Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 6/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Buchenstraße 4, Ulmenstraße 98
in 12623 Berlin

erstattet von

INGO KUHWALD

durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss von Mecklenburg-Vorpommern	Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock	Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Buchenstraße 4, Ulmenstraße 98
in 12623 Berlin

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Lichtenberg
Grundbuch	:	von Hellersdorf
Blatt	:	21771N
Gemarkung	:	Kaulsdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
21771N /lfd.Nr. 1	4	326/3	1.146 m²	Buchenstraße 4 / Ulmenstraße 98

zum Wertermittlungsstichtag	:	17.05.2024
Verkehrswert	:	**500.000 €**

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 6/24

erstattet von Ingo Kuhwald

durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK 4
1.1.1 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.1.3 Ortsbesichtigung 4
1.1.4 Unterlagen 4
1.2 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5
2 LAGE UND GRUNDSTÜCK 6
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 7
3 WERTERMITTLUNG 8
3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 8
3.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 9
4 BODENWERTERMITTLUNG 10
4.1 BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES 10
4.1.1 weitere Marktdaten 11
4.2 AKTUELLE VERKÄUFE 12
4.2.1 Anpassung bezüglich der Größe 13
4.2.2 Anpassung 14
5 LIQUIDATIONSWERT 15
5.1.1 Abriss- und Beräumungskosten 16
5.1.2 Liquidationswert 16
6 VERKEHRSWERT 17
7 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 18
7.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 18
8 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 19
9 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 20

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 90253 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Beteiligte Parteien

- Siehe Beschluss 30 K 6/24

Antragsteller	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt o Bevollmächtigte: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Antragsgegner	• 1) Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 10.05.2024 vorgeschlagen und durchgeführt. Von den beteiligten Parteien **war Niemand zugegen.**

- Es handelt sich um ein Eckgrundstück, welches mit einem Wochenendhaus bebaut ist und welches augenscheinlich leer steht.
- Das Grundstück ist eingefriedet, die Einfriedung ist jedoch an mehreren Stellen beschädigt und das Grundstück steht offen
- Der Gutachter hat das Grundstück betreten und die baulichen Anlagen von Außen besichtigt und aufgemessen.

o Anmerkung: Der Antragsteller des Verfahrens ist Miteigentümer des Grundstückes. Der Gutachter geht davon aus, dass ein Betreten des Grundstücks im Interesse des Antragstellers (Miteigentümers) ist und somit gestattet wurde.

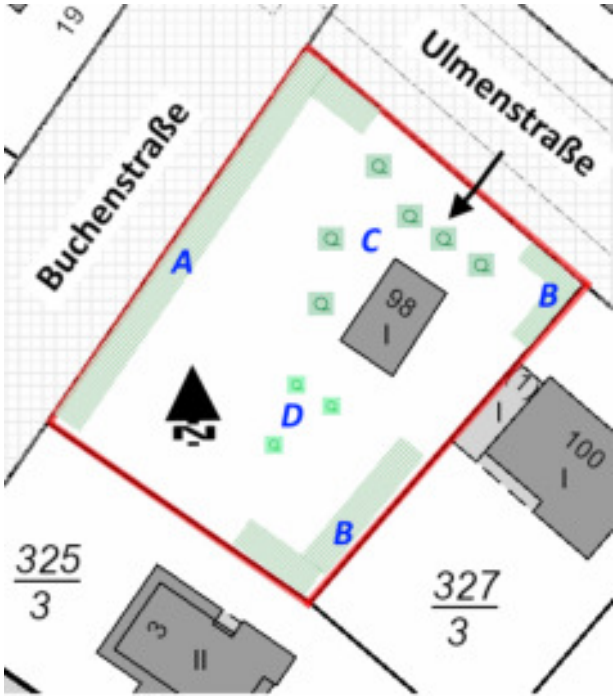
- **Die baulichen Anlagen wurden nicht betreten.**
- Das Grundstück ist sehr stark zugewachsen (hohes Gras, Buschgruppen, kleinere und größere Bäume) und stark verunkrautet. **Demzufolge konnte nicht festgestellt werden, ob es unter dem vorhandenen Bewuchs mögliche Fundamentreste oder Ablagerungen gibt.**

1.1.4 Unterlagen

- Von der Bevollmächtigten der Antragstellerin erhielt der Gutachter einen Flurkastenauszug und Bilder zum Objekt aus dem Jahr 2014
- Weitere Unterlagen und Informationen zum Bewertungsobjekt wurden nicht zugereicht.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	• Keine Baulast (gemäß Bescheid vom 07.05.2024)
Überbauungen	• Das Flurstück 326/3 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 326/3 gehen keine Überbauungen aus



Ungefähre Darstellung des Bewuchses

A)	Straßenbegleitendes Grün/Gehölz o Ahorn, Haselnuss, Esche, Linde, Eiche (Wuchshöhe ca. 3 bis 6 m, Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe < 80 cm) o 1 Birke (Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe > 80 cm)
B)	Grün/Gehölz o Ahorn, Haselnuss, Esche, Linde, Eiche (Wuchshöhe ca. 3 bis 6 m, Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe < 80 cm)
C)	Douglasien o Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe ca. 100 cm bis 200 cm
D)	Laubbäume (Baumart nicht bestimmbar) o Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe < 80 cm oder Totholz

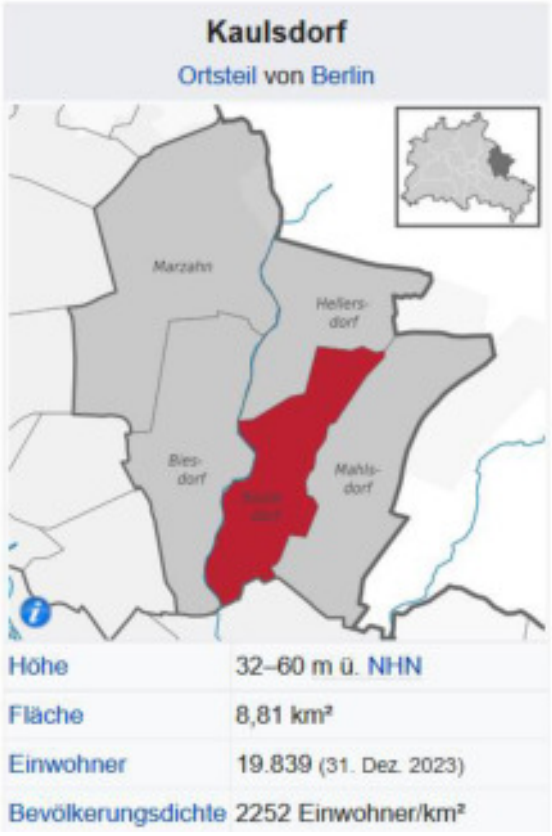
2 Lage und Grundstück

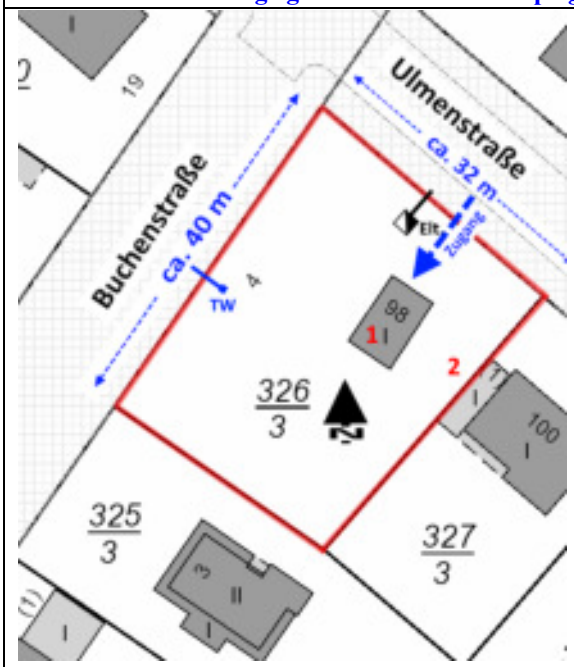
Das Grundstück ist im Ortsteil Kaulsdorf gelegen

Quelle: Wikipedia
Kaulsdorf ist ein Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Gemeinsam mit Biesdorf und Mahlsdorf befindet sich hier Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Straße Alt-Kaulsdorf (gemeinsam geführte Bundesstraßen B 1 / B 5) durchquert den Ortsteil in West-Ost-Richtung. In Nord-Süd-Richtung wird Kaulsdorf-Süd durch die Chemnitzer Straße erschlossen.
Der S-Bahnhof Kaulsdorf liegt an der Bahnstrecke Berlin–Kostrzyn (Preußische Ostbahn) und wird von der S-Bahn-Linie 5 bedient.
Der U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord an der U-Bahn-Linie 5 (Hauptbahnhof–Hönow) liegt im benachbarten Ortsteil Hellersdorf.
In Kaulsdorf gibt es die im Jahr 1911 eingeweihte Dorfschule in der Adolfstraße (jetzt: Franz-Carl-Achard-Grundschule), die Ulmen-Grundschule in der Ulmenstraße und die BEST-Sabel-Grundschule in der Wernerstraße

Mikrolage
- Gelegen im Ortseil Kaulsdorf
- Bushaltestelle in der Ulmenstraße (ca. 100 m)
- S Bahn Berlin Kaulsdorf ca. 3,7 km entfernt
- Nachbarschaft: überwiegend individuelle Wohnbebauung, vereinzelt Mehrfamilienhäuser
- Ulmen Grundschule ca. 100 m
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**





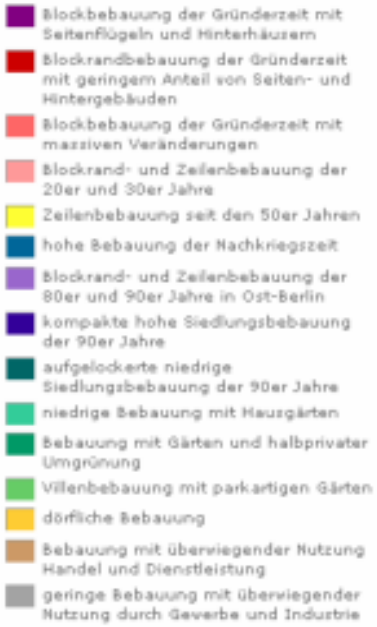
1) Wochenendhaus
2) Geräteschuppen

Grundstück
- Größe 1.146 m²; Eckgrundstück
- trapezförmiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront Ulmenstraße: ca. 32 m
- Straßenfront Buchenstraße: ca. 40 m
- Keine Grundstückszufahrt vorhanden (kein abgesenkter Bordstein in der Ulmestraße, Buchenstraße ohne Bordsteine)

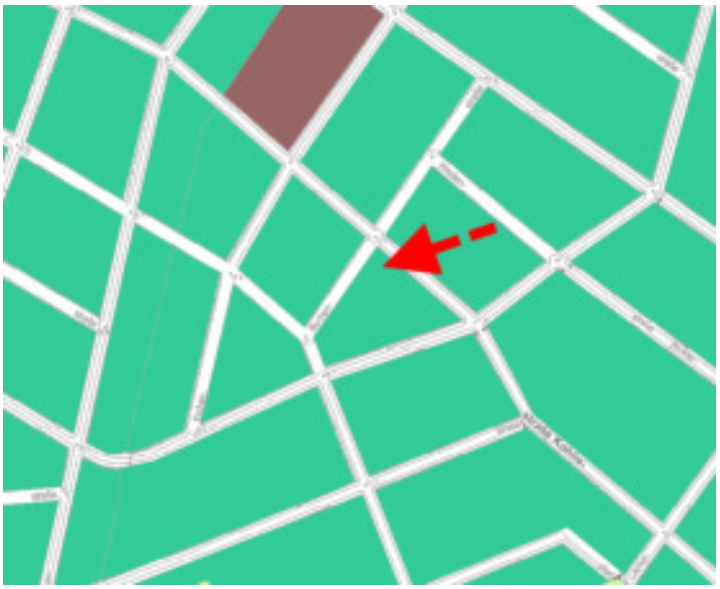
Erschließungsanlagen
- Trinkwasseranschluss (TW) vorhanden (Annahme)
- Stromanschluss (ELT) vorhanden (Annahme)
- Schmutzwasser-, Erdgas-, Telekomleitungen in der Straße vorhanden
  - Anschlüsse bestehen nicht
  - Siehe hierzu die Anlagen (Leitungspläne)

Ulmenstraße
- zweispurige Straße, (Asphalt), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung

Buchenstraße
- einspurige Straße, (Asphalt), keine Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten



Stadtstruktur



2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• unbebautes Grundstück; kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	• nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4)
Baurecht	• § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) o Einschätzung des Sachverständigen
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung o Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-verordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. o Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Sonstiges	• Das Grundstück ist sehr stark zugewachsen (hohes Gras, Buschgruppen, kleinere Bäume) und stark verunkrautet. • **Geschützte Bäume, im Sinne der Baumschutzverordnung Berlin, die eine zukünftige Bebauung behindern hat der Gutachter nicht erfasst.** o Siehe hierzu https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-BaumSchVBEV3P4 • Sofern äußerlich erkennbar befinden sich auf dem Grundstück: • **Die vorhandenen Douglasien müssten gefällt werden (bei Neubebauung), sind jedoch nicht geschützt.** • Straßenseitige Bäume wie z.B. eine Birke (geschützt) können stehen bleiben.

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.
Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."
Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.
Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.
Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:
- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt.
Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.
.

4 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*

BORIS Berlin Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024
Erstellungsdatum: 13.05.2024
gewählte Adresse: Buchenstraße 4 12623 Berlin Kaulsdorf

Bodenrichtzone 2382
Bodenrichtwert: 540 €/m²
• Wohngebiet • Stichtag 01.01.2024 • gebietstypische GFZ 0,40

Aus Gutachtersicht ist der Bodenrichtwert von 540 €/m² wertbestimmend (gebietstypische GFZ 0,4). Gegenüber dem 01.01.2023 ist der Bodenrichtwert von 600 €/m² auf 540 €/m² gesunken

- **Es wird eingeschätzt, dass auf dem zu bewertenden Grundstück eine vergleichbare Bebauung (GFZ = 0,40) errichtet werden kann.**
- Näheres lässt sich nur durch einen Antrag auf Vorbescheid erfragen.

4.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse

Ad hoc Marktreport
Ausgabe Februar 2024

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: September – November 2023

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.
Zum Ausgabezeitpunkt Februar 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten September bis November 2023 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2023 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende November 2023 in Höhe von **86 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2023 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	22	83	77	89	56	104
Neukölln	3	91	31	150	65	112
Treptow-Köpenick	9	82	71	94	58	99
Marzahn-Hellersdorf	22	86	80	92	63	108
Lichtenberg	6	97	81	113	76	112
Reinickendorf	6	95	82	108	73	107

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,3	13	84	75	93	58	100
0,4	53	87	83	90	56	112
0,6	3	92	68	117	81	100

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	14	94	89	99	76	111
Mittlere Lage	55	85	80	89	56	112

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden in Marzahn-Hellersdorf derzeit die unbebauten Grundstücke zu **86 % des** Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2023) gehandelt.

- **Legt man den Richtwert 01.01.2023 mit 600 €/m² zu Grunde, ergäbe sich unter Ansatz von 86 % ein Bodenwert von 516 €/m²**

4.2 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Auswertung (anonymisierte Darstellung)

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Fläche	typGFZ	BRW	Kaufpreis
1	10	2024	Ulmenstraße		778	0,4	540,0	350.000
~~2~~	~~10~~	~~2024~~	~~Mieltschiner Straße~~		~~76~~	~~0,4~~	~~540,0~~	~~10.686~~
3	10	2024	Falkstätter Straße		561	0,4	540,0	210.000
4	10	2024	Lassallestraße		385	0,4	540,0	210.000
5	10	2024	Auf der Höh		500	0,4	540,0	247.000

- **Dem Sachverständigen sind die Adressen (Straße + Hausnummer) bekannt, er hat die Vergleichskauffälle entweder äußerlich besichtigt oder mittels Luftbilder.**

- Der Verkauf 2 bleibt wegen weit abweichender Größe unberücksichtigt.

Kauffall Nr.	Verkauf	Größe in m²	Kaufpreis	KP/m²
1	2024	778	350.000	449,87
2	2024	561	210.000	374,33
3	2024	385	210.000	545,45
4	2024	500	247.000	494,00
Mittelwert		**556**	**254.250**	**465,91**

Resümè

- Die aktuellen Marktdaten (reale Verkäufe) stützen die Annahme einer sinkenden Tendenz.

Der Sachverständige hält eine Minderung von 5 % aufgrund der konjunkturellen Lage für angemessen.

Bodenrichtwert:	540 €/m² (= 100 %)
Korrekturfaktor:	0,95
Angepasster Bodenrichtwert	**513 €/m²**

4.2.1 Anpassung bezüglich der Größe

Das zu bewertende Grundstück ist mit 1.146 m² relativ groß. Das Mittel der Vergleichsgrundstücke beträgt ca. 550 m² (gerundet auf volle 50 m²), so dass aus Gutachtersicht eine Größenumrechnung gerechtfertigt erscheint.

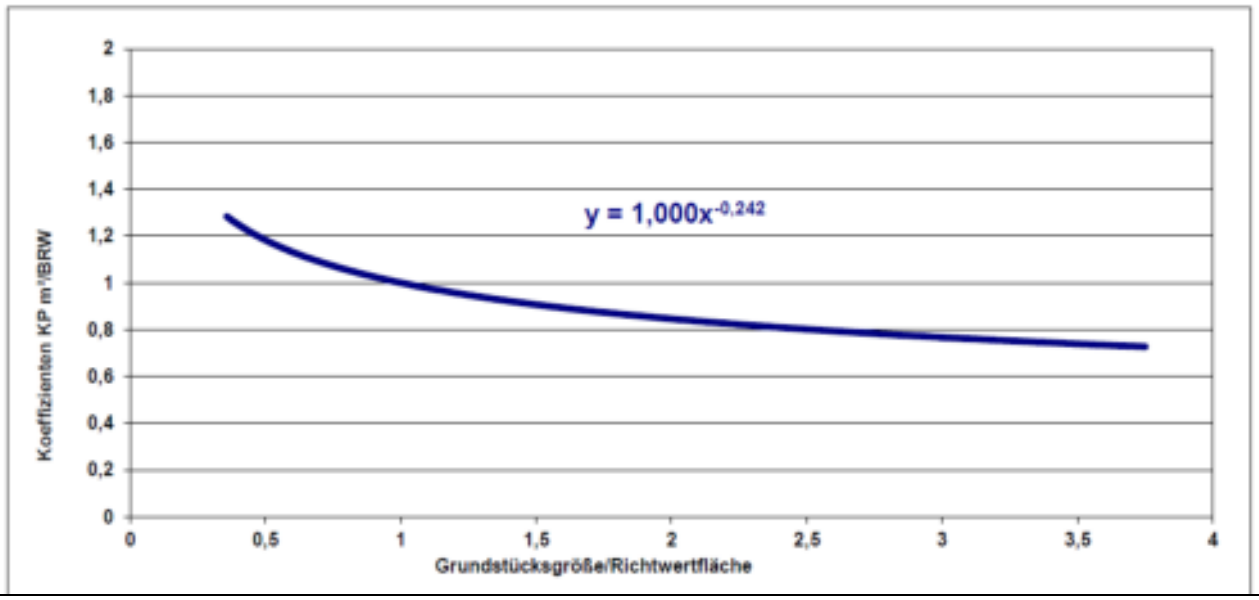
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

Berechnung (Größe)

Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert in €/m²	• 513 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 550 m² (siehe Vergleichsgrundstücke)	• 550 m²
Grundstücksgröße	• 1.146 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße	• 1.146 / 550 = 2,084
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$ = $2,084^{-0,242}$	• = 0,8371
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors • Grundstück ist teilbar, bebaubar mit z.B. 2 EFH`s (fiktive Annahme, bedarf einer Bauvoranfrage)	• 0,90
Formel	• = 513 €/m² x 0,90
Stichtag/Größe- angepasster Bodenrichtwert	• **Gerundet 462 €/m²**

4.2.2 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)	462,00 €/m²
	o ***Bezüglich Konjunktur und Größe angepasster Richtwert***	
2.	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-50,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	412,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV) o Richtwert mit Stand 01.01.2023, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt	0 %
	die Lage o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung o Vergleichbares Maß der baulichen Nutzung realisierbar (GFZ 0,4)	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Eckgrundstück (erhöhte Kosten für Schneebeseitigung, Straßenreinigung, Einfriedung und anderes)	-2 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 2,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	403,76 €/m²
	o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	50,00 €/m²
5.	**Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)**	**453,76 €/m²**
6.	**Grundstücksgröße in m²**	**1.146 m²**
7.	**Vorläufiger Grundstückswert**	**520.008,96 €**
8.	**Sonstige Zustandsmerkmale (positiv)** • Vorhandene Hausanschlüsse (Strom und Trinkwasser): 2.000 €	2.000,00 €
9	**Grundstückswert**	**522.008,96 €**
	gerundet	**522.000 €**

Anmerkung

- Ob die vorhandenen Hausanschlüssen wieder verwendet werden können, konnte nicht geprüft werden und bedarf einer gesonderten Anfrage bei den Leitungsbetreibern.

5 Liquidationswert

- **Sachverständigenseits kommt nachfolgend das Liquidationswertverfahren zur Anwendung**

Verbleibt bei der Minderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes nach § 16 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen, so ist als Ertragswert des Grundstückes nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht, soweit diese im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren ermittelt sich wie folgt:

Bodenwert (unbebaut)	-	Freilegungskosten	+	Freilegungserlöse	=	Liquidationswert
						+/-
						Marktanpassung
						=
						Verkehrswert

Der Sachverständige unterstellt den Abriss der baulichen Anlagen 1 und 2 und begründet dies wie folgt:

- Das Grundstück ist baulich minderausgenutzt.
- Die Gebäudestellung vom Gebäude 1 behindert eine Neubebauung.
- Die Baukonstruktion der beiden baulichen Anlagen ist einfach und nicht zeitgemäß.
- Der bauliche Zustand der baulichen Anlagen ist sehr schlecht.

Maßangaben: Genauigkeit ca. +/- 5%

Gebäude 1
- Bebaute Fläche ca. 8,7 m x 5,30 m
- = ca. 46 m²
- Firsthöhe ca. 5,6 m
- Traufenhöhe 2,26 m und ca. 3 m
- Alter: > 40 Jahre
- Leichtbauweise
  - Holzständerweg, Kunststoffplatten Außen
  - Werkstoffplatten Innen
  - Dacheindeckung Kunststoffprofile
- Einfachste Ausstattung

Gebäude 2
- Bebaute Fläche ca. 5,20 m x 2,00 m
- = ca. 10,40 m²
- Provisorische Baukonstruktion
- Profilblecheindeckung

5.1.1 Abriss- und Beräumungskosten

Es kommt die Ermittlung von Abriss- und Entsorgungskosten auf der Grundlage des Bruttorauminhaltes zur Anwendung. Die Höhe der auf diesem Wege ermittelten Abrisskosten kann jedoch von den tatsächlichen Abrisskosten abweichen. Die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen können insbesondere von nachfolgenden Faktoren abhängen:

- Planungskosten und Kosten für Genehmigungen, Gebühren, Architektenhonorare
- Gebäudekonstruktion / Größe der Festmasse (insbesondere abhängig von den Wandstärken)
- Ausbau von noch vorhandenen Gebäudeeinrichtungen
- gesondert zu entsorgende Materialien (z.B. Asbestmaterialien, Leitungen / Kabel aller Art) sonstige betriebstechnische nicht wiederzuverwendende Anlagen und Einbauten
- Zugänglichkeit / Art des möglichen Abrissverfahrens / Tiefenenttrümmerung etc.
- sonstige mögliche Altlasten und erschwerende Gefahrenmomente
- Sortierkosten / Verladekosten und Deponiekosten
- Kosten für die Einebnung des Geländes und andere

Aus der Fachliteratur sind Abriss- und Entsorgungskosten (für vergleichbare Objekte) von **ca. 25 – 45 € je** m³ Bruttorauminhalt bekannt. **In Berlin und im Berliner Umland betragen die Abrisskosten jedoch zwischen 40 bis 60 €/m³ (empirische Erhebungen der Jahre 2018-2020).**
Bauunterlagen lagen dem Gutachter nicht vor. Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde auf der Grundlage eigener Messungen und Schätzungen durchgeführt. Die so ermittelten Baumaße können teilweise von den tatsächlichen Maßen abweichen, sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar, für diese jedoch hinreichend genau.

	Bruttorauminhalt in m³	**Abrisskosten in € je m³**		**Abrisskosten in €**
Gebäude 1 + 2	Pauschalisierter Ansatz			12.000 €
Gesamt (vorläufig)				**12.000,00 €**
Aufschlag in % • Beseitigung von Bodenbefestigungen • sonstige unterirdischen Kanäle, Einfriedung etc. • Beseitigung sichtbarer Altlasten/Unrat • Tlw. Bodenaustausch; Rohdung, Einebnung, Behördengebühren			25	3.000,00 €
• Fällung und Rhodung von nicht geschütztes Bäumen (z.B. Dounglasien), die eine zukünftige Bebauung stören				10.000,00
Gesamt				**25.000,00 €**

5.1.2 Liquidationswert

Bodenwert nach § 194 BauGB	522.000,00 €
abzüglich Abriss- und Beräumungskosten, Rhodung, Baumfällung	-25.000,00 €
zuzüglich Freilegungserlöse	0,00 €
Vorläufiger Liquidationswert	**497.000,00 €**
• Positive Marktanpassung (siehe Begründung)	3.000,00 €
Verkehrswert	**500.000,00 €**

Begründung der Marktanpassung
- Oftmals sind Eigentümer nicht bereit zum theoretischen Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Abrisskosten) zu verkaufen. Die tatsächlichen Verkaufspreise liegen zumeist bis zu 10% über dem theoretischen Liquidationswert. Der Gutachter berücksichtigt dieses Marktverhalten mit einer positiven Marktanpassung.

6 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines
mit einem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Buchenstraße 4, Ulmenstraße 98
in 12623 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 17. Mai 2024

geschätzt mit

500.000 €

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)
- Unbekannt
- Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.
- Das Objekt steht leer und sieht ungenutzt aus.

b) Gewerbebetrieb
- Es wird kein Gewerbebetrieb vom zu bewertenden Grundstück aus geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm
- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden und ist auch wertmethodisch ohne Relevanz, da der Abriss aller baulichen Anlagen unterstellt wurde

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- nicht bekannt

f) Sonstiges
- Ein Energiepass liegt nicht vor
- Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- Kein Verwalter

7.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan/Regionalplan (lizensiert von geoport), Wohnlage
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Bodenrichtwertauskunft
Anlage	**4**	Luftbild, Stand 2023 (Sommerbefliegung)
Anlage	**5**	Darstellung der Bauleitplanung (FNP)
Anlage	**6**	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	**7**	Gebiete mit Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB
Anlage	**8-9**	Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben
Anlage	**10**	Leitungsplan (Strom) von Stromnetz Berlin (Leitungsplan und Legende)
Anlage	**11**	Leitungsplan (Gas) von NBB Berlin (Leitungsplan und Legende)
Anlage	**12**	Ungefähre Darstellung des Bewuchses
Anlage	**13**	Baulastauskunft
Anlage	**14- 17**	Fotoansichten

8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.November 2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)
SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)
BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)
EnEV:
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)
WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
[6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

9 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 17. Mai 2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock

durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

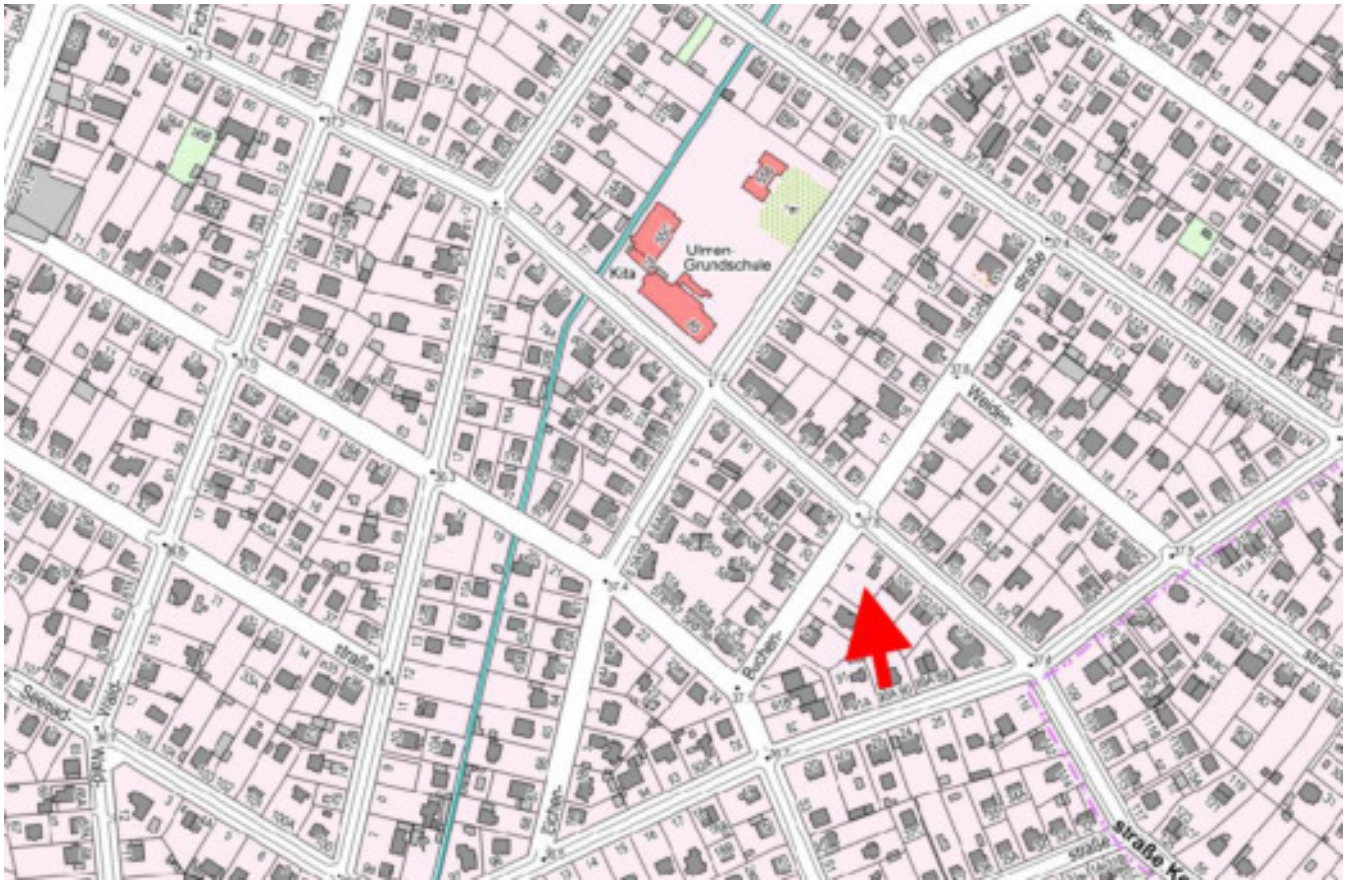
Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungsstichtag.**

Anlage 1



Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/ (lizenzfrei)

Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023: Darstellung als "mittlere Wohnlage"
Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/ (lizenzfrei)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)

Anlage 2

Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2023

BORIS Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024
Erstellungsdatum: 13.05.2024
gewählte Adresse: Buchenstraße 4 12623 Berlin Kaulsdorf

Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	540,00
Bodenrichtwert-Nummer	2382
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Marzahn-Hellersdorf
Sanierungs- / Entwicklungszusatz	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,40
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Bodenrichtwert in €/m², Stand 01.01.2024