

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in ,
Ortsteil , 16 und daraus abgeleitet des Miteigentumsanteils des
Herrn .

Gemarkung:	lfid. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	4	549/35	1.017 m ²

Grundbuch: , Blatt 1.315

Eigentümer:

1. , geb. 04.06.1960 zu 1/3
2. , geb. 12.03.1927 zu 1/3
3. , geb. 06.05.1964 zu 1/3

zum Wertermittlungsstichtag: 03.06.2013

Verkehrswert (fiktiv für gesamtes Grundstück
ohne rechtliche Belastungen und in einer Hand): 602.000,00 EUR

Hinweis: Diese Ermittlung erfolgt nur als Zwischenschritt.

Verkehrswert des Miteigentumsanteils des
Herrn : 98.500,00 EUR

5. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 8 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

I. VORBEMERKUNGEN

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) 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

Entsprechend seiner Legaldefinition im BauGB § 194 wird der Verkehrswert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist dabei zugleich als "Wert des Grundstücks" i. S. d. Bürgerlichen Rechts anzusehen (Bay. ObLGZ Bd. 23 A S. 192).

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Das bedeutet, dass ausgehend von den in dem oder den einzelnen Wertermittlungsverfahren errechneten Ergebnissen entsprechend der Würdigung der Verfahren und Ergebnisse der Verkehrswert zu schätzen ist, da die Übernahme des mathematisch errechneten Ergebnisses eine Scheingenauigkeit darstellen würde. (BGH vom 22.01.1959, BGHZ Bd. 29, S. 217, vom 23.11.1962 V ZR 148/60, MDR 1963 S. 396, vom 25.06.64 III ZR 111/61, BB 1964 S. 1197, vom 02.07.68 V Blw 10/68, BGHZ Bd. 50 S. 297).

Angegebener Zweck des Gutachtens:

Es ist der Verkehrswert entsprechend einem Teilurteil des Landgerichts Potsdam vom 21.04.2015, 3 O 70/14, welches dem Sachverständigen auszugsweise vorgelegt worden ist zu ermitteln. Ergänzend wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass Grundlage für dieses Teilurteil ein Anspruch auf Auskunft wegen Pflichtteilsansprüchen aus einer gewillkürten Erbfolge des nach dem am 03.06.2013 verstorbenen Dr. Hans-Ingo Nagel sei.

Der Sachverständige geht daher bei der Beachtung der rechtlichen Gegebenheiten davon aus, dass letztendlich der Wert des gesetzlichen Erbteils, d. h. hier aus einem 1/3 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück bestehend, bestimmt werden soll. Nach der Legaldefinition des "Verkehrswerts" entsprechend § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sind sowohl die tatsächlichen Verhältnisse als auch die rechtlichen Gegebenheiten zu beachten.

Zu den rechtlichen Gegebenheiten zählt hier u. a. die tatsächliche Besitzausübung zweier anderer Miteigentümer, die von einem Besitzrecht ausgehend angesehen wird. Ferner werden die in Abteilung II des Grundbuchs verzeichneten Lasten und Beschränkungen berücksichtigt. Dem Sachverständigen wurden Kopien des Grundbuchs vom 23.09.2009 sowie eines Vertrags vor dem unterzeichneten Notar Dr. Jürgen Fleck vom 21. Juni 2001, Urkundenrolle Nr. 323/2001, vorgelegt. Sie sind dem Gutachten als Anlagen beigefügt.

Wertbeeinflussend sind insbesondere der als rechtmäßig anzusehende, Herrn Wagner ausschließende Besitz, der gemäß § 2 des o. g. Vertrags der Eigentümerin zu 1. eingeräumte Nießbrauch, die Bestimmung des in § 3 Abs. 1 enthaltenen dinglichen Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle, das unter Abs. 2 genannte Erwerbsrecht im Falle des Todes eines der Miteigentümer an dem Anteil des verstorbenen Miteigentümers, die gemäß § 4 getroffenen Regelungen zur Veräußerung und Belastung, die gemäß § 5 getroffene Regelung zum bedingten Verbot der Aufhebung der Gemeinschaft.

Ferner liegt eine nicht näher bezeichnete Bau- und Gewerbebeschrankung als Grunddienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs vor. Der unterzeichnende Gutachter hatte keine Gelegenheit, in die Urkunde zur Auflassungs-Verhandlung vom 13.05.1905 einzusehen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Baubeschränkung auch dahingehend auszulegen ist, dass eine Bebauung in der zweiten Reihe als nicht zulässig anzusehen ist sowie eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig ist. Diese Beschränkung wird als gebietstypisch angesehen und ist deshalb nicht als gesonderter Werteeinfluss anzusehen, zumal sie der Höhe nach auch nicht bestimmbar wäre.

Tag der Ortsbesichtigung:	03.12.2015
Teilnehmer:	Herr , Herr , Herr Rechtsanwalt , der unterzeichnende Gutachter, Herr Kurz, sowie seine Mitarbeiterin, Frau
Einsichtnahmen:	- in das Grundbuch - in die Liegenschaftskarte - in die Bodenrichtwertkarte - in den Grundstücksmarktbericht 2013/14 Berlin - in Marktdaten von Sprengnetter
Bemerkung:	Miet- oder Pachtverträge bestehen nach Angabe nicht.

II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Ort und Einwohnerzahl:	Das zu bewertende Grundstück liegt in Berlin, im Ortsteil südlich des in einer von Wohn- bebauung geprägten Straße. ist ein Ortsteil im Bezirk - von mit etwa 300.000 Einwohnern. Er zählt zu den wohlhabenderen Gebieten. Bis zur Verwaltungsreform 2001 existierte ein eigenständiger Bezirk . Bei der Verwaltungsreform 2001 wurden die damaligen Bezirke und zu dem Bezirk - fusioniert.
Verkehrslage, Entfernungen:	Die Straße dient im Wesentlichen dem Anliegerverkehr. Über kurze Verkehrsverbindungen sind sowohl die Autobahn 115 als auch die Bundesstraße 1 erreichbar. Die S-Bahn-Station befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:	Die Wohnlage ist sehr gut.
Art der Bebauung/Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbebauung
Topographische Grundstückslage:	Es bestehen keine wertbeeinflussenden Höhendifferenzen.
Gestalt und Form, Straßenfront:	Siehe beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte.
Erschließungszustand:	Das zu bewertende Grundstück ist im rechtlichen Sinne erschlossen.
Straßenausbau:	ausgebaute Straße
Höhenlage zur Straße:	keine wertbeeinflussenden Höhendifferenzen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden, d. h. Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroanschluss. Insgesamt wird vorsorgehalber darauf hingewiesen, dass eine technische Überprüfung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse nicht vorgenommen worden ist.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es liegen keine Grenzbebauungen vor.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es sind keine abträglichen Beeinträchtigungen bekannt.
Rechtliche Situation/wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:	Es liegen rechtlichen Belastungen vor, deren Werteeinfluss im Rahmen dieses Gutachtens zu berücksichtigen ist und auch berücksichtigt wird.
Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Das zu bewertende Grundstück unterliegt keinen diesbezüglichen Einschränkungen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan erfasst das Grundstück nicht mehr.
Immissionen:	Es bestehen keine Immissionen.

Anmerkungen:

- Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Es ist üblich, dass sie bei Vermögensdispositionen, insbesondere Eigentumsübergang, verrechnet oder abgelöst werden.
- Altlasten sind aus der Vornutzung des Grundstücks nicht zu vermuten, diesbezügliche Hinweise gab es nicht. Detaillierte Untersuchungen werden bei einer Ermittlung des Verkehrswerts nicht, allenfalls nur innerhalb eines gesonderten Auftrags, geführt.
- Nach auftragsgemäß nicht nachgeprüfter Angabe liegen keine behördlichen Nutzungsuntersagungen oder -beschränkungen oder Abbruchverfügungen vor.

III. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:	<p>Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, welches vollunterkellert ist und einen nicht ausgebauten Dachraum besitzt. Gartenseitig ist ein wintergartenähnlicher Anbau mit einer Dachterrasse. Die Dachterrasse zur Straßenseite dient nahezu ausschließlich der optischen Verschönerung, ist wegen geringer Tiefe nicht nutzbar.</p> <p>An der linken Giebelseite des Wohnhauses ist eine massive Garage angebaut. Die Baugestaltung entspricht der um 1900 üblichen. Angegeben wurde als Überlieferung zum Baujahr 1896.</p> <p>Bauart und Gestaltung des Gebäudes entsprechen dem eines gutbürgerlichen Wohnhauses in mittlerer bis besserer Qualität.</p>
Ausführung, Ausstattung, Konstruktionsart:	<p>Die Beschreibung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1 vorgenommen, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, bekannt gemacht von dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.</p>
Fundamente:	<p>Entsprechend dem Baualter ist vom Vorhandensein von Streifenfundamenten aus Beton oder gemauerten Banketten auszugehen.</p>
Außenwände:	<p>Die Kellerwände bestehen aus Mauerwerk, ebenso die Außen- und, zumindest in überwiegender Anzahl, die Innenwände.</p>
Geschossdecken:	<p>Über dem Keller Massivdecke aus preußischen Kappen zwischen Stahlträgern. Feststellungen zur Bauart der Geschossdecken konnten nicht vorgenommen werden. Beschädigungen oder Nutzungsbeeinträchtigungen konnten nicht festgestellt werden.</p>
Außenverkleidung:	<p>Putz mit geringem Umfang an Bauzier in guter Qualität. Einzelheiten sind aus den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen ersichtlich.</p>
Treppen:	<p>Außentreppe mit Differenzstufen zum Erdgeschoss, zum Keller Treppe mit hölzernen Trittstufen, zum Obergeschoss traditionell hergestellte repräsentative Holztreppe mit Ruhepodest, zum Dachraum einschiebbare Leiter</p>
Fußböden:	<p>Die Fußböden sind mit diversen Belägen versehen, weit überwiegend in gutem Erhaltungszustand. Zwischen einzelnen Parkettstäben in einem Teil des Wohnzimmers sind Risse.</p>

Fenster:	Fenster im Erdgeschoss straßenseitig mit Isolierverglasung und im Obergeschoss in baujahrestypischer Bauart als Kastendoppelfenster. Das Fenster in der Küche und das kleine Fenster im Bad mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss hofseitig mit Rollläden. Insgesamt genügen sie nicht den aktuellen Anforderungen an den bautechnischen Wärmeschutz.
Türen:	Funktionstüchtige, dem Baulter und der Bauart des Hauses angemessene Türen. Die Innentüren sind in einem sehr guten Erscheinungsbild.
Schornstein:	Ein für den Betrieb der Heizungsanlage ausgerüsteter Schornstein ist vorhanden.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist ausreichend und wohl, zumindest teilweise, erneuert worden. Eine Funktionsprüfung wird im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert nicht vorgenommen und wurde auch nicht durchgeführt.
Sanitäre Installation:	In beiden Geschossen befindet sich je ein Bad mit Wanne, Waschtisch und WC. Zusätzlich befindet sich im Schlafzimmer im Obergeschoss ein Waschtisch. Die Ausstattung ist in den beigefügten Fotoaufnahmen ersichtlich.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserumlaufheizung und Warmwasserversorgung mit Ölfeuerung, ein 3.000-l-Heizöltank ist vorhanden. Eine Funktionsprüfung wird im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert nicht vorgenommen und wurde auch nicht durchgeführt.
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig hergestellter Dachstuhl mit Feuerschutzanstrich. Diese Anstriche enthalten tlw. gesundheitsschädliche Substanzen, die üblicherweise einen Ausbau zu Wohnzwecken ausschließen. Eine Prüfung auf gesundheitsbeeinträchtigende Stoffe wird im Rahmen eines Gutachtens über den Verkehrswert nicht vorgenommen und wurde auch nicht durchgeführt.
Dacheindeckung:	Deckung mit Dachpfannen, teilweise mit Blech. Es sind alte Wasserränder vorhanden und auch Gefäße in der Art und Weise aufgestellt, die typisch bei Einregenschäden sind. Die Dämmung der Luke und der Decke über dem Obergeschoss entsprechen nicht zeitgemäßen Anforderungen, sondern denen des Baujahres.
Bauschäden und Baumängel:	Das Wohnhaus ist im Inneren in einem guten Pflege- und Erhaltungszustand. Einzelheiten sind in den Fotoaufnahmen dargestellt.
Nebengebäude:	Die massive Garage befindet sich in einem guten Zustand. Ferner ist auf dem Grundstück ein an der rechten Grundstücksgrenze stehendes Abstellgebäude, welches in einem guten Bauzustand ist.
Außenanlagen:	Die Außenanlagen sind weit überwiegend in einem angemessenen Pflege- und Erhaltungszustand bei angemessener, nicht aufwändiger Gestaltung.

Gesamteinschätzung:

Das zu bewertende Grundstück wäre aufgrund seines Gesamtzustands und der Lage im örtlichen Immobilienmarkt sehr gut verkäuflich, wenn es frei von rechtlichen Beschränkungen und im Eigentum einer Hand wäre. Es besteht kein Eigentum am Grundstück, sondern es bestehen drei gleich große Miteigentumsanteile.

Zur Bewertung eines Miteigentumsanteils

Zitat:

"Der Pflichtteilsberechtigte hat nach § 2303 Abs. 1 Satz 2 BGB einen Geldanspruch in Höhe der Hälfte des Werts seines gesetzlichen Erbteils. Eine bestimmte Wertberechnungsmethode für die Ermittlung des Nachlasswerts ist nicht vorgeschrieben (Senatsurteil vom 26. April 1972 - IV ZR 114/70, NJW 1972, 1269 Rn. 8). Für die Bemessung des Anspruchs stellt § 2311 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Bestand und den Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalles ab. Der Pflichtteilsberechtigte ist demnach wirtschaftlich so zu stellen, als sei der Nachlass beim Tod des Erblassers in Geld umgesetzt worden (Senatsurteile vom 30.09.1954, IV ZR 43/54, BGHZ 14, 368, 376; vom 13.03.1991 - IV ZR 52/90, NJW-RR 1991, 900, 901; vom 14.10.1992, IV ZR 211/91, NJW-RR 1993, 131 unter 2 a; vom 10.11.2010 - IV ZR 51/09, WM 2011, 375 Rn. 6 und Senatsbeschluss vom 25.01.2010 - IV ZR 124/09, NJW 2011, 1004 Rn. 5). Die Ermittlung des Verkaufswerts zum Stichtag besagt, dass die für den Verkaufswert maßgebenden Bewertungsdaten aus der Sicht des Stichtags zu ermitteln sind. Zu berücksichtigen sind daher alle naheliegenden und wirtschaftlich fassbaren zum Stichtag im Keim angelegten Entwicklungen (Staudinger/Herzog, Neub. [2015] § 2311 Rn. 100 m.w.N.; vgl. auch Senatsurteil vom 30. September 1954 - IV ZR 43/54 aaO). Bei der Berechnung des Pflichtteils ist zu ermitteln, welchen Verkaufserlös der Nachlass am Tag des Erbfalles tatsächlich erbracht hätte; ...

In der Literatur wird überwiegend der Standpunkt vertreten, dass dann, wenn ein halber Miteigentumsanteil einer vom anderen Miteigentümer eigengenutzten Immobilie in den Nachlass fällt, die Verkehrswertbestimmung des hälftigen Miteigentumsanteils besondere Schwierigkeiten bereite und es in aller Regel unzulässig sei, den halben Verkehrswert des Grundstücks samt Gebäude anzusetzen, da die Chance, diesen unter marktwirtschaftlichen Bedingungen zu veräußern, sehr gering sei. Es sei daher ein deutlicher Abschlag vorzunehmen (Schopp, ZMR 1994, 552; Staudinger/Haas, BGB [2006] § 2311 Rn. 79; Staudinger/Herzog, [2015] § 2311 Rn. 118; J. Mayer in Bamberger/Roth, Beck'scher Online-Kommentar BGB Stand: 01.02.2015, § 2311 Rn. 20; Riedel in Mayer/Süß/Tanck/ Bittler/Wälzholz, Handbuch Pflichtteilsrecht 3. Aufl. § 5 Rn. 154; Riedel in Damrau/Tanck, Praxiskommentar Erbrecht 3. Aufl. § 2311 Rn. 129; Rösler in Groll, Praxis-Handbuch Erbrechtsberatung, 2. Aufl. C VI Rn. 88; Horn in Scherer, Anwaltshandbuch Erbrecht 4. Aufl. § 46 Rn. 91; und so auch AG Andernach, FamRZ 2008, 190, 192).

Demgegenüber vertritt das Berufungsgericht die Auffassung, dass der Wert des hälftigen Miteigentumsanteils jedenfalls dann dem hälftigen Wert der Immobilie insgesamt entspreche, wenn der bisherige Eigentümer der einen ideellen Hälfte mit dem Erbfall auch die andere Hälfte des Eigentums erlangt (so bereits mit Urteil vom 12.10.1999, SchlHA 2000, 175, 176; ähnlich auch BFH, Beschluss vom 02.07.2008, II B 46/07, juris Rn. 12 f.; vgl. auch Bißmaier in einer Anmerkung zu Schopp (s. o.), nach dem es sich um eine Frage der Beweislast handele (ZMR 1995, 106, 107). Die Ansicht des Berufungsgerichts trifft zu." - Ende des Zitats (BGH, Urteil vom 13.05.2015, IV ZR 138/14, juris).

Die Konstellation, dass der bisherige Eigentümer der Immobilie einen Miteigentumsanteil in dem Umfang erlangt hat, dass sich das Eigentum an der Immobilie in einer Hand vereinigt, liegt jedoch hier nicht vor.

Aus diesem Grunde ist für die Bestimmung des Werts eines Miteigentumsanteils von dem rechnerisch entsprechend der Miteigentumsquoten ermittelten Bruchteil des Verkehrswerts eines "Ganzen", d. h. im Eigentum einer Hand befindlichen Grundstücks ein Abschlag anzusetzen. Bei der Bemessung des Abschlagsprozentsatzes ist auch zu beachten, dass bei jeder ungeteilten Erbengemeinschaft, auch einer Gemeinschaft sich fremder Miteigentümer, quasi die Auseinandersetzungs(-zwangs-)versteigerung folgt. In Zwangsversteigerungen werden bei hohem Kaufpreinsniveau Kaufpreise erzielt, die (im Mittel) ca. 10 - 20 % unterhalb des Verkehrswerts liegen (Bessler, Sauerborn, Risikoindikator: Neue Sprengnetter Mindestwerte, Immobilien & Bewerten, 01/2013).

Der Abschlag für einen Miteigentumsanteil kann nicht aus Marktpreisen abgeleitet werden. Er darf zulässigerweise aus der "allgemeinen Erfahrung des Sachverständigen" abgeleitet werden (vgl. Verwaltungsgerichtshof München, Urteil vom 13.06.1990, M 9 K 89.2465).

Wegen der rechtlichen Bindungen ist ein höherer Abschlag marktgerecht, den der Sachverständige in Übereinstimmung mit der o. g. Entscheidung des VGH München mit 30 % schätzt.

Nießbrauch

"Der Vorbehalt eines Nießbrauchs stellt keine 'Gegenleistung' für die Grundstücksübertragung dar, weil er den Vorteil für den mit dem Grundstück Beschenkten lediglich mindert, nicht jedoch ausgleicht (BGHZ 141, 96, 102)." (BGH, Teilurteil vom 03. Mai 2007, IX ZR 16/06, Rn. 10, juris)

Der Wert etwaiger vorbehaltener Nutzungsrechte (Nießbrauch oder Wohnrecht) ist nach der Rechtsprechung (BGH, NJW 1994, 1791; BGH, NJW 1992, 2887) ebenfalls zu ermitteln. Ein vorbehaltener Nießbrauch ist dabei mit seinem kapitalisierten Jahreswert in Ansatz zu bringen (OLG Koblenz, ZErB 2002, 104). Nach der Rechtsprechung (BGH, NJW-RR 1990, 1058, 1059; BGH, NJW-RR 1996, 705, 707) ist grundsätzlich für die Kapitalisierung die statistische Lebenserwartung des Nießbrauchberechtigten zum Zeitpunkt der Zuwendung, hier des Anfalls der Erbschaft, zugrunde zu legen.

Bei vollständiger Entziehung wegen Eigennutzung ist eine Abzinsung vorzunehmen.

Der Vorbehalt eines Nießbrauchs mindert den Grundstückswert, hier den Verkehrswert aller drei Miteigentumsanteile.

Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft

Zu Lebzeiten der am Wertermittlungsstichtag 86-jährigen Miteigentümerin, Frau _____, ist gemäß § 5 des o. g. Vertrags vom 21.06.2001 das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen und dinglich gesichert. Die statistische durchschnittliche Lebenserwartung beträgt nach der allgemeinen Sterbetafel 2010/2012 für eine 86-jährige weibliche Person rd. 6 Jahre.

Ein Interessent für den Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer Eigentümergemeinschaft, für die das Recht, die Aufhebung zu verlangen, ausgeschlossen ist, würde dieses als Nachteil ansehen, weil er wegen dem als rechtmäßig anzusehenden tatsächlichen Besitz das Grundstück nicht, auch nicht anteilig, selbst nutzen könnte, es nicht auf dem Wege der Aufhebung der Gemeinschaft und Teilungsversteigerung erwerben könnte und auch durch den Nießbrauch für wahrscheinlich 6 Jahre keine Nutzungsentschädigung verlangen dürfte.

Ein wirtschaftlich vernünftig und vorsichtig handelnder Marktteilnehmer würde zudem erfahrungsgemäß davon ausgehen, dass die Berechtigte wohl auch noch länger als die statistisch anzusetzenden 6 Jahre leben würde. Diese Annahme würde ihren Niederschlag in einem rein psychologisch begründeten "Sicherheitsabschlag" finden. Das bedeutet konkret, dass der ermittelte Wert über die hypothetische Zeit des Überlebens der Berechtigten und eine übliche Dauer für die Auseinandersetzung der Gemeinschaft abzuzinsen ist. Erst dann könnte der als Erbe erworbene Anteil praktisch und tatsächlich in Geld umzusetzen sein.

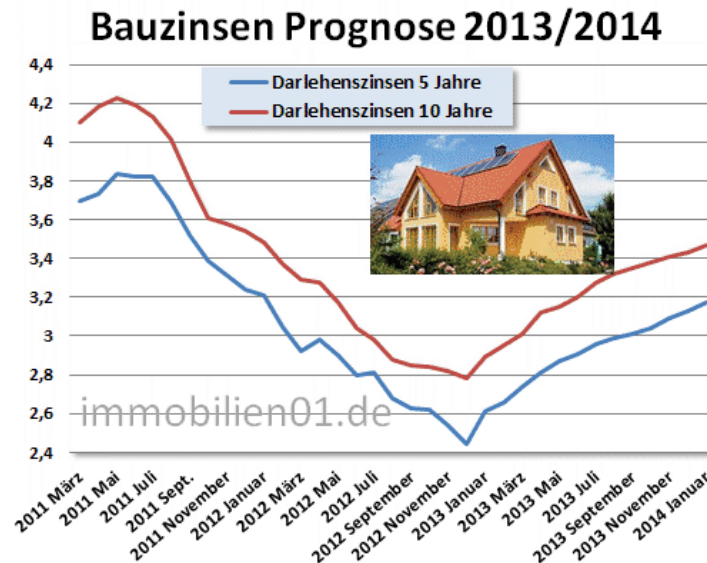
Ferner ist zu beachten, dass auch eine Teilungsversteigerung längere Zeit in Anspruch nehmen dürfte; siehe auch § 180 Abs. 2 ZVG.

"Nach dieser Vorschrift ist die Teilungsversteigerung für die Dauer von längstens einem Jahr auf Antrag eines Miteigentümers einstweilen einzustellen, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint. Eine solche Einstellung des Verfahrens soll nach ihrem Grundgedanken durch Abwägung der widerstreitenden Interessen verhindern, dass ein wirtschaftlich Stärkerer unter Ausnutzung vorübergehender Umstände die Versteigerung »zur Unzeit« durchsetzt, um den wirtschaftlich Schwächeren zu ungünstigen Bedingungen aus dem Grundstück zu drängen". (BGH, Beschluss vom 16. Mai 2013 - V ZB 198/12 -, BGHZ 197, 262-274, Rn. 30)

Ein Käufer, der einen Miteigentumsanteil freihändig erwirbt, worauf hier abzustellen ist, „preist diese Wartezeit mit ein“, ebenso die Kosten und Risiken des Verfahrens und eventuelle Wartezeiten oder Steuerlasten wegen gewerblichen Grundstückshandels. Regelmäßig erwirbt kein Außenstehender einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück, um ihn auf Dauer oder längere Zeit zu behalten, ohne das Grundstück nutzen zu können.

Aus diesem Grunde wird ein Abschlag von 30 %, bei einer Wartezeit insgesamt über 10 Jahre vom Wertermittlungsstichtag an gerechnet.

Der zu verwendende Rechenzinssatz ist nach weit überwiegender Meinung derjenige, der für Hypothekenzinsen anzusetzen ist. Im Wertermittlungsstichtag war mit einer steigenden Tendenz Hypothekenzinsen gerechnet worden, die hier zu beachten ist, unabhängig davon, ob sich dieser Trend, im Nachhinein betrachtet, eingestellt hat oder nicht. Für die 10-jährige Abzinsungszeit ist er mit einem Zinssatz von 3,3 % zu rechnen.



Quelle: <http://www.immobilien01.de/wp-content/uploads/2012/11/Bauzinsen-Prognose-2013-2014-Chart-EntwicklungTrend-aktuell.gif>

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Da jeder Miteigentümer, der kein Besitzrecht hat, für die Dauer der hypothetischen Überlebenswahrscheinlichkeit und der nach Ableben der Miteigentümerin zu 1. anzusetzenden Zeit der Auseinandersetzung "tatenlos und ohne Nutzen für ihn zusehen muss", wie das Gebäude älter wird und sich damit die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verkürzt, ist diese für die Wertermittlung um diese Wartezeit zu vermindern.

Nach der Sachwertrichtlinie sind für Wohngebäude übliche Nutzungsdauern von bis zu 80 Jahren anzusetzen, die je nach Art und Weise der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden können und entsprechend anzusetzen sind.

Das Gebäude ist in überdurchschnittlich guter Qualität errichtet worden, jedoch nicht herausragender Bauart, wie Klinkerverblendung, hochwertige Bauzier oder herrschaftliche Ausstattung. Nachteilig, und somit wertmindernd, wirkt sich auf den Gesamteindruck die beengte Eingangssituation aus, die atypisch für Gebäude aus jener Zeit in vergleichbarer Größe und Bauart ist.

Ungeachtet dessen wird für dieses Gutachten die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt, die technisch erreichbare ist höher. Bei Wertermittlungen ist, auch entsprechend der Sachwertrichtlinie, mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu rechnen, nicht mit der tatsächlichen oder technisch erreichbaren. Das ist darin begründet, dass mittels immer höher werdender Aufwendungen derartige Gebäude praktisch über viele Jahrhunderte erhalten werden können, was sich aber ab einem bestimmten Niveau des Erhaltungsaufwands als nachteilig erweist.

Bei dem zu beurteilenden Wohngebäude ist nach sachverständiger Beurteilung eine sorgfältige, mit Ausnahme der Einregenschäden, notwendige Instandhaltung in erforderlichem Umfang betrieben worden. Insoweit vermittelt das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Bedeutsame Modernisierungsmaßnahmen sind nicht ausgeführt worden, abgesehen vom Ersatz einzelner Fenster sowie des Heizkessels, der jedoch bereits jetzt wieder am Ende seiner üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist und wohl vor Ende der "Aufschubzeit" für die Auseinandersetzung ersetzt werden muss.

Beispielhaft sind dabei die textilen Fußbodenbeläge zu nennen, die überwiegend den Eindruck einer einfachen Qualität vermitteln. Ein Reparaturstau besteht beim Parkett sowie der Ausstattung der Bäder, die den Eindruck einer einfacheren Qualität vermitteln. Dieser ist im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen.

Nach der Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie, Ziff. 2.1. ist bei einem Gebäudealter von mehr als 80 Jahren, wie hier vorliegend, eine modifizierte Restnutzungsdauer (Wertermittlungsstichtag) je nach Umfang der Modernisierung zwischen 12 und 56 Jahren anzusetzen.

Nach Ziff. 1 sind für kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 4 Punkte anzusetzen. Das ergibt nach Ziff. 2.1 rechnerisch im Wertermittlungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Bei einem mittleren Modernisierungsgrad ergäbe sich bei einem Ansatz von 8 Modernisierungspunkten eine modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Dies würde jedoch einen mittleren Modernisierungsgrad erfordern, der nicht erreicht ist.

Unter Würdigung des guten Bauzustands wird zum Wertermittlungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren geschätzt. Zu rechnen ist somit mit einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Ablauf der hypothetischen Lebenserwartung von 6 Jahren, also 19 Jahren, bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei derartigen Grundstücken ist, auch wegen dem vereinbarten und dinglich gesicherten Ausschluss der gewerblichen Nutzung, von der Eigennutzung als übliche Nutzung auszugehen. Insbesondere ist auch wegen dem bedingten zeitweiligen Ausschluss der Nutzbarkeit oder der Einnahmeerzielung nicht davon auszugehen, dass das Gebäude zur Vermietung erworben werden würde.

Ob nach dem Tode der Eigentümerin zu 1. eine Nutzungsentschädigung und in welcher Höhe zu erzielen ist, ist ungewiss.

Die Eigennutzung ist die in dieser Wertermittlung als üblich anzunehmende Nutzung. Mithin ist das Sachwertverfahren anzuwenden. Üblicherweise ist auch das Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Wegen den hier sehr speziellen rechtlichen Gegebenheiten stehen jedoch keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichswerte zur Verfügung.

Für den Bodenwert wird an den Bodenrichtwert angeknüpft, da keine geeigneten Vergleichswerte für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stehen.

Im Wertermittlungsstichtag waren die Bodenrichtwerte der letzten davorliegenden fünf Jahre in Höhe von 380,00 EUR/m² für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland, sowie zum Stichtag 01.01.2013 in Höhe von 420,00 EUR/m² bekannt. Aufgrund der im Wertermittlungsstichtag herrschenden Meinung, dass die Hypothekenzinsen (wieder) ansteigen, ist ein wirtschaftlich vernünftig und sachgerecht informierter Marktteilnehmer seinerzeit nicht davon ausgegangen, dass die Bodenwerte - wie es sich im Nachhinein herausgestellt hat - deutlich ansteigen.

Der Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 EUR/m² ist daher als Grundlage zu nehmen, wobei er wegen der guten Lage und auch wegen dem Gedanken des Hinausschiebens der Verfügbarkeit um 3 % höher zu schätzen ist, mit rd. 460,00 EUR/m².

Vorkaufsrecht

Kleiber gibt in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, einen Abschlag von 3 % an. Diesem Vorschlag wird gefolgt.

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ist-Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
gesamte Punkte	20	3,5
modifizierte Restnutzungsdauer (80 Jahre - Baualter 117 Jahre) (nach der Sachwertrichtlinie Anlage 4 Tabelle 2.4)		19 Jahre

AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude bzw. Wohnung, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN § 22 ImmoWertV 2010

Die Normalherstellungskosten basieren auf den Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurück gerechnet - in diesem Fall auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den Sachwertrichtlinien vom 05.09.2012 entnommen. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension EUR/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich incl. Umsatzsteuer.

BAUNEKENKOSTEN § 22 (2) ImmoWertV 2010

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann nachstehender Berechnung entnommen werden.

NORMGEBÄUDE, BESONDERE BAUTEILE

Bei der Ermittlung der Gebäuderauminhalte werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude, ohne diese Bauteile, wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, oftmals auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i. d. R. errechnet als Normalherstellungskosten x Rauminhalt) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen (daher der Name besondere Bauteile).

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und aus der Sachwertrichtlinie entnommen.

RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters - Alterswertminderung nach § 23 ImmoWertV

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (lineare Alterswertminderung) zu Grunde zu legen.

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlichen Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängel sowie erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen, wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (da diese nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist).

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Grundstücksmerkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

BAUPREISINDEX

Der zur Wertermittlung herangezogene Index ist ein bereinigter auf das Jahr 2010 ausgerichteter Bauindex für Gebäude und bauliche Anlagen. Die vom Statistischen Bundesamt (Destatis) ermittelten Indizes für Bauleistungspreise stellen die Entwicklung der Preise für den konventionell gefertigten Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden dar. In der Wertermittlung werden diese benötigt, um die Normalherstellungskosten an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNGSFAKTOR)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und ihren entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, hilfsweise aus dem Bodenrichtwert abzuleiten.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Nach § 17 ImmoWertV gilt:

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt:

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs. 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Abs. 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Begriffe:

Liegenschaftszinssatz:

Die ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz in § 14 Abs. 3 wie folgt:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind 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 (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke können wegen der rechtlichen Besonderheiten nicht abgeleitet werden.

Vervielfältiger:

Nach § 20 ImmoWertV sind für die Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

Finanzmathematisch bedeutet die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen die Ermittlung einer endlichen Rente, bestehend aus den über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage "fließenden" Erträgen.

Zu den angesetzten Erträgen:

Es können wegen dem Nießbrauch derzeit keine Erträge erzielt werden. Die Nutzung als Ertragsobjekt ist atypisch und nicht zu unterstellen. Ein Ertragswertverfahren kann mangels ausreichender Datengrundlage nicht sachgerecht durchgeführt werden.

BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des
Bewertungsobjekts zum Stichtag 01.01.2013 = 420,00 EUR/m²

Bemerkung: Der aktuelle Bodenrichtwert wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin abgerufen (vgl. Anlage).

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
Entwicklungszustand	= baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei

Begriffsbestimmung:

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustands - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswerts von dem Bodenrichtwert.

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 vorgelegt werden.

Bodenpreise sind in erster Linie stark abhängig von der jeweiligen konjunkturellen und Einkommenssituation der potentiellen Käuferschicht im zu betrachtenden Teilmarkt und von den Lage- und ggf. Ertragsmerkmalen sowie ggf. wirkenden Rechten des zu bewertenden Grundstücks.

Unter Berücksichtigung weitgehender Übereinstimmung von Bewertungs- und Richtwertgrundstück wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2013 wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert				420,00 EUR/m ²
Abweichung Ab-/Zuschläge bezüglich				
- der erwarteten Marktentwicklung	3 %	12,60 EUR/m ²		+ <u>12,60 EUR/m²</u>
Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der				
Abweichungen zum Richtwertgrundstück			rd.	<u>432,60 EUR/m²</u> <u>433,00 EUR/m²</u>
- teilweise ausbaukostenbeitragspflichtiges				
Bauland	1.017 m ²	*	433,00 EUR/m ²	= 440.361,00 EUR
Grundstücksgröße:	1.017 m²		Bodenwert:	440.361,00 EUR

SACHWERTERMITTLUNG

1. Wohnhaus

(Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie des
des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012)

Brutto-Grundfläche (BGF)	rd.	480 m ²
* fiktives Baujahr des Gebäudes: nicht ermittelbar		
* Typenbeschreibung Einfamilienhäuser, freistehend, Typ 1.12 Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss		
* Ausstattungsstandard: Standardstufe 2 und geringfügig 3		
* Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten)		662,00 EUR/m ²
* Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (Basisjahr 2010 = 100) (https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/ Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html)		107,40
* Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) Wertermittlungsstichtag: 03.06.2013 $662,00 \text{ EUR/m}^2 * 107,40 / 100 =$		710,99 EUR/m ²
* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungs- stichtag (incl. Baunebenkosten) Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten $480 \text{ m}^2 * 710,99 \text{ EUR/m}^2$		341.275,20 EUR
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 19 Jahre ¹⁾ 76 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)		- <u>259.369,15 EUR</u>
Gebäudewert Wohnhaus (incl. Baunebenkosten)		<u>81.906,05 EUR</u>

¹⁾ zum Stichtag 25 Jahre, wegen Nießbrauch vermindert auf 19 Jahre

2. Garage

(Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts - Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012)

Brutto-Grundfläche (BGF)	rd.	47 m ²
* fiktives Baujahr des Gebäudes: 1920 nach gemittelter baujahrestypischer Ausstattung		
* Typenbeschreibung Einzel-/Mehrfachgaragen, Typ 14.1		
* Ausstattungsstandard: Standardstufe 4		
* Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten)		485,00 EUR/m ²
* Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (Basisjahr 2010 = 100)		107,40
* Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten) Wertermittlungstichtag: 03.06.2013 485,00 EUR/m ² * 107,40 / 100 =		520,89 EUR/m ²
* Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (incl. Baunebenkosten) Brutto-Grundfläche * Normalherstellungskosten 47 m ² * 520,89 EUR/m ²		24.481,83 EUR
* Wertminderung wegen Alters (linear) Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 19 Jahre ²⁾ 81 % des Herstellungswerts (incl. Baunebenkosten)		- <u>16.647,64EUR</u>
Gebäudewert Garage (incl. Baunebenkosten)		<u>7.834,19 EUR</u>

3. Abstellgebäude

(pauschalierte Sachwertschätzung)

* Gebäudewert		1.500,00 EUR
Gebäudewert Abstellgebäude (incl. Baunebenkosten)		<u>1.500,00 EUR</u>

²⁾ Anbauten sind mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes anzusetzen

Zusammenfassung der Sachwerte

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

* Gebäudewerte

1. Wohnhaus	81.906,05 EUR
2. Garage	7.834,19 EUR
3. Abstellgebäude	<u>1.500,00 EUR</u>

Gebäudewerte insgesamt
(incl. Baunebenkosten) 91.240,24 EUR

* Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten:

- Wohnhaus (480 m ² * 710,99 EUR/m ²)	341.275,20 EUR
- Garage (47 m ² * 520,89 EUR/m ²)	24.481,83 EUR
- Abstellgebäude	<u>1.500,00 EUR</u>

Herstellungskosten insgesamt 367.257,03 EUR

* Herstellungswert der Außenanlagen

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis zu 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die ansprechend gestalteten Außenanlagen des Bewertungsobjekts werden mit 4 % der Herstellungskosten bewertet.

4 % aus 367.257,03 EUR 14.690,28 EUR

Wertminderung wegen Alters

Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	15 Jahre	
62,50 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)		- <u>9.181,43 EUR</u>

Wert der Außenanlagen (incl. Baunebenkosten)
dem Sondereigentum zuzuordnen + 5.508,85 EUR

Bodenwert des bebauten Grundstücks + 440.361,00 EUR

Sachwert des bebauten Grundstücks
insgesamt (Bodenwert + Wert der baulichen und
sonstigen Anlagen + Baunebenkosten) **537.110,09 EUR**

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Es wird auf überörtliche Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren zurückgegriffen (vgl. Sprengnetter). Danach und aufgrund aktueller Marktverhältnisse mit reger Nachfrage liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände (d. h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rd. 12 % oberhalb des ermittelten Sachwerts bei mittlerem Ausstattungsstandard.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (incl. Baumängel, Bauschäden und kapitalisierter Mietdifferenz)	537.110,09 EUR
Marktanpassungsfaktor (Quelle: Sprengnetter 3.03/4.2/9 Referenzsystem 2012)	* 1,120
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	rd. 601.563,30 EUR <u>602.000,00 EUR</u>
rechnerisch 1/3 abzüglich 30 % wegen Miteigentumsanteil	200.666,67 EUR <u>60.200,00 EUR</u>
Zwischensumme abzüglich 3 % für Vorkaufsrecht (Kleiber, Verkehrs- wertermittlung, 7. Auflage, S. 3.091, Rn. 103)	140.466,67 EUR <u>4.214,00 EUR</u>
Zwischensumme abgezinst über 10 Jahre, 3,3 % wegen Nießbrauch, Auseinandersetzung $1 / (1,033)^{10} = 0,72276$ rd.	136.252,67 EUR 98.478,58 EUR <u>98.500,00 EUR</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde mit rd. 602.000,00 EUR ermittelt.

Bei Grundstücken ohne rechtliche Besonderheiten, wie hier vorliegend, erfolgt auch eine Orientierung an einem wohnflächenbezogenen Vergleichswert. Die Wohnfläche wurde überschlägig mit rd. 185 m² ermittelt. Das ergibt ein flächenbezogenen Wert von rd. 3.255,00 EUR/m².

Die vorliegenden Auswertungen, die vom Gutachterausschuss des Landes Berlin vorgenommen worden sind, weisen eine erhebliche Streubreite auf, so dass sie nicht unmittelbar für die Ableitung eines Vergleichswerts herangezogen werden können. Sie sind auch dafür nicht hinreichend spezifiziert. Der ermittelte flächenbezogene Wert ist jedoch angesichts des geringen Modernisierungsstands angemessen und vor allem marktgerecht.

Der Verkehrswert für das Grundstück in , Ortsteil ,
16

Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstück
	1	4	549/35

wird zum Wertermittlungstichtag 03.06.2013 mit insgesamt rd.

602.000,00 EUR

in Worten: sechshundertzweitausend Euro geschätzt.

Dieser Verkehrswert ist jedoch nur eine Rechengröße, die allenfalls zur formellen Erfüllung der Auskunftspflicht geeignet ist. Durch den unterzeichnenden Sachverständigen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder dieser noch 1/3 davon "dem Wert der Erbschaft" entspricht.

Der Wert, der als auf das Grundstück bezogene "Wert der Erbschaft" eingesetzt werden kann, beträgt rd.

98.500,00 EUR

in Worten: achtundneunzigtausendfünfhundert Euro geschätzt.

