

# Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 10XXX Berlin-Schöneberg Musterstraße 11**



## **KATASTERANGABEN:**

Gemarkung: Schöneberg  
Flur: XX  
Flurstück: 27

Aktenzeichen: 005-2001  
Ausfertigung Nr.: 1

Dieses Gutachten enthält 49 einseitig beschriebene Seiten und 15 Anlagen mit 28 Blatt, insgesamt 77 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

<u>Aufgabenstellung</u> .....	4
<u>1</u> <u>Allgemeine Angaben</u> .....	5
<u>2</u> <u>Grundlagen</u> .....	5
<u>3</u> <u>Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse</u> .....	7
<u>4</u> <u>Lagebeschreibung</u> .....	8
<b><u>4.1</u></b> <b><u>LAGE - REGIONAL</u></b> .....	<b>8</b>
<b><u>4.2</u></b> <b><u>LAGE – ÖRTLICH</u></b> .....	<b>9</b>
<u>5</u> <u>Zustandsmerkmale</u> .....	12
<b><u>5.1</u></b> <b><u>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</u></b> .....	<b>12</b>
<u>5.1.1</u> <u>Privatrechtliche Situation</u> .....	12
<u>5.1.2</u> <u>Öffentlich rechtliche Situation</u> .....	13
<b><u>5.2</u></b> <b><u>TATSÄCHLICHE VERHÄLTNISSE UND SONSTIGE BESCHAFFENHEIT</u></b> .....	<b>14</b>
<u>5.2.1</u> <u>Gestalt und Form</u> .....	14
<u>5.2.2</u> <u>Bodenbeschaffenheit</u> .....	14
<u>5.2.3</u> <u>Altlasten</u> .....	15
<u>5.2.4</u> <u>Immissionen</u> .....	15
<u>5.2.5</u> <u>Erschließung</u> .....	15
<u>5.2.6</u> <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> .....	15
<u>5.2.7</u> <u>Bauliche Anlagen</u> .....	17
<u>5.2.8</u> <u>Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse</u> .....	23
<u>5.2.9</u> <u>Außenanlagen</u> .....	24
<u>5.2.10</u> <u>Konzeption</u> .....	24
<u>6</u> <u>Verkehrswertermittlung</u> .....	26
<b><u>6.1</u></b> <b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>26</b>
<b><u>6.2</u></b> <b><u>AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS</u></b> .....	<b>27</b>
<b><u>6.3</u></b> <b><u>BODENWERTERMITTLUNG</u></b> .....	<b>29</b>
<b><u>6.4</u></b> <b><u>ERTRAGSWERTERMITTLUNG</u></b> .....	<b>31</b>
<u>6.4.1</u> <u>Rohertrag</u> .....	31
<u>6.4.2</u> <u>Bewirtschaftungskosten und Reinertrag</u> .....	34
<u>6.4.3</u> <u>Liegenschaftszinssatz</u> .....	35
<u>6.4.4</u> <u>Restnutzungsdauer und Vervielfältiger</u> .....	36
<u>6.4.5</u> <u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</u> .....	37
<u>6.4.6</u> <u>Ertragswertberechnung</u> .....	39
<b><u>6.5</u></b> <b><u>SACHWERTERMITTLUNG</u></b> .....	<b>41</b>
<u>6.5.1</u> <u>Allgemeines</u> .....	41
<u>6.5.2</u> <u>Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95</u> .....	44
<b><u>6.6</u></b> <b><u>SONSTIGE RECHTE UND BELASTUNGEN</u></b> .....	<b>48</b>
<b><u>6.7</u></b> <b><u>VERKEHRSWERT</u></b> .....	<b>49</b>
<u>7</u> <u>Haftungsausschluss</u> .....	50
<u>8</u> <u>Erklärung des Sachverständigen</u> .....	50
<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u> .....	51
<u>Anlagenverzeichnis</u> .....	52

## Abkürzungsverzeichnis

Abl.	Amtsblatt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BMBau	Bundesministerium für Bau- und Wohnungswesen
BMZ	Baumassenzahl
BRW	Bodenrichtwert
B-Plan	Bebauungsplan
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
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
KG	Kellergeschoss
NN	Normal-Null
OG	Obergeschoss
QG	Quergebäude
SF	Seitenflügel
VH	Vorderhaus
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung

## 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 10XXX Berlin – Schöneberg, Musterstraße 11, abgegeben.

Grundlage des Auftrags: schriftliche Auftragserteilung vom 15.06.2001 durch den Miteigentümer Herrn D. Mustermann ,

Zweck des Gutachtens: Vorbereitung für eine Erbaueinandersetzung im Zusammenhang mit dem Tod eines Mitgesellschafters

Wertermittlungstichtag: 26. Mai 2001

Zur Vorbereitung des Gutachtens wurde am Donnerstag, den 28.Juni 2001 sowie am Dienstag, den 04.September 2001 eine örtliche Besichtigung des Objektes durchgeführt. Hierbei wurde das Bewertungsobjekt durch den Unterzeichnenden Herrn Dipl.- Ing.(FH) Burghardt Kothe besichtigt. Herr D. Mustermann war bei diesen Terminen ebenfalls anwesend.

Das beiliegende Bildmaterial wurde bei dieser Besichtigung gefertigt.

Anzumerken ist, dass

-auftragsgemäß keine Kontrollmessungen hinsichtlich der Angaben des Auftraggebers über Nutzflächen, Wohnflächen durchgeführt wurden. Der Auftraggeber verzichtet ausdrücklich auf ein Aufmass und besteht darauf, dass die notwendigen Berechnungen der Erträge und Flächen auf seinen Angaben zu beruhen haben.

-auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers auf die Besichtigung der Wohn- und Gewerberäume verzichtet wurde.

-für die Übereinstimmung der Grundstücksfläche lt. Liegenschaftsbuch sowie für Angaben vom Eigentümer und von Dritten kann keine Gewähr übernommen werden.

---

\* fiktive Annahme

-von normalem Baugrund ausgegangen wird, der frei von Kontaminierungen ist<sup>1</sup>.

## 1 Allgemeine Angaben

Objekt : Mehrfamilien Wohn- und Geschäftshaus  
Straße : Musterstraße 11  
Ort : 10XXX Berlin - Schöneberg  
Auftraggeber : Mustermann, D.  
Eigentümer :

- Mustermann, Karsten
- Mustermann, Klaus
- Mustermann, D. Walter
- Mustermann, Frank
- Erben des Mustermann, Hans Werner

## 2 Grundlagen

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup>  
Wertermittlungsverordnung 1998 (WertV'98)<sup>3</sup>  
Wertermittlungsrichtlinien (WertR'96)<sup>4</sup>

Herangezogene Unterlagen und Erkundigungen:

- o Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 vom 22.08.2001, siehe Anlage 2
- o Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.08.2001, siehe Anlage 3
- o Bodenrichtwertauskünfte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, siehe Anlage 4
- o \*Auskünfte des Stadtplanungsamtes Berlin – Schöneberg (Frau Maiwald, Tel.: 030-7560-2480)
- o \*Auskünfte des Bauordnungsamtes Berlin – Schöneberg (Frau August, Tel.: 030-7560-2349)
- o \*Auskünfte des Umweltamtes Berlin – Schöneberg (Herr Müller, Tel.: 030-7560-2233)
- o \*Auskünfte des Tiefbauamtes Berlin – Schöneberg (Herr Windekind, Tel.: 030-7560-5983)
- o \*Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde Berlin – Schöneberg (Frau Kaiser, Tel.: 030-7560-6954)
- o Lageplan Maßstab 1:100, siehe Anlage 5
- o Grundrisszeichnungen und Schnitt, siehe Anlage 5

---

<sup>1</sup> nach Angaben des zuständigen Umweltamtes liegen auf dem Grundstück keine Altlasten vor

<sup>2</sup> siehe Quellen- und Literaturverzeichnis

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> ebenda

Tag der Ortsbesichtigung: 28.Juni 2001 sowie 04.September 2001

Teilnehmer am Ortstermin: Miteigentümer Herr D. Mustermann,  
Sachverständiger

### 3 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Bezeichnung</b>	<b>Angaben</b>
PLZ:	10XXX
Ort:	Berlin - Schöneberg
Straße:	Musterstraße 11
Gemarkung:	Schöneberg
Flur:	XX
Flurstück:	27
Wertermittlungsstichtag:	26. Mai 2001
Nutzung:	mit Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück
Fläche:	823 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	1.374.000,-DM
Grundstückssachwert:	3.710.000,-DM
Grundstücksertragswert:	3.120.000,-DM
Verkehrswert:	3.100.000,-DM 1.590.000,-€
<u>Vergleichsdaten</u>	
Verkehrswert/m_ Geschossfläche:	993,-DM/m_
Verkehrswert /m_ Wohn-/Nutzfläche:	1.533,-DM/m_
Verkehrswert / Grundstücksrohertrag:	15,3
Verkehrswert / Grundstücksreinertrag:	21,6

**Tabelle 1 Wertermittlungsergebnisse**

## 4 Lagebeschreibung

### 4.1 Lage - regional

Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil Schöneberg des Verwaltungsbezirkes Schöneberg-Tempelhof. Durch die im Jahr 2001 erfolgte Fusion der ehemals verwaltungsmäßig getrennten Stadtbezirke ist der einwohnerstärkste Bezirk Berlins (ca. 340.000 Einwohner) entstanden. In Schöneberg selbst leben ca. 145.000 Einwohner, davon sind ca. 33.000 Einwohner nicht deutscher Herkunft, die diesen Stadtteil Berlins zu einem internationalen Schmelztiegel machen.

Schöneberg ist ein Innenstadtbezirk im Westen Berlins zwischen Kurfürstendamm und Kreuzberg mit vielen Gesichtern. Die Charakteristik der einzelnen Stadtteile reicht vom absoluten City-Standort mit Hochhausbebauung bis zur dörflichen Idylle. Der Bürostandort Schöneberg zeichnet sich durch seine zentrale Lage ebenso aus wie durch seine Nähe zum neuen Parlaments-, Regierungs- und Diplomatenviertel in Berlin-Mitte. Wirtschaftlich stehen der Dienstleistungssektor, ein vielfältiger Einzelhandel und eine internationale Gastronomie im Vordergrund.

Das Handwerk ist ebenfalls sehr gut vertreten. Zahlreiche Verwaltungsstandorte (öffentliche: u.a. Rathaus Schöneberg, Senatsverwaltung für Wirtschaft und Justiz sowie private: u.a. Commerzbank AG, Deutscher Ring Lebensversicherung AG, Generali Versicherungs AG, Hochtief AG) befinden sich hier.

Als Innenstadtbezirk ist Schöneberg für alle Verkehrsteilnehmer optimal erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr erreicht mit Bussen, U-Bahn und S-Bahn alle Ecken und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit aller Ziele.

Schöneberg verfügt über ein sehr dichtes und hochfrequentiertes Straßennetz (113,9km). Dadurch ist zum einen eine optimale Erschließung und Erreichbarkeit gewährleistet, andererseits sind damit auch erhebliche Belastungen durch Lärm und Abgase verbunden vor allem an den Hauptverkehrsstraßen.

Über die Stadtautobahnen A100 und A103 gelangt man mitten in den Bezirk, zum Innsbrucker Platz oder zum Sachsenamm. Vom „Autobahnkreuz Schöneberg“ sind der Flughafen Tegel in Reinickendorf (ca. 10km), das Messezentrum am Funkturm in Charlottenburg (ca. 5km) sowie die Bezirke Steglitz, Zehlendorf, Tempelhof und Neukölln schnell zu erreichen, gleichzeitig sind hierdurch ideale Möglichkeiten gegeben um in alle Richtungen Deutschlands zu gelangen.

Die Bundesstraße 1 durchquert den Bezirk von Norden über die Potsdamer Straße und die Hauptstraße nach Süden in Richtung Steglitz und Zehlendorf.

Der Bahnhof Papestraße in Schöneberg soll bis zum Jahr 2003 zum zweitgrößten Berliner Fernbahnhof als „Autofahrerbahnhof“ in unmittelbarer Nähe zur Stadtautobahn ausgebaut werden. Mehrere S-Bahnlinien, die Regionalbahn in den Süden Brandenburgs und die Fernbahn (ICE) in Richtung Leipzig, München und Wien werden sich hier kreuzen.

Damit wird das Bahnhofsumfeld und somit auch die Dominicusstraße erheblich an Bedeutung gewinnen. Mehrere Baufelder werden gegenwärtig für entsprechende neue Nutzungen entwickelt.

Schöneberg ist wegen seiner dichten Bebauung und seiner hohen Bevölkerungsdichte (122,7 Einwohner/ha) mit Grünflächen nicht gerade verwöhnt, jedoch gibt es einige herrliche Parks und Stadtplätze (Rudolph-Wilde-Park, Schöneberger Südgelände, Insulaner, Nelly-Sachs-Park; Viktoria-Luise-Platz sowie der Bayerische Platz) die der Naherholung dienen.

Das kulturelle Angebot Berlins ist wegen der zentralen Lage Schönebergs beinahe uneingeschränkt nutzbar (z.B. Kulturviertel mit Philharmonie, Kammermusiksaal, Nationalgalerie, Gemäldegalerie und Staatsbibliothek ist nur wenige hundert Meter von der Bezirksgrenze entfernt).

Am Sachsendamm liegt Schönebergs großes Sportzentrum mit Schwimmhalle, Sporthalle und mehreren Plätzen für Ballspiele, Sportschule.

## **4.2 Lage – örtlich**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Teil von Schöneberg, nahe der Grenze zu Kreuzberg und gehört zur sogenannten Schöneberger Insel. Das Grundstück liegt auf der westlichen Seite der Musterstraße, im Abschnitt zwischen der Rossbachstrasse und der Leuthener Straße.

Die Bezeichnung „Insel“ deutet bereits auf die Isoliertheit des Viertels hin. Die dreieckige Insel liegt nördlich des Autobahnkreuzes Schöneberg und wird von den S-Bahn-Linien S1(Schöneberg, Großgörschenstraße), S2 (Papestraße, Yorckstraße), S25 und S45/46, S4 (Papestraße) umgrenzt und so von den übrigen Wohnlagen abgeschnitten. Das ruhige, beinahe abgeschiedene traditionsreiche Arbeiterviertel ist dicht bebaut.

Die S-Bahnhöfe Schöneberg, Papestraße, Yorckstraße sowie der U-Bahnhof Kleistpark befinden sich in einem Umkreis von ca. 1km.

Bushaltestellen der Linien 342, 357, 318 befinden sich jeweils am Sachsendamm sowie in der Kolonnenstraße im Umkreis von 500m. Dadurch sind Anbindungen an zahlreiche S- und U-Bahnhöfe gegeben.

Die asphaltierte Musterstraße verläuft etwa in Nord-Süd Richtung und verbindet den Sachsendamm und die Kolonnenstraße, die beide überbezirkliche Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen sind. Die Musterstraße selbst ist verkehrsberuhigt und lediglich in Spitzenzeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die jeweils äußeren Fahrspuren dienen als Parkspuren. Beidseitig der Straße sind mit Plattenbelägen und Kleinpflaster befestigte Gehwege vorhanden. Radwege sind nicht vorhanden.

Straßenbeleuchtung ist in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Musterstraße ist von Laubbäumen gesäumt.

Das Gebiet wird durch fünfgeschossige Mietwohnhäuser in Blockbebauung gekennzeichnet, die überwiegend zur Gründerzeit entstanden sind. In den Erdgeschossen sind teilweise gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Die sehr dichte Bebauung der Blockinnenbereiche (Seitenflügel und Quergebäude) dient fast ausschließlich wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Der Modernisierungsbedarf in dieser Gegend ist recht hoch, die Gebäude verfügen oft nur über eine einfache Ausstattung und machen einen tristen Eindruck.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in den Erdgeschosszonen der umliegenden Bebauung. In der nahegelegenen Hauptstraße (ca. 600m), einer der Hauptgeschäftsstraßen Schönebergs, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den mittleren und langfristigen Bedarf. Wichtige Kommunalbehörden und Dienstleistungseinrichtungen, sind im Umkreis von 1.000 – 1.500m erreichbar.

Eine Gesamtschule befindet sich in der nahegelegenen Kolonnenstraße, Kindertagesstätten und Spielplätze sind ausreichend vorhanden.

Von zwei historischen Friedhöfen abgesehen gibt es hier keine nennenswerten Grünflächen.

Sportanlagen befinden sich südlich des Sachsendammes am Autobahnkreuz Schöneberg, die nächstgelegene Parkanlage ist der Heinrich – Lassen - Park , nördlich der Hauptstraße in etwa 1-1,5 km Entfernung erreichbar.

Insgesamt wird die Wohnlage für das Bewertungsobjekt als einfach eingeschätzt. Wohnobjekte in dieser Gegend sind jedoch trotz extrem dichter

Bebauung und vergleichsweise wenig Grünfläche wegen der zentralen Lage Schönebergs, der hervorragenden Infrastruktur und der Vielfalt des Bezirkes gut nachgefragt.

## 5 Zustandsmerkmale

### 5.1 Rechtliche Gegebenheiten

#### 5.1.1 Privatrechtliche Situation

##### Grundbuch\*

Der Sachverständige hat das Grundbuch nicht eingesehen. Nach Angaben des Auftraggebers bestehen nachfolgende Eintragungen:

Amtsgericht:	Berlin - Schöneberg
Grundbuchamt:	Schöneberg
Grundbuchblatt.:	18719

a) Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Schöneberg
Flur:	XX
Flurstück/Parzelle:	27
Größe:	823 m <sub>2</sub>
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche

b) Abteilung I<sup>\*</sup>: Eigentümer: Karsten Mustermann  
Klaus Mustermann  
D. Walter Mustermann  
Frank Mustermann  
Hans Werner Mustermann  
in GbR

c) Abteilung II: ohne Eintragungen

d) Abteilung III: Nach Aussagen des Auftraggebers sind keine Eintragungen vorhanden.

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.

---

\* fiktive Annahme  
\* fiktive Annahme

### **Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:**

Nach Aussagen des Auftraggebers nicht vorhanden, auftragsgemäß wurden keine weiteren Nachforschungen dazu angestellt.

### **5.1.2 Öffentlich rechtliche Situation**

#### **Baulasten und Denkmalschutz**

**Baulasten:** In dem beim Bauordnungsamt Berlin – Schöneberg geführten Baulastenverzeichnis sind für das Grundstück Musterstraße 11 keine Eintragungen im Sinne § 73 der Bauordnung von Berlin (BauOBln) vorhanden.

**Denkmal-**  
**schutz:** In der bei der unteren Denkmalschutzbehörde Berlin - Schöneberg geführten Denkmalschutzliste sind für das Grundstück Musterstraße 11 keine Eintragungen vorhanden.

#### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im  
Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (Abl. S. 3115) stellt das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes als Wohnbaufläche Typ W1 dar. Der Wohnbaufläche vom Typ W1 sind folgende Strukturmerkmale zugeordnet:

- GFZ über 1,5;
- überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung;
- geschlossene Bauweise;
- fünf und mehr Geschosse.

Im Bereich der Musterstraße sind die Fluchtlinien durch den Polizeipräsidenten von Berlin festgesetzt und durch Allerhöchster Cabinettsorder (ACO) vom 26. Juli 1982 genehmigt worden. Die Straßen- und Baufluchtlinien verlaufen entlang der Eigentumsgrenze, so dass Straßenland nicht mehr abzutreten ist.

Straßenbreite: 19,00 m

Nach dem Baunutzungsplan i. d. F. vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S.742) liegt das Grundstück im „Allgemeinen Wohngebiet“ der Baustufe V/3. Dies entspricht einer zulässigen Geschossflächenzahl -GFZ- von 1,5, einer Bebauung mit fünf Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,3. 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.

Umlegungsverfahren,  
Flurbereinigungsverfahren,  
Sanierungsverfahren und  
sonstige Planungsverfahren: Nach Aussagen des Bauordnungsamtes sind keine Planverfahren eingeleitet.

Maßgaben für die  
bauliche Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,5
Baumassenzahl (BMZ):	6,0
Bebauungsform:	geschlossene Bebauung
Anzahl der Vollgeschosse:	5
Dachform:	keine
Traufhöhe:	keine
Firsthöhe:	keine

Für vorhandene bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz auf Grundlage des im Artikel 14 GG verankerten Eigentumsrechtes und der ergangenen Rechtsprechung (BGH NvWZ 186/245).

Die Grundstücksqualität des Bewertungsobjektes ist als erschlossenes Bauland einzustufen<sup>5</sup>.

## 5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

### 5.2.1 Gestalt und Form

Das annähernd rechteckige Grundstück hat eine Fläche von 823 m<sup>2</sup> bei einer Straßenfrontlänge von ca. 19 m und einer mittleren Tiefe von ca. 44 m<sup>6</sup>. In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück eben.

### 5.2.2 Bodenbeschaffenheit\*

Nach Auskunft des Umweltamtes Berlin - Schöneberg liegt der Grundwasserspiegel bei ca. 53 m über NN, während die Geländehöhe bei ca. 58 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.

---

<sup>5</sup> vgl. § 4 Abs. 4 WertV 98

<sup>6</sup> siehe Anlage 2

\* fiktive Annahme

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

### 5.2.3 Altlasten

Nach Angaben des Eigentümers sowie des Umweltamtes Berlin – Schöneberg bestehen auf dem Grundstück Musterstraße 11 keine Altlasten.

### 5.2.4 Immissionen

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

### 5.2.5 Erschließung

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

Für das Bewertungsgrundstück fallen nach Auskunft des Tiefbauamtes Berlin - Schöneberg kein Erschließungsbeitrag und keine Stellplatzabgabe mehr an.

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

### 5.2.6 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### **tatsächliche bauliche Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem 5-geschossigen (nicht ausgebautes DG), vollunterkellerten Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude in geschlossener Bauweise bebaut. Im Erdgeschoss des Vorderhauses und des Seitenflügels befindet sich eine Gewerbeeinheit (Buchladen HIRAM-Haus; Stätte freiheitlicher Gemeinschaftsbildung auf anthroposophischer Grundlage). Ansonsten wird das Objekt ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt.

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Angaben des Auftraggebers Herrn Mustermann zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung vollständig vermietet.

#### **Grundstücksfläche**

= 823 m<sub>2</sub>

### Grundfläche bebaut nach § 19 BauNVO<sup>7</sup>

Gebäude:			
Vorderhaus	18,20m x 12,40m	=	225,68m <sub>—</sub>
Quergebäude	18,20m x 12,30m	=	223,86m <sub>—</sub>
Seitenflügel	6,00m x 11,70m		
	-2,30m x 0,50m		
	-2,30m x 0,50m		
		=	<u>67,90m</u>
Gebäude gesamt		=	<u>517,44m<sub>—</sub></u>
Hoffläche befestigt:			
	11,70m x 7,50m		
	+2,30m x 0,50m		
	+2,30m x 0,50m		
	+2,00m x 5,00m		
Hoffläche gesamt		=	<u>100,05m</u>
gesamt		=	<u>617,49m</u>

### Grundflächenzahl (realisiert)

$$\text{GRZ}^8 = 617,49 \text{ m}_- / 823 \text{ m}_- = \mathbf{0,75}$$

### Geschossfläche (realisiert) nach § 20 BauNVO<sup>9</sup>

Gebäude	EG:	517,44m <sub>—</sub>	
	1. OG:	522,94m <sub>—</sub>	
	2. OG:	522,94m <sub>—</sub>	
	3. OG:	522,94m <sub>—</sub>	
	4. OG:	519,64m <sub>—</sub>	
	DG:	<u>517,44m</u>	(Vollgeschoss (nicht ausgebaut, 2/3 der Fläche über 2,30m Höhe) <sup>10</sup> , deshalb Anrechnung auf die Geschossfläche)
	GF=	<u>3.123,34m</u>	

### Geschossflächenzahl (realisiert)

$$\text{GFZ} = 3.123,34 \text{ m}_- / 823 \text{ m}_- = \mathbf{3,80}$$

<sup>7</sup> s. Quellen- und Literaturverzeichnis

<sup>8</sup> die GRZ (GFZ) gibt an, wie viel m<sub>—</sub> Grundfläche (Geschossfläche) je m<sub>—</sub> Grundstücksfläche bebaubar, bzw. bebaut sind.

<sup>9</sup> s. Quellen- und Literaturverzeichnis

<sup>10</sup> vgl. Bauordnung Berlin

Der Wohn- und Nutzflächenfaktor für das gemischt genutzte Mietwohnhaus beträgt (Wohn- und Nutzfläche)  $1.996\text{m}_\text{ / } 2.605,90\text{m}_\text{ (Geschossfläche ohne DG) = 0,766}$  sowie  $1.996\text{m}_\text{ / } 3.123,34\text{m}_\text{ (Geschossfläche mit DG) = 0,639}$  und entspricht somit dem Ortsüblichen (vgl. Veröffentlichung im Abl. Für Berlin vom 31.März 2000, S. 1067 und 1068).

### 5.2.7 Bauliche Anlagen

(lt. Angaben des Eigentümers und Erkenntnissen der Ortsbesichtigung)

#### Anmerkung:

Die Baubeschreibung gibt den augenscheinlich erkennbaren Gebäudezustand bei der Objektbesichtigung wieder.

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

### Gebäudebeschreibung

#### Allgemeines

##### Art des Gebäudes:

Um die Jahrhundertwende errichtetes Mehrfamilienhaus (MFH), bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude, mit fünf Vollgeschossen und nicht für Wohnnutzung ausgebautem Dachgeschoss (entsprechend §2 Absatz (4) BauOBlN als Vollgeschoss anzurechnen). Mit Ausnahme einer Fläche im Vorderhaus und Seitenflügel, die als Gewerbefläche genutzt ist, wird das Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird). Das Gebäude ist vollunterkellert.

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Gesamtwohnfläche von  $1.878\text{m}_\text{ und eine gewerbliche Nutzfläche von } 118\text{m}_\text{, die sich auf 29 Wohnungen (5 Ein-, 10 Ein-einhalb-, 6 Zwei- und 8 Dreiraumwohnungen) sowie eine Gewerbeeinheit (5 Räume, davon 2 Ladenräume) verteilt.$

##### Modernisierung:

Vorderhaus und Seitenflügel wurden 1999/2000 teilweise modernisiert und instandgesetzt. Im Rahmen der Modernisierung erfolgten Maßnahmen am allgemeinen und technischen Ausbau. Unter anderem wurden die Fassaden hergerichtet, hofseitig wurde ein Wärmedämmverbundsystem installiert. Einfache Fenster wurden durch isolierverglaste Fenster ausgetauscht. Die

vorhandene Ölzentralheizung wurde auf Gas umgestellt. Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert. Die Bäder im Vorderhaus wurden vollständig, im Seitenflügel teilweise modernisiert. Die Dachhaut des Vorderhauses und des Seitenflügels wurde erneuert und der Dachstuhl teilweise verstärkt. Das Treppenhaus wurde instandgesetzt.

Außenansicht:

Vorderhaus straßenseitig: Glattputz gestrichen, mit einzelnen farbigen Zierfliesen bzw. Fliesenzeile zwischen EG und OG. versehen, Zierfugen im Bereich des EG; Sockel mit Rauputz. In den Obergeschossen wird die Fassade durch eine Erkerreihe, die im 4.OG als Balkon ausläuft gesäumt. Weiterhin sind 2 Balkonreihen vorhanden. Im Vorderhaus ist eine Hausdurchfahrt zum 1. Innenhof vorhanden. Die Gewerbemieteinheit befindet sich rechts im Vorderhaus sowie im Seitenflügel. Straßenseitig besitzt sie 2 separate Kundeneingänge sowie eine ca. 8 m lange Schaufensterfront.

Vorderhaus und rechter Seitenflügel (hofseitig):

Glattputz gestrichen, mit einzelnen farbigen Fliesen, Wärmedämmverbundsystem.

Quergebäude hofseitig:

schmuckloser Glattputz gestrichen, teilweise Abplatzungen des Putzes infolge von Feuchtigkeits- und Frosteinflüssen. Im Spritzwasserbereich (Sockel) sind ebenfalls leichte Feuchtigkeits- und Frostschäden erkennbar.

Die jeweils rechten Mieteinheiten im Vorderhaus und im Quergebäude erstrecken sich in den Seitenflügel. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über Treppenhäuser im Vorderhaus sowie im Quergebäude.

Erster Innenhof:

größtenteils versiegelt (Beton), teilweise unbefestigt und begrünt, Abstellfläche für Abfallbeseitigung.

Zum Keller gelangt man über eine vom Hof aus zu betretende Innentreppe bzw. eine Außentreppe. Vom Keller des Quergebäudes gelangt man über eine weitere Außentreppe zum 2. Hof. Die Grenze zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück wird in diesem Bereich durch eine ca. 2,0m hohe und 0,2m breite Mauer gebildet.

Zweiter Innenhof:

unbefestigt und begrünt. Die Grenze zum südlich bzw. westlich angrenzenden Nachbargrundstücken wird in diesem Bereich durch einen ca. 1,8 m hohen Maschendrahtzaun gebildet. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück besteht eine 5 geschossige Grenzbebauung.

Baujahr:

ca. 1902 / 1903

Brutto-Rauminhalt (BRI) <sup>11</sup> :	rd. 11.126m <sub>3</sub> (nach Angaben des Auftraggebers)
Brutto-Grundfläche (BGF) <sup>12</sup> :	3.639 m <sub>2</sub> (s. 6.5.1 sowie Anlage 12)
Wohnfläche <sup>13</sup> :	1.878m <sub>2</sub> (s. Anlage 13)
Gewerbefläche:	118m <sub>2</sub> <sup>14</sup> (s. Anlage 13)
Lichte Raumhöhen:	1,8m (KG), zwischen 2,97m (EG) und 2,89m (4.OG) sowie 1,40m(ohne Dachschrägen) + 2,97m (Dachschrägenbereich)(DG)
Geschosshöhen:	KG: rd 2,1m EG: rd. 3,2m 1. –4.OG: rd. 3,2m DG: rd. 1,7m +rd. 3,2m

Anzumerken ist, dass Quergebäude und Seitenflügel ca. 0,5m tiefer liegen als das Vorderhaus, demzufolge liegen die Oberkanten der EG- Wohn- bzw. Nutzflächen in diesen Gebäudeteilen ca. 0,5m unter dem Niveau der Erdoberfläche.

Anzahl der Geschosse:	KG, EG, 1.- 4.OG, DG
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine

## Ausführung

Konstruktionsart:	traditionelle, bauzeitübliche Bauweise (massiver Mauerwerksbau); Außenwände und tragende Innenwände 29,5cm bis 72cm dick; Trennwände (Halbsteinwände, Holz- und Bimssteinwände, tlw. Rabitzwände) 7cm bis 15 cm dick.
Fundamente:	nicht bekannt
Fassade (VH +SF):	sanierte Altbaufassade mit Schmuckelementen (siehe Außenansicht); erneuerte Dachrinnen, Regenfallleitungen, Fensterbleche, Gesimsverblechungen, Gesimse, Faschen und Fenster
Fassade (Quergebäude):	Die Fassaden des Quergebäudes sind mit einem schmucklosen Glattputz versehen (siehe Außenansicht). Die Fassade hinterlässt einen renovierungsbedürftigen Eindruck.
Decken:	über dem KG: Kappendecken, sonst Holzbalkendecken (mit Staakung und Schüttung); die Erker- und Balkondecken sind massiv ausgeführt.
Dachkonstruktion und Dachboden:	Die Dächer über dem Vorderhaus und dem Quergebäude sind als Berliner Dächer und über dem Seitenflügel als halbes Berliner Dach (zweifach

<sup>11</sup> nach DIN 277-1987

<sup>12</sup> nach DIN 277-1987

<sup>13</sup> nach II.BV

<sup>14</sup> nach Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Büroraum (MF-B), 1996

- stehender Pfettendachstuhl) in zimmermannsmäßiger Konstruktion ausgeführt. Im VH und SF sind Pfetten teilweise abgebeilt und teilerneuert worden. Holzschutz wurde nach DIN im Sprühverfahren aufgebracht. Balkenfelder sind wärmegeklämt mit alukaschierten Steinfilmzotten, eine Unterspannbahn ist am Dach vorhanden, Konterlattung wurde nicht aufgebracht.
- Die Dacheindeckung besteht auf den Schrägen (VH und SF) aus Betondachsteinen und auf den Plateaus sowie beim Quergebäude auf den Schrägen aus Dachdichtungsbahnen (Bitumendachpappe). Schneefanggitter und Schornsteinköpfe auf VH und SF sind erneuert worden.
- Treppenhaus: Die Treppenaufgänge bestehen aus hölzernen Treppenläufen und –podesten mit aufgesattelten Holztritt- und Setzstufen, mit Linoleumbelägen. Die Handläufe sind aus Holz; im VH gedrechselte, im QG glatte ungedrechselte Traljen. Der Treppenhauskopf im VH ist ohne Schäden; im QG wurden leichte Putzabplatzungen durch Feuchtigkeitseinflüsse festgestellt. Die Wände weisen einen Ölfarbanstrich auf. Die Stufen im QG sind teilweise ausgetreten. Das Treppenhaus im QG ist insgesamt renovierungsbedürftig.
- Hofdurchfahrt: im Vorderhaus vorhandene Hausdurchfahrt zum 1. Innenhof (Fußboden ist gefliest, Wände weisen Ölfarbanstrich auf).
- Kellergeschoss: Die Kellerwände und Decken sind roh belassen; Fußboden: Estrichbelag. Teilweise vorhandene Fugenaussandungen an den Kellerwände infolge altersbedingt aufsteigender Feuchtigkeitseinwirkungen. Nutzung: mit Holzverschlägen abgetrennte Mieterkeller, Heizungskeller (Gaszentralheizung), Zählerraum.
- Fenster: als Fenster sind alte Kastendoppelfenster sowie neuere isolierverglaste Holz- und PVC-Fenster eingesetzt. Im QG sind vereinzelt (Küche/WC) Holzeinfachfenster vorhanden. In den Treppenhäusern befinden sich Holzverbundfenster.
- Türen: Die Türen sind vorwiegend als 1-flügelige Mehrfüllungstüren in Holzzargen, z. T. mit Glasausschnitten vorhanden. Teilweise sind neuere Plattentüren aus Holz eingesetzt. Die Hauseingänge

Heizung: sind mit 1- und 2-flügeligen Holztüren mit Glasausschnitten verschlossen.  
Gas-Zentralheizung, Warmwasserversorgung dezentral über Gasdurchlauferhitzer bzw. Elektroboiler.

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

(Siehe Anlage 5: Grundriss- und Schnittzeichnungen)  
Vorderhaus:  
Kellergeschoss: Mieterkeller, Heizungsraum, Hausanschlüsse  
Erdgeschoss: Hausdurchfahrt, 1 Gewerbeeinheit (reicht bis in den Seitenflügel, ca. 118m<sub>2</sub> Nutzfläche), 1 Zweizimmerwohnung (ca. 60m<sub>2</sub> Wohnfläche).  
1. bis 4.OG: 2 Dreizimmerwohnungen (ca. 97m<sub>2</sub> bis 102m<sub>2</sub>), die jeweils rechten Mieteinheiten reichen bis in den Seitenflügel.  
Dachgeschoss: Abstellgelegenheiten für Mieter, Trockenboden

Quergebäude:  
Kellergeschoss: Mieterkeller, Heizungsraum, Hausanschlüsse  
Erdgeschoss: 1 Eineinhalbzimmerwohnung (links; ca. 47m<sub>2</sub>; Fenster zum 1. Innenhof);  
1 Eineinhalbzimmerwohnung (Mitte links; ca. 48m<sub>2</sub>; Fenster zum 2. Innenhof);  
1 Einzimmerwohnung (Mitte rechts; ca. 43m<sub>2</sub>; Fenster zum 2. Innenhof);  
1 Zweizimmerwohnung (rechts; reicht bis in den Seitenflügel; ca. 62m<sub>2</sub>; Fenster zum 1. Innenhof).  
1. bis 4.OG: 1 Eineinhalbzimmerwohnung (links; ca. 48m<sub>2</sub> - 50m<sub>2</sub>; Fenster zum 1. Innenhof);  
1 Eineinhalbzimmerwohnung (Mitte links; ca. 49m<sub>2</sub> - 50m<sub>2</sub>; Fenster zum 2. Innenhof);  
1 Einzimmerwohnung (Mitte rechts; ca. 43m<sub>2</sub>; Fenster zum 2. Innenhof);  
1 Zweizimmerwohnung (rechts; die jeweils rechten Mieteinheiten reichen bis in den Seitenflügel; ca. 63m<sub>2</sub>; Fenster zum 1. Innenhof).  
Dachgeschoss: Abstellgelegenheiten für Mieter, Trockenboden

### **Ausstattung und Zustand**

Auftragsgemäß erfolgte keine Besichtigung der Wohnungen und der Gewerberäume. Die Angaben zur Ausstattung und zum Zustand beruhen ausschließlich auf Auskünften des Auftraggebers. In welchem Umfang es sich um mieterseitige Einbauten handelt wurde nicht geprüft.

Die Wohnungen bzw. die Gewerbeeinheit besitzen durchweg Innen-WC, modernisierte Vollbäder (VH), bzw. Duschbäder (SF und QG). In den Küchen befinden sich dem Vernehmen nach Gasherde und Spülen. Im VH haben die Küchen einen Fliesenspiegel. Die Flure sind mit Einbauschränken ausgestattet. Die Bebauung besitzt eine neue Türöffnungs-, Gegensprech- und Klingelanlage.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen insbesondere im VH, teilweise auch im QB/SF ist durch nachträglich installierte Bäder bzw. Duschen und durch Eigenleistungen der Mieter erheblich verbessert worden (z.B. Einbauküchen, geflieste Wände und Böden in Küche und Bad, abgezogene Dielenfußböden, Parkett, hochwertige textile Bodenbeläge und Wandverkleidungen).

Alle Wohnungen einschließlich der Gewerbeeinheit werden zentral durch eine Gasheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral in den jeweiligen Wohnungen durch Gasdurchlauferhitzer bzw. Elektroboiler.

Vorderhaus:

Gewerbeeinheit:

2 Ladenräume mit 8m Schaufensterfront, ebenerdig; geflieste Fußböden, Wände tapeziert, Decken gestrichen, Plattenheizkörper, 2 Büroräume ca. 0,5m tieferliegend, Mosaikparkett, Wände tapeziert, Decken gestrichen, Plattenheizkörper, Küche, 2 IWC mit Waschelegenheit.

Wohnungen:

Zimmer:

Mosaikparkett, teilweise abgezogene Dielenfußböden, verputzte bzw. tapezierte Wände und Decken, Gaszentralheizung, Plattenheizkörper.

Küchen:

Fliesenböden und Fliesenspiegel, Wände verputzt und gestrichen, bzw. tapeziert, Decken verputzt und gestrichen, tlw. Holzdielenfußböden mit PVC-Belag.

Bad/WC:

Objekte: Warmwasserbereiter, Gasherde, Spüle.

geflieste Böden und Wände, Decken verputzt.

Objekte: Badewanne, Handwaschbecken, WC, Platz und Anschluss für Waschmaschine vorhanden.

Flure:

Parkett bzw. abgezogene Holzdielenfußböden, Wände tapeziert, Decken verputzt und gestrichen, Holztüren und Holzzargen, Einbauschränke.

Balkone:

ein Balkon je Wohnung im 1.OG bis zum 4.OG.

Erker:

ein Erker je Wohnung vom 1.OG bis zum 3.OG.

Quergebäude/Seitenflügel:

Wohnungen:

Zimmer:

Holzdielenfußböden, (teilweise abgezogen), verputzte bzw. tapezierte Wände und Decken, Gaszentralheizung, Plattenheizkörper.

Küchen:	Holzdielenfußböden mit PVC-Belag, Wände verputzt und gestrichen, bzw. tapeziert, Decken verputzt und gestrichen. Objekte: Warmwasserbereiter, Gasherd, Spüle.
Bad/WC:	Duschbad in ehemaliger Speisekammer, teilweise geflieste Böden und Wände, Decken verputzt. Objekte: Einbaudusche, Handwaschbecken, WC.
Flure:	Holzdielenfußböden (tlw. abgezogen), Wände tapeziert, Decken verputzt und gestrichen, Holztüren und Holzzargen.

## Zustand des Gebäudes

Belichtung, und Besonnung:	überwiegend ausreichend, jedoch im EG und 1.OG des Quergebäudes/Seitenflügels völlig unzureichend.
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig, im QG/SF ist keine Querbelüftung möglich.
Baumängel und -schäden:	tlw. Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen an der hofseitigen Fassade des Quergebäudes, Dacheindeckung des Quergebäudes ist teilweise zu erneuern und abzudichten. Treppenhauskopf im Quergebäude weist Putzschäden infolge Feuchtigkeitseinflüsse auf. Altersbedingte Fugenaussandungen und aufsteigende Feuchte im Kellergeschoss.

Zusammenfassend handelt es sich um eine solide Bausubstanz. Das Vorderhaus und der Seitenflügel befinden sich infolge der erfolgten Instandsetzung und teilweisen Modernisierung in einem guten Unterhaltungszustand. Die Fassaden, der Treppenaufgang und das Dach hinterlassen einen intakten Eindruck.

Beim Quergebäude hingegen handelt es sich um einen schlechten Unterhaltungszustand. Treppenaufgang, Fassade und Dach sind teilweise instandhaltungs- und renovierungsbedürftig.

Im Keller des Gesamtgebäudes ist altersbedingt leicht aufsteigende Feuchtigkeit zu verzeichnen.

### 5.2.8 Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist nach Angaben des Auftraggebers vollständig vermietet.

Die nachhaltig erzielbaren Roherträge (siehe Ertragswertberechnung) wurden nach den ortsüblich gezahlten Mieten für vergleichbare Objekte (siehe Anlage: 10, Mietspiegel der Stadt Berlin für das Jahr 2000) beurteilt und ermittelt.

Die nachhaltig erzielbaren Roherträge für die Gewerbeinheit wurden nach eigenen Erfahrungen, nach Auskünften über vergleichbare Objekte in der Musterstraße und benachbarter Straßen sowie nach Veröffentlichungen des Gutachterausschusses beurteilt und ermittelt.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden auftragsgemäß nach den Angaben des Auftraggebers bestimmt. Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) siehe Pkt. 6.5.1 wurde auf der Grundlage der DIN 277-1987 nach Angaben des Auftraggebers durch den Sachverständigen vorgenommen.

### 5.2.9 Außenanlagen

Einfriedung:	überwiegend Grenzbebauung, im 1. Innenhof im Bereich der südlichen Grenze Mauer (ca. 2,0m hoch, 0,2m stark) im 2. Innenhof zur südlichen und zur westlichen Grenze Maschendrahtzaun (ca. 1,8m hoch)
1. Innenhof:	überwiegend durch Beton versiegelt, teilweise unbefestigt und begrünt.
2. Innenhof:	unbefestigt und begrünt
Stellplätze:	nicht vorhanden
Sonstige Flächen:	keine
Sonstige Außenanlagen:	Hausanschlüsse (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation und Kabelanschluss).

### 5.2.10 Konzeption

Aufgrund vorgenommener Modernisierung und Instandsetzung des Vorderhauses und des Seitenflügels ist die Restnutzungsdauer dieses Gebäudeteils erhöht worden.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen wird hinsichtlich einer Wohnnutzung insgesamt als zweckmäßig eingeschätzt. Nachteilig wirken sich die ungünstigen Lichtverhältnisse im EG und im 1.OG des Quergebäudes und des Seitenflügels aus.

Die etwas dezentrale dafür jedoch relativ ruhige Lage an der Musterstraße, innerhalb der *Schöneberger Insel*, ist infolge der für Schöneberg ansonsten typisch hohen Immissionsbelastung durch den Verkehr, eher positiv zu bewerten.

Die Wohnlage insgesamt für dieses Gebiet ist als einfach jedoch begehrt einzuschätzen. Nach Auskunft Ortskundiger sind Immobilien dort gut nachgefragt, verkäuflich und jederzeit vermietbar.

## 6 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in 10XXX Berlin, Musterstraße 11:

Gemarkung: Schöneberg  
Flur: XX  
Flurstück: 27

Wertermittlungsstichtag: 26.Mai 2001

### 6.1 Allgemeines

#### *Definition des Verkehrswertes*

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB<sup>15</sup> 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.

---

<sup>15</sup> s. Quellen- und Literaturverzeichnis

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.

## **6.2 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.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Mietwohnhaus einschließlich Gewerbeanteil bebaut. Der Verkehrswert eines derartigen Objektes wird nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes durch die Ertragslage bestimmt. Deshalb bieten sich als geeignete Wertermittlungsverfahren sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren an.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für gleichartige Grundstücke gezahlten Kaufpreise ist wegen seiner unmittelbaren Verbindung zum Grundstücksmarkt die transparenteste und zuverlässigste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Der so ermittelte Verkehrswert umfasst sowohl den Bodenwertanteil als auch den Gebäudewertanteil des Grundstücks. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für vergleichbare Grundstücke, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen Vergleichsfälle nicht vor.

Für das zu begutachtende Grundstück wird das

### **E r t r a g s w e r t v e r f a h r e n**

als verkehrswertbestimmendes Verfahren herangezogen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den §§ 16 bis 19 WertV zu ermitteln (§ 15 Abs.1 WertV).

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks (§ 15 Abs.3 WertV).

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

### 6.3 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).

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.

#### Bodenwertermittlung mittels direktem Preisvergleich\*

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind keine Kauffälle im Lagebereich der Musterstraße sowie in vergleichbaren Bereichen Schönebergs 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.

Der Bodenrichtwert ist auf typische Verhältnisse in der Bodenrichtwertzone abgestellt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktconforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen (vgl. auch §14 WertV)<sup>16</sup>.

Abweichungen einzelner Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie z.B. hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen, können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

---

\* fiktive Annahme

<sup>16</sup> vgl. KLEIBER/SIMON/WEYERS 1998: 716 ff.

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einer BRW-Zone für Wohnbaulandgrundstücke.

Der aktuelle BRW des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für den Stichtag 01.01.2001 bezogen auf die Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjekts beträgt:

1.300 DM/m<sub>2</sub>,

bezogen auf eine für diesen Bereich typische Geschossflächenzahl – GFZ – von 2,5, erschließungsbeitragsfrei.

Nach Aussagen des Gutachterausschusses ist keine konjunkturelle Entwicklung im Zeitraum zwischen 01/2001 und 06/2001 zu erkennen, so dass der o.g. Wert als Ausgangswert für die Bodenwertbestimmung verwendet wird.

Das Grundstück Musterstraße 11 ist mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus (unausgebautes DG, jedoch Vollgeschoss) bebaut.

Das Gebäude wird dabei mit einem Flächenanteil von rd. 94% wohnwirtschaftlich und mit einem Flächenanteil von rd. 6% gewerblich genutzt. Das Verhältnis Wohnfläche / Nutzfläche entspricht in diesem Fall dem typischen Verhältnis innerhalb der Bodenrichtwertzone (typisch sind hier gewerbliche Flächenanteile zwischen 0% und ca. 10%). Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Art der Nutzung entfällt damit.

Die tatsächlich vorhandene GFZ beträgt zum Wertermittlungsstichtag (bei einer tatsächlichen Geschossfläche von 3.123,34m<sub>2</sub>) 3,80, die tatsächliche GRZ beträgt (bei einer bebauten Fläche von 617,5m<sub>2</sub>) 0,75<sup>17</sup>. Für vorhandene bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz auf Grundlage des im Artikel 14 GG verankerten Eigentumsrechtes und der ergangenen Rechtsprechung (BGH NvWZ 186/245).

Für die Bodenrichtwertzone ist ein niedrigeres Maß der baulichen Nutzung (GFZ= 2,5) angegeben, als beim Bewertungsobjekt(GFZ= 3,80) tatsächlich vorliegt.

Für die Berücksichtigung einer abweichenden GFZ bei der Wertermittlung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland abgeleitet und veröffentlicht<sup>18</sup>.

Die Umrechnungskoeffizienten betragen für eine gebietstypische GFZ 2,5 = 1,171 und die tatsächliche GFZ 3,80 = 1,504.

Der auf eine GFZ von 3,80 korrigierte Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag vom 26. Mai 2001 beträgt somit

$1.300,-\text{DM}/\text{m}_2 \times 1,504 / 1,171 = 1.669,68\text{DM}/\text{m}_2$ , rd. 1.670,--DM/m<sub>2</sub>.

<sup>17</sup> vgl. Anlage 5 und 12

<sup>18</sup> s. ABl. für Berlin Nr.7 vom 10.02.1995, S. 402; vgl. a. Anlage 15

## Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

823m_ x 1.670,- DM/m	=	1.374.410DM/ (ebf) <b>rd. 1.374.000DM/(ebf)</b>
-------------------------	---	--

Tabelle 2: Berechnung des Bodenwertes des Grundstücks Musterstraße 11

## 6.4 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).

#### 6.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag 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).

Das Gebäude ist zur Zeit vollständig vermietet. Daher können die tatsächlichen Mieten erfasst werden.

Den Jahresrohertrag, die Angaben zur Wohn-/Nutzfläche sowie zu den Bewirtschaftungskosten hat der Sachverständige aus dem vom Auftraggeber erstellten Mietenaufstellung zum Stichtag 26. Mai 2001 (s. Anlage 13) entnommen.

Die aktuellen Wohnungsmieten (Bruttokaltmieten zum Stichtag), die nach Angaben des Auftraggebers zuletzt zum 31.12.2000 unter Ausschöpfung des rechtlich zulässigen Maßes erhöht wurden, liegen nach der übergebenen Mietaufstellung zwischen 8,53DM/m\_ und 13,50DM/m\_. Unter Abzug der in den Mieten enthaltenen Betriebskosten verbleiben Nettomietanteile zwischen

5,66DM/m<sub>2</sub> und 10,63DM/m<sub>2</sub>. Die Mieten liegen damit im Durchschnitt innerhalb des ortsüblichen Mietniveaus.

Nach § 17 WertV ist bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstückes von dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag auszugehen. Daher wird die nachhaltig erzielbare Miete anhand des Berliner Mietspiegels 2000 ermittelt.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Unter Berücksichtigung wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale bei den Merkmalsgruppen **Bad/WC**: (wohnwertmindernd: Bäder teilweise nicht beheizbar, kein Handwaschbecken), Küche (wohnwerterhöhend: Fliesen als Bodenbelag, Küche größer als 20% der Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 12m<sub>2</sub>) sowie der Merkmalsgruppe **Wohnung/Gebäude**: (wohnwertmindernd: Einfachfenster, Wohnräume schlecht belichtet/besont, kein nutzbarer Balkon, Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung, renovierungsbedürftiges Treppenhaus; wohnwerterhöhend: Isolierglasfenster, Wohnräume gut belichtet/besont, großer geräumiger Balkon, Terrasse, Loggia oder Wintergarten, wesentlich verbesserte Wärmedämmung) sind in Abhängigkeit von den tatsächlich sich ergebenden Merkmalen Zu-/Abschläge bis 50% des Differenzbetrages zwischen Mittelwert und oberen/unteren Spannenwert vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden bei Vorliegen bestimmter Sondermerkmale weitere Zu-/Abschläge berücksichtigt (modernes Bad: +0,42DM/m<sub>2</sub>, hochwertiger Bodenbelag: +0,43DM/m<sub>2</sub>, Lage der Wohnung im Erdgeschoss: -0,15DM/m<sub>2</sub> (siehe Anlagen 10 und 13).

Der Mietspiegel 2000 bezieht sich auf Nettokaltmieten, demgegenüber bestehen bei dem Wertermittlungsobjekt Bruttomietvereinbarungen. Für die Herstellung der Vergleichbarkeit bezüglich der Mietenbasis werden zu den Nettovergleichsmieten Betriebskosten in ortsüblicher Höhe entsprechend dem GEWOS-Endbericht (s. Zeitschrift *Das Grundeigentum* Heft 17/2000) zum Mietspiegel addiert und die objektspezifischen in der Bruttomiete enthaltenen Betriebskosten werden subtrahiert. Daraus resultieren dann die objektspezifischen Nettovergleichsmieten, bei denen die höheren in der Miete enthaltenen Betriebskosten des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt sind. Es wird weiterhin unterstellt, dass der zwischenzeitlich erfolgte Anstieg der Betriebskosten im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben wird.

Die nach diesem beschriebenen Verfahren ermittelten objektspezifischen Nettovergleichsmieten lassen sich unter Einhaltung der gesetzlichen Wartezeit gemäß MHG und unter Berücksichtigung der durch das am 1.09.2001 in Kraft getretene Mietrechtsformgesetz auf 20% gekappte Mieterhöhungsmöglichkeit innerhalb einer drei Jahresfrist voraussichtlich Ende des Jahres 2003 erreichen

(betrifft Wohnung Nr. 1, 6, 7, 8 und 12). Sofern die aktuellen Mieten bereits über den ermittelten Vergleichsmieten liegen, werden die Bestandsmieten im Rahmen der Ertragswertermittlung beibehalten (betrifft alle weiteren Wohnungen). Mieterhöhungspotentiale, die über diesen zeitlichen Horizont hinausgehen, sind sehr spekulativ und werden, entsprechend den allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, nicht berücksichtigt.

Für den wohnwirtschaftlich genutzten Teil des Gebäudes wurde entsprechend der oben beschriebenen Verfahrensweise eine nachhaltig erzielbare Miete für den Zweck der Ertragswertermittlung von netto rd. **179.810,--DM/a** ermittelt (siehe Anlage 13).

Die sich begrenzt auf einen Zeitraum von rd. 2,5 Jahren einstellenden Mietdifferenzen gegenüber der als nachhaltig erzielbar angesetzten Miete werden im Rahmen der Ertragswertermittlung in Form eines adäquaten Abschlages unter Pkt. 6.4.5 berücksichtigt.

Für die Ermittlung der nachhaltigen Miete für die gewerblich genutzten Flächen im Vorderhaus und Seitenflügel des Gebäudes wurden eigene Ermittlungen in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjektes (EG-Lagen in Musterstraße, Leberstraße und Cheruskerstraße) durchgeführt.

Für Flächen dieser Art, bei vergleichbarer Nutzung und Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Größe werden Nettokaltmieten zwischen 14,00DM/m<sub>2</sub> und 18,00DM/m<sub>2</sub> gezahlt.

Nach einer Veröffentlichung der Berliner IHK Stand Mai 1998 über Bandbreiten bei Gewerbemieten im Westteil Berlins (s. *Das Grundeigentum*, Nr.13/1998) werden für Büro- und Praxisräume in Wohnstraßen 10,-- bis 21,--DM/m<sub>2</sub> und für

Läden 16,-- bis 33,--DM/m<sub>2</sub> gezahlt. Zu berücksichtigen ist, dass die Tendenz seit 1998 leicht fallend ist.

Der Mietvertrag für die gewerbliche Nutzung der EG-Flächen im Bewertungsobjekt hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2006 und eine Option für weitere 5 Jahre.

Unter Berücksichtigung der zuvor erfolgten Ermittlungen wird die erzielte Nettokaltmiete von 16,53DM/m<sub>2</sub> (siehe Anlage 13) bzw. bei einer Fläche von 118m<sub>2</sub> eine Nettokaltmiete von rd. **23.400,--DM/a** für den Zweck der Ertragswertermittlung als nachhaltig erzielbar angesehen.

Damit ergibt sich ein Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) für das Gesamtobjekt in Höhe von:

**203.210,--DM/a.**

In der Nettokaltmiete sind die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten gemäß § 27 der II. Berechnungsverordnung) nicht enthalten und somit bei der weiteren Berechnung nicht mehr zu berücksichtigen.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten:

- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

sind für die Ermittlung des Reinertrags durch Abzug zu berücksichtigen.

#### 6.4.2 Bewirtschaftungskosten und Reinertrag

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 vom zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen erforderlichen Daten für die Wertermittlung:

Die gewöhnlichen Bewirtschaftungskosten werden für das Bewertungsobjekt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten „Für die Wertermittlung erforderliche Daten“ (ABl. Nr.15 vom 31.03.2000) ermittelt.

Die Instandhaltungskosten für zentral beheizte Altbauten der Baujahre von 1901 bis 1948 werden entsprechend den „Für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ mit 21,--DM/m<sub>Wohnfläche</sub> und 11,--DM/m<sub>Nutzfläche</sub> angesetzt.

Die Verwaltungskosten für die Bewirtschaftung von Immobilien werden vertraglich zwischen Eigentümer und Verwalter geregelt. Sie stehen in Abhängigkeit von:

- Der Art der Immobilie
- Alter, Größe und Zustand der Immobilie

Die Verwaltungskostenanteile am Rohertrag bewegen sich bei dem der Untersuchung des Gutachterausschusses zugrunde liegenden Vergleichsmaterials in einer Spanne zwischen 4,5% und 9,7% (Mittelwert: 7,3%) am Nettoertrag. Da bei dem Bewertungsobjekt die mittlere Objektmiete (Nettoanteil im Durchschnitt 7,95DM/m<sub>Wohnfläche</sub>) leicht über der Durchschnittsmiete des

Vergleichsdatenmaterials (7,68DM/m<sub>2</sub>) liegt, werden die Verwaltungskosten sachverständig mit 7,1% (leicht unter dem Mittelwert) am Nettoertrag ermittelt.

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an die II. BV und unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjektes mit 2% vom Jahresertrag als nachhaltig angesehen.

Instandhaltungskosten (nachhaltig)		
1.878 m <sub>2</sub> Wohnfläche x 21,00 DM/m <sub>2</sub>	=	39.438,00DM
118 m <sub>2</sub> Nutzfläche x 11,00DM/m <sub>2</sub>	=	1.298,00DM
Verwaltungskosten (nachhaltig)		
0,072 x 203.210,--DM	=	14.631,12DM
Mietausfallwagnis (Wohnnutzung)		
2% vom Jahresertrag (0,02 x 179.810,-DM)	=	3.596,20DM
Mietausfallwagnis (gewerbbl. Nutzung)		
4% vom Jahresertrag (0,04 x 23.400,-DM)	=	936,00DM
<b>Gesamt</b>	=	<b>59.899,32DM</b>
% Anteil am Ertrag (nachhaltig)	=	rd. 30%

**Tabelle 3 Berechnung der Bewirtschaftungskosten nachhaltig**

Die **Bewirtschaftungskosten werden mit rd. 59.900,--DM** ermittelt, welche einem rd. 30% Anteil am nachhaltig erzielbaren Jahresnettoertrag von 203.210,--DM entsprechen.

Für die weitere Ertragswertermittlung wird mit dem Prozentsatz von 30% (nachhaltig anfallende Bewirtschaftungskosten bezogen auf die nachhaltige Nettokaltmiete) gerechnet.

Aus dem nachhaltig erzielbaren Jahresnettoertrag von 203.210,--DM und den vorstehend ermittelten Bewirtschaftungskosten von 59.900,--DM ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks von 143.310,--DM, das sind rd. 70 % des Jahresertrages.

### 6.4.3 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.

Untersuchungsergebnisse über aktuelle Liegenschaftszinssätze gemäß § 11 WertV von Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil in Berlin wurden vom

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin zuletzt im März 2000 veröffentlicht (ABl. Nr. 15 vom 31.03.2000, S. 1064 ff).

Danach beträgt der Liegenschaftszinssatz von Mietwohnhäusern im Ortsteil Schöneberg bei einem Reinertragsanteil von 70% durchschnittlich 3,6%. Der statistische Erwartungsbereich liegt bei einer 95 –igen Sicherheitswahrscheinlichkeit zwischen 3,4 und 3,8 %.

Das Preisverhalten für Objekte, die sich vom üblichen Vergleichsobjekt durch Lagevorteile abheben, wird sich in einem etwas niedrigerem Liegenschaftszinssatz widerspiegeln. Lagewertnachteile hingegen werden sich am Markt durch etwas höhere Liegenschaftszinssätze abbilden lassen.

Bedingt durch die einerseits relativ ruhige Wohnlage innerhalb Schönebergs, andererseits durch eine gewisse Abgelegenheit (infolge der „Insellage“), gleichen sich Vor- und Nachteile annähernd aus. Insgesamt ist die Gegend nachgefragt und es sind keine besonderen Risiken hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietbarkeit erkennbar. **Der marktgerechte Liegenschaftszinssatz wird mit 3,6% angehalten.**

#### 6.4.4 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; durchgeführte bzw. unterlassene Instandsetzung oder Modernisierung können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 16 Abs. 4 WertV).

Unter Berücksichtigung des Vorhandenseins von modernisierten Bädern im Vorderhaus, bzw. eingebauten Bädern im Seitenflügel, des Vorhandenseins einer Zentralheizung, des teilweisen Einbaus von isolierverglasteten Fenstern, der Verbesserung der Leitungssysteme, einer Wärmedämmung der hofseitigen Außenfassaden des Vorderhauses und des Seitenflügels, der Dachsanierung und des guten Unterhaltungszustandes für diesen Teil des Gebäudes wird in Anlehnung an die „Für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (ABl. Nr. 15 vom 31.03.2000, S. 1064 ff.) eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

Für das Quergebäude wird unter Berücksichtigung des Vorhandenseins von Bädern, Zentralheizung, teilweise verbesserten Leitungssystemen und des überwiegend schlechten Unterhaltungszustandes eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren angehalten.

Um zu einer mittleren Restnutzungsdauer für die weitere Ertragswertberechnung für das Gesamtgebäude zu kommen, erfolgt eine Wichtung nach den jeweiligen Rohertragsanteilen der Gebäudeteile.

$$RND_{\text{Mittel}} = \frac{(\text{RoE}_{\text{VH+SF}} * RND_{\text{VH+SF}}) + (\text{RoE}_{\text{QG}} * RND_{\text{QG}})}{\text{RoE}_{\text{Gesamt}}}$$

wobei:

- RoE<sub>VH+SF</sub>** =Summe der Roherträge des Vorderhauses und des Seitenflügels
- RoE<sub>QG</sub>** =Summe der Roherträge des Quergebäudes
- RoE<sub>Gesamt</sub>** =Summe aller Roherträge des Gesamtgebäudes
- RND<sub>VH+SF</sub>** =Restnutzungsdauer des Vorderhauses und des Seitenflügels
- RND<sub>QG</sub>** =Restnutzungsdauer des Quergebäudes
- RND<sub>Mittel</sub>** =Gewogene (mittlere) Restnutzungsdauer

Gebäudeteil i	RND [Jahre]	RoEi [DM]	RoEi x RNDi [DM x Jahre]
Vorderhaus und Seitenflügel	35	144.627,66	5.061.968,10
Quergebäude	25	59.246,46	1.481.161,50
Σ		203.874,12	6.543.129,60

Tabelle 4: Daten zur Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer

### Mittlere Restnutzungsdauer

$$RND_{\text{Mittel}} = \frac{6.543TDM}{204TDM} = 32 \text{ Jahre}$$

Auf Grund der o.g. Ausführungen wird eine **mittlere Restnutzungsdauer von 32 Jahren** für das Gesamtgebäude für angemessen gehalten. Damit ergibt sich bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,6 % und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren ein Vervielfältiger von 18,82.

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad V = \frac{1,036^{32} - 1}{1,036^{32} * (1,036 - 1)} = 18,82$$

wobei q= 1+p/100  
p= Liegenschaftszinssatz  
n= Restnutzungsdauer

### 6.4.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung nach §§ 16- 18 WertV noch nicht erfasst sind, müssen durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Gemäß § 19 WertV sind insbesondere wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Die in die nachstehende Ertragswertermittlung eingeflossene nachhaltig erzielbare Miete lässt sich teilweise nicht sofort erreichen, da für Mieterhöhungsverlangen die geforderte Wartezeit gemäß MHG einzuhalten ist. Nach Angaben des Auftraggebers wurden die Mieten zuletzt am 31.12.2000 um 30% erhöht. Die nächste Mieterhöhung (maximal 20%) ist erst unter Einhaltung einer Wartezeit von 3 Jahren seit der letzten Mieterhöhung möglich. Für den entsprechenden Zeitraum entstehen für den Erwerber zeitlich begrenzte Mietausfälle gegenüber der angesetzten nachhaltigen Miete.

Um hierfür einen angemessenen Abschlag vom Ertragswert zu ermitteln, werden die jeweiligen Mietausfälle um die mietabhängigen Bewirtschaftungskosten (rd. 7,1% für Verwaltungskosten und 2% für das Mietausfallwagnis) reduziert und mit dem entsprechenden Vervielfältiger (bei einem Zeitraum von 2,5 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,6 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 2,35) multipliziert.

Von den o.g. Mietausfällen sind die Wohnungen Nr. 1, 6, 7, 8 und 12 betroffen (siehe Anlage 13). Die jährlichen Mietausfälle (bezogen auf die Nettokaltmiete) betragen für diese Wohnungen 2.164,58DM. Abzüglich der mietabhängigen Bewirtschaftungskosten (9,1% = 196,98DM) ergibt sich jährlich bis zum Erreichen der nachhaltigen Miete (nach rd. 2,5 Jahren) ein Ausfall von 1.967,60DM.

Nach Kapitalisierung über den Vervielfältiger (2,35) wird ein adäquater **Abschlagsbetrag zur Berücksichtigung der Mietausfälle in Höhe von 4.625,--DM** ermittelt.

Hinsichtlich der baulichen Mängel und Schäden gilt, dass diese nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, der zur Annäherung an den baulichen Zustand vergleichbarer Objekte erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist dabei, dass vergleichbare Objekte ähnlicher Art und Alters ebenfalls ähnliche Mängel und Bauschäden aufweisen.

Im vorliegenden Fall ist eine Reparatur der Dacheindeckung, eine teilweise Instandsetzung der Fassade sowie eine Instandsetzung des Treppenhauskopfes des Quergebäudes erforderlich.

Zuzüglich zu dem in den Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebrachten Aufwand für die Instandhaltung, wird unter Würdigung des Alters des Gebäudes und unter Berücksichtigung einer mittleren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren ein anteiliger Abschlag von pauschal 15.000,--DM für diese dringend durchzuführenden Arbeiten als angemessen angesehen.

Weitere wertbeeinflussende Gegebenheiten sind nicht zu berücksichtigen.

### 6.4.6 Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (jährliche ortsüblich und nachhaltig erzielbare Miete) siehe Punkt 6.4.1 Jahresrohertrag		=	203.210,-DM
Abzüglich Bewirtschaftungskosten Siehe Punkt 6.4.2 Rd. 30 % von 203.210,-DM		-	<u>59.900,-DM</u>
Jahresreinertrag		=	143.310,-DM
Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens siehe Punkt 6.3 Davon 3,6% (Liegenschaftszinssatz) Siehe Punkt 6.4.3	1.374.000DM (ebf)	-	<u>49.464,-DM</u>
Jahresreinertrag des Gebäudes		=	93.846,-DM
Ertragswert der baulichen Anlage Vervielfältiger (32 Jahre und 3,6%) Siehe Punkt 6.4.4	18,82 x 93.846DM	=	1.766.182,-DM
Abschläge für sonstige wertbeeinflussende Umstände <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietausfälle/a: 2.164,58DM (Abzügl. 9,1% mietabhäng. Bewirtschaftungskosten/a: 2.164,58DM -196,98DM= 1.967,60DM</li> <li>V (bei p=3,6% und 2,5Jahre)=2,35)</li> <li>• Reparaturabschlag (für Dach und Treppenhauskopf im QG pauschal 15.000,-DM)</li> </ul> Siehe Punkt 6.4.5	2,35 x 1.967,60DM	-	4.625,-DM
		-	<u>15.000,-DM</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Gebäudes</b>		=	<b>1.746.557,-DM</b>
<b>Bodenwert (ebf)</b> <b>Siehe Punkt 6.3</b>		+	<b>1.374.000,-DM</b>
<b>Ertragswert</b>	rd.	=	<b>3.120.557,-DM</b> <b>3.120.000,-DM</b>

Tabelle 5 Ertragswertberechnung

## Ertragswert

Bodenwert:	1.374.000,--DM
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>1.746.557,--DM</u>
<b>Ertragswert rd.:</b>	<b><u>3.120.000,--DM</u></b>

Tabelle 6 Zusammensetzung des Ertragswertes

Dieser Wert entspricht dem 15,4 fachen Jahresrohertrag.

Dieser Wert entspricht einem Preisniveau von 1.563,-DM/m\_ Wohn-/Nutzfläche.

Dieser Wert entspricht einem Preisniveau von 999,-DM/m\_ Geschossfläche.

Dieses Verhältnis (Preisniveau/m\_ Geschossfläche) im unteren Bereich der im Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2000 (s. S. 28) angegebenen ortsüblichen Spannen (Mittelwert: 1.185,-DM/m\_; Spanne: 540,-DM/m\_ bis 2.605,-DM/m\_ Geschossfläche im Westteil Berlins für Mietwohnhäuser, Altbauten mit Baujahren 1890 bis 1918, Ausstattung: Zentralheizung, Bäder, oft nach Modernisierung) ist angesichts der einfachen Wohnlage, des nicht ausgebauten Dachgeschosses, des einfachen bzw. mittleren Ausstattungsstandards und des Gesamtzustandes des Gebäudes plausibel.

## 6.5 Sachwertermittlung

(zur Plausibilitätskontrolle)

### 6.5.1 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<sup>19</sup>:

Geschoss		Bruttogrundfläche gesamt	Bruttogrundfläche VH + SF	Bruttogrundfläche QG
KG	=	517,44m <sub>—</sub>	293,58m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
EG	=	517,44m <sub>—</sub>	293,58m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
I.OG	=	522,94m <sub>—</sub>	299,08m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
II.OG	=	522,94m <sub>—</sub>	299,08m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
III.OG	=	522,94m <sub>—</sub>	299,08m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
IV.OG	=	519,64m <sub>—</sub>	295,78m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
DG	=	517,44m <sub>—</sub>	293,58m <sub>—</sub>	223,86m <sub>—</sub>
<b>Gesamt</b>	<b>=</b>	<b>3.640,78m<sub>—</sub></b>	<b>2.073,76m<sub>—</sub></b>	<b>1.567,02m<sub>—</sub></b>

**Tabelle 7: Berechnung Bruttogrundfläche**

### 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 Normalherstellungskosten<sup>95</sup> (NHK 95) enthalten sind, sind sie in einem Vomhundertsatz anzugeben und den Herstellungskosten hinzuzurechnen.

Sie wurden in Anlehnung an die NHK 95<sup>20</sup> in Ansatz gebracht und betragen 14-%.

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, fiktives Baujahr

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

Bei der Eingruppierung des Wertermittlungsobjekts in die jeweils maßgebende Baujahrsklasse in die „Normalherstellungskosten 1995“ ist zu berücksichtigen, dass bei modernisierten Gebäuden ein entsprechendes „fiktives Baujahr“ zu bilden ist.

Da der Modernisierungsgrad, der Instandhaltungszustand und die Ausstattung des Vorderhauses (VH)/Seitenflügel (SF) von dem des Quergebäudes (QG)

<sup>19</sup> siehe auch Anlage 5 und 12 sowie Punkt 5.2.6

<sup>20</sup> siehe Anlage 6 und 7

deutlich abweichen, werden beide Gebäudeteile bei der Sachwertermittlung separat betrachtet.

Entsprechend 6.4.4 ergibt sich für den Gebäudeteil VH/SF eine RND von 35 Jahren. Bei einer „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Objekte von 80 Jahren<sup>21</sup> ergibt sich für das VH/SF:

Fiktives Alter = GND – verlängerte RND

45Jahre = 80 Jahre – 35 Jahre

daraus folgt ein **fiktives Baujahr** (2001 – 45) von **1956**.

Für die weiteren Ermittlungen wird für den Gebäudeteil VH/SF von einer **RND von 35 Jahren** und von einem **fiktiven Baujahr von 1956** ausgegangen.

Entsprechend 6.4.4 ergibt sich für den Gebäudeteil QG eine RND von 25 Jahren. Bei einer „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) für derartige Objekte von 80 Jahren<sup>22</sup> ergibt sich für das QG:

Fiktives Alter = GND – verlängerte RND

55Jahre = 80 Jahre – 25 Jahre

daraus folgt ein **fiktives Baujahr** (2001 – 55) von **1946**.

Für die weiteren Ermittlungen wird für den Gebäudeteil QG von einer **RND von 25 Jahren** und von einem **fiktiven Baujahr von 1946** ausgegangen.

#### 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.

#### Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Es liegen keine weiteren erkennbaren Baumängel und Bauschäden vor, die noch zu berücksichtigen sind.

<sup>21</sup> vgl. SIMON/ KLEIBER 1996: Anlage 20, S. 692

<sup>22</sup> ebenda

### Besonders zu veranschlagende Bauteile

Die Balkone des Vorderhauses werden als „besonders zu veranschlagende Bauteile“, die nicht über die Bruttogrundfläche innerhalb der NHK 95 erfasst sind, mit pauschal 24.000,-DM (8 Balkone je 3.000,-DM) berücksichtigt.

### 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.

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände vor.

### Außenanlagen

Als Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes insbesondere Ver- und Entsorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze, Hof- und Wegebefestigungen, gärtnerische Anlagen und Einfriedungen zu bewerten, die im Bodenwert nicht erfasst sind.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Einfriedung, Hof- und Wegebefestigung ist ortsüblich als normal einzustufen.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses von Berlin sind die ortsüblichen Außenanlagen bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt<sup>23</sup>.

Für das Bewertungsobjekt werden für demnach für die Außenanlagen keine weiteren Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

## 6.5.2 Sachwertberechnung auf der Grundlage der NHK 95

### Vorderhaus / Seitenflügel

Der Grundflächenpreis in DM/m<sub>Bruttogrundfläche</sub> beträgt für Mehrfamilien-Wohnhäuser (Mittelhaus), Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 bis 5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50m<sub>WF/WE</sub>, entsprechend fiktivem Baujahr 1956 und bei einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend Kennzeichnung (in Anlage 6) in Anlehnung an Typ 3.42 Mittelhaus Baujahresgruppe 1946 - 1959:

1.156,00	DM/m <sub>Bruttogrundfläche</sub>	BGF
----------	-----------------------------------	-----

<sup>23</sup> vgl. GERARDY/MÖCKEL/TROFF 1999, 1.3.7/24

Abweichungen hinsichtlich Grundrissart (hier: keine Abweichung) und der durchschnittlichen Wohnungsgrößen (hier: 100m\_ WF/WE) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Quergebäude

Der Grundflächenpreis in DM/m\_ Bruttogrundfläche beträgt für Mehrfamilien-Wohnhäuser (Mittelhaus), Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 bis 5 Obergeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Zweispänner bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 50m\_ WF/WE, entsprechend fiktivem Baujahr 1946 und bei einem einfachen Ausstattungsstandard entsprechend Kennzeichnung (in Anlage 7) in Anlehnung an Typ 3.42 Mittelhaus Baujahresgruppe 1946 - 1959:

1.040,00	DM/m_	BGF
----------	-------	-----

Abweichungen hinsichtlich Grundrissart (hier: Vierspänner) und der durchschnittlichen Wohnungsgrößen (hier: keine Abweichung) sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

NHK95-Tabellenwert (1995= 100) <b>Für VH/SF</b> Typ 3.42(MF-Wohnhaus, Mittelhaus, KG, EG, 4 OG, nicht ausgeb. DG, ca. 50m_ WF/WE, Zweispänner) Baujahresklasse 1946 bis 1959 Interpoliert auf Baujahr 1956 Ausstattungsstandard: mittel	Je m_ BGF	=	1.156,-DM/m_
Korrekturfaktor für Grundrissart (entfällt da Zweispänner)	= 1,00		
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße (ca. 100m_ WF/WE)	= 0,85		
Baunebenkosten 14 % Korrekturfaktor	= 1,14		
Korrekturfaktor für Länder (hier: Berlin) Lt. Auskunft des GAA:	= 1,24		
Korrekturfaktor für Ortsgröße Entfällt lt. Auskunft des GAA	= 1,00		
Baupreisindex <sup>24</sup> zum Wertermittlungstichtag (1995=100)	= 91,8		

<sup>24</sup> siehe Anlage 8

Normalherstellungskosten zum Stichtag 1.156DM/m <sub>2</sub> x 0,85 x 1,14 x 1,24 x 0,918	Je m <sub>2</sub> BGF	=	1.275,-DM/m <sub>2</sub>
Bruttogrundfläche BGF (VH/SF)	2.073,76m <sub>2</sub> <sup>25</sup>		
Herstellungswert mit Baunebenkosten 2.073,76m <sub>2</sub> x 1.275,-DM/m <sub>2</sub>		=	2.644.044,-DM
Wertminderungen • Wegen Alters 1. Gesamtnutzungsdauer 2. wirtschaftl. RND 3. Abschreibung in % 4. Abschreibung in DM	(§23WertV) 80 Jahre 35 Jahre 44,0	-	1.163.379,-DM
vorläufiger Gebäudesachwert		=	1.480.665,-DM
• Wegen Baumängel und Bauschäden ( In % vom vorläufigen Gebäudesachwert)	(§24WertV)	+	0,00DM
• Sonstige wertbeeinflussende Umstände: (siehe Pkt. 6.5.1)	(§25WertV)	+	0,00DM
Zuschläge für besonders zu veranschlagende • Einbauten und Einrichtungen • Bauteile (8 Balkone je 3.000DM)	Nach Zeitwert	+ +	0,00DM <u>24.000,00DM</u>
<b>Gebäudesachwert (VH/SF)</b>		=	<b>1.504.665,-DM</b>
NHK95-Tabellenwert (1995= 100) <b>Für VH/SF</b> Typ 3.42(MF-Wohnhaus, Mittelhaus, KG, EG, 4 OG, nicht ausgeb. DG, ca. 50m <sub>2</sub> WF/WE, Zweispänner) Baujahresklasse 1946 bis 1959 Interpoliert auf Baujahr 1946 Ausstattungsstandard: einfach	Je m <sub>2</sub> BGF	=	1.040,-DM/m <sub>2</sub>
Korrekturfaktor für Grundrissart (Vierspänner)	= 0,95		
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße (entfällt)	= 1,00		
Baunebenkosten 14 % Korrekturfaktor	= 1,14		

<sup>25</sup> siehe Punkt 6.5.1

Korrekturfaktor für Länder (hier: Berlin) lt. Auskunft des GAA:	= 1,24		
Korrekturfaktor für Ortsgröße (entfällt lt. Auskunft des GAA)	= 1,00		
Baupreisindex <sup>26</sup> zum Wertermittlungsstichtag (1995=100)	= 91,8		
Normalherstellungskosten zum Stichtag 1.040DM/m <sub>2</sub> x 0,95 x 1,14 x 1,24 x 0,918	Je m <sub>2</sub> BGF	=	1.282,-DM/m <sub>2</sub>
Bruttogrundfläche BGF (QG)	1.567,02m <sub>2</sub> <sup>27</sup>		
Herstellungswert mit Baunebenkosten 1.567,02m <sub>2</sub> x 1.282,-DM/m <sub>2</sub>		=	2.008.920,-DM
Wertminderungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegen Alters <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesamtnutzungsdauer</li> <li>2. wirtschaftl. RND</li> <li>3. Abschreibung in %</li> <li>4. Abschreibung in DM</li> </ol> </li> </ul>	(§23WertV) 80 Jahre 25 Jahre 58,0	-	1.165.174,-DM
vorläufiger Gebäudesachwert		=	843.746,-DM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegen Baumängel und Bauschäden (pauschal 15.000,-DM )</li> </ul>	(§24WertV)	-	15.000,00DM
Sonstige wertbeeinflussende Umstände: (siehe Pkt. 6.5.1)	(§25WertV)	+	0,00DM
Zuschläge für besonders zu veranschlagende <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbauten und Einrichtungen</li> <li>• Bauteile</li> </ul>	Nach Zeitwert	+ +	0,00DM <u>0,00DM</u>
<b>Gebäudesachwert (QG)</b>		=	<b>828.746,-DM</b>
<b>Sachwert der baulichen Anlagen (des Gesamtgebäudes VH/SF + QG= 1.504.665,-DM+828.746,-DM)</b>		=	<b>2.333.411,-DM</b>
<b>Bodenwert<sup>28</sup> des Gesamtgrundstückes</b>	<b>( ebf )</b>	<b>+</b>	<b>1.374.000,-DM</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>rd.</b>	<b>=</b>	<b>3.707.411,-DM</b> <b>3.710.000,-DM</b>

<sup>26</sup> siehe Anlage 8

<sup>27</sup> siehe Punkt 6.5.1

<sup>28</sup> siehe Punkt 6.3 Tabelle 2: Berechnung des Bodenwertes

#### **Tabelle 8 Sachwertberechnung**

Sachwertermittlungen von Immobilien mit Nutzungsmerkmalen des hier zu bewertenden Objektes führen nur durch eine entsprechende Marktanpassung zum Verkehrswert. Sachwertanpassungsfaktoren für diese Art von Renditeobjekten werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte von Berlin nicht ermittelt.

Für Mehrfamilien-Wohnhäuser (mit keinem bzw. nur geringem gewerblich genutzten Anteil) insbesondere älteren Baujahrs gilt, dass der Sachwert häufig weit über dem Ertragswert liegt.

Nach eigenen Erfahrungen sind bei dieser Art von Grundstücken mit vergleichbarer Nutzung und vergleichbarer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer Abweichungen von 10 – 30 % zum Ertragswert üblich.

Die vorliegende Abweichung des Sachwertes von rd. 19 % zum Ertragswert ist somit plausibel.

Der Sachwert dient lediglich informatorischen Zwecken und wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus.

### **6.6 sonstige Rechte und Belastungen**

Für das Bewertungsgrundstück sind entsprechend den Auskünften des Auftraggebers keine sonstigen Rechte und Belastungen zu berücksichtigen (siehe Pkt. 5.1).

## 6.7 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.

Folgende Werte werden im Gutachten ausgewiesen:

Bodenwert des Grundstücks rd.	1.374.000,-DM
Grundstückssachwert	3.710.000,-DM
Grundstücksertragswert	3.120.000,-DM

Im vorliegenden Fall wurde für die Entscheidungsfindung der Ertragswert als verkehrswertbestimmend angesehen, da bei Mietwohngrundstücken der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht.

Durch den Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes sowie ortsüblicher und nachhaltiger Erträge ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt bereits berücksichtigt. Eine Angleichung des Ertragswertes des Grundstücks an die Marktlage ist daher nicht erforderlich.

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 des Grundstücks

### **Berlin-Schöneberg, Musterstraße 11**

in Anlehnung an den Ertragswert zum Bewertungsstichtag 26. Mai 2001 mit

**3.100.000,-DM bzw.  
1.590.000,-€**

**in Worten: dreimillioneneinhunderttausend Deutsche Mark bzw.  
einmillionfünfhundertneunzigtausend Euro**

## **7 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.

## **8 Erklärung des Sachverständigen**

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

Das Bewertungsobjekt wurde von mir am 28.Juni 2001 sowie am 04.September 2001 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin, den .....

## Quellen- und Literaturverzeichnis

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR BERLIN, HG. (2001) *Bodenrichtwerte*, Stand: 01.01.2001.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR BERLIN, HG. (2001) *Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 2000*.

*Baugesetzbuch (BauGB)* in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)

*Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 – WertR '91)* in der Fassung vom 11. Juni 1991 (Beil. BAnz. 182 a, zuletzt geändert durch RdErl. des BMBau vom 02.09.1998, BAnz. Nr. 170)

*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)* in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466)

*Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)* vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209, geändert durch Art. 3 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG – vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081, 2110)

GERARDY, Theo; MÖCKEL, Rainer, TROFF, Herbert: *Praxis der Grundstücksbewertung* (lose Blatt-Ausgabe). Landsberg am Lech: Verlag moderne Industrie, 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen : *WertV '98 : Wertermittlungsverordnung 1998 ; unter Berücksichtigung der Wertermittlungs-Richtlinien (WertR'96)* mitbegründet von WEYERS, Gustav ; *Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken*. Köln : Bundesanzeiger 1999

KLEIBER, Wolfgang; SIMON, Jürgen; WEYERS, Gustav : *Verkehrswertermittlung von Grundstücken : Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*. Köln: Bundesanzeiger, 1998

SIMON, Jürgen; KLEIBER, Wolfgang: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*. begründet von RÖSSLER, Rudolf, Dr. und LANGNER, Johannes;. Neuwied: Luchterhand, 1996

VOGELS Manfred(1977): *Grundstücks- und Gebäudebewertung –marktgerecht*. Wiesbaden: Bauverlag GmbH 5. Auflage (1996)

## Anlagenverzeichnis

1. Stadtplanauszug ca. 1: 4.000
2. Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1000
3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.08.2001
4. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses von Berlin zum 01.01.2001
5. Zeichnungen (Lageplan, Grundrisse, Schnittdarstellung) sind nicht vorhanden
6. Auszug aus NHK 95 (Ausstattungsstandard und Normalherstellungskosten Mehrfamilien-Wohnhäuser unterkellert, nicht ausgebautes Dach, Typ 3.42, 2 Blatt)
7. Auszug aus NHK 95 (Ausstattungsstandard und Normalherstellungskosten Mehrfamilien-Wohnhäuser unterkellert, nicht ausgebautes Dach, Typ 3.42, 2 Blatt)
8. Baukostenentwicklung in Berlin, Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (2 Blatt)
9. Für die Wertermittlung erforderliche Daten (Amtsblatt von Berlin, Nr.15/ 31.03.2000, 4 Blatt)
10. Auszug aus dem Berliner Mietspiegel 2000 (4 Blatt)
11. Fotodokumentation (4 Blatt)
12. Berechnungen (2 Blatt)
13. Mietaufstellung Musterstraße 11 zum Stichtag 26. Mai 2001
14. Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2000; Preisniveau DM/m<sub>2</sub> Geschossfläche für Wohn- und Geschäftshäuser
15. Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland (GFZ- Umrechnungskoeffizienten 1995)