

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**für das bebaute Grundstück
in 12345* Berlin – Sonnenstraße 18**

KATASTERANGABEN*:

Gemarkung: Pankow
Flur: 2
Flurstück: 19864

Aktenzeichen: 002-2001
Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 34 einseitig beschriebene Seiten und 5 Blatt Anlagen, insgesamt 39 Seiten.

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

* fiktive Annahme

Inhaltsverzeichnis

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	2
<u>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</u>	3
<u>1</u> <u>Aufgabenstellung</u>	<u>4</u>
<u>2</u> <u>Allgemeine Angaben</u>	<u>5</u>
<u>3</u> <u>Grundlagen</u>	<u>5</u>
<u>4</u> <u>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</u>	<u>6</u>
<u>5</u> <u>Lagebeschreibung</u>	<u>7</u>
<u>5.1</u> <u>LAGE - REGIONAL</u>	<u>7</u>
<u>5.2</u> <u>LAGE – ÖRTLICH</u>	<u>7</u>
<u>6</u> <u>Zustandsmerkmale</u>	<u>9</u>
<u>6.1</u> <u>RECHTLICHE GEBENHEITEN</u>	<u>9</u>
<u>6.1.1</u> <u>Privatrechtliche Situation</u>	<u>9</u>
<u>6.1.2</u> <u>Öffentlich rechtliche Situation</u>	<u>10</u>
<u>6.2</u> <u>TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT</u>	<u>11</u>
<u>6.2.1</u> <u>Gestalt und Form</u>	<u>11</u>
<u>6.2.2</u> <u>Bodenbeschaffenheit</u>	<u>11</u>
<u>6.2.3</u> <u>Altlasten</u>	<u>11</u>
<u>6.2.4</u> <u>Immissionen</u>	<u>11</u>
<u>6.2.5</u> <u>Erschließung</u>	<u>11</u>
<u>6.2.6</u> <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	<u>12</u>
<u>6.2.7</u> <u>Bauliche Anlagen</u>	<u>13</u>
<u>6.2.8</u> <u>Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse</u>	<u>14</u>
<u>6.2.9</u> <u>Außenanlagen</u>	<u>15</u>
<u>6.2.10</u> <u>Konzeption</u>	<u>15</u>
<u>7</u> <u>Verkehrswertermittlung</u>	<u>16</u>
<u>7.1</u> <u>ALLGEMEINES</u>	<u>16</u>
<u>7.2</u> <u>AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u>	<u>17</u>
<u>7.3</u> <u>BODENWERTERMITTLUNG</u>	<u>18</u>
<u>7.4</u> <u>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</u>	<u>21</u>
<u>7.4.1</u> <u>Berechnung des ortsüblichen und nachhaltigen Mietertrages</u>	<u>21</u>
<u>7.4.2</u> <u>Bewirtschaftungskosten</u>	<u>23</u>
<u>7.4.3</u> <u>Liegenschaftszinssatz</u>	<u>23</u>
<u>7.4.4</u> <u>Restnutzungsdauer und Vervielfältiger</u>	<u>24</u>
<u>7.4.5</u> <u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</u>	<u>24</u>
<u>7.4.6</u> <u>Ertragswertberechnung</u>	<u>25</u>
<u>7.5</u> <u>SACHWERTERMITTLUNG</u>	<u>26</u>
<u>7.5.1</u> <u>Allgemeines</u>	<u>26</u>
<u>7.5.2</u> <u>Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95</u>	<u>29</u>
<u>7.6</u> <u>SONSTIGE RECHTE UND BELASTUNGEN</u>	<u>31</u>
<u>7.7</u> <u>VERKEHRSWERT</u>	<u>31</u>
<u>8</u> <u>Haftungsausschluss</u>	<u>33</u>
<u>9</u> <u>Erklärung des Sachverständigen</u>	<u>33</u>
<u>QUELLEN- UND LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>34</u>
<u>ANLAGENVERZEICHNIS</u>	<u>35</u>

Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMBau	Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen
BMZ	Baumassenzahl
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
i. . F.	in der Fassung
i. S. d.	im Sinne des
i. V. m.	in Verbindung mit
NN	Normal-Null
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung

1 Aufgabenstellung*

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I 2141) sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98) und die Wertermittlungsrichtlinien 1996 (WertR 96) wird nachfolgendes

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

für das Grundstück in 12345 Berlin – Sonnenstraße 18, abgegeben.

Grundlage des Auftrags: schriftliche Auftragserteilung vom 28.05.2001 durch den Eigentümer Herrn Heribert Grossmann,
Zweck des Gutachtens: Vorbereitung der Veräußerung des Grundstücks durch den Eigentümer Herrn Heribert Grossmann

Wertermittlungsstichtag: 01. Januar 2001

Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am Dienstag, den 5. Juni 2001 eine örtliche Besichtigung des Objektes durchgeführt. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt durch den Unterzeichnenden Herrn Dipl.- Ing.(FH) Burghardt Kothe besichtigt. Herr Heribert Grossmann war bei diesem Termin ebenfalls anwesend.

Das *beiliegende Bildmaterial wurde bei dieser Besichtigung gefertigt.

Anzumerken ist, dass

- *die Berechnungen auf der Grundlage von Unterlagen des Eigentümers/ Nutzers durchgeführt wurden. Für die Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit sowie für Angaben vom Eigentümer und von Dritten kann keine Gewähr übernommen werden. Beim Ortstermin wurden einzelne Kontrollmaße ermittelt.
- von normalem Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminationen ist¹.

* fiktive Annahme

¹ nach Angaben des Umweltamtes liegen auf dem Grundstück keine Altlasten vor

2 Allgemeine Angaben

Objekt: mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück
Straße: Sonnenstraße 18
Ort: 12345 Berlin

Auftraggeber: Herr Heribert Grossmann

Eigentümer: Herr Heribert Grossmann
Friedrich-Wilhelm-Straße 6
12345 Berlin

3 Grundlagen

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)²
Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98)³
Wertermittlungsrichtlinien (WertR'96)⁴

Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen:

- *Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000
- *Grundbuchauszug
- *Bodenrichtwertauskünfte des zuständigen Gutachterausschusses
- *Auskünfte des Stadtplanungsamtes Berlin-Pankow (Frau Maiwald, Tel.: 2354-2342)
- *Auskünfte des Umweltamtes Berlin-Pankow (Herr Finster, Tel.: 2354-7653)
- *Auskünfte des Tiefbauamtes Berlin-Pankow (Frau Kuchner, Tel.: 2354-5342)
- Lageplan Maßstab 1:500

Tag der Ortsbesichtigung: 05.Juni 2001

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümer, Sachverständiger

² Quelle (7)

³ Quelle (9)

⁴ Quelle (10)

4 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

PLZ:	12345*
Ort:	Berlin
Straße:	Sonnenstraße 18
Gemarkung:	Pankow
Flur:	2
Flurstück:	19864
Bodenwert:	1.395.000,00 €(ebf)
Fläche:	3000 m ²
Grundstückssachwert:	1.820.000,00 €
Grundstücksertragswert:	1.820.000,00 €
Verkehrswert:	1.820.000,00 €

* fiktive Annahme

5 Lagebeschreibung*

5.1 Lage - regional

Einwohner: 121.000
Fläche: 61,9km₂

Der Stadtbezirk Pankow liegt im Norden Berlins und gehört zu den wenigen Bezirken mit steigender Einwohnerzahl. Pankow bietet seinen Bewohnern viel Grün.

5.2 Lage – örtlich

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Pankow⁵. Hier sind unter den zahlreichen Altbauten noch viele repräsentative Bürgerhäuser zu finden (u.a. die Wohnanlagen Amalienpark, Galenus- und Paracelsusstraße sowie die Florastraße), von denen mittlerweile zahlreiche saniert sind. Zu den Hauptgeschäftszentren gehört die Berliner Straße. Zentrale Einkaufsstraße ist die verkehrsreiche und geräuschvolle Breite Straße am ehemaligen Dorfanger. Dort wurde im Herbst 1999 das neue „Rathaus-Center“ mit 18.000m₂ Nutzfläche eröffnet.

Die etwas ruhigere Sonnenstraße, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist eine Querstraße der Breite Straße über welche man in die Mühlenstraße gelangt. Hier befindet sich das Rathaus des Stadtbezirkes Pankow. In unmittelbarer Nähe des Rathauses entsteht bis voraussichtlich Jahresende 2001 auf dem Gelände der Alten Mälzerei ein Wohn- und Gewerbebauprojekt. Mit einem Volumen von 130 Mio. Mark sollen hier Kino, Theater, Restaurants, Läden und Freizeiteinrichtungen entstehen.

Das Bewertungsobjekt liegt auf der südlichen Seite der Sonnenstraße in unmittelbarer Nähe des Geländes der Alten Mälzerei. Das Anwesen grenzt direkt an den Bürgersteig.

Die Straße ist von Laubbäumen gesäumt; das Zentrum von Pankow ist durch eine gute allgemeine Durchgrünung gekennzeichnet.

Typisch für die nach der Jahrhundertwende übliche verdichtete innerstädtische Bauweise wurden an der Sonnenstraße und Umgebung viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser errichtet, im Blockinnern ebenfalls viergeschossige Quergebäude, auch heute noch z.T. für gewerbliche Zwecke genutzte Gebäude.

* fiktive Annahme

⁵ s. Anlage 6 Stadtkartenausschnitt (1:5000) sowie Flurkartenausschnitt (1:1000)* fiktiv

Öffentliche Verkehrsmittel sind nach 300 m die Straßenbahnlinien 23, 24, 37 sowie die Buslinie 24 und nach 400m ist der U/S-Bahnhof Pankow zu erreichen. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zu den Kommunalbehörden und Dienstleistungseinrichtungen und zur Haupteinkaufsstraße beträgt etwa 300m. Über die Mühlenstraße (Bundesstraße 96a) ist der Alexanderplatz nach etwa 5,5km zu erreichen und die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A114 beträgt etwa 2,5km.

Der Flughafen Berlin-Tegel ist nach etwa 12km erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung des Objekts kann somit als gut bezeichnet werden.

Gegenüber dem zu bewertenden Grundstück befindet sich das Carl von Ossietzky Gymnasium.

6 Zustandsmerkmale

6.1 Rechtliche Gegebenheiten

6.1.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Der Sachverständige hat das Grundbuch eingesehen. Nachfolgende Eintragungen konnten festgestellt werden:

Amtsgericht: Berlin-Pankow
Grundbuchamt: Berlin-Pankow
Grundbuchblatt.: N2375

a) Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Pankow
Flur/ Kartenblatt: 2/42375
Flurstück/Parzelle: 19864
Größe: 3000m_
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche

b) Abteilung I: Eigentümer: Grossmann, Heribert
Friedrich-Wilhelm-Straße 6
12345 Berlin
geb. am 02.07.1942

c) Abteilung II: keine Eintragungen

d) Abteilung III: keine Eintragungen

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden bzw. bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:

keine

6.1.2 Öffentlich rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: In dem beim Stadtplanungsamt Berlin-Pankow geführten Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück Sonnenstraße 18 keine Eintragungen vorhanden.

Denkmal-
schutz: In der beim Stadtplanungsamt Berlin-Pankow geführten Denkmalschutzliste sind für das Grundstück Sonnenstraße 18 keine Eintragungen vorhanden.

Bauplanungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Berlin-Pankow vom 01.07.1994 – FNP '94 – (ABl. 1994 S. 1972) stellt das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes als Gemischte Baufläche Typ M2 dar⁶. Der Wohnbaufläche vom Typ M2 sind folgende Strukturmerkmale zugeordnet:

- Mittlere Nutzungsintensität und -dichte;
- Vorwiegend Mischgebietscharakter;

Die am 14.04.1903 im Bereich des Wertermittlungsobjektes förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 5,0m parallel zueinander, wobei die Straßenfluchtlinie mit der Eigentumsgrenze zusammenfällt. Straßenland ist danach nicht mehr abzutreten.

Nach dem Baunutzungsplan i.d.F. vom 28.12.1960 (Abl. 1960 S. 742) liegt das Grundstück im „gemischten Gebiet“ der Baustufe IV/3. Dies entspricht einer zulässigen Grundflächenzahl⁷ –GRZ- von 0,3 sowie einer zulässigen Geschossflächenzahl⁸ –GFZ- von 1,2.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1104) und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als qualifizierter Bebauungsplan i.S. d. § 30 Abs.1 BauGB.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks als erschlossenes Bauland einzustufen⁹.

⁶ s. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan*

⁷ Die GRZ gibt an, wie viel m₂ Grundfläche je m₂ Grundstücksfläche zulässig sind.

⁸ Die GFZ gibt an, wie viel m₂ Geschossfläche je m₂ Grundstücksfläche zulässig sind.

⁹ vgl. § 4 Abs. 4 WertV 98

6.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

6.2.1 Gestalt und Form

Das nahezu rechteckige Grundstück hat eine Fläche von 3000m² bei einer Straßenfrontlänge von ca. 50m und einer Tiefe von ca. 60m¹⁰. In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück eben.

6.2.2 Bodenbeschaffenheit

Nach Auskunft des Umweltamtes Berlin-Pankow liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 55 m über NN, während die Geländehöhe bei ca. 59 m über NN liegt. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humose Deckschicht von ca. 0,3m Mächtigkeit. Darunter befinden sich fein- und mittelkörnige Sande mit teilweise schluffigen Einlagerungen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0m. Bis zu einer Tiefe von 4,0m besteht regelmäßig keine Gefahr von Grund- und Schichtenwasser.

Bodenuntersuchungen wurden nicht angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird von ungestörten, normal tragfähigem Baugrund und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen. (Diese Angaben ersetzen kein Baugrundgutachten).

6.2.3 Altlasten

Nach Angaben des Umweltamtes Berlin-Pankow bestehen auf dem Grundstück Sonnenstraße 18 keine Altlasten.

6.2.4 Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Immissionen (normaler Verkehrslärm durch den Durchgangsverkehr) feststellbar.

6.2.5 Erschließung

Das Grundstück liegt an einer ausgebauten asphaltierten Straße mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen und normalem Durchgangsverkehr. Beidseitige Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Für das Bewertungsgrundstück fällt nach Auskunft des Bauamtes Berlin-Pankow, Abteilung - Tiefbau - kein Erschließungsbeitrag mehr an.

¹⁰ siehe Anlage 2

Das Grundstück ist ortsüblich mit Trinkwasser, Schmutzwasser (Kanal), Gas und Elektroenergie erschlossen.

6.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen bzw. Vorgaben

1. laut Baunutzungsplansplan vom 28.12.1960:
Mischgebiet, IV Vollgeschosse, GRZ £ 0,3, GFZ £ 1,2
Bebauungstiefe 60m
2. laut Flächennutzungsplan vom 01.07.1994
liegt Grundstück im M2-Bereich

tatsächliche bauliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen, nicht unterkellerten Bürogebäude bebaut. Südlich des Bürogebäudes schließt sich eine befestigte Stellfläche für ca. 15 Kraftfahrzeuge an.

Grundstücksfläche

= 3000 m_²

Grundfläche bebaut nach § 19 BauNVO¹¹

Bürogebäude 10,0 m x 20,0 m = 200,0 m_²

Grundflächenzahl (realisiert)

GRZ = 200 m_² / 3000m_² = 0,067 rd. 0,07

Geschossfläche (realisiert) nach § 20 BauNVO¹²

Bürogebäude 200 m_² x 3 (Vollgeschosse) = 600 m_²

Geschossflächenzahl (realisiert)

GFZ = 600 m_² / 3000 m_² = 0,2

¹¹ s. Quelle (8)

¹² s. Quelle (8)

6.2.7 Bauliche Anlagen*

Anmerkung:

Die nachstehende Baubeschreibung ist das Ergebnis der Einsicht in die Bauakte und gibt den augenscheinlich erkennbaren Gebäudezustand bei der Objektbesichtigung wieder.

Diese Beschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung (Beschränkung auf die wesentlichen, langlebigen und wertbestimmenden Bauteile) und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen (bezüglich: Standsicherheit/ Baugrund, Schädlingsbefall, Schall- und Wärmeschutz u.ä.) sind nicht vorgenommen worden.

6.2.7.1 Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes: freistehendes, dreigeschossiges Bürogebäude, nicht unterkellert;

Baujahr: ca. 1981
Brutto-Rauminhalt (BRI)¹³: 1.800m₃
Brutto-Grundfläche (BGF)¹⁴: 200m₂
Nutzfläche: 500m₂
Lichte Raumhöhen: zwischen 2,80m und 2,90m
Anzahl der Geschosse: EG, 1.OG, 2.OG

6.2.7.1.1 Ausführung

Grundrissgestaltung: einfacher Rechteckgrundriss (Zellenbauweise)
Konstruktionsart: Massivbau
Fundamente: Stahlbetonstreifenfundamente
Außenwände: Mauerwerksbau mit Wärmedämmverbundsystem
Außenverkleidung: Eternitplatten
Innenwände: Kalksandstein, Hochlochziegel, Ständerwerk beplankt
Geschossdecke: Stahlbetonfertigteilelemente
Dach: Flachdach als Kaltdach mit Bitumenbahnen
Dachrinnen / Fallrohre: Zink

* fiktive Annahme

¹³ nach DIN 277-1987

¹⁴ nach DIN 277-1987

6.2.7.1.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	in Flur und in Büroräumen PVC, in Sanitärbereich und Küchen gefliest, Treppen- und Podestbelag aus Natursteinplatten
Wand- und Deckenflächen:	Kunstharz-Reibputz in Flur und Treppenhaus; Tapete in Büros, Fliesen raumhoch in WC und Küche
Fenster:	Drehkipfenster mit Isolierverglasung, Sonnenschutzvorrichtung
Türen:	Kunststofftüren mit Glaseinsätzen
Elektroinstallation:	je Raum mind. 1Lichtauslaß sowie 2-3 Steckdosen, EDV- Verkabelung, unter Putz
Sanitär:	WC (Damen-u. Herren), Waschbecken
Heizung:	Gaszentralheizung, Wärmeabgabe durch Radiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral

6.2.7.1.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich zentral der Hauseingang sowie ein seitlicher Notausgang.

Je Geschoss befinden sich zwei Büroeinheiten. Jede Büroeinheit verfügt über 3 bzw. 4 Büroräume, je einen Flur, WC (Damen und Herren) sowie eine Kammer bzw. einen Abstellraum. Im EG befindet sich ein Hausanschlussraum sowie ein Heizungsraum.

6.2.7.1.4 besonders zu bewertende Bauteile

Eingangsbereich: Rampe und Überdachung

6.2.7.1.5 Beschaffenheit

Der bauliche und dekorative Zustand ist, soweit im Rahmen dieser Begehung feststellbar, insgesamt als altersgemäß zu beurteilen. Der optische Gesamteindruck ist gut.

Notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt. Es wurden keine wertbeeinflussenden Mängel bzw. Bauschäden festgestellt.

6.2.8 Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Die Büroeinheiten sind an die Optima Verwaltungs-GmbH vermietet. Einzelheiten zu den Vereinbarungen in den Mietverträgen siehe Pkt. 7.4.1 und Pkt. 7.4.2 (insbesondere: Tabelle 2 Berechnung der tatsächlichen sowie der ortsüblichen und nachhaltigen Nettokaltmiete zum Wertermittlungsstichtag sowie Tabelle 3 Angaben zur Miethöhe).

Die Nachhaltigkeit des Rohwertes wurde nach den ortsüblich gezahlten Mieten für vergleichbare Objekte beurteilt und ermittelt.

Die Berechnung der Nutzflächen wurde aufgrund von Bauzeichnungen des Architekten durchgeführt. Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) siehe Pkt. 7.5.1 wurde auf der Grundlage der DIN 277-1987 durch den Sachverständigen vorgenommen.

Angaben zu den Mietflächen und zum Gebäude wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Wertrelevante Abweichungen wurden nicht festgestellt.

Auf ein Aufmaß wurde von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich verzichtet.

6.2.9 Außenanlagen

Einfriedung:	straßenseitig durch Stanzgitterzaun (Rahmen mit Maschendrahtfüllung) zwischen gemauerten Pfeilern auf 0,3m hohem massiven Sockel, sonst Maschendrahtzaun
Gehwegbefestigung:	Betonsteinplatten
Stellplätze:	Betonsteinpflaster
Sonstige Flächen:	unbefestigt
Sonstige Außenanlagen:	Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation)

6.2.10 Konzeption

Die Grundrissgestaltung wird hinsichtlich einer Büronutzung als zweckmäßig eingeschätzt. Nachteilig wirkt sich das Fehlen des Kellergeschosses aus, dadurch besteht ein Missverhältnis zwischen Büro- und Lagerflächen. Somit sind Umnutzungsmöglichkeiten nur durch größere Investitionen möglich.

Günstig ist die Aufteilungsmöglichkeit für mehrere Nutzer. Positiv ist weiterhin, das große Angebot an Freiflächen und die Möglichkeit der Umfahrung zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen. Baurechtlich besteht die Möglichkeit das Grundstück noch erheblich zu erweitern.

Wegen der zentralen Lage und der positiven Beurteilung des Standortes sind zusammengefasst, trotz einiger Nachteile, gute Vermarktungsmöglichkeiten zu erkennen.

7 Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück in 12345 Berlin, Sonnenstraße 18

Gemarkung: Pankow
Flur: 2
Flurstück: 19864

Wertermittlungsstichtag: 01.Januar 2001

7.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB¹⁵ gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Wertermittlungsverordnung (WertV) – vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl.I 1997, S. 2081) anzuwenden (§ 1 WertV).

Nach § 3 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstückes zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

¹⁵ s. Quelle (7)

Nach § 7 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 2 WertV).

Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Sachwertverfahren

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) sind insbesondere die Herstellungskosten (§ 22 WertV), die Wertminderung wegen Alters (§ 23 WertV) sowie Baumängel und Bauschäden (§24 WertV) unter Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu ermitteln.

Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff. WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größe bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarere Grundstücke, d. h. also „marktorientiert“, in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13 und 14 WertV) findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Des weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 14 WertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen Vergleichsfälle nicht vor. Daher ist zu entscheiden, ob das Ertrags- oder das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden soll.

Für das zu begutachtende Grundstück wird das

Ertragswertverfahren

als verkehrswertbestimmendes Verfahren herangezogen, da es sich beim Wertermittlungsobjekt um ein mit einem Bürogebäude bebautes Grundstück handelt. Solche Objekte werden am Markt unter Renditegesichtspunkten gehandelt, der Substanzwert spielt i.d.R. nur eine untergeordnete Rolle.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist regelmäßig (vgl. §15 Abs.2 bzw. §21 Abs.2 WertV) nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwertkarte heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu wertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand zu beziehen (vgl. §13 Abs. 1u.2 WertV).

Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Berlin sind keine Kauffälle im Lagebereich der Sonnenstraße bei vergleichbarer Qualität registriert worden. Damit ist eine Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich ausgeschlossen.

Bodenwertermittlung mittels indirektem Vergleichswertverfahren (Verwendung von Bodenrichtwerten)

Der Bodenrichtwert, der vom Gutachterausschuss aus der Auswertung von Kaufpreisen ermittelt wurde, ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für

eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen (vgl. auch §14 WertV)¹⁶.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer BRW-Zone für ein „gemischtes Gebiet“ der Baustufe IV/3. Dies entspricht einer zulässigen Grundflächenzahl –GRZ- von 0,3 sowie einer zulässigen Geschossflächenzahl –GFZ- von 1,2. Das Ortsbild ist gekennzeichnet durch viergeschossige Blockrandbebauung.

Der aktuelle BRW des Gutachterausschusses von Berlin für den Stichtag 31.12.2000 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt 500 €/m₂ bei einer GFZ von 1,2 in einem MI-Gebiet (Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören¹⁷), erschließungsbeitragsfrei.

Das Grundstück Sonnenstraße 18 ist mit einem dreigeschossigen Bürogebäude bebaut. Die tatsächlich vorhandene GFZ beträgt zum Wertermittlungsstichtag 0,2¹⁸, die tatsächliche GRZ beträgt 0,07. Nach Auskunft beim zuständigen Stadtplanungsamt ist eine Aufstockung und Erweiterung bis zur GFZ 1,2 ; GRZ 0,3; mit bis zu 4 Vollgeschossen, zulässig und möglich. Eine Bebauungstiefe bis zu 60m ist nach Aussage des Stadtplanungsamtes in Anlehnung an die vorhandenen Nachbarbebauung ebenso realisierbar.

Ist das zu bewertende Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, so ist bei der Berechnung des Verzinsungsbetrages der Bodenwert der „überschießenden“ und selbständig nutzbaren Teilfläche nicht anzusetzen¹⁹.

Für die Ertragswertermittlung des Bewertungsobjektes ist daher die Grundstücksfläche aufzuteilen in eine Teilfläche die der vorhandenen Bebauung direkt zuzuordnen ist (bebaute Fläche, Umgriffsfläche und Stellplatzfläche, ergibt Teilfläche 1) und in eine zusätzlich nutzbare Teilfläche (Teilfläche 2)²⁰.

¹⁶ vgl. Quelle (1), S. 716 ff.

¹⁷ vgl. Quelle (8), § 6

¹⁸ vgl. Anlage 1 und 2

¹⁹ Quelle (1), S. 946, RN64; vgl. a. Quelle (11), 4.3.4/6-8

²⁰ vgl. Anlage 2

Für die Teilfläche 1 ist durch Aufstockung um ein Geschoss auf 4 Geschosse die zulässige GFZ von 1,2 bei Einhaltung der zulässigen GRZ von 0,3 möglich.

Damit wird sachverständig eingeschätzt, dass die Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes (Teilfläche 1) mit dem Bodenrichtwert 500 €/m₂ (ebf) bei einer GFZ von 1,2 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts ohne Anpassung übertragen werden kann.

Demzufolge ergibt sich für die Teilfläche 1 ein Bodenrichtwert von:

500€/m₂ (ebf)

Für die Teilfläche 2 ist durch Bebauung eine gleichwertige Nutzung (GRZ 0,3, GFZ 1,2 mit bis zu 4 Vollgeschossen, MI-Gebiet bis zu einer Bebauungstiefe von 60m) zulässig und möglich. Die Teilfläche 2 hat Baulandqualität. Jedoch kann hier nicht der volle Bodenrichtwert/m₂ angesetzt werden.

(Erschlossen ist ein Grundstück nach § 131 Abs.1 BauGB, wenn der Eigentümer die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit hat, von einer Erschließungsanlage aus eine Zufahrt bzw. einen Zugang zu dem Grundstück zu nehmen. Nach landesrechtlichen Vorschriften ist die Erschließung eines Grundstücks gesichert, wenn bis zum Beginn der Benutzung des Gebäudes Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in dem erforderlichen Umfang benutzbar sind²¹.)

Eine zwingende Voraussetzung für die Bebauung der Teilfläche 2 ist die Erweiterung der grundstücksinternen Erschließung durch Zuwegungen und durch die Erweiterung der Wasser-, Abwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Telekommunikationsleitungen .

Nach Auskunft beim zuständigen Tiefbauamt ist hier mit Kosten zwischen 40 bis 50€/m₂ zu rechnen. Dieser Wert entspricht 8-10% des Bodenrichtwertes²². Für die Bodenwertermittlung der Teilfläche 2 wird ein Abschlag von 45€/m₂ ermittelt.

Demzufolge ergibt sich für die Teilfläche 2 ein Bodenrichtwert von:

500€/m₂ - 45€/m₂=455€/m₂ (ebf)

²¹ s. Quelle (1), S. 780, RN:52

²² vgl. Quelle (3), S. 52, Pkt. 2.16 Tabelle 2, vgl. a. Quelle (1), S. 783, RN:63

Bodenwert des Bewertungsgrundstücks:

Teilfläche 1 ²³ :		
672m x 500€/m	=	336.000€/ (ebf)
Teilfläche 2 ²⁴ :		
2.328m x 455€/m	=	1.059.240€/ (ebf)
Gesamtfläche	∧	1.395.240€/ (ebf)

Tabelle 1: Berechnung Bodenwertes

7.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15 bis 20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem ortsüblich und nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 16 Abs. 1 WertV).

7.4.1 Berechnung des ortsüblichen und nachhaltigen Mietertrages

Mieteinheit	Nutzfläche [m ²]	Vergleichs- miete [€/m ²]		Nettokalt- miete monatlich	
		tatsächlich	nachhaltig	tatsächlich	nachhaltig
EG links	60,00	10,00	6,00	360,00	600,00
EG rechts	80,00	10,00	6,00	480,00	800,00
1. OG links	90,00	10,00	6,00	540,00	900,00
1. OG rechts	90,00	10,00	6,00	540,00	900,00
2. OG links	90,00	10,00	6,00	540,00	900,00
2. OG rechts	90,00	10,00	6,00	540,00	900,00
	∧= 500,00			∧=3.000,00	∧=5.000,00
jährliche Nettokaltmiete gesamt [DM]				36.000,00	60.000,00

Tabelle 2 Berechnung der tatsächlichen sowie der ortsüblichen und nachhaltigen Nettokaltmiete zum Wertermittlungsstichtag

²³ siehe Anlage 2, s. a. Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 3. Sept. 1997, veröffentlicht im GVBl. f. Bln. 53.Jahrgang, Nr. 38, S. 421ff.

²⁴ siehe Anlage 2

Die Wohnflächen wurden auftragsgemäß den vom Eigentümer vorgelegten Mietverträgen entnommen.

Die Gesamtnutzfläche beträgt 500,00 m₂. Für die weitere Berechnung wird von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete 10€/m₂ Nutzfläche ausgegangen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zu Grunde zu legen (§ 17 WertV).

Der jährliche Rohrertrag des Wertermittlungsobjekts wurde von dem Eigentümer für das Jahr 2000 mit 36.000,00 DM angegeben (siehe Tabelle 2).

Die tatsächlichen Mieterträge weichen von den ortsüblichen Vergleichsmieten erheblich ab und können daher für die Ermittlung der Roherträge nicht direkt angesetzt werden.

Grundlage der Wertermittlung bildet die nachhaltig erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von 10,00€/m₂ Nutzfläche.

Laut Angaben des Eigentümers besteht für das Objekt ein Mietvertrag bis zum Jahre 2007 mit folgenden Vereinbarungen:

Zeitraum:	Miethöhe (Nettokalt- miete) €/m ₂
01.01.2001 bis 31.12.2003	6,00
01.01.2004 bis 31.12.2005	10,00
01.01.2006 bis 31.12.2007	12,00

Tabelle 3 Angaben zur Miethöhe

Sonstige Angaben des Eigentümers:

- Die im Mietvertrag festgeschriebenen Quadratmetermieten sind über den Lebenshaltungskostenindex wertgesichert
- Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt
- Die Bewirtschaftungskosten betragen 15% der Grundmiete (Nettokaltmiete) p.a.
- Für die Stellplätze werden keine Erträge erzielt
- Keine werterhöhenden bzw. wesentlichen Modernisierungen

7.4.2 Bewirtschaftungskosten *

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Sie umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 18 WertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Die Kosten sind in der Höhe anzusetzen, wie sie bei normaler Nutzung laufend entstehen. In Fällen, in denen sich die Bewirtschaftungskosten nicht hinreichend genau ermitteln lassen, kann auch von durchschnittlichen Erfahrungssätzen ausgegangen werden.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus der II. Berechnungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes (WertR) und den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebenen erforderlichen Daten für die Wertermittlung:

Instandhaltungskosten (nachhaltig) 500 m ₂ Nutzfläche x 10,00 €/m ₂	=	5.000,00 €
Verwaltungskosten (nachhaltig) 210 € pro Büroeinheit x 6	=	1.260,00 €
Mietausfallwagnis (nachhaltig) 4 % von 60.000,00 €	=	2.400,00 €
Gesamt	=	8.660,00 €
% Anteil an Nettokaltmiete nachhaltig	=	14,4%
% Anteil an Nettokaltmiete tatsächlich	=	15,0%

Tabelle 4 Gegenüberstellung Bewirtschaftungskosten nachhaltig und tatsächlich

Für die weitere Ertragswertermittlung wird mit dem Prozentsatz von 14,4% (nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten bezogen auf die nachhaltige Nettokaltmiete) gerechnet.

7.4.3 Liegenschaftszinssatz *

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV) zu ermitteln.

* fiktive Annahme
* fiktive Annahme

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat für Büro- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze ermittelt und u. a. festgestellt, dass die Liegenschaftszinssätze stark abhängig von der Lage, dem Reinertragsanteil und vom Baualter sind. Danach ergibt sich für das Bewertungsgrundstück bei einem Reinertragsanteil von 85 % und dem Baujahr (1981) ein Zinssatz von 6,0 %.

7.4.4 Restnutzungsdauer und Vervielfältiger

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Auf Grund des guten allgemeinen Zustandes des Gebäudes und der zeitgemäßen Ausstattung der Büroeinheiten wird eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren als angemessen angesehen. Damit ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 6 % ein Vervielfältiger von 15,05.

7.4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, infolge unterlassener Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden, soweit sie bei der Ermittlung nach §§ 16- 18 WertV noch nicht erfasst sind, müssen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Mängel und Schäden gilt, dass diese nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, der zur Annäherung an den Zustand vergleichbarer Objekte erforderlich ist. Dabei ist zu bedenken, dass vergleichbare Objekte ähnlicher Art und ähnlichen Alters auch bestimmte Mängel aufweisen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind nach augenscheinlicher Objektbegehung und nach den Angaben des Eigentümers keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände erkennbar.

Berücksichtigung der Über- und Untervermietung

Grundsätzlich soll nach § 16 Abs. 1 der WertV bei der Ermittlung des Ertragswerts von dem „nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag“ ausgegangen werden. Abweichungen davon sind dann zu berücksichtigen, wenn sie die Ertragsverhältnisse nachhaltig beeinflussen.²⁵

Beim Bewertungsobjekt sind die Ertragsverhältnisse (siehe Tabelle 3) durch Zu- bzw. Abschläge entsprechend zu berücksichtigen.

Die Differenz zwischen der Vergleichsmiete (Marktmiete) und den tatsächlich zu zahlenden Mieten ist über die Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge zu kapitalisieren und entsprechend dem auf der Grundlage der Vergleichsmiete ermittelten Grundstücksertragswert zuzuschlagen bzw. abzuziehen.

²⁵ vgl. Quelle (1); S. 853, RN: 67ff. bzw. S. 940, RN: 43ff.

7.4.6 Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (jährliche ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete) siehe Punkt 7.4.1 12 x 5.000,00€ Jahresrohertrag		=	60.000,00€
Abzüglich Bewirtschaftungskosten Siehe Punkt 7.4.2 14,4% von 60.000€		-	<u>8.640,00€</u>
Jahresreinertrag		=	51.360,00€
Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens Teilfläche 1: siehe Punkt 7.3 Davon 6,0% (Liegenschaftszinssatz) Siehe Punkt 7.4.3	336.000€/m_(ebf)	-	<u>20.160,00€</u>
Jahresreinertrag des Gebäudes		=	31.200,00€
Ertragswert der baulichen Anlage Vervielfältiger (40 Jahre und 6%) Siehe Punkt 7.4.4	15,05 x 31.200€	=	469.560,00€
Abschläge für Baumängel und Bauschäden (Reparaturstau) Siehe Punkt 7.4.5		+	0,00€
Sonstiger Abschlag wegen „underrented“ ²⁶ vom 01.01.2001 bis 31.12.2003 4,00€/m_ kapitalisiert über 3 Jahre V (bei 6% und 3 Jahre)=2,67 4,00€/m_ x 500m_ x 12 x 2,67		-	64.000,00€
Sonstiger Zuschlag wegen „overrented“ vom 01.01.2006 bis 31.12.2007 2,00€/m_ kapitalisiert über 2 Jahre V (bei 6% und 2 Jahre)=1,83 2,00€/m_ x 500m_ x 12 x 1,83= diskontiert über 5 Jahre 21.969,00€ x 1,06 ⁻⁵ =	21.960,00€	+	Rd.16.400,00€
Bodenwert Teilfläche 1= Bodenwert Teilfläche 2= Bodenwert des Gesamtgrundstücks	336.000€ 1.059.240€	+	<u>1.395.240,00€</u>
Ertragswert	Rd.	=	1.817.200,00€ 1.820.000,00€

Tabelle 5 Ertragswertberechnung

²⁶ wegen der Unmöglichkeit der Einschätzung der Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex in Verbindung mit der Wertsicherung der Mieten, wird bei „over-“, bzw. „underrented“ von einem Ausgleich des Risikos ausgegangen.

7.5 Sachwertermittlung

(zur Plausibilitätskontrolle)

7.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren nach §§ 21 bis 25 WertV kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert, Sachwert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, bauliche Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von gewöhnlichen Normalherstellungskosten, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung ihres Alters, von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände, ermittelt (Ersatzbeschaffungswert). Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten des Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der entsprechenden Raum- oder Flächeneinheiten des Gebäudes zu vervielfachen. Die Normalherstellungskosten wurden den Normalherstellungskosten 95 entnommen. Sie sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Bruttogrundfläche

Als Bezugseinheit des Herstellungswertes des Gebäudes wird der Quadratmeterpreis pro Bruttogrundfläche (berechnet nach DIN 277, Ausgabe Juni 1987) gewählt. Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Geschosse) eines Bauwerks, wobei die äußeren Abmessungen der begrenzenden Bauteile maßgebend sind.

Die Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt berechnet sich wie folgt:

$$10,00\text{m} \times 20,00\text{m} \times 3 \text{ Geschosse} = 600,00 \text{ m}_-$$

Der Grundflächenpreis in DM/m_ Bruttogrundfläche beträgt für Verwaltungsgebäude bei einem mittleren Ausstattungsstandard in Anlehnung an Typ 2.61²⁷ Baujahresgruppe 1970 - 1984 (1- bis 2- geschossig, nicht unterkellert, Dach geneigt oder Flachdach):

1740,00	DM/m_	BGF
bzw. 890,00	€/m_	BGF

²⁷ siehe Anlage 3 und 4

Abweichend zum Typ 2.61 ist das Bewertungsobjekt 3-geschossig (Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Flachdach). Abweichungen hinsichtlich der Normalherstellungskosten werden über die erhöhte BGF berücksichtigt, die anteiligen geringeren Gründungskosten je Geschoss können vernachlässigt werden.

Baunebenkosten

Zu den gewöhnlichen Herstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Soweit Baunebenkosten nicht in den vom Bundesbauministerium veröffentlichten Normalherstellungskosten⁹⁵ (NHK 95) enthalten sind, sind sie in einem Vomhundertsatz anzugeben und den Herstellungskosten hinzuzurechnen.

Sie wurden in Anlehnung an die NHK 95²⁸ in Ansatz gebracht und betragen 14-%.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Wertminderung wegen Alters

Jedes Gebäude unterliegt selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung durch Alterung und Abnutzung dem Wertverzehr. Infolgedessen muss vom Gebäudeherstellungswert eine Abschreibung wegen Alters vorgenommen werden. Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Es ist zu beachten, dass nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall wird die Abschreibung nach WertR 91 Anlage 6 (Abschreibung nach Ross) gewählt. Sie ist in einem Vomhundertsatz des Herstellungswerts auszudrücken.

²⁸ siehe Anlage 4

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei Bürogebäuden dieser Ausstattung und Bauweise beträgt 60 Jahre²⁹. Das Alter des Bewertungsobjekts beträgt zum Stichtag 20 Jahre. Unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

$$60 - 20 = 40 \text{ Jahre,}$$

die in diesem Fall auch der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer entspricht, da keine Modernisierungen vorgenommen wurden, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer rechtfertigen würden.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

es liegen keine Baumängel und Bauschäden vor.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand u.ä.) werden nach § 25 WertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

Beim Bewertungsobjekt liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vor.

Außenanlagen

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Einfriedung, Bepflanzung und die Wegebefestigung gehen über das ortsübliche Niveau vergleichbarer Grundstücke nicht hinaus.

Entsprechende Aufwendungen für die Erschließung, Einfriedung, Wegebefestigung und Bepflanzung sind nach Auskunft des Gutachterausschusses Berlin in Bodenrichtwerten enthalten.

²⁹ vgl. RdErl. Des Ministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12.10.1993 (Banz Nr. 199 S. 9630=GuG 1994, 42)

7.5.2 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95

NHK95-Tabellenwert (1995= 100) Typ 2.61(Verwaltungsgebäude) Baujahresklasse 1970 bis 1984 Interpoliert auf Baujahr 1981 Ausstattungsstandard: mittel	Je m ₂ BGF	=	890,00€
Korrekturfaktor für Länder (hier: Berlin) Spanne lt. NHK 95: 1,25 – 1,45	= 1,24 ³⁰		
Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ³¹	= 94,9		
Normalherstellungskosten zum Stichtag 890,00€/m ₂ x 1,24 x 94,9	Je m ₂ BGF	=	1.047,00€
Bruttogrundfläche BGF	600,00m ₂ ³²		
Herstellungswert ohne Baunebenkosten 600,00m ₂ x 1.047,00€/m ₂		=	628.200,00€
Zuzüglich Baunebenkosten 0,14 x 628.200,00€ =	14,0%	+	<u>87.948,00€</u>
Herstellungswert mit Baunebenkosten		=	716.148,00€
Wertminderungen			
• Wegen Alters	(§23WertV)		
1. Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
2. wirtschaftl. RND	40 Jahre		
3. Abschreibung in %	22,2		
4. Abschreibung in €		-	157.553,00€
• Wegen Baumängel und Bauschäden (In % vom abgeschriebenen Sachwert bzw. pauschal)	(§24WertV)	+	0,00€
• Sonstige wertbeeinflussende Umstände	(§25WertV)	+	0,00€
Zuschläge für besonders zu veranschlagende			
• Einbauten und Einrichtungen	Nach	+	0,00€
Bauteile (siehe Pkt. 6.2.7.1.4)	Zeitwert	+	<u>4.000,00€</u>
•			
Gebäudesachwert		=	562.595,00€
Bauliche Außenanlagen			
• Pauschal 0,0% ³³ von 0,00€		+	0,00€
Sachwert der baulichen Anlagen		=	562.595,00€
Bodenwert ³⁴ / _Gesamtgrundstück	(ebf)	+	<u>1.395.240,00€</u>
		=	1.957.835,00€

³⁰ lt. Auskunft beim GAA Berlin ist mit diesem Korrekturfaktor zu rechnen

³¹ siehe Anlage 5

³² siehe Punkt 7.5.1

³³ die Außenanlagen sind ortstypisch bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt

³⁴ siehe Punkt 7.3 Tabelle 1

Sachwert des Grundstücks	Rd.	1.960.000,00€
---------------------------------	------------	----------------------

Sachwert des Grundstücks	Rd.	=	1.957.835,00€ 1.960.000,00€
Dem Markt angepasster Sachwert 0,93 x 1.960.000,00€ =	Rd.	=	1.822.800,00€ 1.820.000,00€

Tabelle 6 Sachwertberechnung

7.6 sonstige Rechte und Belastungen

Beim Wertermittlungsobjektes liegen keine weiteren sonstigen noch zu berücksichtigende Rechte und Belastungen vor.

7.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Gemäß § 7 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewendeten Wertermittlungsverfahren, unter Berücksichtigung der stichtagsbezogenen Marktsituation gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für die Entscheidungsfindung der Ertragswert als verkehrswertbestimmend angesehen, da Bürogebäude regelmäßig nach Ertragsgesichtspunkten am Markt gehandelt werden.

Eine Anpassung an die Marktlage ist bereits verfahrensbedingt durch die Verwendung von marktkonformen Liegenschaftszinssätzen gegeben.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

Bodenwert des Grundstücks rd.	1.395.000,00 €
Wert der baulichen Außenanlagen (bereits im Bodenwert berücksichtigt)	0,00 €
Sachwert des Grundstücks	1.820.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks	1.820.000,00 €

Unter Berücksichtigung aller Umstände und Gegebenheiten, vor allem der Lage des Bewertungsgrundstücks, seiner baulichen und sonstigen Nutzbarkeit sowie unter Wertung der mir zugänglichen Unterlagen und Informationen schätze ich den Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert zum Bewertungsstichtag 01. Januar 2001 mit

1.820.000,-€

in Worten: einmillionachthundertzwanzigtausend Euro

8 Haftungsausschluss

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber.

Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

9 Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach bestem fachlichem Wissen erstellt habe.

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 5.Juni 2001 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den

Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] **KLEIBER/SIMON/WEYERS(1997):** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. Köln: Bundesanzeiger 3.Auflage 1998
- [2] **KLEIBER(1997):** *WertR 76/96-Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der WertV 98, BauGB 98 und Normalherstellungskosten 95*. Köln: Bundesanzeiger
- [3] **SIMON/KLEIBER begründet von Rössler/Langner(1996):** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*. Neuwied und Frankfurt/Main: 7. Auflage
- [4] **VOGELS Manfred(1977):** *Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht*. Wiesbaden: Bauverlag GmbH 5. Auflage (1996)
- [5] * **Gutachterausschuss Berlin** Bodenrichtwerte, Stand: 2000
- [6] * **Gutachterausschuss Berlin** *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2000*, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- [7] **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 27.August 1997
- [8] **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- [9] **Wertermittlungsverordnung** WertV vom 06.12.1988 (BGBl. I, 1997, S. 2081)
- [10] **Wertermittlungsrichtlinien** WertR 96 vom 01.08.1996
- [11] **GERARDY/MÖCKEL/TROFF**, *Praxis der Grundstücksbewertung*, Losebl., Verlag moderne Industrie, Landsberg

* fiktive Annahme

Anlagenverzeichnis

1. Angaben zum Wertermittlungsobjekt
2. Lageplan 1:500
3. Auszug aus NHK 95 (Ausstattungsstandard Verwaltungsgebäude Typ 26.1)
4. Auszug aus NHK 95 (Normalherstellungskosten Verwaltungsgebäude Typ 26.1)
5. Pressemitteilung 70/01 des Statistischen Landesamtes Berlin vom 06.04.2001 zum Baupreisindex in Berlin
6. Stadtkartenausschnitt (1:5000) und Flurkartenausschnitt (1:1000) ³⁵

³⁵ fiktiv