

<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>2</b>
1. Allgemeine Angaben	2
1.1. <i>Angaben zum Auftrag</i>	2
1.2. <i>Angaben zum Verwendungszweck</i>	2
1.3. <i>Wesentliche rechtliche Grundlagen</i>	3
2. Zusammenfassung	3
3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	4
3.1. <i>Lage</i>	4
3.2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	5
3.3. <i>Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit</i>	6
3.4. <i>Baubeschreibung</i>	7
4. Ermittlung des Verkehrswertes	10
4.1. <i>Grundsätze der Wertermittlung</i>	10
4.2. <i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	11
4.3. <i>Ertragswertverfahren</i>	12
4.4. <i>Bodenwert</i>	14
4.5. <i>Vergleichswert</i>	16
5. Verkehrswert	18
5.1. <i>Zusammenstellung der Werte:</i>	18
6. Berechnungen	18
6.1. <i>Flächenermittlung gemäß II. BV / DIN 276</i>	18
6.2. <i>Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Mieten gemäß § 146 BewG</i>	19
6.3. <i>Ermittlung des Grundstückswertes gemäß § 146 und § 145</i>	20
6.4. <i>Ermittlung des Wertes für Grund und Boden</i>	22
6.5. <i>Anlagen</i>	24

## **Verkehrswertermittlung**

### **1. Allgemeine Angaben**

#### **1.1. Angaben zum Auftrag**

Auftraggeber:

- XXXXXXXXXXXXXXXX
- Beauftragt am 22.02.2005
- Bearbeitungszeitraum 22.02.05 - 29.03.05

Grundstück:

- XXXXXXXXXXXXXXXX Berlin

Vorhandene Unterlagen: (siehe Anlagen)

- Grundbuchauszug.
- Schreiben Bezirksamt vom 22.03.2005
- Grundrisse, Ansichten M 1:100.
- Schreiben XXXXXXXXXXXX.
- Schreiben XXXXXXXXXXXX.
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2004.
- Bodenrichtwerte zum 31.12.1995.
- Ad hoc Marktbericht, Ausgabe Juni 2004.
- Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz.
- Umrechnungskoeffizienten WertR, Anlage 11
- Der Berliner Wohnungsmarkt Bericht 2004  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- Immobilienpreisspiegel RDM, Stand 1. Quartal 2004.
- Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die westlichen Bezirke.
- Aktuelle Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Berlin.  
Aggregierte Abfrage Einfamilienhäuser.
- Detailausschnitt Bebauungspläne.
- Detailausschnitt Flächennutzungsplan.
- Detailausschnitt Geländehöhen.
- Detailausschnitt Bodenarten.
- Detailausschnitt Grundwassergleichen 2002.
- Detailausschnitt Bodengesellschaften.

Ortstermin:

- Am 22.02.2004
- Teilnehmer Frau XXXXXXXX und Herr Norbert Bundschuh von B&M  
Projektbetreuung.

Wertermittlungstichtag:

- Festlegung durch den Auftraggeber auf den 15. März 2004.

#### **1.2. Angaben zum Verwendungszweck**

Der Verwendungszweck besteht darin, den Wert der Immobilie XXXXXXXXXXXXXXXX festzustellen, auf Grund eines Erbschaftsfalles, zur Festlegung der Erbschaftssteuer durch das zuständige Finanzamt. Bebaute Grundstücke sind diesbezüglich in einem Ertragswertverfahren zu bewerten. Dieses ist in § 146 Abs. 2ff. des Bewertungsgesetzes (BewG) festgelegt und wird im Verlauf dieses Gutachtens detailliert beschrieben. Weitere relevante §§ des BewG sind vor allem die §§ 145 und 138.

Zur genauen Festlegung sind im weiteren die Bodenrichtwerte, ermittelt von dem Gutachterausschuss Berlin gemäß Baugesetzbuch (BauGB), zu unterschiedlichen Stichtagen notwendig.  
Der durch das Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert für das bebaute Grundstück, dient lediglich als Vergleichswert zur Einordnung und Relativierung der unterschiedlichen Werte.

**1.3. Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen Rechtlichen Grundlagen der Verkehrswernermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens, finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

**2. Zusammenfassung**

Aktenzeichen		B&M/102	
Grundstücksgröße		667	m2
Art der künftigen Nutzung		Einfamilienhaus	
Erschließungszustand		ortsüblich erschlossen	
Durchschnittlicher spezifischer Bodenwert		288	€/m <sup>2</sup>
Werte			
<b>Bodenwert, unbelastet</b>		<b>182</b>	<b>T</b>
Gebäudeertragswert	§146 Abs. 2-6	159.5	T
Grundstückswert	§ 145 Abs. 3	281	T
Vergleichswert	Bebautes Grundstück	259	T
Eckdaten			
Wohnfläche		127,22	m2
Geschossfläche		141,84	m2
Miete Wohnen	durchschnittlich	8,73	€/m <sup>2</sup>
Jahresmiete	durchschnittlich	13.305	
Baujahr		1934	
<b>Ableitung des Verkehrswertes aus dem :</b>			
<b>Bodenwert</b>		<b>182</b>	<b>T</b>
<b>Verkehrswert, gerundet</b>		<b>180</b>	<b>T</b>

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1. Lage

<b>Lage des Ortes</b>	Berlin
Stadtbezirk	Steglitz- Zehlendorf
Einwohnerzahl:	Ca. 3,4 Mio.; Bezirk ca. 280 Tausend
<b>Verkehrstechnische Erschließung der Stadt bzw. des Grundstückes</b>	
Autobahn	
Bundesstraße	Großbeerenstr. Nr. 101 ca. 1 km
Deutsche Bahn AG	Bahnhof Zoologischer Garten ca.6 km
S-Bahn	S2 Bahnhof Attilastr., S 25 Südende
U-Bahn	
Flughafen	Tegel, ca. 9 km, Schönefeld ca. 13 km entfernt
<b>Lage des Grundstückes</b>	
Art der baulichen Nutzung	Einfamilienhaus, selbstgenutzt
Wohnlage	ruhige Lage, offene Bauweise
Entfernung zum Ortszentrum	XXXXXXXXXX
Buslinie	Nr. 181 und 187
Straßenbahn	keine
Eigene Grundstückszufahrt	Ja
Stellplätze	Straße, Garagenauffahrt
Störende oder feuergefährliche Betriebe in der Nachbarschaft	Gaswerk Marienfelde XXXXX Luftlinie
Einkaufs- und schulische Möglichkeiten	im mittelbaren Umfeld vorhanden
<b>Bebauung im Umfeld</b>	- Wohnbebauung, Einfamilienhäuser im direkten Umfeld, im weiteren Umfeld gemischt mit Mehrfamilienhäusern
Belastungen mit Ablagerungen:	Aus der Inaugenscheinnahme sind ökologische Altlasten nicht feststellbar. Ein Bodengutachten lag nicht vor.
Beeinträchtigungen:	Keine
Denkmalschutz:	Nein
Naturschutz / Umweltschutz:	Ausgleichsflächen nach § 1a des BauGB sind nicht erforderlich, Bestandsobjekt.
Immissionen:	Der XXXXXXXXXXX ist eine sehr ruhige Erschließungsstr.

**3.2. Rechtliche Gegebenheiten**

Amtsgericht/Grundbuchamt	Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
<b>Grundbuchangaben</b>	
Flurnummer / Parzelle	XXXXXXXXXXXX
Eigentümer/Rechtsträger	Neuer Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
Grundlage der Eintragung	Erbschein vom XXXXXXX, Amtsgericht Schöneberg, XXXXXX eingetragen am XXXXXX
<b>Belastungen</b>	
Im Grundbuch, Abt. II	Aufschiebend bedingtes Wohnungsrecht für XXXXXXX
Im Grundbuch, Abt. III	XXXXXX Goldmark Buch-Grundschild ohne Zinsen
	XXXXXX GM/RM gelöscht
	XXXXXX GM/RM gelöscht 1940
<b>Liegenschaftskataster</b>	
Eigentümer/Rechtsträger	s.o.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren	nein
Grenzverhältnisse geregelt	ja
<b>Planungsrecht</b>	
Nutzungsart	
lt. Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche W3
zulässige GFZ	Bis 0,8
zulässige GRZ	keine Angabe
Festsetzungen des Bebauungsplanes	Bebauungsplan wurde für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, nicht aufgestellt
Zulässigkeit von Bauvorhaben	Bebauung ist nach § 34 BauGB zulässig.
Entwicklungszustand	straßenbegleitend baureifes Land
Veränderungssperre	nein
Sanierungsgebiet	nein
städtebaulicher Entwicklungsbereich	nein

**3.3. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit**

Erschließungszustand, zur bisherigen und künftigen Nutzung	
<b>Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt</b>	
Zuschnitt	regelmäßig geschnittenes Grundstück
Grundstücksbreite	Ca.16,0 m
mittlere Tiefe	Ca.41,70 m
Oberfläche	eben
Aufwuchs	Versiegelte Garagenzufahrt, gepflegter Garten mit Ziergehölzen, teilweise Gras, teilweise Bäume
Beschaffenheit des Baugrundes	Gutachten lag nicht vor Umweltatlas Berlin: Oberboden schwach schluffiger Sand, Unterboden stark sandiger Lehm und mittel lehmiger Sand.
Bodengesellschaften	Gutachten lag nicht vor Umweltatlas Berlin: Grundmoränenhochfläche mit Geschiebemergel. Parabraunerde - Sandkeilbraunerde.
Geologie	Gutachten lag nicht vor
Grundwasserverhältnisse	Gutachten lag nicht vor Keller war zur Besichtigung trocken. Umweltatlas Berlin: Grundwassergleichen des Hauptgrundwasserleiters nahe 35m üNN.
Geländehöhen	Gutachten lag nicht vor Umweltatlas Berlin: Höhen größer 40 bis 50m üNN.
besondere Gründungskosten	nicht bekannt
Gefahr von Bergbau- oder Hochwasserschäden	besteht nicht
<b>Erschließung</b>	
Straßenart	Ruhige Durchgangsstraße
Straßenbreite	Ca.7 m, 2 Richtungsfahrbahnen
Höhenlage zur Straße	Grundstücksniveau liegt in Höhe der Straße
Bürgersteige	vorhanden, beidseitig
<b>Abgabenrechtliche Verhältnisse</b>	
Erschließungsbeiträge	Erschließungsbeiträge für die Bürgersteigbefestigung/Pflasterung 2004/2005, sind durch das Bezirksamt angekündigt.
Ausgleichsbeträge	- nicht erforderlich
Stellplatzabgabe	- nicht erforderlich

<b>Art der Nutzung des zu bewertenden Grundstückes</b>	
bisher	Wohngebäude
künftig	Wohngebäude
<b>Ver - und Entsorgungsanschlüsse</b>	
Wasserversorgung	öffentliches Netz
Abwasserentsorgung	Abwasserkanal
Gas	im Umfeld vorhanden
Elektroversorgung	Licht - und Kraftstrom
Telefonanschluss	vorhanden
Fernsehkabel	- nicht geprüft

### 3.4. Baubeschreibung

Bezeichnung/Art	Einfamilienhaus
Zweckbestimmung	Selbstgenutztes Wohnen
Baujahr	1934
Gesamtnutzungsdauer	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	
<b>Nutzung</b>	Das Einfamilienhaus wird durch die XXXXXXXX bewohnt.
<b>Außenanlagen</b>	
Straßenbefestigung	Asphalt
Fußwege	Mosaik Granitpflaster, Randstreifen begrünt
Grünanlage	Gepflegte Grünanlage mit Rasen und Ziergehölzen zur Straßen- und zur Gartenseite. Hier auch einige Bäume. Umzäunung Straßenseitig Stahlgeländer mit massiven Pfosten aus Klinker Mauerwerk. Seitlich mit Maschendraht aus Stahl.
Zugang	Plattenbeläge
Garagen/Stellplätze	Garage, flachgedeckt, vermutlich nur mit Bitumendeckung, Schwingtor, Separater Müllabstellraum mit eigenem Zugang vom Garten, steht auf der Grundstücksgrenze, direkt an das Haus angebaut. Abdichtung zur aufgehenden Wand mit Anschluss schiene. Ausführung Mauerwerk massiv. Ein Stahlfenster einfachverglast, außen vergittert, Boden Stahlbeton, abgezogen, Stahltür mit einfachen Beschlägen als Durchgang zum Garten. Weitere Stellplätze auf der Garagenauffahrt.
<b>Fassade</b>	
Haupteingangstür	Holztür, massiv

Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, braun gestrichen. Verandabereich als Einscheibenverglasung. Kellerfenster Einscheibenverglasung, teilweise Sicherheitsglas außen durch Stahlstäbe vergittert. Faschen mit Klinker ausgebildet. Zur Straße und im Obergeschoss zusätzliche Blechabdeckung Fensterbrett. Zum Garten nur mit Klinker.
Schaufenster	keine
Fassade	Mineralischer Rauputz aus Kalk-Zement. Sockel verkleidet mit Klinker. Eingebaute Rollläden. Markise über Terrasse. Veranda Eckbereiche Verkleidung aus Klinker.
Terrasse	Boden gefliest, Treppenstufen aus Waschbeton, eingerahmt mit schmiedeeisernem Stahlgeländer auf niedriger ca. 30 cm hohen Mauer, verputzt, Oberkante Klinker. Teilbereich mit Wand aus Glasbausteinen als Sicht und Windschutz.
Balkon OG	
<b>Rohbau</b>	
Konstruktionsart	Massives Ziegelmauerwerk, ca. 38 cm stark als anderthalb Stein vermauert.
Unterkellerung	Gebäude zu 100% unterkellert
Fundamente	Vermutlich Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk, Vollziegel
Innenwände	Mauerwerk, Vollziegel
Decken	Kellerboden Beton, Kellerdecke als Stahlsteindecke. Lichte Höhe im Keller ca. 1,90, im rückwärtigen Bereich /Sauna ca. 2,40 m Geschossdecken als Holzbalkendecken, Balkenzwischenräume vermutlich mit Schüttung.
Isolierungen	Dachgeschoss von innen zwischen den Sparren mit Mineralwolle, alukaschiert, am Sparren seitlich angetackert. Unterspannbahn unter Dachdeckung.
Dachkonstruktion	Holzdachstuhl, vermutlich Sparrendach mit Aufschüblingen, Dachform Walmdach mit Ziegeleindeckung.
<b>Ausbau</b>	
Treppen	Holztreppen, Tritt und Setzstufen mit Teppichbelag. Kellertreppe, seitliche Wandverkleidung Spanplatten gestrichen. Treppenraum zum KG geschlossen, Wände außen holzverkleidet / Laminat zu den Fluren, Geländer / Handlauf aus Schmiedeeisen. Unterseite Treppe OG Nut und Feder. Treppe zum OG offen, Wandverkleidung Holz / Laminat, Geländer aus Schmiedeeisen. Treppe zum Dachgeschoss als einfache Einschubtreppe. Zwei massive Außentreppen mit Geländer aus Stahl gestrichen, Boden gefliest.
Fußböden	Auf Holzbalkendecken vermutlich Blindboden aus Holzwerkstoff, Oberbelag in Flur und Wohnräumen

	Teppichbelag. Im Bad und WC Fliesen. Auf der Stahlsteindecke Verbundestrich, Oberbelag in Flur und Wohnräumen Teppichbelag, Küche Linoleum, Gäste - WC Granit, Veranda und Eingangsbereich Fliesen. Im Kellergeschoss Oberbelag im Flur Nadelfilz, Heizkeller, Saunabereich und Abstellraum gefliest, Hobbyraum Teppichbelag. Dachboden Belag aus rohen Holzdielen.
Wandbehandlung	Wohn- Arbeits- und Schlafräume tapeziert. Wände im Flur Obergeschoss Holzverkleidung Laminat. Badezimmer und Gäste WC raumhoch, Küche bis ca. 1,60 gefliest, Rest gestrichen, Veranda und Eingangsbereich Klinker Rähmchen. Im Keller Technik- und Abstellraum gestrichen, Saunabereich Wandhoch gefliest, Hobbyraum dreiseitig holzverkleidet, Nut- und Feder, einseitig mit Klinker Rähmchen und gestrichen.
Decken	Im Arbeitszimmer und Wohnzimmer, sowie in Bad und Gäste WC abgehängte GK Decke gestrichen mit Downlights. In der Küche, Veranda, Hobbyraum Holzdecke. In den anderen Räumen geputzt und gestrichen. In den Kellerräumen Abstellraum nur gestrichen.
Türen	Sperrholztüren mit Deckplatten, Oberfläche Holz Laminat, Zierbeschläge, Türrahmen aus Holz. Kelleraußentüren aus Stahl mit Stahlrahmen.
<b>Haustechnik</b>	
Sanitäre Einrichtungen	Ein Bad mit Waschbecken, Badewanne, WC und Bidet. Ein Gäste WC mit Waschbecken und WC. Saunabereich mit Waschbecken und Dusche mit Duschwanne und Abtrennung aus Glas.
Gas-, Wasser-, Abwasserleitung	Stahl, Kupfer. Bis auf wenige Ausnahmen original. Hausanschluss zeitgemäß eventuell aus Blei. Obergeschosse unter Putz, Keller auf Putz. Pumpensumpf mit Hebeanlage für tiefer liegenden Saunabereich. Sickergrube in Technikraum, derzeit ohne Funktion.
Elektroleitungen	Obergeschosse unter Putz, Keller auf Putz. Vermutlich bestehende Anlage entsprechend abschnittsweise erneuert.
Heizung	2004 Einbau einer Gastherme von Vissmann. Alte Ölheizung mit Brenner und Tank wurde komplett entfernt. Alle Räume Röhrenradiatoren mit Thermostatventilen, in Wohn- und Arbeitszimmer Heizkörper mit Holz verkleidet.
Warmwasserbereitung	Zentrale Warmwasserbereitung mit Gas
Kühlung	keine
<b>Einbauten</b>	
Sauna	Sauna Holz Sandwichbauweise der Fa. Klaffs im Kellerbereich.
Einbauküche	Einbauküche mit Herd, Kühlschrank, Spülmaschine und Abzugshaube.

<b>Baulicher Zustand</b>	Insgesamt gut
<b>Baumängel/Bauschäden</b>	
Allgemein	Wasserschaden im tiefer liegenden Saunabereich durch Rohrbrüche verursacht. Schaden wurde beseitigt durch Verlegung neuer Rohre, Wände neu geputzt und gestrichen.
Fassade	Einige wenige unbedeutende Putzrisse

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadengutachten - keine abschließende Mängelaufzählung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen, hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile, sind nicht erfolgt. Der Unterzeichnende übernimmt dem gemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### 4. Ermittlung des Verkehrswertes

##### 4.1. Grundsätze der Wertermittlung

In dem § 145 Abs. 3 BewG, wird ausdrücklich daraufhingewiesen, dass ein niedrigerer Grundstückswert festzustellen ist, wenn der „gemeine Wert des unbebauten Grundstückes niedriger ist, als der nach den vorhergehenden Absätzen ermittelte Wert“.

Nach § 9 Abs. 2 BewG wird der gemeine Wert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit der einzelnen Wirtschaftsgüter bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Zwei Gerichtsurteile des BFH vom Februar 1990 und Dezember 1991 haben dabei festgestellt, dass der „gemeine Wert“ bei Grundstücken und Gebäuden regelmäßig der Verkehrswert ist.

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB 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 den 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“.

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken sind die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung - WertV - anzuwenden. (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 18. August 1997, BGBl. 1997, 2081) Wertermittlungsstichtag:

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichem Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebende Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

#### **4.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der WertV festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung den im gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der Ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§13 Abs.1 WertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

In der vorliegenden Wertermittlung wird der Wert des bebauten Grundstückes über ein Ertragswertverfahren ermittelt, das in dem §146 Abs. 2 ff. BewG beschrieben ist. Hierbei ist der Wert des bebauten Grundstückes das 12,5-fache der im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielten Jahresmiete, vermindert um die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes.

Enthält das Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen, wird der ermittelte Wert um 20 vom Hundert erhöht. Dieser Wert darf aber nicht geringer sein als der Wert mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 BewG zu bewerten wäre. Sollte dieser Wert jedoch überhöht sein, kann ein entsprechender Nachweis über ein Verkehrswertgutachten gemäß der WertV geführt werden. Sollte der dadurch ermittelte Verkehrswert niedriger sein als der nach § 145 Abs. 3 BewG, ist der niedrigere Verkehrswert bei der Bemessung der Erbschaftssteuer anzusetzen.

Über das Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert des bebauten Grundstückes ermittelt. Dieser Wert dient jedoch ausschließlich zur

Beurteilung und Relativierung der ermittelten Werte für das unbebaute Grundstück nach § 145 Abs. 3 BewG.

#### **4.3. Ertragswertverfahren**

Bei der Ermittlung des Ertragswertes gemäß der WertV ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohertrag* (Netto-Kalt Miete), abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, § 18 WertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen (§ 17 Abs. 1 WertV). Nachhaltig erzielbar sind die Erträge aus dem Grundstück, die zum Wertermittlungsstichtag den ortsüblichen Verhältnissen entsprechen. 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 zugrunde zu legen (§ 17 Abs. 2 WertV).

Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die *Abschreibung* ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

Die Jahresmiete gemäß § 146 Abs. 2 ff. BewG, ist das Gesamtentgelt, das die Mieter oder Pächter für die Nutzung des bebauten Grundstücks auf Grund vertraglicher Vereinbarungen für den Zeitraum von 12 Monaten zu zahlen haben.

Nicht in die Jahresmiete einzubeziehen sind:

1. Einnahmen für die Überlassung von Maschinen und Betriebsvorrichtungen
2. Einnahmen für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen
3. Dienstleistungen, die nicht die Grundstücksnutzung betreffen (Reinigungsdienste)
4. Zuzahlungen Dritter außerhalb des Mietverhältnisses (z. B. Mietgarantien)
5. Betriebskosten (s. auch § 1 BetrKV).

Gemäß dieser Definition ist mit Jahresmiete die Netto-Kalt Miete gemeint.

Wird ein bebautes Grundstück selbst genutzt, tritt an die Stelle der Jahresmiete die übliche Miete.

Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird.

Für das zu bewertende Grundstück werden Vergleichszahlen aus dem Bericht zum Berliner Wohnungsmarkt 2004, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herangezogen, da diese Werte quartalsweise auch für das Marktsegment „Häuser“ aufgestellt werden.

Die vergleichbare übliche Miete, im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt, ergibt einen Wert

von **8,73 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

Bei einer Wohnfläche nach II. BV ergibt sich eine Jahresmiete

von **13.305 Euro.**

Der Wert des bebauten Grundstückes ergibt sich aus dem 12,5-fachen der Jahresmiete mit **166.313 Euro.**

Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein Wert

von **133.050 Euro. Gerundet 133.000 Euro**

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt erhöht sich der Wert um 20 % zu **159.660 Euro. Gerundet 159.500 Euro**

Dieser Wert darf nach § 146 Abs. 6 nicht geringer sein „als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre. Diese Überprüfung führt zu einem Wert in Höhe

von **281.347,27 Euro. Gerundet 281.000 Euro**

Eine Heraufzoning der Geschossflächenzahl ist in der Zwischenzeit nicht eingetreten.

Dieser Wert ist **größer** als der nach § 146 ermittelte Wert. Demzufolge müsste der höhere Wert angesetzt werden. Dieser Wert ist jedoch völlig unrealistisch und kann am Grundstücksmarkt nicht erzielt werden. Auch langfristig wird dieser Wert nicht erreicht werden, da die Grundstückswerte in Berlin, nach den aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses, bis auf wenige Lagen und Marktsegmente, weiterhin sinken. Auch wenn der Grundstücksmarkt über lange Zeithorizonte wieder anzieht, werden die Zuwachsraten, auf Grund demografischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, erheblich geringer sein, als in den letzten 25 Jahren. Aus unserer Sicht ist daher der § 145 Abs. 3 anzuwenden.

In dem § 145 Abs. 3, wird ausdrücklich daraufhingewiesen, dass ein niedrigerer Grundstückswert festzustellen ist, wenn der „gemeine Wert des unbebauten Grundstückes niedriger ist, als der nach den vorhergehenden Absätzen ermittelte Wert“.

#### 4.4. *Bodenwert*

Der Bodenwert wird sowohl im Ertragswertverfahren als auch im Sachwertverfahren benötigt. Gemäß der §§ 146 Abs. 6 und 145 Abs. 3 BewG, wird der Bodenwert als Mindestwert ermittelt. Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Mietwohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§13 Abs.1 Wertermittlungsverordnung WertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden. Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichswertgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§13 Abs.2 WertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat zum Stichtag 01.01.2004 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (siehe Anlage) einen Bodenrichtwert von **280 Euro/m<sup>2</sup>** bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind.

Eine Umrechnung der GFZ auf eine tatsächliche Bebauung mit einer GFZ von 0,21 wird nicht durchgeführt, da gemäß § 146 Abs. 6 BewG mindestens der Wert anzusetzen ist mit dem "der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre". Diese fiktive Bewertung kann sich nur nach der möglichen und nicht nach der tatsächlichen Bebauung richten (vgl. Moench, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Kommentar, § 12 Anhang Teil 1 Rdnr. 74, bzw. Urteil BFH vom 8. Oktober 2003 II R 27/02)

Das Maß der möglichen Bebauung wird durch einen verbindlichen Bauleitplan oder durch Anwendung des §34 Baugesetzbuch bestimmt. Ein verbindlicher Bauleitplan, z.B. ein Bebauungsplan liegt für das zu bewertende Grundstück nicht vor. Der Flächennutzungsplan, als vorbereitender Bauleitplan, sieht eine GFZ bis 0,8 vor. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine rechtsverbindliche Wirkung nach außen. Da er nur eine Absichtserklärung der Gemeinde darstellt, kann aus ihm auch kein rechtlicher Anspruch auf eine bestimmte Nutzung abgeleitet werden. Gebunden wird durch einen aufgestellten Flächennutzungsplan nur die Gemeinde selber, die Ihre Absichten nun dargestellt hat. Auch wenn der Flächennutzungsplan nicht rechtsverbindlich ist, entfaltet er doch eine entscheidende Wirkung auf dem Grundstücksmarkt.

Da es hier um die fiktive Bewertung einer möglichen Bebauung geht, haben wir als Maß der Bebaubarkeit den Wert von 0,8 zu Grunde gelegt. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus der Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien WertR 2002 entnommen. Die Werte, die der Gutachterausschuss zur Verfügung stellt, beginnen erst ab einer GFZ von 0,8.

Hieraus ergibt sich ein veränderter Bodenrichtwert von **323,08 Euro/m<sup>2</sup>**.

Zur Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Wertermittlungstichtag 15. März 2004 wird gemäß der Tendenz des Ad hoc Marktberichtes des Gutachterausschusses von Berlin vom Juni 2004 ein Bodenpreisindex von 0,94 angesetzt.

(Mittelwert für die City-West Bezirk Steglitz- Zehlendorf 94%)

Hieraus ergibt sich ein veränderter Bodenrichtwert von **304,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

Im Grundbuch, Abteilung II ist für Frau Ingeborg Sommer ein Wohnrecht eingetragen.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 ErbStG wird der Erwerb von Vermögen, dessen Nutzungen dem Schenker oder seinem Ehegatten zustehen, ohne Berücksichtigung dieser Belastungen besteuert. Anders als Nutzungs- oder Duldungsaufgaben, die einen Dritten begünstigen, werden nach der genannten Vorschrift solche Aufgaben, wenn sie dem Schenker selbst oder seinem Ehegatten zugute kommen, nicht bereicherungsmindernd vom Steuerwert des Zuwendungsgegenstandes abgezogen.

In einem Urteil des BFH vom 8. Oktober 2003 II R 27/02, wird weiter ausgeführt, dass „beide Werte (die Kläger haben ein Nutzungsrecht wertmindernd in einem vergleichbaren Gutachten angeführt) nicht geeignet sind, zu einer niedrigeren Feststellung des Grundstückswerts nach § 146 Abs. 7 BewG zu führen. Denn sie sind mit den nach § 146 Abs. 2 bis 6 BewG festzustellenden Werten nicht vergleichbar, weil das Nutzungsrecht sowohl bei der Ertragswertmethode als auch beim Ansatz des Mindestwerts nach § 146 Abs. 6 BewG unberücksichtigt bliebe. Das Ertragswertverfahren nach § 146 Abs. 2 bis 5 BewG knüpft zwar grundsätzlich an den tatsächlichen Mietertrag an. Die Bewertungsmethode hat allerdings in Abs. 3 der Vorschrift insofern eine Objektivierung erhalten, als in den Fällen der Eigennutzung sowie der unentgeltlichen oder verbilligten Nutzungsüberlassung die übliche Miete anzusetzen ist. Ein unentgeltliches Nutzungsrecht kann sich somit im Wert nicht niederschlagen“. Mit Bezug auf § 25 ErbStG und das angeführte Urteil, wird auf einen entsprechenden reduzierenden Ansatz des Nutzungsrechtes verzichtet.

Hinweis:

Das Finanzamt ist jedoch verpflichtet, die Steuer, die auf den Kapitalwert dieser Belastungen entfällt, bis zu deren Erlöschen zinslos zu stunden. Sie haben die Möglichkeit, die gestundete Steuer mit dem abgezinsten Barwert abzulösen.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstückes, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall:  
Abschläge für:

Entfernung zu Dienstleistung und Handel:	5%
Entfernung zu Verkehrseinrichtungen:	5%
Zuschläge für:	
Unmittelbares Umfeld	5%

Hieraus ergibt sich ein veränderter Bodenrichtwert von **288,00 Euro/m<sup>2</sup>**.  
Bei einer Grundstücksgröße von 667m<sup>2</sup> ergibt sich hieraus ein

**Bodenwert von 192.096 Euro.**

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den Bischofsgrüner Weg 82 noch zu entrichten. Dies wird mit Schreiben vom 22.03.2005 vom zuständigen Bezirksamt bestätigt. Auch nach telefonischer Rücksprache am 24.03.2005 mit XXXXXXXXX vom Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf, Fachbereich Tiefbau, kann die Höhe und der Zahlungstermin der Erschließungsbeiträge, nicht genannt werden. Es wurde nur bestätigt, dass Beiträge bisher nicht geleistet worden sind. Außerdem wurde bestätigt, dass die Erschließungsarbeiten seit Jahrzehnten laufen und bislang noch nicht abgeschlossen sind. Ein Termin für den Abschluss der Arbeiten kann ebenfalls nicht genannt werden. Erschließungsbeiträge können von erheblicher Höhe sein. Um die Erschließungskosten zu berücksichtigen, wird ein pauschaler Wert in Höhe von 10.000 Euro angesetzt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine vorläufige Festlegung, die mit einem, vom Bezirksamt tatsächlich erhobenen Wert zu vergleichen ist, sobald dieser vorliegt.

Der Erschließungsbeitrag ist bisher noch nicht entrichtet und wird vom Bodenwert abgezogen.

**Hieraus ergibt sich ein veränderter Bodenwert von 182.000 Euro.**

#### **4.5. Vergleichswert**

Bei der Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. (§ 12 WertV)

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der Ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. (§ 13 WertV)

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluss, den Beschluss über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluss über die Aufstellung

eines Umlegungsplans, den Beschluss über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren. (§ 192, 195 BauGB)

Für das zu bewertende bebaute Grundstück wurden über den Gutachterausschuss Vergleichswerte abgefragt. Da in dem direkten Umfeld keine Vergleichswerte vorhanden waren, wurde der Bereich ausgedehnt auf die vergleichbaren Gebiete Steglitz und Zehlendorf. Teile dieser Gebiete werden vom Gutachterausschuss als gute bis sehr gute Wohnlagen bezeichnet. Das zu bewertende Grundstück in XXXXXX wird als mittlere Wohnlage eingestuft. Weitere Parameter sind:

- Baujahr: 1924-1944
- Stichtag: 15.09.2003 - 15.09.2004
- Qualität der Wohnlage: Alle Wohnlagen
- Gebäudeart: freistehendes Gebäude
- Wohnfläche: 80-125 m<sup>2</sup>

Die Recherche ergab vier Treffer.

Die Kaufpreise (KP) / m<sup>2</sup> Wohnfläche (WF) verteilen sich wie folgt:

- Minimum KP/WF: 2.442 Euro
- Maximum KP/WF: 3.425 Euro
- Durchschnittlicher  
KP/WF: 2.943 Euro

Auf Grund der schlechteren Einstufung der Wohnlage in XXX und weiterer Randparameter wie Unterschiede in der Lage als wertbeeinflussende Kriterien (siehe Hinweise Wertermittlung Bodenwert)

wird der Minimum Wert von 2.442 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Bei einer Wohnfläche von ca. 127m<sup>2</sup> ergibt sich ein Vergleichswert für das bebaute

**Grundstück in Höhe von 310.134 Euro.**

Da es sich bei den Vergleichswerten um unbelastete Werte handelt, wird das Wohnrecht in diesem Fall mit einem Abschlag berücksichtigt.

Für das zu bewertende Grundstück ist ein lebenslanges Wohnrecht eingetragen. Der Höchstbetrag des Wertersatzes im Falle des Erlöschens des Wohnrechtes durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung wird im Grundbuch mit 80.000 DM angegeben. Das Wohnrecht steht in Abt. II im Rang hinter der Eintragung einer Grundschuld in Abt. III. Es muss deshalb zumindest in Frage gestellt werden, ob das Wohnrecht lebenslange Gültigkeit hat.

Bei der Ermittlung eines Abgeltungsbetrages für das Wohnrecht, sollten Leibrentenfaktoren die Grundlage sein, wenn die zugrundeliegende Zahlung als Leibrente oder vergleichbare Leistung wie Wohnrecht oder Nießbrauch vereinbart oder anzusehen ist. Zur Ermittlung sind auch Zeitrentenfaktoren üblich. Diese werden auf Grundlage von Sterbetafeln mit einer Datenbasis aus den Jahren 1986/1988 ermittelt. Seit dieser Zeit ist die Lebenserwartung jedoch gestiegen, so dass dieser Sachverhalt mit Leibrentenfaktoren besser Rechnung getragen wird.

Gemäß der abgekürzten Sterbetafel 2000/2002 ergibt sich für eine 70 Jährige Frau (Alter geschätzt) eine Lebenserwartung von 15,51 Jahren und ein Leibrentenfaktor von 11,520. (Bei einem Zins von 3,5% und monatlich vorschüssiger Zahlungsweise)

Die Berechnung erfolgt gemäß folgender Formel:

Miete/Monat	X	12 Monate	X	Leibrentenfaktor	=	Abgeltungsbetrag
1.108 Euro	X	12	X	11,520	=	153.170 Euro

Da im Grundbuch der „Höchstbetrag des Wertersatzes im Falle des Erlöschens des Wohnungsrechts durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung“ 80.000 DM, also ca. 40.900 Euro beträgt und das Wohnrecht erst an zweiter Rangfolge steht, wird als Abgeltungsbetrag und somit als Wertmindernd 40.900 Euro angesetzt.

Hieraus ergibt

sich ein Vergleichswert in Höhe von 269.234 Euro. Hierbei sind die Erschließungskosten noch nicht berücksichtigt. Bei einem pauschalen Ansatz von 10.000 Euro, da die Erschließungskosten noch nicht bekannt sind, ergibt sich ein Vergleichswert **in Höhe von 259.234 Euro**.

Dieser aktuelle Wert verdeutlicht, dass ein Wert für das **unbebaute Grundstück** in Höhe von 281.000 Euro völlig unrealistisch ist und als Ansatz einer Grundlage für die Erbschaftssteuer nicht in Frage kommt.

## 5. Verkehrswert

Nach § 7 der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und Liegenschaftszinssätze und beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

### 5.1. Zusammenstellung der Werte:

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, als Grundlage zur Bemessung der Erbschaftssteuer, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu (gerundet)

**180.000 Euro festgelegt.**

## 6. Berechnungen

### 6.1. Flächenermittlung gemäß II. BV / DIN 276

Grundlage der Flächenermittlung sind Grundrisse im Maßstab 1:100, die in Kopie vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden sind.

Erdgeschoss					
Zimmer	4,20m	X	4,25m	=	17,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,60m	X	4,25m	=	23,80m <sup>2</sup>
Küche	2,45m	X	3,40m	=	8,33m <sup>2</sup>
Diele/Treppe	3,85m	X	2,10	=	8,09m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	1,40m	X	1,40m	=	1,96m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,00m	X	1,40m	=	1,40m <sup>2</sup>
Veranda	1,10m	X	2,00m	=	2,20m <sup>2</sup>
Zwischensumme					63,63m <sup>2</sup>

<b>1.Obergeschoss</b>					
Zimmer	4,20m	X	4,25m	=	17,85m <sup>2</sup>
Zimmer	4,50m	X	4,25m	=	19,13m <sup>2</sup>
Zimmer	2,58m	X	3,40m	=	8,77m <sup>2</sup>
Diele/Treppe	3,55m	X	2,10m	=	7,46m <sup>2</sup>
Bad	1,70m	X	2,58m	=	4,39m <sup>2</sup>
<b>Summe DIN 276</b>					<b>121,23m<sup>2</sup></b>
Balkon	1,38m	X	4,77m /2	=	3,29m <sup>2</sup>
Terrasse	2,70m	X	2,00m /2	=	2,70m <sup>2</sup>
<b>Summe II. BV</b>					<b>127,22m<sup>2</sup></b>
Zuschlag für Konstruktion 17%					
<b>Geschossfläche</b>	121,23	X	0,17	=	<b>141,84m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche</b>	63,63	X	0,17	=	<b>74,45m<sup>2</sup></b>

### 6.2. Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Mieten gemäß § 146 BewG

Gemäß § 146 Abs. 2 und 3 BewG werden für selbstgenutzte Häuser „übliche“ Mieten angesetzt. „Die übliche Miete ist die Miete, die für nach Art, Lage, Größe, Ausstattung und Alter vergleichbare, nicht preisgebundene Grundstücke von fremden Mietern bezahlt wird; Betriebskosten sind hierbei nicht einzubeziehen.“ Herangezogen wird die „...im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielte Jahresmiete..“

Als Grundlage für die Ermittlung wird der Bericht über den Berliner Wohnungsmarkt der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Jahre 2004 herangezogen. Vom Gutachterausschuss der Stadt Berlin wird die Wohnlage in XXXXXX als mittlere Wohnlage eingestuft. Für das Preissegment Häuser wurden die Mittelwerte angesetzt.

Die Vergleichswerte dienen nur der Einordnung der herangezogenen Werte. Der Mieterspiegel selbst gilt nicht für Einfamilienhäuser. Der Vergleichswert vom RDM bezieht sich auf eine Eigentumswohnung.

Zeitraum	Berliner Wohnungsmarkt	Vergleich Mieterspiegel	Vergleich RDM
1. Q 2001	8,98 Euro/m <sup>2</sup>	5,33 Euro/m <sup>2</sup> Stichtag 01.03.2002	4,60 Euro/m <sup>2</sup> Fertigstellung bis 1948, bezogen auf 3 Zi. Ca. 70 m <sup>2</sup>
2. Q 2001	8,50 Euro/m <sup>2</sup>		
3. Q 2001	8,48 Euro/m <sup>2</sup>		
4. Q 2001	7,96 Euro/m <sup>2</sup>		
1. Q 2002	8,65 Euro/m <sup>2</sup>		

2.Q 2002	8,84 Euro/m <sup>2</sup>		
3.Q 2002	9,08 Euro/m <sup>2</sup>		
4.Q 2002	9,06 Euro/m <sup>2</sup>		
1. Q 2003	8,75 Euro/m <sup>2</sup>		
2.Q 2003	8,78 Euro/m <sup>2</sup>		
3.Q 2003	9,04 Euro/m <sup>2</sup>		
4.Q 2003	8,85 Euro/m <sup>2</sup>		
1. Q 2004	8,51 Euro/m <sup>2</sup>		
Durchschnitt	8,73 Euro/m <sup>2</sup>		

Die durchschnittliche Miete beträgt somit:

8,73 Euro/m <sup>2</sup>	X	127,00m <sup>2</sup>	X	12 Monate	=	13.305 Euro
--------------------------	---	----------------------	---	-----------	---	-------------

**6.3. Ermittlung des Grundstückswertes gemäß § 146 und § 145**

Bebaute Grundstücke sind in einem Ertragswertverfahren zu bewerten. Dieses ist in § 146 Abs.2-6 ff. BewG beschrieben.

„Der Wert eines bebauten Grundstücks ist das 12,5 -fache der für dieses im Durchschnitt der letzten drei Jahre vor dem Besteuerungszeitpunkt erzielten Jahresmiete, vermindert um die Wertminderung wegen des Alters des Gebäudes.“

13.305 Euro	X	12,5 -fach	=	166.313 Euro
-------------	---	------------	---	--------------

„Die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes beträgt für jedes Jahr, das seit Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis zum Besteuerungszeitpunkt vollendet worden ist, 0,5 vom Hundert, höchstens jedoch 25 vom Hundert des Wertes...“ Das Baujahr beträgt 1934.

“Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes um mindestens 25 Jahre verlängert haben, ist bei der Wertminderung wegen Alters von einer der Verlängerung der gewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechenden Bezugsfertigkeit auszugehen.“

Für das zu bewertende Objekt wurden folgende bauliche Maßnahmen durchgeführt: Aufgeführt werden nur wesentliche bauliche Veränderungen

- Wärmedämmung des Dachstuhles, mit Einbau einer Unterspannbahn und Neueindeckung.
- Einbau neuer Fenster mit Isolierverglasung
- Erneuerung der Heizung und Warmwasserversorgung (Brenner und Kessel)
- Modernisierung von Bad und Gäste-WC

Die Maßnahmen rechtfertigen eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 30 Jahre.

2004	-	1934 +30	=	40 Jahre	Das entspricht 20%.
166.313 Euro	X	0,20	=	33.263 Euro	
166.313 Euro	-	33.263 Euro	=	<b>133.050 Euro</b>	

„Enthält ein bebautes Grundstück, das ausschließlich zu Wohnzwecken dient, nicht mehr als zwei Wohnungen, ist der bisher ermittelte Wert um 20 vom Hundert zu erhöhen“.

In diesem Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Ein Aufschlag von 20% führt zu einem Wert von **159.660 Euro**.  
 $(133.050 + (133.050 \times 0,2) = 159.660)$

„Der für ein bebautes Grundstück nach den Absätzen 2 bis 5 anzusetzende Wert (in unserem Falle **159.660 Euro**), darf nicht geringer sein, als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre.“

In § 145 Abs.3 steht:

„Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich nach Ihrer Fläche und den um 20 vom Hundert ermäßigten Bodenrichtwerten. Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch auf den 1. Januar 1996 zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen“.

Grundsätzlich gelten bei der Grundbesitzbewertung die Wertverhältnisse vom 1. 1. 1996 (§ 138 Abs. 1 BewG). Es bestehen jedoch zahlreiche Ausnahmen, so dass diese Regelung nur für die Bodenrichtwerte und für die in § 142 aufgeführten Ertragswerte der Land- und Forstwirtschaft gilt.

Zur besseren Konformität wurde der Bodenrichtwertstichtag ab dem Jahr 1999 vom 31. Dezember jeden Jahres auf den 01. Januar jeden Jahres verlegt. Der Bodenrichtwert zum 01. Januar 1996 beträgt gemäß Ermittlung durch den Gutachterausschuss 562,42 Euro. Ermäßigt um 20% entspricht der Bodenrichtwert also **421,81 Euro/m<sup>2</sup>** der Grundstücksfläche.  $(562,42 - (562,42 \times 0,25) = 421,81)$

Bei einer Grundstücksgröße von 667m<sup>2</sup> beträgt der Wert des Grundstückes also **281.347,27 Euro**.  $(421,81 \times 667 = 281.347,27)$

**6.4. Ermittlung des Wertes für Grund und Boden**

**Ermittlung des Wertes von Grund und Boden nach dem Vergleichswertverfahren**

**Grundbuchangaben**

Blatt Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Nutzart Grundbuch	Fläche m2
1827-16	47 Lankwitz	1	64/5	Wohnen	667

**Grundstücksgröße zusammen :** 667 m2

**Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks**

	GRZ	GFZ
tatsächl. Nutzung	0,00	0,00
zuläss. Nutzung		0,80

**BODENWERT**

Kaufpreis für vergleichbare Grundstücke:		( § 13 Abs.1 der Wert'V )			
Ort / Straße :	Nutzung	Fläche	Jahr	Euro/m2	GFZ
siehe Kaufpreisanalyse					

**Bodenrichtwerte :**

Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin		Stand vom: 01.01.2004	
Gebiet / Ort / Straße	Nutzung:	GFZ	Euro/m2
	W	0,6	280,00

**Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag ( § 9 der Wert'V )**

<b>Ausgangswert für das betreffende Gebiet für :</b>			
	GFZ:	0,6	280,00 Euro/m2

abgeleitet aus den Kaufpreisen:

**Berücksichtigung von Abweichungen in den Zustandsmerkmalen ( § 14 der Wert'V )**

**aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:**  
( § 10 der Wert'V ) **Richtwert GFZ - abhängig, damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ - Koeffizienten**

<b>zulässige GFZ</b>	0,80	
Umrechnungskoeff. für das zu bewertende Grundstück		0,900
Umrechnungskoeff. für das Richtwertgrundstück		0,780
Korrekturfaktor für GFZ		1,154
<b>Ausgangswert für das zu bewertende Grundstück</b>		<b>323,08 Euro/m2</b>

**Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag ( § 9 der Wert'V )**

	Bodenpreisindex	0,94	<b>304,00</b>
--	-----------------	------	---------------

Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung bezogen auf den o.g. Ausgangswert

Zuschlag/Abschlag 0 % = 0,00 Euro/m<sup>2</sup>

Auswirkung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen

Wohnrecht

Zuschlag/Abschlag 0 % = 0,00 /m<sup>2</sup>

**Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zum Ausgangswert (§ 14 der WertV)**

**Unterschiede in der Lage**

Entf. zu Dienstleistung u. Handel	-5	weiter		
Entf. zu Verkehrseinrichtungen	-5	weiter		
Wohnlage, Geschäftslage	0	gleichwertig		
unmittelbares Umfeld	5	besser		
Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)	0	gleichwertig		
Zuschlag/Abschlag	-5	% =	-16,15	Euro/m <sup>2</sup>

**Unterschiede in der Ausnutzbarkeit**

verkehrst. Erschl., Parkmögl.	0	gleichwertig		
Ausnutzbarkeit des Grundstückes	0	gleichwertig		
Reihengrundstück/Eckgrundstück	0	Reihengrundstück		
Größe des Grundstückes	0	gleichwertig		
Zuschlag/Abschlag	0	% =	0,00	Euro/m <sup>2</sup>

**Unterschiede in der Erschließung**

stadttechnische Versorgung	0	gleichwertig		
stadttechnische Entsorgung	0	gleichwertig		
Zuschlag/Abschlag	0	% =	0,00	Euro/m <sup>2</sup>

Erschließungskosten 0 Euro/m<sup>2</sup>

<b>spezifischer Bodenwert für Bauland, gerundet :</b>	<b>288,00</b>	<b>Euro/m<sup>2</sup></b>
---	---------------	---------------------------

**Bodenwert des Grundstückes**

( nach Bodenarten und insgesamt )

	Flurstück	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksfläche gesamt</b>	<b>64/5</b>	<b>667</b>		
davon:				
Bauland	in	667	288,0	192.096
<b>Bodenwert, gesamt</b>		<b>667</b>		<b>192.096</b>
<b>Erschließungskosten</b>	Umlage für die Bürgersteigbefestigung /Pfl. 04/05 bisher nicht entrichtet.			
			10,00	T
<b>Freilegungskosten</b>			0,00	

<b>Bodenwert in Euro, gesamt, gerundet</b>	<b>182,0</b>	<b>T</b>
--	--------------	----------

Durchschnittswert für das unbelastete Grundstück : 288,00 Euro/m<sup>2</sup>

**6.5. Anlagen**

- Grundbuchauszug.
- Schreiben Bezirksamt vom 22.03.2005
- Grundrisse, Ansichten M 1:100.
- Schreiben XXXXXXXX.
- Schreiben XXXXXXXX.
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2004.
- Bodenrichtwerte zum 31.12.1995.
- Ad hoc Marktbericht, Ausgabe Juni 2004.
- Bodenrichtwertindizes für die Grundbesitzbewertung nach dem Bewertungsgesetz.
- Umrechnungskoeffizienten WertR, Anlage 11
- Der Berliner Wohnungsmarkt Bericht 2004  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- Immobilienpreisspiegel RDM, Stand 1. Quartal 2004.
- Berliner Mietspiegeltabelle 2003 für die westlichen Bezirke.
- Aktuelle Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Berlin.  
Aggregierte Abfrage Einfamilienhäuser.
- Detailausschnitt Bebauungspläne.
- Detailausschnitt Flächennutzungsplan.
- Detailausschnitt Geländehöhen.
- Detailausschnitt Bodenarten.
- Detailausschnitt Grundwassergleichen 2002.
- Detailausschnitt Bodengesellschaften.
- Fotodokumentation