegebenen Spanne.

G. festgesetzter Verkehrswert (Marktwert)

264.000 EUR

rund

i.W.: Zweihundertvierundsechzigtausend EUR

Kenndaten:

Vielfaches des Rohertrages (netto)

EUR/m² Geschossfläche 1.535 EUR/m²

EUR/m² Wohn- Nutzfläche 2.444 EUR/m²

EUR/m² Grundstücksfläche (Baulandanteil) 240 EUR/m²

9.0 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 21.03.2013
Verkehrswertgutachten
Nr. 2013-03-04

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 Karte von Berlin
- 3 Grundbuchauszug, Flurkarte
- 4 Berechnungen
- 5 Bauzeichnungen