

## **Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes**

(Internetversion)

für das **Erbbaurecht** auf dem Grundstück Polziner Weg 2, in 13503 Berlin – Reinickendorf, Ortsteil Heiligensee, bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Fertigteilgarage auf 612 qm Grundstücksfläche.

**eingetragen im Erbbaugrundbuch Berlin–Tegel-Forst:**

Blatt 1530

**Eigentümer:**

eine Erbengemeinschaft, 3  
Personen

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Wedding  
Rechtspflegerin Frau Knobloch

**Geschäftsnummer:**

**30 K 56/20**

**Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:**

**16.06.2022**

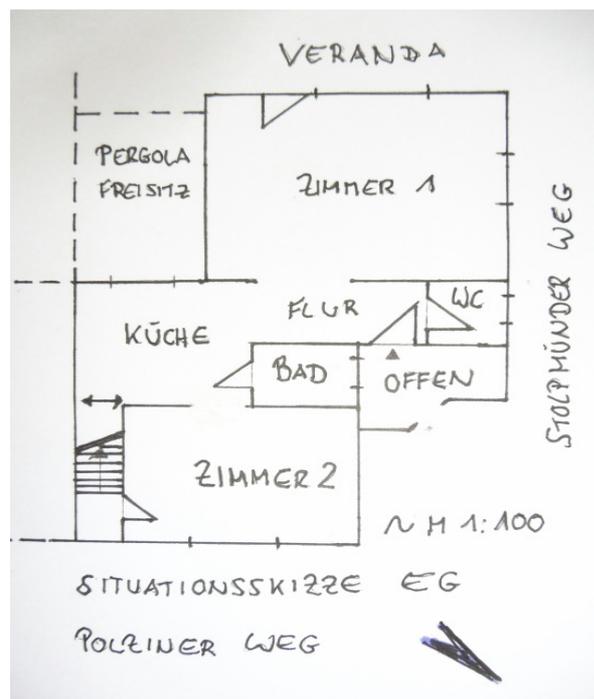


Ansicht Nord

**Der ermittelte Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Erbbaurecht beträgt zum Bewertungstichtag 163.000,- €**

## Kurzbeschreibung zum Objekt Polziner Weg 2, 13503 Berlin-Heiligensee

Gesamtanlage:	Das Grundstück ist mit einer 1-2- geschossigen teilunterkellerten Einfamiliidoppelhaushälfte und einer freistehenden Fertigteilgarage sowie einfachen Schuppen bebaut. Die Freiflächen sind stark verwildert und vermüllt.
Lage:	Bestandteil der Waldsiedlung Heiligensee, an der Stadtgrenze von Berlin an einer Privatstraße gelegen
Wohnfläche:	ca. 98 qm, 5 Zimmer, Küche, Bad, sep. Gäste WC, zzgl. Südwestterrasse
Nutzfläche:	ca. 20 qm im Keller als ein Kellerraum
Baujahr:	ca. 1953 mit nachfolgenden Um- bzw. Anbauten
Infrastruktur:	Der nächste S- Bahnhof liegt ca. 700 m entfernt, weitere Infrastruktur ab gleicher Entfernung.
Gebäudezustand:	im Wesentlichen dem Baujahr entsprechend, grundsaniierungsbedürftig, umfassende Aufräumarbeiten im Gebäude und auf dem Grundstück notwendig
<b>Achtung:</b>	Das Objekt wird mindestens teilweise von einem der Miteigentümer selbst genutzt.



**Grundrißskizze EG**

## 1. Inhaltsverzeichnis

0	Deckblatt	
0	Kurzbeschreibung	
1.	Inhaltsverzeichnis	Seite 1
2.	Vorbemerkungen	Seite 2
3.	Grundstücksbeschreibung	Seite 4
4.	Hausbeschreibung	Seite 5
5.	Konstruktionsart	Seite 6
6.	Innenraumbeschreibung	Seite 7
7.	Erbbau	Seite 8
8.	Erbbaurechtsvertrag	Seite 9
9.	Sachwertberechnung	Seite 11
10.	Ermittlung des Verkehrswertes	Seite 15
11.	Fragen des Amtsgerichts	Seite 15

## Anlagen (separat)

- Fotoseiten
- Stadtplanauszug (nicht im Internet)
- Flurkartenauszug (nicht im Internet)
- Situationsskizze Grundstück
- Situationsskizze EG
- Grundrisse KG und OG
- Schnitt
- Lageplan zur Baulast Entwässerung

# Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

## 2. Vorbemerkungen:

Objekt:	Eine in massiver Bauweise errichtete Einfamilien-doppelhaushälfte mit Teilkeller, Spitzboden und einer freistehenden Garage auf 612 qm Erbbaugrundstück.
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerung
Ortstermin:	16.06.2022
Teilnehmer:	Frau Dipl.- Ing. Nina Kraft (Sachverständige) einer der Miteigentümer
Rechte und Lasten:	alle Angaben nach dem vom Amtsgericht Wedding überlassenen Grundbuchauszug vom 23.05.2022
Bestandsverzeichnis:	<p>Erbbaurecht, eingetragen auf dem in Grundbuch von Tegel-Forst Blatt 1481 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks: Gebäude und Freifläche Polziner Weg 2, 612 qm, bestehend aus einem Flurstück.</p> <p>Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechts und zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist eingetragen: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Anstalt des öffentlichen Rechts- Bonn, vermerkt am 15.11.2007. (Ansprechpartner wird unter 11. im Gutachten genannt).</p>
Abt. II	<p>Lfd. Nr. 1: Erbbauzinseintrag</p> <p>Lfd. Nr. 2: Erbbauzinserhöhung auf 161,47 DM/Jahr, vermerkt am 02.07.1993</p> <p>Lfd. Nr. 3: Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde eingetragen am 17.12.2020.</p>
Abt. III	Schuldverhältnisse werden im Gutachten nicht berücksichtigt, da diese beim Kauf bzw. Verkauf ausgeglichen werden.

## Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

**Bauakten:** Die Bauakten wurden am 09.06.22 eingesehen. In der Bauakte sind keine Baupläne vorhanden. Auch Umbaumaßnahmen sind nicht vollständig erfasst. Daher wurde von der Unterzeichnerin eine örtliche Groberfassung des Bestandes durchgeführt, um Interessenten wenigstens Situationsskizzen das Grundstück sowie das Erdgeschoss des Wohnhauses zur Kenntnis zu bringen. Es wird deutlich darauf hingewiesen, dass diese wirklich nur der groben Orientierung dienen können.

**Baulasten:** Eingetragen wurde am 20.01.1994 im Baulastenverzeichnis von Reinickendorf:

Die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung der gemeinsamen Abwasserleitung der Grundstücke in Berlin- Heiligensee, Polziner Weg 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 und 12 für den Anschluss an die öffentliche Entwässerung, einschließlich des Hausanschlußkastens, muß auf dem Grundstück Polziner Weg 2, wie im zugehörigen Lageplan vom 10.07.1993 dargestellt, jederzeit und uneingeschränkt zugunsten der Grundstücke Polziner Weg 3, 4, 5, 6, 8, 10 und 12 gewährleistet sein.

Der Lageplan ist dem Gutachten angehängt.

Weitere baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die das Objekt betreffen, sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden, auch aus der Bauakte geht diesbezüglich nichts hervor.

**Denkmalschutz:** nein

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage der Bauakten, der Grundakten und der durchgeführten Ortsbegehung mit Innenbesichtigung vorgenommen. Eine Funktionsprüfung von Bauteilen hat in diesem Rahmen nicht stattgefunden. Alle Angaben über nicht sichtbare und konstruktive Bauteile ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen.

Anmerkung zur Objektbegehung: Das Gebäude selbst war vollgestellt mit Hausrat etc.. Das Grundstück war insbesondere im hinteren Teil derart verwildert und auch zugemüllt, so dass einzelne Grundstücksteile nebst diverser Schuppen schlicht nicht zugänglich waren.

In Auswertung der vorgenannten Unterlagen und abgefragten Informationen ist das Objekt wie folgt zu bewerten:

## Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

### 3. Grundstücksbeschreibung:

Lage:	Das Grundstück in mittlerer Wohnlage (keine Laufage) liegt ca. 200 m von der Berliner Stadtgrenze entfernt, die in dem Bereich an Stolpe-Süd und die Stolper Heide (Brandenburg) anschließt.
Grundstück:	Das fast rechteckige Eckgrundstück, gelegen im allgemeinen Wohngebiet, hat die Ausmaße von ca. 36 m in der Länge und 17 m in der Breite.
Weitere Bebaubarkeit:	Die Frage kann in diesem Rahmen nicht behandelt werden, da keine Flächenberechnung vorliegt und erst nach örtlichem Aufmaß Bestandspläne aufgestellt werden müssten.
Verkehrsanbindung:	Der nächste S- Bhf. Heiligensee und eine Bushaltestelle der Linie 124 (auch Nachtbus) liegt in ca. 700 m Entfernung an der Ruppiner Chaussee. Eine gute Hauptstraßenanbindung ist über die Ruppiner Chaussee zur Autobahnauffahrt Schulzendorfer Str. in die Innenstadt sowie ins nördliche Berliner Umland gegeben.
Nachbarbebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Doppelhäuser mit viel Grundstücksgrün.
Zustand der öff. Straße: (StolpmünderWeg)	Die 2- spurige Straße ist betoniert. Tempo 30 ist angeordnet. Geparkt wird am Straßenrand. Auf der hier betrachteten Straßenseite, an die das Grundstück angrenzt, ist ein unbefestigter Randstreifen als Gehbereich vorhanden, ggü. ist der Gehweg befestigt. Die Beleuchtung erfolgt über kleine Peitschenmaste.
Zustand der Privatstraße: (Polziner Weg)	Der ca. 5 m breite Polziner Weg ist betoniert und endet mit der Hausnummer 16 als Sackgasse. Beleuchtet wird er von kleinen Peitschenmasten. Der Weg soll nicht beparkt werden.
Einkaufsmöglichkeiten:	Ein Discounter befindet sich am S- Bhf Heiligensee in 700 m Entfernung, weitere Geschäfte über die Ruppiner Chaussee verteilt.
Infrastruktur:	Verschiedene Schulen und Kindergärten über Heiligensee verstreut, eine integrierte Sekundarschule befindet sich im Stolpmünder Weg ggü. des hier betrachteten Grundstücks. Wirklich gute Infrastruktur erst im Zentrum von Tegel, ab ca. 5 km.

## Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

Öff. Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze: Das Waldgebiet Forst Tegel und die Stolper Heide sind ab ca. 300 m erreichbar.

Subjektive Lärmbelästigung: durch die ggü. liegende Schule und den sehr mäßigen Straßenverkehr im Stolpmünder Weg

Einflugschneise o. Ä.: nein

### 4. Hausbeschreibung:

Gebäudeart: teilunterkellertes 1-2 geschossiges Einfamilienhaus mit sehr kleinem Spitzboden

Baujahr: ca. 1953

Um-/Anbauten: Aktenkundig sind der Anbau einer Veranda „zu Wohnzwecken“ 1977, gemeint ist der Anbau von Zimmer 1, der Einbau einer Heizöltankanlage 1993 und der Anschluß an die öffentliche Entwässerung 1994.

Nicht aktenkundig sind der Anbau von Zimmer 1 mit angrenzenden Bauteilen, sowie das Aufstellen der Garage.

Anzahl u. Art Gewerbe im Objekt: nach Augenschein derzeit keine gewerbliche Nutzung

Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück: Vom Polziner Weg führt ein 2- flügeliges Holztor auf das Grundstück, hier sind Teile befestigt, die wohl mal als offener Stellplatz dienten. Die betonierte Garagenzufahrt erfolgt über den hinteren Grundstücksteil vom Stolpmünder Weg, hier ist ein ca. 3,50 m breites Holztor eingebaut. Bei der Fertiggarage selbst handelt es sich um einen Blechcontainer auf Betonfundament mit einem Schwingtor und einer normalen Tür als hinterer Ausgang. Neben den Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück auch ausreichend auf öffentlichem Straßenland.

Terrasse/Freisitz: Angrenzend an Zimmer 1 im EG befindet sich eine südwestorientierte betonierte Terrasse, die vom Raum über eine aufgestellte Waschbetonplattentreppe zu erreichen ist. Über der Terrasse ist eine alte Kurbelmarkise angebracht. Vor dem Küchenfenster neben Zimmer 1 befindet sich ein weiterer Freisitz, der mit einer Pergola mit defekten Plastikplatten überdacht ist.

Hier lagern neben Gerümpel auch alte Autoreifen.

Aussenanlagen:

Das Grundstück ist sowohl zur öffentlichen Straße als auch zur Privatstraße mit einem zum Teil eingestürzten Jägerzaun eingefriedet. Gehbereiche sind zum Teil betoniert oder mit Betonsteinen befestigt. Außenbeleuchtung und Wasseranschluß sind vorhanden. Eine Mülltonne steht frei im Vorgarten. Es ist ein kleiner Teich aus Kunststoff ins Erdreich eingelassen. Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich verschiedene Schuppen, voll mit Gerümpel jedweder Art, so wie in der Garage auch.

## **5. Konstruktionsart:**

Gebäudetyp:

massive Bauweise

Gründung:

Streifenfundamente

Keller:

Es ist nur die zum Polziner Weg gelegene Haushälfte unterkellert. Die Wände sind gemauert.

tragende Wände:

gemauert

Außenwände:

gemauert, außen nachträglich mit Vollwärmeschutz versehen

Decken/Fußböden:

wahrscheinlich Steinholzfußboden auf Massivkonstruktion

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion mit Welleterniteindeckung

Treppen:

vom KG zum EG sehr schmale Holzstiege, der Zugang erfolgt von der Küche über eine leichte Schiebetürkonstruktion, vom EG zum OG über schmale Holztreppe, die vom Zimmer 2 im EG her zugänglich ist

Fenster:

isolierverglaste braune Holzfenster mit z. T. verklüfteten Außenfensterbänken, in Zimmer 1 isoliertverglastes Fensterelement (innen weiß, außen braun) mit Tür zur Veranda, einfachverglaste Metallfenster mit Mäuseschutzgittern im Keller

Schornstein:

massiv, Schornsteinfegerausstieg über Luke über dem Flur im OG

**6. Innenraumbeschreibung:**

Hauseingang:	Der Hauszugang erfolgt über einen teilverglasten überdachten Vorbau. Eingebaut ist eine 1-flügelige dunkelbraune Holztür mit verglasten Sprossen.
Wohnfläche/Nutzfläche:	<p>Da vollständige Baupläne nicht vorliegen und ein Aufmaß der Räumlichkeiten in diesem Rahmen nicht stattfinden konnte, können die nachfolgenden Angaben lediglich zur Groborientierung dienen:</p> <p>Ca. 98 qm Wohnfläche verteilt auf das EG (ca. 63 qm) und das OG mit Dachschrägen (ca. 35 qm), zzgl. ca. 20 qm Nutzfläche im Keller.</p> <p>Im EG befinden sich neben 2 Zimmern, Küche, Bad und das Gäste WC. Im OG befinden sich 3 weitere kleine Zimmer.</p>
Raumhöhen:	KG: ca. 2,00 m EG: ca. 2,60 m OG: ca. 2,48 m
Grundrißgestaltung:	Nicht mehr zeitgemäß, insbesondere der direkte Zugang von der Küche zum Bad und die Kleinteiligkeit der Räume im OG.
Ausrichtung der Räume:	überwiegend nordost-/ oder südwestorientiert
Besonnung, Belichtung:	gut, wenn dem Wildbewuchs Einhalt geboten wird
Be- u. Entwässerung:	angeschlossen an die öffentliche Versorgung
Heizung:	Alte Ölzentralheizung (Austauschbedarf) mit im Vorgarten versenktem doppelwandigen Stahltank mit 5000 l Fassungsvermögen (BJ 1993).
Heizkörper:	überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Fußböden:	Steinholz, mit verschiedenen Teppichböden (fest verklebt) belegt
Innentüren:	einfache Türblätter in Stahlzargen mit einfachen Beschlägen, zu den Zimmern im EG und zu einem Zimmer im OG sind keine Türen vorhanden

## Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

Wand-Deckenverkleidung:	verschiedene Tapeten und Profilholz
Elektroinstallation:	der Zähler hängt im Keller, eine Tafel mit Kippsicherungen befindet sich am Kellerabgang, verschiedene Schalter und Steckdosen
Fernsehen:	Satellitenschüssel
Küche:	Der Fußboden ist mit Teppichboden belegt, es ist eine Einbauküche vorhanden, die hier nicht mitbewertet wird, ein Fliesenspiegel ist im Arbeitsbereich angebracht. Anschlüsse für E-Herd und Spüle sind vorhanden.
Bad:	Der Boden sowie die Wände (ca. 2 m hoch) sind hellgrau gefliest, eingebaut sind eine kleine Einbauwanne, Handwaschbecken und ein WC mit Spülkasten. Objektfarbe grau. Ein Waschmaschinenanschluß ist vorhanden. Das Bad ist natürlich belichtet und belüftet. Es ist keine Heizung vorhanden!
Zusammenfassung:	Es ist eine grundlegende Neuorientierung mit umfassenden Sanierungs-, Modernisierungs- und sehr wahrscheinlich auch Entrümpelungsmaßnahmen erforderlich, die das Gebäude für die Restlaufzeit des Erbbaurechts ertüchtigen. Wie es geht, ist an der direkt benachbarten Doppelhaushälfte zu sehen. Positiv zu bewerten ist die massive Bausubstanz mit nachträglich angebrachtem Vollwärmeschutz, sowie der nachträgliche Einbau isolierverglaster Fenster.
<b>7. Erbbau:</b>	<p>Eigentümer des hier betrachteten Grundstücks ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Anstalt des öffentlichen Rechts in Bonn als Nachfolger für das Deutsche Reich - Reichsfiskus (Luftfahrt).</p> <p>Diese hat ca. 1953 das aus ca. 208 Einzelgrundstücken bestehende Areal zzgl. Privatwegen und Gemeinflächen an die Hilfswerk-Siedlung GmbH Gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen in Berlin im Erbbaurecht übertragen. Die Hilfswerksiedlung hat dann in der Folgezeit gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer Erbbaurechtsverträge mit den einzelnen „Siedlern“ abgeschlossen, ist aber für alle Privatwege und Gemeinflächen Erbbauberechtigter geblieben,</p>

bleibt Träger und hat auch die Verwaltung der Siedlung übernommen. Aktuell ist der Verwaltervertrag seitens der Hilfswerksiedlung aufgekündigt, so dass die BIMA notgedrungen Verwaltungstätigkeiten, wie Zahlungen für die Allgemeinheit (Strom, Versicherungen, Grundsteuern für die Wege und Gemeinflächen etc.) im Namen der Siedlergemeinschaft leistet. Dafür steht noch ein Gemeinschaftsfonds (ca. 100.000,-€) zur Verfügung, der durch frühere Einzahlungen der Siedler gefüllt wurde, aktuell werden keine Gelder eingezogen.

Durch die BIMA wurden bisher ca. die Hälfte der Grundstücke verkauft, also in Realeigentum umgewandelt. Zur Zt. besteht die Möglichkeit nicht. Es ist aber zukünftig nicht ausgeschlossen, auch das hier betrachtete Grundstück zu erwerben.

Weiterhin gibt es den Verein „Waldsiedlung-Heiligensee e.V. 1954“ ([Waldsiedlung-Heiligensee.de](http://Waldsiedlung-Heiligensee.de)). Dieser Verein hatte die Aufgabe als Mittler zwischen Siedlern und Hilfswerksiedlung zu fungieren, es bestand eine Pflicht zur Mitgliedschaft. Diese besteht aktuell nicht mehr. Wer möchte kann für 24,-€/Jahr dem Verein beitreten, der verschiedene Hilfestellungen bietet, z. B. aktuell Beratung zur Grundsteuerreform.

### **8. Erbbaurechtsvertrag für das hier betrachtete Grundstück**

Der Erbbaurechtsvertrag für das hier betrachtete Grundstück wurde am 26. April 1963 abgeschlossen. Er besteht aus 10 Seiten und 7 Seiten Anlagen. Die aus den Altakten des Grundbuchamts angefertigte Kopie ist qualitativ so schlecht, dass die wichtigsten Punkte nachfolgend aufgeführt werden. Eine schlechte Vertragskopie liegt den Gerichtsakten zur Zwangsversteigerung bei.

**Es ist so gut wie zu Allem die Zustimmung des Grundstückseigentümers, also der BIMA nötig!**

Generell verhält es sich so, dass ein Erwerber in den bestehenden Vertrag einsteigt. Dieser läuft bis zum 31.12.2052, eine Verlängerung ist verhandelbar. Zum Vertragsabschluß war die Kleinsiedlung oder zumindest Teile davon bereits errichtet.

Der Erbbauzins in Höhe von z. Zt. 85,63 € ist jährlich zu zahlen. Er wurde letztmalig 1993 erhöht, eine weitere Erhöhung soll derzeit nicht geplant sein. Lt. aktueller Angabe der BIMA kann das Grundstück bis ca. 60% des Verkehrswertes beliehen werden, wenn diese 60% überschritten werden sollen kann der Erbbauzins u. U. auf max. 300,- €/Jahr angepaßt werden. Lt. Vertrag hat auch eine evtl. Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks Zuschläge zum Erbbauzins zur Folge.

Es besteht die Verpflichtung ca. 35,- bis 65,- €/monatlich (hier wurden verschiedene Angaben seitens der Nachbarschaft und des Siedlervereins gemacht) in den Gemeinschaftsfond einzuzahlen (z. Zt. ausgesetzt s. o. ).

Folgende Kosten sind vom Siedler direkt zu zahlen: Grundsteuer, Schornsteinreinigung, Wasser, Versicherungen (Pflicht zur Feuerversicherung).

Der Siedler (Eckgrundstück!) ist verpflichtet angrenzende Straßen und Wege bis zur Fahrbahnmitte zu reinigen, von Schnee und Eis zu befreien und ggf. zu bestreuen.

Die Ausübung eines Gewerbebetriebes auf dem Grundstück ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Beauftragten des Grundstückseigentümers sind berechtigt, Grundstück und Gebäude zu besichtigen.

Im Falle einer Zwangsversteigerung gilt:

- a) Der Erbbauzins bleibt als Reallast vom Tage der Zuschlagserteilung an bestehen, auch wenn dieses Recht nicht in das geringste Gebot fällt.
- b) Der Ersteigerer verpflichtet sich, dieses Recht in gleichem Umfange und zu gleichen Bedingungen, wie in diesem Vertrag aufgeführt, zu übernehmen und dinglich zu sichern.

Bei groben Vertragsverstößen kann der Grundstückseigentümer den Heimfallanspruch mit Wertausgleich geltend machen.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf werden dem Erbbauberechtigten für Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des gemeinen Wertes erstattet. Der

Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, dass er den Erbbauberechtigten spätestens jeweils 5 Jahre vor Ablauf die Verlängerung des Vertrages um jeweils weitere 5 Jahre anbietet. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, so wird der Grundstückseigentümer von der Verpflichtung einer Entschädigungszahlung frei.

Einige Auflagen an die Siedler aus dem Vertrag sind mittlerweile hinfällig, z. B. die Notwendigkeit der Abstimmung zwischen den Eigentümern der Doppelhaushälften in Hinblick auf Farbgestaltung etc..

Anlagen 1-3, Vertragsbestandteil:

Die Anlagen beziehen sich auf drei bei Vertragsabschluß ausgegebene Darlehen die in der dritten Abteilung des Grundbuchs eingetragen sind.

1. Tilgungsdarlehen des Volks-Feuerbestattung Versicherungsvereins über 1.750,- DM
2. Tilgungsdarlehen des Landes Berlin (Wohnungsbau-Kreditanstalt) über 10.650,- DM
3. Grundschuld des Landes Berlin (Wohnungsbau-Kreditanstalt) über 6.100,- DM

Inwieweit aus diesen Eintragungen noch Zahlungen erfolgen müssen, ist hier nicht bekannt, es sind am 31.01.1970 für alle drei Einträge jeweils nur Löschungsvormerkungen im Grundbuch eingetragen.

### 9. Sachwertberechnung:

Zur Verkehrswertermittlung wird hier das Sachwertverfahren herangezogen, da es sich im vorliegenden Fall um ein klassisches Selbstnutzerobjekt handelt und damit nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Ein Vergleichswertverfahren kann mangels geeigneter Vergleichsobjekte im Erbbaurecht ebenfalls nicht zur Anwendung kommen.

Im Sachwertverfahren ist der Sachwert der baulichen Anlagen, der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie der Bodenwert zu berücksichtigen.

Eine ggf. notwendige Marktanpassung wird in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren vorgenommen.

Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die Bruttogrundrissfläche (BGF). Mit Hilfe der BGF werden die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt und auf die Normalherstellungskosten 2015 umbasiert, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären.

# Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

## Ermittlung des Sachwertes für das unbelastete Grundstück:

Bodenwert: Der vom Gutachterausschuß erfragte Bodenrichtwert für Baugrundstücke liegt derzeit in dieser Stadtlage zum 01.01.2022 bei 430,- €/qm (Wohnen 0,2). Eine Anpassung des Richtwertes ist nicht erforderlich, da sich alle Grundstücke der Waldsiedlung-Heiligensee in der gleichen Richtwertzone befinden.

Bodenwert des betrachteten Grundstücks:

$$612 \text{ qm} * 430,- \text{ €} = 263.160,- \text{ €}$$

Gebäudetyp: Doppelhaus, Typ 2.01, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss als ausgebautes Dachgeschoss, Standardstufe 1, Baujahr 1953, Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre Erbauvertragslaufzeit), Restnutzungsdauer am Wertermittlungs-stichtag 30 Jahre (hier wurde die massive Bauweise berücksichtigt)

Berechnungsbasis: Brutto- Grundfläche (BGF)

KG: ca. 24,65 qm

EG: ca. 85,13 qm

OG: ca. 45,29 qm

Summe BGF rd. 155 qm

Normalherstellungskosten incl. Baunebenkosten im Basisjahr 2010 für Typ 2.01

$$155 \text{ qm} * 685,- \text{ €/qm (gem. Typenblatt Standardstufe 2)}$$

= vorläufiger Gebäudesachwert: rd. 106.175,- €

Umbasierung Baupreisindex für Berlin zum Stichtag:

INDEX 89,6 (2010) auf Basis 2010 = 100

INDEX 146,6 (Feb. 2022) auf Basis 2015 = 100

$$146,6/89,6 * 100 = \text{rd. } 163,62$$

$$106.175,- \text{ €} * 1,636 = \text{rd. } 173.700,00 \text{ €}$$

Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

Restnutzungsdauer 30 Jahre

# Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

$$\frac{100 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}}{100 \text{ Jahre}} * 100 = 70 \% \quad -121.590,00 \text{ €}$$

Sachwert der baulichen/nichtbaulichen Außenanlagen sowie sonstiger Anlagen:

freistehende Garage:	Ansatz pauschal	3.500,00 €
offener Vorbau und Terrasse:	Ansatz pauschal	3.000,00 €

Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, wird kein Wertansatz vorgenommen. Weitere bauliche Nebenanlagen, die nach Zeitwert zu berücksichtigen wären, sind nicht vorhanden.

Damit beträgt der anteilige	Sachwert der baulichen Anlagen	58.610,00 €
	zzgl. Bodenwert	<u>263.160,00 €</u>
vorläufiger Sachwert:		rd. <u>321.770,00 €</u>

Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin:

Für Ein- bis Zweifamilienhäuser ergeben sich nach Veröffentlichung des Gutachterausschusses vom Dezember 2021 folgende Anpassungsfaktoren:

vorläufiger Sachwert 321.770,00 €	-	1,113
Baujahrsgruppe 1949-1970	-	- 0,133
Doppelhaushälfte	-	0,114
schlechter-normaler Bauzustand	-	0,000
Massivhaus	-	0,000
Stadtlage West	-	<u>0,056</u>

Anpassungsfaktor: 1,150

marktangepasster Sachwert: 321.770,00 € \* 1,150 = 370.035,50 €

**Sachwert (gerundet): 370.040,00 €**

## Ermittlung des Sachwertes für das bebaute Erbbaurecht:

Bodenwert des betrachteten Grundstücks: 612 qm \* 430,- € = 263.160,00 €

angemessener Erbbauzins 1,75 % von 263.160,00 € = 4.605,30 €  
tatsächlich gezahlter Erbbauzins 85,63 €

jährlicher Wertvorteil 4.519,67 €

Barwert des Wertvorteils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

## Verkehrswertgutachten zum Erbbaurecht Polziner Weg 2, Berlin-Heiligensee

Vervielfältiger nach WertV bei einem Liegenschaftszins  
von 3% und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren 19,60

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 4.519,67 € \* 19,60 = rd. 88.585,00 €  
Sachwert der baulichen Anlagen 58.610,00 €

vorläufiger Sachwert 147.200,00 €

Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin:

Für Ein- bis Zweifamilienhäuser ergeben sich nach Veröffentlichung des Gutachterausschusses vom Dezember 2021 folgende Anpassungsfaktoren:

vorläufiger Sachwert –147.200,00 €	-	1,160
Baujahrsgruppe 1949-1970	-	- 0,133
Doppelhaushälfte	-	0,114
schlechter-normaler Bauzustand	-	0,000
Massivhaus	-	0,000
Stadtlage West	-	<u>0,056</u>

Anpassungsfaktor: 1,197

marktangepasster Sachwert: 147.200,00 € \* 1,197 = 176.198,40 €

**Sachwert für das bebaute Erbbaurecht (gerundet): 176.200,00 €**

### Ermittlung des Wertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:

Bodenwert des betrachteten Grundstücks: 612 qm \* 430,- € = 263.160,00 €

angemessener Erbbauzins 1,75 % von 263.160,00 € = 4.605,30 €  
tatsächlich gezahlter Erbbauzins 85,63 €

jährlicher Wertnachteil 4.519,67 €

Barwert des Wertnachteils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts:

Vervielfältiger nach WertV bei einem Liegenschaftszins  
von 3% und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren 19,60

Barwert des Wertnachteils 4.519,67 € \* 19,60 = rd. 88.585,00 €

Bodenwert 263.160,00€  
abzgl. Barwert des Wertnachteils - 88.585,00 €

**Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks rd. 174.600,00 €**

**10. Ermittlung des Verkehrswertes:**

Ausgangswert: Sachwert für das bebaute Erbbaurecht 176.200,00 €

Da für dieses Grundstück andere Wertermittlungsverfahren nicht geeignet sind und Vergleichswerte nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, muß sich der Verkehrswert am Sachwert orientieren. Aus sachverständiger Sicht ist jedoch ein Abschlag in Höhe von ca. 7,5% gerechtfertigt, da davon auszugehen ist, dass Beräumungskosten anfallen werden.

Der Verkehrswert für das bebaute Erbbaurecht Polziner Weg 2, in 13503 Berlin – Reinickendorf, Ortsteil Heiligensee, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage auf 612 qm Grundstücksfläche betrug zum Wertermittlungsstichtag, dem 16.06.2022

**163.000,- €**

(einhundertdreißigtausend Euro)

**11. Fragen des Amtsgerichts:**

**zu a)** Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

**zu b)** Eine Verwaltung ist z. Zt. nicht vorhanden.

**zu c)** Das Objekt wird von einem der Antragsgegner zumindest teilweise genutzt.

**zu d)** entfällt

**zu e)** Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

**zu f)** Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Im Gebäude und auf dem Grundstück befinden sich neben üblichem Hausrat Sperrmüll, Autoteile, ein Anhänger ect. die nicht mitgeschätzt wurden. Hier wird eher davon ausgegangen, dass Haus und Grundstück vom Ersteigerer zu beräumen sind.

**zu g)** Ein Energieausweis liegt der Unterzeichnerin nicht vor.

Ansprechpartner für den Grundstückseigentümer ist:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Direktion Magdeburg – Sparte FM  
Geschäftsbereich Erbbaurechte  
Mozartstr. 32, 26382 Wilhelmshaven

Herr Schellack: Joachim.Schellack@bundesimmobilien.de

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin- Wilmersdorf  
Aufgestellt am: 04.07.2022

Dipl.- Ing. Nina Kraft  
- Sachverständige -

**Quellennachweis:** Das Gutachten wurde nach der ImmoWertV 2010 erstellt. Es wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen, sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses verwendet. Die Innenaufnahmen wurden im Einverständnis mit einem der anwesenden Vertreter der Erbengemeinschaft gefertigt.