

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB · Wohn- und Geschäftshaus (Mietwohnhaus mit Laden)



WERTERMITTLUNGSOBJEKT (FIKTIV)

Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1905) · Berlin-Weißensee

Beispielstraße 12 in 13000 Berlin-Weißensee (fiktive Anschrift), Grundstück 760 m²,
13 Wohnungen und 1 Laden, Wohn-/Nutzfläche 986 m², Vorderhaus und Seitenflügel

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	15.09.2026
Objektbesichtigung	15.09.2026
Gutachtenzweck	Kaufpreisprüfung für einen Ankauf
Auftrag / Gutachten	Auftrag vom 24.08.2026, Gutachten vom 01.10.2026
Gutachten-Nr.	Muster 2026-507

Verkehrswert (Marktwert), rd.

1.740.000 €

in Worten: eine Million siebenhundertvierzigtausend Euro

Muster-Gutachten von Otto & Kollegen. Das Objekt ist fiktiv; Adressen, Personen, Mieter-, Grundbuch- und Vertragsangaben sind frei erfunden. Aufbau, Methode und Berechnungswege folgen der ImmoWertV 2021 und dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Liegenschaftszinssätze 2025). Marktdaten (Immobilienmarktbericht 2025/2026, Berliner Mietspiegel 2026) stammen aus den im Text genannten amtlichen Veröffentlichungen; Bodenrichtwert, Mieten des Objekts und Instandsetzungskosten sind Beispielannahmen und keine amtlichen Werte. Keine Verwendung für reale Bewertungen.

Ergebnisübersicht

– Muster-Verkehrswertgutachten vom 01.10.2026, Fassung vom 14.10.2026 –

Bewertungsobjekt

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus (Mietwohnhaus mit einem Laden im Erdgeschoss), Vorderhaus mit Seitenflügel, fünf Geschosse, Baujahr 1905
Lage:	Berlin, Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee, mittlere Wohnlage, Gebietsgruppe Nord (fiktives Beispiel)
Grundstück:	760 m ² , wertrelevante Geschossfläche rd. 1.430 m ²
Nutzflächen:	13 Wohnungen mit 868 m ² ; 1 Laden mit 118 m ² ; zusammen 986 m ²
Vermietung:	vollständig vermietet; Jahresnettokaltmiete (Ist) 91.709 €, durchschnittlich 7,75 €/m ² und Monat
Zustand:	normal für das Baualter; Instandsetzungsbedarf an Dach und Balkonen, Nachrüstpflicht oberste Geschossdecke (Abschnitt 3.3.5)
Besonderheit:	Lage im Gebiet einer sozialen Erhaltungsverordnung (Milieuschutz) mit gemeindlichem Vorkaufsrecht
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Klasse E (141 kWh/(m ² ·a))

Ergebnis

Wertermittlungstichtag:	15.09.2026
Verkehrswert:	1.740.000 € (1.765 €/m ² Wohn-/Nutzfläche)
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete:	19,0
Verkehrswert je m ² wertrelevante Geschossfläche:	1.217 €

Kennzahlen

Kennzahl / Verfahren	Ergebnis	Anmerkung
Bodenwert	822.000 €	47 % des Verkehrswerts
Ertragswert (Modell des Gutachterausschusses)	1.738.000 €	Gewicht 70 %; Liegenschaftszinssatz 3,3 %, RND 40 Jahre
Vergleichsfaktorverfahren (Vielfaches 19,5)	1.738.000 €	Gewicht 30 %; Marktbericht 2025/2026
Jahresreinertrag	70.961 €	Bewirtschaftungskosten 22,6 % des Rohertrags
Mietpotenzial nach Mietspiegel 2026 (Wohnen)	+14 %	nicht im Verkehrswert enthalten (Abschnitt 3.6)

Das Haus ist eine Renditeimmobilie; der Preis wird in diesem Teilmarkt überwiegend über die nachhaltig erzielbare Miete bestimmt. Maßgeblich ist daher das Ertragswertverfahren nach dem Modell des Berliner Gutachterausschusses; das Vergleichsfaktorverfahren dient der Absicherung.

Inhaltsübersicht

Textteil und Anlagen

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag	4
1.2	Besichtigung	4
1.3	Besonderheiten	4
1.4	Leistungsabgrenzung	4
1.5	Verwendete Unterlagen und Quellen	5
2.	Grundstücks- und Gebäudebeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Grund und Boden	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Verfahrenswahl und Marktlage	9
3.2	Bodenwertermittlung	9
3.3	Ertragswertermittlung	10
3.4	Vergleichsfaktorverfahren	13
3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	13
3.6	Plausibilisierung und Empfindlichkeit	14
4.	Mietrecht, Milieuschutz und Energie: Folgen für Erwerber	15
4.1	Mieterhöhung und Neuvermietung	15
4.2	Milieuschutz und Vorkaufsrecht	15
4.3	Energie und Heizung	16
5.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	17
A1	Fotoanlage	18
A2	Mieterübersicht	19
A3	Flächen- und Mietflächenübersicht	20
A4	Nicht abgebildete Anlagen	21
A5	Checkliste: Unterlagen für die Bewertung eines Mietshauses	22
A6	Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren	23
A7	Hinweis zur Verantwortung	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Kaufinteressent (fiktiv)
Eingang des Auftrags:	24.08.2026
Gutachterliche Leistung:	Verkehrswert nach § 194 BauGB
Anlass der Gutachtenerstellung:	Kaufpreisprüfung vor einem Ankauf des Grundstücks
Verwendungszweck (Empfängerkreis):	Auftraggeber und finanzierende Bank; keine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung
Wertermittlungsstichtag:	15.09.2026 (Qualitätsstichtag = Wertermittlungsstichtag)
Eigentümer lt. Grundbuchauszug:	Eigentümergeinschaft (fiktiv)

1.2 Besichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	15.09.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Hausverwaltung und die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Sachverständigen (fiktiv). Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

Besichtigt wurden das Treppenhaus, der Hof, der Dachboden, der Keller mit Heizungsanlage, der Laden und vier der dreizehn Wohnungen (Vorderhaus 4. OG rechts, Vorderhaus 2. OG links, Seitenflügel 2. OG, Seitenflügel EG). Die übrigen Wohnungen waren nicht zugänglich; ihr Zustand wurde aus Angaben der Hausverwaltung und den Mieterunterlagen abgeleitet. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

1.3 Besonderheiten

Das Grundstück liegt im Gebiet einer sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Milieuschutz). Der Bezirk hat beim Verkauf ein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB), das durch eine Abwendungsvereinbarung abgewendet werden kann (§ 27 BauGB). Der Wert wird ohne Rücksicht auf eine mögliche Ausübung des Vorkaufsrechts ermittelt. Für die Mieten gelten die Vorschriften des sozialen Mietrechts, insbesondere die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse (Abschnitt 4).

1.4 Leistungsabgrenzung

- Baumängel und -schäden werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswerts nötig sind (visuelle, nicht zerstörende Untersuchung); das Gutachten ersetzt kein Bauschadens- oder Technikgutachten (Due Diligence).
- Die Baubeschreibung nennt nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale. Die Funktionsfähigkeit der Anlagen wird unterstellt. Brandschutz, Statik und Schadstoffe (z. B. Asbest) wurden nicht geprüft.
- Die Mietverträge wurden nicht rechtlich geprüft; die Miethöhen wurden der Mieterliste der Hausverwaltung entnommen und stichprobenartig mit Verträgen abgeglichen.
- Eine Prüfung der Betriebskostenabrechnungen und der Umlagefähigkeit fand nicht statt. Mieterückstände und laufende Rechtsstreite bestehen nach Auskunft der Hausverwaltung nicht.
- Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und den Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

1. Vorbemerkungen



1.5 Verwendete Unterlagen und Quellen

Unterlage / Quelle	Stand	Herkunft
Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis, Abt. I–III)	zum Stichtag	Hausverwaltung / Grundbuchamt
Mieterliste mit Flächen, Mieten und Mietbeginn; Mietverträge (Stichprobe)	08/2026	Hausverwaltung
Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2025, Jahresabschluss 2025	2025	Hausverwaltung
Energieausweis (Verbrauchsausweis)	11.03.2025	Hausverwaltung
Bauakte, Bauzeichnungen, Flächenberechnung	Bestand	Bauaufsicht, Hausverwaltung
Auskünfte Erhaltungsverordnung, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	Stichtag	Bezirksamt (fiktiv)
Bodenrichtwert (Beispielwert, siehe Abschnitt 3.2)	01.01.2026	Gutachterausschuss (im Muster angenommen)
Immobilienmarktbericht 2025/2026	Marktdaten 2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Liegenschaftszinssätze 2025 (Modell, Stichtag 31.12.2024)	Amtsblatt Nr. 39/2025	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Berliner Mietspiegel 2026	Stichtag 01.09.2025	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin, rund 3,9 Millionen Einwohner; Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee (fiktives Beispiel)
Innerörtliche Lage:	Wohnquartier außerhalb des S-Bahn-Rings, gewachsene Altbaubebauung
Gebietsgruppe (Gutachterausschuss):	Nord
Einkauf und Infrastruktur:	Geschäfte, Schulen und Kitas fußläufig
Öffentlicher Verkehr:	Straßenbahn und Bus 250 m, S-Bahn ca. 1,6 km
Wohnlage (Mietspiegel):	mittel
Geschäftslage:	Nebenlage; Laufkundschaft gering, Anwohnerversorgung
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	geschlossene Bauweise, fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, Erdgeschosse teils gewerblich
Immissionen:	normal, durch Straßenverkehr und Straßenbahn

2.2 Erschließung

Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße, voll ausgebaut; Fahrbahn Kopfsteinpflaster und Asphalt, Gehwege beidseitig
Versorgungsanschlüsse:	Strom, Gas, Fernwärme nicht vorhanden, Trinkwasser aus öffentlicher Versorgung; Anschluss an die Mischwasserkanalisation
Baugrund:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein erhöhter Grundwasserstand bekannt

2.3 Grund und Boden

Grundbuch:	Amtsgericht (fiktiv), Grundbuch von Weißensee, Blatt 9999, laufende Nr. 1
Kataster:	Gemarkung Weißensee, Flur 9, Flurstück 99, Fläche 760 m ²
Grundstückszuschnitt:	rechteckig, Straßenfront 18 m, Tiefe 42 m
Bebauung:	Vorderhaus und Seitenflügel; wertrelevante Geschossfläche rd. 1.430 m ² ; tatsächliche GFZ 1,88

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Abteilung II):	Ifd. Nr. 1: Leitungsrecht für den Wasserversorger (beschränkte persönliche Dienstbarkeit). Eine weitere Eintragung besteht nicht. Die Abbildung der Eintragungen ist aus Gründen des Datenschutzes im Muster nicht enthalten.
Wertrelevanz:	Das Leitungsrecht beeinträchtigt die Nutzung nicht und ist nicht wertrelevant.
Abteilung III:	Grundpfandrechte bleiben unberücksichtigt; sie werden beim Verkauf sachgerecht behandelt.

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Vermietungssituation:	Alle 13 Wohnungen und der Laden sind vermietet (Anlage A2). Die Wohnraummietverhältnisse sind unbefristet; die Ist-Mieten liegen zwischen 6,95 € und 8,10 €/m². Der Laden ist bis 2029 befristet vermietet, mit einer Verlängerungsoption des Mieters um fünf Jahre.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine öffentliche Förderung und Mietbindungen bestehen nach Auskunft der Hausverwaltung nicht. Wohnungsrechte oder Vorkaufsrechte Dritter sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche mit hoher Dichte
Bauplanungsrecht:	Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB); die Umgebungsbebauung ist fünfgeschossig, geschlossen.
Soziale Erhaltungsverordnung:	Das Grundstück liegt im Gebiet einer sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Milieuschutz). Der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedürfen der Genehmigung. Der Bezirk hat ein Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Der Gutachterausschuss hat für die Höhe des Liegenschaftszinssatzes keinen signifikanten Einfluss der Erhaltungsverordnung nachgewiesen.
Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:	Nein.
Baulasten:	Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Bauaufsicht (fiktiv) keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Das Haus ist nicht in der Denkmalliste eingetragen; es liegt außerhalb eines Denkmalsbereichs.
Beitragssituation:	Erschließungsbeiträge sind abgerechnet; das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
Bodenbelastung:	Auskünfte aus dem Bodenbelastungskataster wurden nicht eingeholt; bei der Besichtigung ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

2.5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäudeart:	Vorderhaus und Seitenflügel, jeweils fünf Geschosse (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss), unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1905 (laut Bauakte); Balkone im Seitenflügel nachträglich angebaut
Bauweise:	massiv, Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Tondachziegel; oberste Geschossdecke teilweise gedämmt
Fassade:	Straßenseite mit Stuckelementen, geputzt; Hofseite geputzt, ohne Dämmung
Fenster:	überwiegend Kastendoppelfenster, teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Treppenhaus:	Holztreppe mit Metallgeländer, Fliesenboden, Wände mit Ölsockel; Zustand normal; kein Aufzug
Aufteilung:	Vorderhaus: Erdgeschoss Laden neben Hauseingang und Hausflur, in jedem Obergeschoss zwei Wohnungen (52 m ² und 68 m ²); Seitenflügel: in jedem Geschoss eine Wohnung (Erdgeschoss 88 m ² , Obergeschosse je 75 m ²); Übersicht je Geschoss in Anlage A3
Wohnungen:	Dielen- und Parkettböden, Stuckdecken teils vorhanden, Bäder erneuert oder teilmodernisiert; alle Wohnungen mit Bad und WC in der Wohnung
Laden:	Erdgeschoss Vorderhaus, Schaufensterfront, Fliesen- bzw. Estrichboden
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Brennwertkessel, 2008) mit zentraler Warmwasserbereitung; Heizkostenverteiler
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, Klasse E, 141 kWh/(m ² ·a)
Außenanlagen:	gepflasterter Hof, Fahrradabstellplätze, Müllstandplatz, einzelne Bäume
Mängel und Schäden:	Dachentwässerung und Schornsteinköpfe undicht, dunkle Verfärbungen an Sparren im Dachraum; Balkone im Seitenflügel mit Rissen und Korrosion am Geländer; Putzabplatzungen an der Hofseite; oberste Geschossdecke nur teilweise gedämmt (Nachrüstpflicht nach § 35 GModG, Abschnitt 4.3)

Gesamtbeurteilung: Das Gebäude befindet sich im normalen, dem Alter entsprechenden Bauzustand im Sinne des Gutachterausschusses (durchschnittlicher Unterhaltungszustand, Modernisierung vor Jahrzehnten). Die genannten Mängel und die Nachrüstpflicht gehen darüber hinaus und werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert. Er wird bestimmt durch den Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.1 Verfahrenswahl und Marktlage

Bodenwert: Für die Lage liegt ein Bodenrichtwert vor. Der Bodenwert wird aus ihm abgeleitet (§§ 40 bis 45 ImmoWertV).

Ertragswertverfahren: Mietwohnhäuser mit Ladennutzung werden von Kapitalanlegern erworben; der Preis richtet sich nach dem nachhaltig erzielbaren Ertrag. Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist deshalb das maßgebliche Verfahren. Es wird nach dem Modell des Gutachterausschusses angewendet, damit die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze marktkonform verwendet werden können (Modellkonformität, § 10 ImmoWertV).

Vergleichsfaktorverfahren: Der Gutachterausschuss veröffentlicht das Vielfache der Jahresnettokaltmiete für Wohn- und Geschäftshäuser nach Baujahr, Bauzustand und Gebietslage. Dieses Verfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird zur Absicherung herangezogen. Das Sachwertverfahren scheidet aus, weil Renditeobjekte dieser Art nicht über die Herstellungskosten gehandelt werden.

Marktlage nach dem Immobilienmarktbericht 2025/2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:

- Im Jahr 2025 wechselten 834 Mietwohnhäuser (einschließlich Objekten mit gewerblicher Nutzung) den Eigentümer, rund 23 % mehr als im Vorjahr (677). Der Geldumsatz sank dabei um rund 9 % auf 3.840 Mio. €.
- Reine Mietwohnhäuser erzielten im Durchschnitt 2.035 €/m² wertrelevante Geschossfläche und das 22,6-fache der Jahresnettokaltmiete (2024: 1.915 €/m², 23,5-fach). Wohn- und Geschäftshäuser lagen bei 1.775 €/m² und dem 21,9-fachen (2024: 1.855 €/m², 21,7-fach).
- Für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 im normalen Bauzustand im übrigen Stadtgebiet außerhalb der City nennt der Bericht für 2025 (54 Kauffälle) einen Durchschnitt von 1.398 €/m² wertrelevante Geschossfläche (Spanne 857 bis 1.992 €/m²) und das 19,5-fache der Jahresnettokaltmiete (2024: 19,8-fach).

3.2 Bodenwertermittlung

Hinweis zu den Beispielwerten. Der Bodenrichtwert von 1.150 €/m² ist ein Beispielwert für eine mittlere Lage im Ortsteil und kein amtlicher Wert. In einem realen Gutachten ist der Bodenrichtwert dem Bodenrichtwertportal BORIS Berlin zu entnehmen. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses ist modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 anzusetzen; er wird hier mit dem Wert zum 01.01.2026 gleichgesetzt (Annahme). Der Umrechnungskoeffizient für die geringere Ausnutzung (Geschossflächenzahl) ist ein Beispielansatz; im realen Gutachten sind die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzuwenden.

Rechenschritt	Wert
Bodenrichtwert (Beispielwert, Richtwertgrundstück mit höherer Geschossflächenzahl)	1.150,00 €/m ²
Anpassung an die tatsächliche Geschossflächenzahl (1,88), Umrechnungskoeffizient (Beispielansatz)	0,94
Angepasster Bodenrichtwert	1.081,00 €/m ²
× Grundstücksfläche	760 m ²
Bodenwert (rechnerisch)	821.560,00 €
Bodenwert, gerundet	822.000 €

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Rohertrag

Im Modell des Gutachterausschusses wird mit den tatsächlichen Mieten gerechnet (durchschnittliche Objektkaltmiete einschließlich gewerblicher Mieten). Maßgeblich sind daher die vertraglich vereinbarten Nettokaltmieten; Leerstand besteht nicht. Die Mieten der einzelnen Einheiten zeigt Anlage A2.

Nutzung	Einheiten	Fläche	Ø Miete/m ² und Monat	Rohertrag p. a.
2-Zimmer-Wohnungen	4	208 m ²	7,56 €	18.876 €
3-Zimmer-Wohnungen, 68 m ²	4	272 m ²	7,20 €	23.501 €
3-Zimmer-Wohnungen, 75 m ²	4	300 m ²	7,30 €	26.280 €
4-Zimmer-Wohnung	1	88 m ²	7,75 €	8.184 €
Wohnungen gesamt	13	868 m²	7,38 €	76.841 €
Laden (Erdgeschoss, Vorderhaus)	1	118 m ²	10,50 €	14.868 €
Gesamt	14	986 m²	7,75 €	91.709 €

Der gewerbliche Anteil am Rohertrag beträgt 16,2 %. Die Durchschnittsmiete des Objekts von 7,75 €/m² liegt unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2026 für vergleichbare Wohnungen (Abschnitt 3.6): Es handelt sich überwiegend um Bestandsmieten.

3.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten folgen den Ansätzen, mit denen der Gutachterausschuss seine Liegenschaftszinssätze abgeleitet hat (Anlage 3 ImmoWertV, fortgeschrieben mit dem Verbraucherpreisindex auf das Kaufvertragsjahr 2024). Diese Werte liegen rund 4 % unter den für 2026 fortgeschriebenen Werten der Anlage 3; modellkonform werden die Ansätze des Gutachterausschusses verwendet.

Position	Ansatz	Betrag
Verwaltung Wohnen	13 Wohnungen × 351,00 €	4.563,00 €
Verwaltung Gewerbe	3 % der Gewerbemiete	446,04 €
Instandhaltung Wohnen	868 m ² × 13,80 €	11.978,40 €
Instandhaltung Gewerbe	118 m ² × 13,80 € (100 %)	1.628,40 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % der Wohnungsmiete	1.536,82 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % der Gewerbemiete	594,72 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,6 % des Rohertrags	20.747,38 €

3.3.3 Restnutzungsdauer

Nach dem Modell des Gutachterausschusses beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für Altbauten (Baujahre bis 1918) im normalen Bauzustand 40 Jahre (gut 55, schlecht 25). Abschläge entfallen, weil die Wohnungen vollständig mit Zentralheizung und Bädern ausgestattet sind. Das Gebäude (Baujahr 1905, Alter 121 Jahre) ist wirtschaftlich nicht am Ende seiner Nutzungsdauer, weil es laufend instand gehalten wurde.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss leitet die Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser mit mindestens vier Mieteinheiten und einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % aus 698 Kauffällen (Kaufverträge 2022 bis 2024) ab (Amtsblatt für Berlin Nr. 39/2025; Stichtag 31.12.2024). Für die Gebietsgruppe Nord gilt die Regressionsformel:

$$\text{Liegenschaftszinssatz} = 0,644 + 0,132 \times \text{Objektmiete (€/m}^2 \text{ und Monat)} + 0,0013304 \times 1.096 \text{ (Zeitkomponente bis 31.12.2024); zuzüglich 0,08 Prozentpunkte je 10 \% gewerblichem Mietanteil.}$$

Rechenschritt	Wert
Konstante	0,644
$0,132 \times \text{Objektmiete } 7,75 \text{ €/m}^2$	1,023
$0,0013304 \times 1.096 \text{ (Tage vom 01.01.2022 bis 31.12.2024)}$	1,458
Zwischensumme	3,125 %
Zuschlag gewerblicher Mietanteil (16,2 %): $0,08 \times 1,62$	0,130 %
Korrektur Baujahresgruppe (Baujahre vor 1919) / Altbezirk Weißensee	± 0,0
Liegenschaftszinssatz, rechnerisch	3,255 %
Liegenschaftszinssatz, gerundet	3,3 %

Hinweis zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Liegenschaftszinssätze nur bei modellkonformer Anwendung zu marktgerechten Ergebnissen führen und die Marktanpassung ersetzen sie nicht automatisch. Eine Anpassung kann erforderlich werden, wenn sich die Kaufpreise nach dem Stichtag 31.12.2024 konjunkturell verändert haben. Der Marktbericht 2025/2026 zeigt für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 (normaler Bauzustand) ein Vielfaches von 19,5 (2024: 19,8) und damit keinen Preisanstieg; eine Marktanpassung wird deshalb nicht angesetzt. Die Formel ist nur innerhalb der Perzentile des Datenmaterials verlässlich anwendbar (Objektmiete 5,60 bis 12,10 €/m²); die Objektmiete von 7,75 €/m² liegt darin. Der rechnerische Wert von 3,255 % liegt knapp über der Rundungsgrenze; angesetzt wird der auf eine Nachkommastelle gerundete Wert.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.3.5 Berechnung

Position	Betrag
Jahresrohertrag (Ist-Mieten)	91.708,80 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (22,6 %)	– 20.747,38 €
Jahresreinertrag	70.961,42 €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens ($822.000 \text{ €} \times 3,3 \%$)	– 27.126,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	43.835,42 €
× Vervielfältiger (RND 40 Jahre, 3,3 %; Anlage 1 zu § 34 ImmoWertV)	22,034
Ertragswert der baulichen Anlagen	965.854,19 €
+ Bodenwert	822.000 €
Vorläufiger Ertragswert	1.787.854,19 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe unten)	– 50.000 €
Ertragswert	1.737.854,19 €
Ertragswert, gerundet	1.738.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Beispielansätze, Kostenrahmen ohne Angebote):

Maßnahme	Betrag
Instandsetzung Dachentwässerung, Schornsteinköpfe und Teilflächen der Dacheindeckung	18.000 €
Instandsetzung der Balkonanlagen im Seitenflügel (Tragfähigkeit prüfen)	22.000 €
Nachrüstpflicht § 35 GModG: Dämmung der noch ungedämmten Teilflächen der obersten Geschossdecke	10.000 €
Summe	50.000 €

Die Beträge berücksichtigen Mängel, die über die im Modell unterstellte übliche Instandhaltung hinausgehen, und die gesetzliche Nachrüstpflicht für die oberste Geschossdecke (§ 35 GModG, Abschnitt 4.3). Modernisierungen mit Mietsteigerungspotenzial (z. B. Fassadendämmung, Heizungsumstellung) sind nicht angesetzt (Abschnitt 4).

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.4 Vergleichsfaktorverfahren

Der Gutachterausschuss weist für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahren bis 1919 im normalen Bauzustand außerhalb der City ein Durchschnittsvielfaches der Jahresnettokaltmiete von 19,5 aus (2025; 40 Kauffälle mit bekanntem Vielfachen). Das Objekt entspricht dieser Gruppe nach Baujahr, Bauzustand und Gebietslage. Die Mikrolage ist mittel, die Ausstattung durchschnittlich; weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Position	Betrag
Jahresnettokaltmiete (Ist)	91.708,80 €
× Vielfaches der Jahresnettokaltmiete (Marktbericht 2025/2026)	19,5
Vergleichsfaktorwert	1.788.321,60 €
abzüglich besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 50.000 €
Ergebnis	1.738.321,60 €
Ergebnis, gerundet	1.738.000 €

3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Wurden mehrere Verfahren angewendet, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Verfahren	Wert	Gewicht	gewichteter Wert	Begründung
Ertragswert	1.738.000 €	70 %	1.216.600 €	Renditeobjekt; modellkonform; Zinssatz und Mieten belegt
Vergleichsfaktor	1.738.000 €	30 %	521.400 €	Durchschnittswert der Gruppe, Objekt nicht im Einzelnen abgebildet
Summe		100 %	1.738.000 €	
Gewogenes Ergebnis, auf 5.000 € gerundet			1.740.000 €	

Der Verkehrswert des Grundstücks Beispielstraße 12 in 13000 Berlin-Weißensee wird zum Wertermittlungstichtag 15.09.2026 ermittelt mit rd.

1.740.000 €

(in Worten: eine Million siebenhundertvierzigtausend Euro)

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.6 Plausibilisierung und Empfindlichkeit

Kennzahl	Objekt	Marktbericht 2025/2026	Anmerkung
Verkehrswert je m ² wertrelevante Geschossfläche	1.217 €	1.398 €/m ² (Wohn- und Geschäftshäuser bis 1919, normal, außerhalb der City; Spanne 857 bis 1.992 €/m ²)	in der Rechnung nicht verwendet
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	19,0	19,5 (dieselbe Gruppe)	keine unabhängige Kontrolle: geht mit 30 % in das Ergebnis ein (3.4)
Verkehrswert je m ² Wohn-/Nutzfläche	1.765 €	–	
Liegenschaftszinssatz (modellkonform)	3,3 %	Tabellenwerte 2,6 % bis 4,9 % (Gutachterausschuss, Stichtag 31.12.2024)	
Bodenwertanteil	47 %	–	

Unabhängig von der Rechnung ist nur der Wert je m² wertrelevanter Geschossfläche. Er liegt rund 13 % unter dem Durchschnitt der Gruppe und innerhalb ihrer Spanne; das passt zu den Bestandsmieten unter dem Mietspiegel-Mittelwert. Belegt ist damit eine plausible Größenordnung, keine Bestätigung des Werts: Der Durchschnitt bildet Mietniveau, Zustand und Mikrolage des Objekts nicht ab.

Szenario	Ertragswert	Verkehrswert	Abweichung
Basisfall	1.738.000 €	1.740.000 €	0 %
Liegenschaftszinssatz –0,5 Prozentpunkte	1.917.000 €	1.865.000 €	+7,2 %
Liegenschaftszinssatz +0,5 Prozentpunkte	1.582.000 €	1.630.000 €	–6,3 %
Mieten –5 %	1.640.000 €	1.645.000 €	–5,5 %
Mieten +5 %	1.836.000 €	1.835.000 €	+5,5 %
Restnutzungsdauer 35 Jahre	1.674.000 €	1.695.000 €	–2,6 %
Restnutzungsdauer 45 Jahre	1.792.000 €	1.775.000 €	+2,0 %
Bodenrichtwert –10 %	1.715.000 €	1.720.000 €	–1,1 %
Bodenrichtwert +10 %	1.760.000 €	1.755.000 €	+0,9 %

Der Wert reagiert am stärksten auf den Liegenschaftszinssatz und die Mieten (Mietszenarien bei unverändertem Liegenschaftszinssatz; der Vergleichsfaktorwert ändert sich nur in den Mietszenarien). Die Spanne der Szenarien ist bei der Preisverhandlung und bei der Finanzierung zu beachten.

Mietpotenzial: Würden alle Wohnungen zum Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2026 (mittlere Wohnlage, Baujahr bis 1918; Zeilen 70 bis 73) vermietet, ergäbe sich ein Wohnungsrohertrag von 87.740 € statt 76.841 € (+14 %). Dieses Potenzial ist im Verkehrswert nicht enthalten, weil es nur über Mieterwechsel und Mieterhöhungen im Rahmen der Kappungsgrenze (Abschnitt 4) und mit einem Zeitverzug zu heben ist. Der Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel mit dem Stichtag 01.09.2025.

4. Mietrecht, Milieuschutz und Energie: Folgen für Erwerber

Die folgenden Hinweise ordnen den Verkehrswert für Erwerber ein. Sie sind keine Rechtsberatung; die Rechtslage ist zum Stichtag zu prüfen.

4.1 Mieterhöhung und Neuvermietung

- **Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis:** Die Miete darf bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden (§ 558 BGB). Innerhalb von drei Jahren darf sie in Berlin um höchstens 15 % steigen (Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Berliner Verordnung). Der Berliner Mietspiegel 2026 ist ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d BGB) und damit Beweismittel für die ortsübliche Vergleichsmiete.
- **Neuvermietung:** In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete bei Beginn des Mietverhältnisses höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Mietpreisbremse, §§ 556d ff. BGB), vorbehaltlich der gesetzlichen Ausnahmen (z. B. höhere Vormiete, umfassende Modernisierung, Neubau). Für Gewerbemiete gelten diese Grenzen nicht.
- **Modernisierung:** Der Vermieter darf 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen; die Erhöhung ist auf 3 € je m² Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren begrenzt, bei einer Miete unter 7 € je m² auf 2 € (§ 559 Abs. 3a BGB; im Objekt betrifft das die Wohnung Nr. 6 mit 6,95 €/m²). Instandsetzungskosten sind nicht umlagefähig. Im Gebiet der Erhaltungsverordnung sind bauliche Änderungen genehmigungspflichtig.
- **Laden:** Der Laden unterliegt keiner Mietpreisbindung. Die Befristung bis 2029 mit Verlängerungsoption führt zu einem Anschlussrisiko (Leerstand, Mietanpassung), das im Liegenschaftszinssatz und im Mietausfallwagnis nur pauschal berücksichtigt ist.

4.2 Milieuschutz und Vorkaufsrecht

- In Gebieten einer sozialen Erhaltungsverordnung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) sind Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig; die Genehmigung kann versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet wird. Die Umwandlung in Wohnungseigentum bedarf ebenfalls der Genehmigung.
- Beim Verkauf steht dem Bezirk ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB). Der Käufer kann es durch eine Abwendungsvereinbarung abwenden (§ 27 BauGB), in der er sich für eine bestimmte Zeit zu Beschränkungen verpflichtet (z. B. kein Wohnungseigentum, begrenzte Modernisierung, Mietobergrenzen). Die Bedingungen sind vor dem Kauf zu klären und können Wert und Rendite mindern.
- Der Gutachterausschuss hat für seine Liegenschaftszinssätze keinen signifikanten Einfluss der Erhaltungsverordnung festgestellt. Der Verkehrswert enthält deshalb keinen gesonderten Abschlag; die Einschränkungen für Umwandlung und Modernisierung sind bei der Kaufentscheidung zu berücksichtigen.

4. Mietrecht, Milieuschutz und Energie: Folgen für Erwerber

4.3 Energie und Heizung

- Das Haus entspricht im Verbrauch Klasse E. Maßgeblich für energetische Anforderungen an bestehende Gebäude ist zum Stichtag das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226); es hat das Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Eine Austauschpflicht für alte Heizkessel und die 65-Prozent-Vorgabe beim Heizungstausch bestehen seitdem nicht mehr; für den Brennwertkessel von 2008 ergibt sich keine Austauschpflicht.
- **Oberste Geschossdecke:** Nach § 35 GModG ist eine oberste Geschossdecke, die den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 nicht erfüllt, so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ nicht überschreitet, sofern nicht das Dach darüber gedämmt ist. Die Erleichterung für Häuser mit höchstens zwei Wohnungen, deren Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst darin wohnte (Frist von zwei Jahren nach einem Eigentümerwechsel), gilt für dieses Mietshaus nicht; die Pflicht besteht unabhängig vom Kauf. Die Decke ist nur teilweise gedämmt; im Muster wird angenommen, dass die übrigen Flächen den Mindestwärmeschutz nicht erfüllen. Die Kosten sind als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen (Abschnitt 3.3.5).
- Nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz tragen Vermieter von Wohngebäuden je nach spezifischem CO₂-Ausstoß einen gestaffelten Anteil der CO₂-Kosten der Heizung (Stufenmodell). Bei Gebäuden mit hohem Verbrauch kann dies die Erträge mindern; im Bewirtschaftungskostenansatz ist dies nicht gesondert berücksichtigt.
- Die Grundsteuer wird seit 2025 nach neuem Recht erhoben; die Betriebskosten sind überwiegend auf die Mieter umlagefähig (§ 556 BGB, Betriebskostenverordnung).

5. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen (Stand zum Wertermittlungsstichtag)

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere §§ 24, 27, 34, 172, 194.
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) mit Anlagen 1 bis 4, insbesondere §§ 6, 10, 12, 17, 21, 24 bis 34, 40 bis 45.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Mietrecht, insbesondere §§ 556, 556d ff., 558, 558d, 559.
- Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226, insbesondere § 35 (Dämmung der obersten Geschossdecke); es hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).
- Wohnflächenverordnung (WoFIV), Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Datengrundlagen

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Immobilienmarktbericht 2025/2026 (Marktdaten 2025; Abschnitt 5.4.1, Wohn- und Geschäftshäuser).
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin: Liegenschaftszinssätze 2025 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser (Stichtag 31.12.2024), Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025, S. 2477 ff.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Berliner Mietspiegel 2026 (Stichtag 01.09.2025).
- Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland (Fortschreibung der Bewirtschaftungskosten).

Fachliteratur

- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag.
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung.

A1 Fotoanlage



Straßenansicht des Vorderhauses mit Laden

Musterfoto



Hof mit Seitenflügel und Balkonen

Musterfoto



Treppenhaus

Musterfoto



Wohnraum (Beispielwohnung)

Musterfoto



Laden im Erdgeschoss

Musterfoto



Dachboden mit Verfärbungen

Musterfoto

Die Fotos sind Musterfotos zur Veranschaulichung; sie zeigen kein reales Objekt.

A2 Mieterübersicht

Die Übersicht enthält fiktive Angaben. Verglichen wird die Ist-Miete mit dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels 2026 (mittlere Wohnlage, Baujahr bis 1918, Zeile nach Wohnungsgröße).

Nr.	Lage	Zi.	Fläche	Mietbeginn	Ist-Miete	Mietspiegel	Zeile	Potenzial
1	VH 1. OG li	2	52 m ²	2011	7,35 €	8,49 €	Z. 70	+16 %
2	VH 2. OG li	2	52 m ²	2022	8,10 €	8,49 €	Z. 70	+5 %
3	VH 3. OG li	2	52 m ²	2009	7,20 €	8,49 €	Z. 70	+18 %
4	VH 4. OG li	2	52 m ²	2014	7,60 €	8,49 €	Z. 70	+12 %
5	VH 1. OG re	3	68 m ²	2016	7,45 €	9,00 €	Z. 71	+21 %
6	VH 2. OG re	3	68 m ²	2008	6,95 €	9,00 €	Z. 71	+29 %
7	VH 3. OG re	3	68 m ²	2019	7,30 €	9,00 €	Z. 71	+23 %
8	VH 4. OG re	3	68 m ²	2012	7,10 €	9,00 €	Z. 71	+27 %
9	SF 1. OG	3	75 m ²	2013	7,15 €	7,90 €	Z. 72	+10 %
10	SF 2. OG	3	75 m ²	2020	7,60 €	7,90 €	Z. 72	+4 %
11	SF 3. OG	3	75 m ²	2010	7,05 €	7,90 €	Z. 72	+12 %
12	SF 4. OG	3	75 m ²	2017	7,40 €	7,90 €	Z. 72	+7 %
13	SF EG	4	88 m ²	2015	7,75 €	8,27 €	Z. 73	+7 %
L	VH EG (Laden)	–	118 m ²	2024	10,50 €	–	–	–
Summe / Durchschnitt			986 m²		7,75 €			

VH = Vorderhaus, SF = Seitenflügel. Der Mietspiegel-Mittelwert gilt für voll ausgestattete Wohnungen; Abweichungen in Ausstattung und Lage innerhalb der Spanne sind nicht berücksichtigt. Das Potenzial ist theoretisch und kein Verkehrswertbestandteil.

A3 Flächen- und Mietflächenübersicht

Nutzung	Einheiten	Fläche
Wohnungen Vorderhaus	8	480 m ²
Wohnungen Seitenflügel	5	388 m ²
Laden	1	118 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	14	986 m²
Wertrelevante Geschossfläche (Vollgeschosse)		1.430 m ²
Grundstücksfläche		760 m ²
Tatsächliche Geschossflächenzahl		1,88

Verteilung je Geschoss

Geschoss	Vorderhaus	Seitenflügel	zusammen	Anteil an rd. 286 m ² Geschossfläche
EG	118 m ² (Laden)	88 m ²	206 m ²	72 %
1. OG	120 m ²	75 m ²	195 m ²	68 %
2. OG	120 m ²	75 m ²	195 m ²	68 %
3. OG	120 m ²	75 m ²	195 m ²	68 %
4. OG	120 m ²	75 m ²	195 m ²	68 %
Summe	598 m²	388 m²	986 m²	69 %

Die wertrelevante Geschossfläche von rd. 1.430 m² verteilt sich auf fünf Vollgeschosse (rd. 286 m² je Geschoss). Die Wohn- und Nutzfläche je Geschoss liegt bei rund 70 % davon; der Rest entfällt auf Außen- und Innenwände, die Treppenhäuser von Vorderhaus und Seitenflügel und den Hausflur. Im Erdgeschoss des Vorderhauses liegt nur der Laden, in jedem Obergeschoss des Vorderhauses liegen zwei Wohnungen.

Die Flächen entstammen der Flächenberechnung der Hausverwaltung und wurden stichprobenartig mit den Bauzeichnungen abgeglichen. Maßgeblich für die Miete sind die vertraglichen Flächen.

A4 Nicht abgebildete Anlagen

In einem realen Gutachten gehören folgende Anlagen zum Gutachten. Im Muster sind sie aus Gründen des Datenschutzes nicht abgebildet:

- Kartenauszüge (Übersichtskarte, Stadtplan, Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Wohnlagenkarte)
- Grundrisse und Schnitte des Gebäudes
- Auszug aus dem Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I und II)
- Energieausweis
- Mieterliste mit Namen und Mietverträge (anonymisierte Auszüge)
- Auskunft zur Erhaltungsverordnung und zum Vorkaufsrecht
- Auszug aus dem Berliner Mietspiegel 2026 und Ausdruck der Online-Abfrage je Wohnung

A5 Checkliste: Unterlagen für die Bewertung eines Mietshauses

Je vollständiger die Unterlagen vorliegen, desto belastbarer wird das Gutachten. Das benötigen wir üblicherweise:

Unterlage	Warum wichtig	Woher
Grundbuchauszug	Eigentümer, Rechte und Lasten	Eigentümer, Grundbuchamt
Mieterliste (Fläche, Miete, Mietbeginn, Vertragsart)	Rohertrag, Mietstruktur	Verwaltung
Mietverträge (Stichprobe), Nachträge, Gewerbemietvertrag	Befristung, Optionen, Staffeln	Verwaltung
Betriebskostenabrechnungen der letzten zwei Jahre	Umlagefähigkeit, Leerstandskosten	Verwaltung
Jahresabschluss, Instandhaltungsaufwand der letzten fünf Jahre	Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungsstau	Verwaltung
Bauzeichnungen, Flächenberechnung	Wohn- und Nutzflächen, Geschossfläche	Bauakte, Verwaltung
Energieausweis, Heizkostenabrechnung	Energieeffizienz, CO ₂ -Kosten	Verwaltung
Nachweise zu Modernisierungen (Dach, Fenster, Heizung, Bäder)	Restnutzungsdauer, Zustand	Eigentümer
Auskünfte Erhaltungsverordnung, Baulasten, Altlasten	öffentlich-rechtliche Situation	Bezirksamt
Protokolle, Schriftverkehr zu Mängeln und Mietminderungen	Mängel, Rechtsstreit	Verwaltung

A6 Erläuterungen der Verfahren · A7 Hinweis zur Verantwortung

A6 Erläuterungen der verwendeten Wertermittlungsverfahren

Bodenwert (§§ 40–45 ImmoWertV): Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet und mit Umrechnungskoeffizienten (hier für die Geschossflächenzahl) angepasst.

Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV): Im Ertragswertverfahren wird der Wert aus dem Reinertrag abgeleitet: Rohertrag (nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete) abzüglich Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis) ergibt den Reinertrag. Davon wird die Verzinsung des Bodenwerts abgezogen; der Rest ist der Gebäudereinertrag. Er wird über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert (Vervielfältiger). Zusammen mit dem Bodenwert ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden danach berücksichtigt.

Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV): Marktdaten wie der Liegenschaftszinssatz gelten nur für das Modell, mit dem sie abgeleitet wurden. Wer sie verwendet, muss die Modellansätze (Mieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) übernehmen.

Vergleichsfaktorverfahren (§§ 24–26 ImmoWertV): Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abgeleitet. Als Vergleichsfaktor dient hier das Vielfache der Jahresnettokaltmiete, das der Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung ermittelt.

Verkehrswertableitung (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV): Wird mehr als ein Verfahren angewandt, sind die Ergebnisse unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu gewichten. Die Gewichte richten sich nach der Art des Objekts und der Qualität der verfügbaren Daten.

A7 Hinweis zur Verantwortung

Für Inhalt, Ansätze und Ergebnis eines realen Gutachtens ist die unterzeichnende Sachverständige bzw. der unterzeichnende Sachverständige verantwortlich.