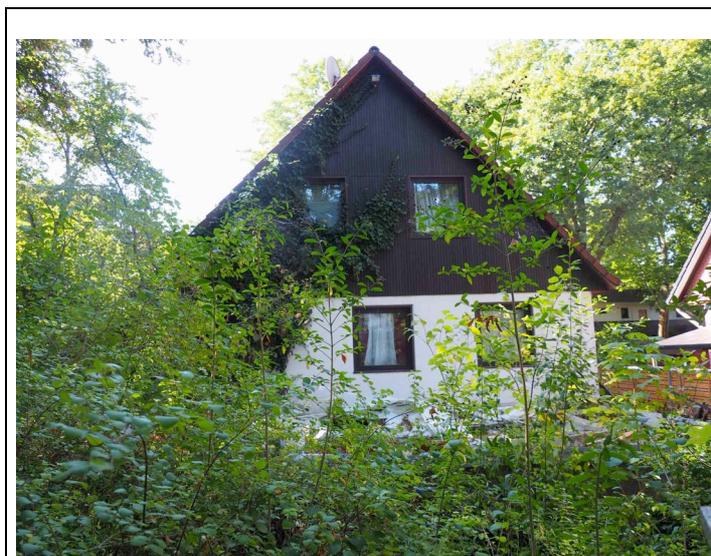


GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Wedding Brunnenplatz 1 13357 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
---	--



AZ: 30 K 8/22

**Grundstück
Brandtstraße 20 A
13467 Berlin (Hermsdorf)
bebaut mit einem
Einfamilienhaus**

**eingetragen im Grundbuch
von Hermsdorf Blatt 2896**

erstellt am: 19.10.2023

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.09.2023 ermittelt mit rd.

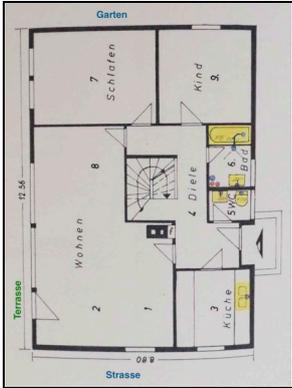
342.000,00 €

<u>postalische Anschrift:</u>	Brandtstraße 20 A, 13467 Berlin
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 164,00 m ² (gem. Bestandsplan zur Baugenehmigung)
<u>Nutzfläche:</u>	ca. 101,00 m ² (Keller / Bestandsplan zur Baugenehmigung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei nach Aktenlage und Recherche
<u>Lage:</u>	in Hermsdorf im Norden Berlins, mittlere Infrastruktur, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel 2023 Berlin
<u>Kurzbeschreibung EHS:</u>	- ohne Innenbesichtigung / nach Aktenlage - Erdgeschoss mit 3 Räumen, Küche, Diele, Bad, WC, Terrasse, Keller, ausgebautes Dachgeschoss mit 3 Räumen, Diele und Bad
<u>Baujahr:</u>	um 1972, um 1992 Ausbau des Dachraums (nach Aktenlage)

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 8 Fotos.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt/Grundbuchangaben</p> <p>Brandtstraße 20A, 13467 Berlin (Hermsdorf)</p> <p><u>Grundbuch:</u> AG Berlin Mitte, Hermsdorf Blatt 2896 <u>Gemarkung:</u> Hermsdorf, Grundstück Nr. 1, Flur 1 <u>Flurstück:</u> 6672/193 Gebäude- und Freifläche 234 m² 6673/193 Gebäude- und Freifläche 286 m²</p> <p><u>Wertermittlungsstichtag:</u> 26.09.2023</p>
<p>Straßenansicht</p>	<p>Allgemeine Angaben</p> <p><u>Vertragszustand:</u> vertragsfrei nach Aktenlage und Recherche zeitweise von der Eigentümerin genutzt Es ist kein Name am Briefkasten / Klingelschild verzeichnet. <u>Baujahr:</u> um 1972 <u>Wohnlage:</u> mittlere Wohnlage in Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Hermsdorf gemäß Mietspiegel 2023 von Berlin <u>Ortstermin:</u> 26.09.2023 Der Ortstermin erfolgte nur vom öffentlichen Straßenland aus! Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme vor Ort von außen und nach Aktenlage.</p>
	<p>Kurzbeschreibung der Bebauung</p> <p><u>Wohnfläche:</u> ca. 164 m² <u>Nutzfläche:</u> ca. 101 m² Keller (ohne Anbau / Garage) <u>Gliederung des Wohnhauses:</u> Erdgeschoss: ca. 98 m² mit 3 Wohnräumen, Küche, Bad, WC, Diele und Terrasse Dachgeschoss: ca. 66 m² mit 3 Wohnräumen, Bad und Diele <u>Bauweise:</u> Fertighaus in Leichtbauweise - Zenker-Haus Typ III, DN 47 Grd., In Holzrahmenbauweise, Dämmung und beidseitiger Beplankung, (Außenwand mit Asbestzementplatten) <u>Bauzustand:</u> dem Augenschein nach vernachlässigt. Der Garten ist verwildert.</p>
<p>Umgebung</p>	<p>Grundriss Erdgeschoss</p> 
	<p>Ausschnitt Flurkarte</p> 
<p>seitliche Straßenansicht</p>	

Verkehrswert: rd. 342.000,00 €

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließungsbeiträge	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung	9
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung	
	- Flächenermittlung	
2.4	Vertragszustand / Beschreibung der Räume	10
2.5	Instandhaltung/Modernisierung/Restnutzungsdauer	12
	- Reparaturen	
	- zu etwaigen Bauauflagen	
	- zu etwaigem Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwertermittlung	14
3.3	Sachwertermittlung	15
3.4	Prüfung der Plausibilität	19
3.5	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	21
3.6	Angaben für das Amtsgericht	22
4.	Anlagen	23
4.1	Auszug aus der Flurkarte	23
4.2	Grundrisse	25
4.3	Literaturverzeichnis	27
4.4	Fotodokumentation	28

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Brandtstraße 20 A, 13467 Berlin (Hermsdorf)
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	26.09.2023
Ortstermin:	26.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Grundstück (vom öffentlichen Straßenraum aus)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- Auszug aus dem Stadtplan, Maßstab 1 : 20 000- unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte, Maßstab 1 : 1 000- Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin online)- Auszug Kaufpreissammlung (AKS online)- Grundbuchauszug (nicht beigelegt)- Literatur gem. Literaturverzeichnis- schriftl. Erschließungsbeitragsbescheinigung- schriftl. Baulastenauskunft- schriftl. Altlastenauskunft- schriftl. stadtplanerische Auskunft

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1. Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 2896
Amtsgericht: Mitte

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Hermsdorf, Flur 1

Flurstück 6672/193 234 m² Gebäude- und Freifläche Brandtstraße 20 A
Flurstück 6673/193 286 m² Gebäude- und Freifläche Brandtstraße 20 A
Gesamtfläche Grundstück: 520 m²

Abteilung I:
Eigentümer: 4/ XXX

Abteilung II: 4/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 11.03.2022

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

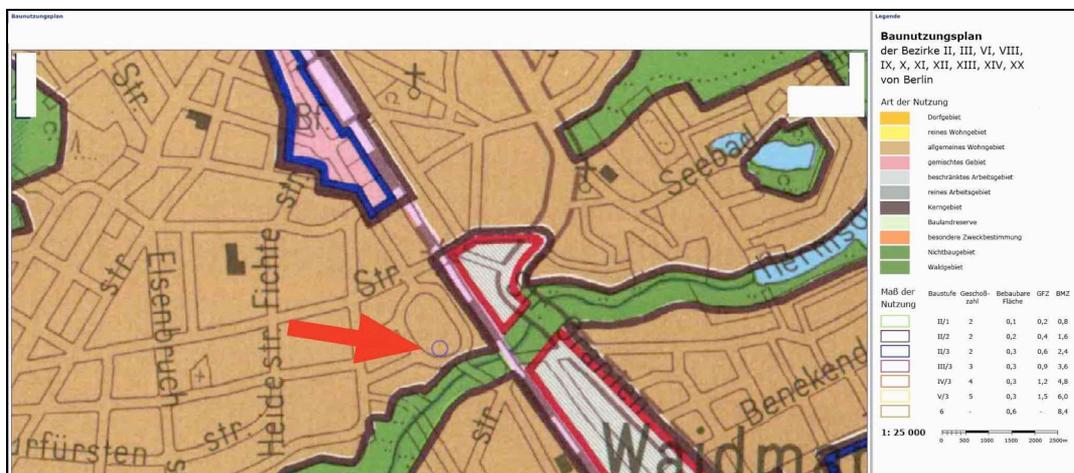
Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.
Beschränkungen: ./.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulastenverzeichnis:** Es sind keine Baulasten eingetragen (schriftl. Baulastenauskunft vom 13.06.2019 in der Akte der SV).
- Altlasten/Kriegslasten:** Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst (schriftliche Auskunft vom 15.09.2023 in der Akte der SV).
- Denkmalschutz:** Es besteht kein Denkmalschutz (online Auskunft vom 22.09.2023).
- Anmerkung:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. In den Akten ist eine Baugenehmigung mit der Nummer 1829 vom 29.06.1971 und vom 25.11.1992 mit der Nummer B 2410092 vorhanden.
- Stadtplanerische Festlegungen:** Das Grundstück liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) in der Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung.
Das Grundstück liegt nach verbindlicher Bauleitplanung – Baunutzungsplan (BNP) in der Fassung vom 28.12.1960 als übergeleiteter Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/2. Des Weiteren existieren Straßen- und Baufluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan.
- Mit den weiter geltenden Bestimmungen der Bauordnung Berlin besteht für das Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan **mit folgenden Festsetzungen:**
Art der Nutzung: allgemeines Wohngebiet
Maß der Nutzung: II Vollgeschosse bis zu einer Bebauungstiefe von 20 m, GRZ 0,2, GFZ 0,4, offene Bauweise
- Das Grundstück ist nicht Teil eines Geltungsbereichs von Gebieten des besonderen Städtebaurechts (etwa Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote). Belange des Denkmalschutzes oder des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen (schriftliche Auskunft vom 21.06.2019 und online-Auskunft vom 22.09.2023).

Baunutzungsplan



Beitrags- und Abgabensituation: Erschließungsbeiträge sind voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist nicht mehr abzutreten. Offene Beitragsforderungen bestehen nicht (Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 21.06.2019 in der Akte der SV).

2.2. Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl:	Berlin 3.755.251 Einwohner (Stand 31.12. 2022)
Bezirk Reinickendorf:	268.308 Einwohner (Stand 31.12. 2022)
Ortsteil Hermsdorf:	16.726 Einwohner (Stand 31.12. 2022)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km ²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Hermsdorf
Ortsteile von Reinickendorf:	11
Flughäfen in Berlin:	BER (Schönefeld)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden Berlins im Ortsteil Hermsdorf, im Bezirk Reinickendorf. Reinickendorf ist nicht nur Stadtbezirk, sondern gleichzeitig einer von 11 Ortsteilen des Bezirkes. Der Norden Hermsdorfs liegt direkt an der Grenze zu Brandenburg und bildet in diesem Bereich gleichzeitig die Stadtgrenze Berlins.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Wohn- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt ist im Norden Reinickendorfs im Ortsteil Hermsdorf in ruhiger Wohnlage gelegen. Das unmittelbare Umfeld besteht aus überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung. Der historische Ortskern befindet sich im Bereich der Straße „Alt-Hermsdorf“. Der Ortskern steht unter Denkmalschutz. Das Ortsteilzentrum befindet sich im Umkreis des S-Bahnhofs Hermsdorf (Heinsestraße).

Wohnlage lt. Mietspiegel 2023: mittlere Wohnlage

Wohnlagekarte



Statusindexkarte



Verkehrsanbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist als einfache Anbindung zu bezeichnen.

Bus

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Straße „Zehntwerderweg“ in ca. 400 m Entfernung.

S-Bahnhof (Hermsdorf)

ca. 800 m entfernt

City West

ca. 45 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost

ca. 40 Minuten mit der BVG (Alex)

Die Stadtautobahn A 111 (z.B. Auffahrt Waidmannsluster Damm) ist ca. 3 km entfernt.

Infrastruktur

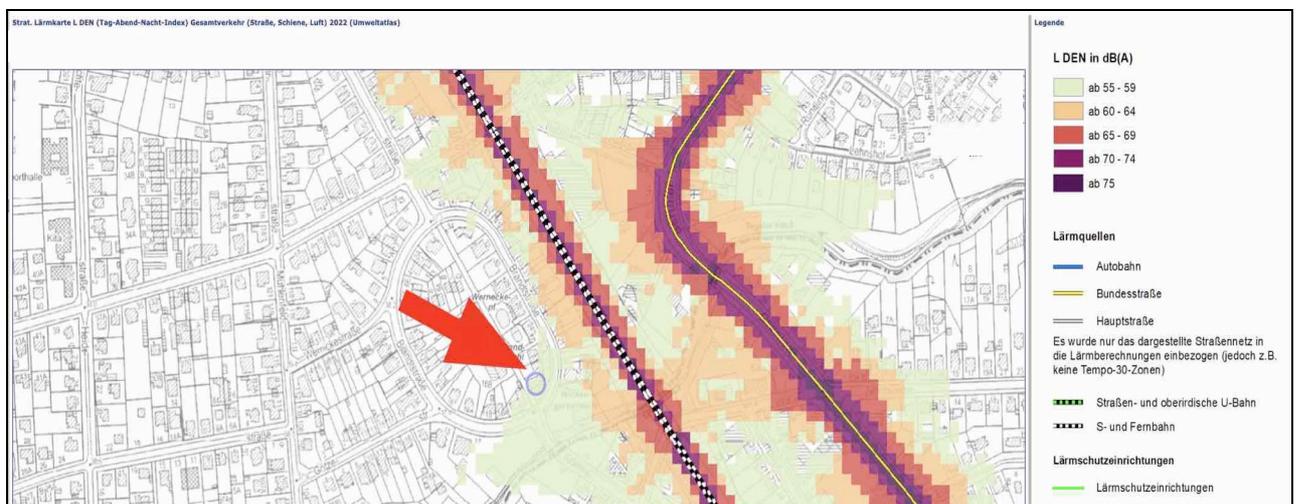
Im Umkreis des S-Bahnhofs Hermsdorf befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten sowie medizinische Einrichtungen. Das EKZ „Nordmeile“ am Waidmannsluster Damm mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten etc. erreicht man in ca. 1,2 km.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge überwiegend (Tag, Abend, Nacht) $55 > -59$ dB(A)

Lärmkarte



Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (von außen) sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnten nicht geprüft werden; im Gutachten kann die Funktionsfähigkeit auf Grund des offensichtlichen jahrelangen Leerstandes (keine „normale“ ständige Wohnnutzung) nicht mehr unterstellt werden.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück Brandtstraße 20 A ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Außenansicht

Das Einfamilienhaus wurde als rechteckiges Gebäude mit zwei Geschossen (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) mit dem Giebel zur Straße und seitlichem Hauseingang errichtet. Die Straßenansicht wird vom Giebel mit Holzschalung und Satteldach bestimmt.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag ist das Objekt dem Augenschein nach zur Wohnnutzung eingerichtet.

Baujahr:

um 1972

um 1992 Dachraumausbau (Gaube)

2.3.2 Ausführung und Ausstattung

Allgemeinbeurteilung:

Der Besichtigung von außen nach zu urteilen, ist das Grundstück inklusive Gebäude vernachlässigt. Das Grundstück selbst vermittelt einen verfallenen und unbewohnten Eindruck. Mit Wertermittlungsstichtag 12.07.2019 wurde bereits ein Gutachten im Rahmen der damaligen Zwangsversteigerungssache zum AZ 30 K 9/19 erstellt. Seitdem ist das Grundstück weiter verwildert (siehe Fotoanlage). Eine von außen sichtbare Instandhaltung hat nicht stattgefunden.

Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt und ist vermutlich nicht vorhanden.

Baukonstruktion

(nach Aktenlage / Bestandsunterlagen zur Baugenehmigung und Nachträgen vom 29.06. 1971, 7.11.1972, 25.11.1992)

Das zu bewertende Gebäude ist ein Fertighaus („Zenker-Haus“) in Leichtbauweise.

Außenwände:	Massivholzstützen, 90 mm Mineralwolle, beidseitig 13 mm Spanplatten, außen 8 mm Asbestzementplatten auf Lattung, beschichtet mit einem Kunstharzputz
Innenwände:	Massivholzstützen, ausgefacht mit Dämmplatten, beplankt mit Spanplatten (11,6 oder 6,6 cm dick)
Decken:	Holzbalkendecke mit 60 mm Mineralwolle, beidseitig mit 16 mm Spanplatten beplankt, Trägerplatte für Fußbodennutzschicht mit 22 mm dicker Verbundplatte Stahlbetondecke über Kellergeschoss
Dach:	Sparrendach als Satteldach, Betondachsteine
Fenster:	Isolierglasfenster in Kunststoff, Eternitfensterbänke

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Ölzentralheizung nach Aktenlage
Elt-Installation:	keine Aussage möglich

2.4. Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorbemerkung

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle hier dargelegten Informationen basieren auf der „Inaugenscheinnahme“ zum Ortstermin vom öffentlichen Straßenland aus und aus den Bestandsunterlagen zur Baugenehmigung vom 29. Juni 1971. Das Gebäude wurde, wie schon beschrieben, als Fertighaus (Zenker-Haus) in Holzrahmenbauweise errichtet. Die Außenflächen des Erdgeschosses wurden mit einem Kunstharzputz beschichtet. Die Giebelflächen des ausgebauten Dachgeschosses wurden mit einer Holzschalung verkleidet. Zu einer etwaigen Modernisierung oder Funktionsfähigkeit der Haustechnik und zur Innenausstattung können keine Aussagen gemacht werden. Es wird eine einfache Ausstattung unterstellt. Die Haustechnik wird, auf Grund der vorausgehenden Erläuterungen, als nicht funktionsfähig eingestuft.

Vertragsverhältnis: vermutlich vertragsfrei (nach Aktenlage, Recherche vor Ort und Augenschein). Der Vertragszustand konnte nicht eindeutig ermittelt werden.

Nutzung: dem Augenschein nach Wohnnutzung

Aufteilung der Räume gemäß Bestandsunterlagen

Erdgeschoss

Der Hauseingang befindet sich auf der rechten Seite. Die Räume im EG werden über einen winkligen Flur erschlossen. Hier befindet sich auch die Treppe zum Keller und zum Dachgeschoss. Das Erdgeschoss gliedert sich weiterhin in drei Wohnräume, Küche, Bad und ein separates WC. Zu der gartenseitig links angeordneten Terrasse hat man Zugang vom großen Wohnraum.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird durch eine Treppe vom Flur aus erschlossen. Hier befinden sich gemäß Bestandsunterlagen drei weitere unterschiedlich große Wohnräume, die Diele und ein Bad.

Keller

Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Zugang erfolgt von innen. Eine Garage bzw. eine nutzbare Zufahrt ist nicht zu erkennen. Im Keller befinden sich 6 Räume mit den Bezeichnungen Keller (3), Öl-Behälter, Heizung und Vorraum. Die Garage ist im Kellergrundriss nicht verzeichnet. Zur tatsächlichen Nutzung der Räume liegen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen vor.

Flächenermittlung

1/ BGF für die Bodenwertermittlung / GFZ gemäß Bestandsplanung: 188,80 m²

Grundstücksfläche: Flurstück 6672/193 234 m²
 Flurstück 6673/193 286 m²
 Gesamtfläche: 520 m²

GFZ: 188,80 m² / 520 m² = 0,363 gerundet 0,4

2/ Bruttogrundfläche = Summe aller Grundrissebenen / GF = Summe aller Vollgeschosse

Einzelmaß x	Einzelmaß	Fläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)	Fläche (m ²)/SW/BW
Keller				
12,51	8,74	109,33		
Erdgeschoss				
12,57	8,80	110,62		
Dachgeschoss				
12,61	6,20	78,18		
BGF für SW			EG+DG+KG	298,13
GF für BW/AKS			EG	110,62

3/ Wohnfläche Einfamilienhaus

ca. 164 m²

Bezeichnung	Einzelmaß x	Einzelmaß	Fläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)
Erdgeschoss				
Wohnen 1/2	5,45	4,85	26,43	
Küche (3)	2,94	2,97	8,73	
Flur (4)	1,14	3,77	4,30	
Flur (4)	1,81	2,94	5,32	
Flur (4)	1,21	3,04	3,68	
WC (5)	1,16	1,72	2,00	
Bad (6)	2,42	1,72	4,16	
Wohnen (7)	4,80	3,60	17,28	
Wohnen (8)	3,76	3,57	13,42	
Wohnen (9)	3,59	3,48	12,50	
EG gesamt			97,82	gerundet 98,00
Dachgeschoss	6,20	12,61	78,18 ¹	
	Nebenrechnung:	78,18 x 0,85	66,45	gerundet 66,00
Wohnfläche gesamt rd.				164,00

¹ Der Grundriss des Dachgeschosses ist nicht vollständig vermaßt. Die Wohnfläche wird hier überschläglich mit Hilfe des Faktors 0,85 (Wandanteile) ermittelt.

4/ Nutzfläche (Keller)

Bezeichnung	Einzelmaß x	Einzelmaß	Fläche (m ²)
Keller	5,61	4,57	25,64
Keller	3,31	3,37	11,15
Keller	8,40	3,23	27,13
Heizung	1,85	4,62	8,55
Öl	2,56	2,87	7,35
Vorraum	2,56	1,63	4,17
Vorraum	3,66	4,65	17,02
Garage (ohne Maß)			
Nutzfläche Keller			101,01
Nutzfläche Keller, rd.			101,00

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Reparaturen

Zu etwaigen Instandhaltungsrückstau über den „normalen“ Instandhaltungsbedarf hinaus kann keine gesicherte Aussage getroffen werden. Auf Grund des offensichtlichen mehrjährigen Leerstandes (z.B. nicht benutzte und zugewucherte Zugänge) wird Instandhaltungsrückstau unterstellt. Die unterstellte einfache Ausstattung und der Instandhaltungsrückstau werden als Bewertungsbasis im Gutachten verwendet. Das Gebäude ist in Leichtbauweise mit Asbestverkleidung errichtet. Die Bauweise wird bei der Sachwertermittlung unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Restnutzungsdauer

Baujahr: um 1972
Baualter: 51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Rechnerische Nutzungsdauer: 29 Jahre

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Gemäß Veröffentlichung des GAA Berlin wird für Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Das Alter des Bewertungsobjekts beträgt bei einem Baujahr 1972 zum Bewertungsstichtag 51 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells des GAA Berlin zur Ermittlung der Sachwertfaktoren festgelegt. Gemäß Tabelle GAA Berlin in der Veröffentlichung vom 21.01.2022:

Baualtersgruppe 48 – 52 Jahre, Bauzustand schlecht = wirtschaftliche RND 25 Jahre

Eine umfassende Modernisierung könnte eine weitere Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken. Im Gutachten wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren als Bewertungsbasis festgelegt.

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Etwaige Bauauflagen

Etwaige Bauauflagen sind nicht bekannt geworden und auch nicht aktenkundig.

Etwaiger Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der sichtbare Vorgarten ist begrünt. Der vom Straßenland aus sichtbare Bereich des Grundstücks wirkt verwahrlost.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Brandtstraße 20 A, 13467 Berlin (Hermsdorf), bebaut mit einem Einfamilienhaus, zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.09.2022 ermittelt.

3.1. Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1. Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Erläuterung zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Für das Bewertungsobjekt stehen im AKS-Abfrageverfahren (Immobilienpreisinfo) 58 Kauffälle zur Verfügung und werden zur Prüfung der Plausibilität eingesetzt.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Grundlage für die Ermittlung des Sachwertes bildet der Herstellungswert der Gebäude, der mittels Faktoren an den Markt angepasst wird um einen marktgerechten Verkehrswert zu erzielen. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Für Ein- und Zweifamilienhäuser geht man üblicherweise nicht zwingend von einer Gewinnerzielungsabsicht aus. **Deshalb bildet hier das Sachwertverfahren die Grundlage für die Verkehrswertermittlung.**

3. 2. Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Hermsdorf zum Stichtag

01.01.2023 ein Bodenrichtwert von 730,00 €/m²

genannt. (BRW-Nummer 1972)

Grundstück Flurstück 6672/193 Gebäude- und Freifläche	234 m ²
Grundstück Flurstück 6673/193 Gebäude- und Freifläche	<u>286 m²</u>
Gesamtfläche	520 m ²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/ Baugebiet	=	W (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/ Baugebiet	=	W (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen (o)
Geschossflächenzahl	=	0,4 (gem. Bestandsunterlagen, Ermittlung siehe Pkt. 2.4 im GA)

Die GFZ des Bewertungsgrundstückes weicht nicht von der GFZ des Richtwertgrundstücks ab. Eine GFZ-Anpassung ist auch gemäß den Veröffentlichungen des GAA Berlin bezüglich der Sachwertanpassungsfaktoren nicht vorgesehen.

Erschließungsbeitrag / abzutretendes Straßenland

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Ermittlung des Bodenwertes:

Grundstück Flurstück 6672/193 und 6673/193

Bodenrichtwert 730,00 €/m², Grundstücksfläche 520 m²

520 m² x 730,00 €/m² = 379.600,00 €

Bodenwert des Grundstücks rd. 380.000,00 €

3.3. Sachwertermittlung

Wertermittlungsgrundlagen

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen, sonstigen Wert beeinflussenden Umstände abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (**Normgebäude** zzgl. **besonderer Bauteile** und **besonderer Einrichtungen**) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)**Herstellungswerte** unter Berücksichtigung der folgenden, individuellen Merkmale abzuleiten:

- **Objektart**
- **Ausstattungsstandard**
- **Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)**
- **Baumängel und Bauschäden**
- sonstige **besondere Wert beeinflussende Umstände**
- **Marktanpassung**

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Eine zusätzliche, prozentuale Berücksichtigung der Außenanlage erfolgt nicht, da keine wert-relevanten Außenanlagen zu erkennen sind.

Das Sachwertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Berechnungsbasis:

Der Gutachterausschuss Berlin stellt Sachwertfaktoren zur Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Markt zur Verfügung und veröffentlicht gleichzeitig die Berechnungsbasis dazu (veröffentlicht auf der Seite des GAA, Stand vom 31.05.2023). Vom GAA Berlin wird als Vorbedingung eine Modellkonformität gesetzt. Eine Anwendung der Korrekturfaktoren ist nur bei Einhaltung der veröffentlichten Merkmale zur Ermittlung des Sachwertes möglich.

Der Ableitung der Anpassungsfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

Bruttogrundfläche

Die Daten für die Berechnung der Bruttogrundfläche wurden aus den vorhandenen Bauakten entnommen und überschlägig geprüft. Die Ermittlung erfolgte gemäß Sachwertrichtlinie in der letzten Fassung.

Gemäß unter Pkt. 2.4 des Gutachtens ermittelte Bruttogrundflächen:

Einfamilienhaus: 298,13 m²

Herstellungskosten Einfamilienhaus

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur (NHK 2010) und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Das Objekt wurde dem Gebäudetyp Typ 1.01, frei stehendes EFH, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, zugeordnet. Entsprechend der Gebäudetypen wird Standardstufe 4 (gem. GAA Berlin) angesetzt.

NHK 2010 1.005,00 €

Baujahr 1972 - 25 RND bei schlechtem Bauzustand
(gemäß Tabelle der veröffentlichten Sachwertanpassungsfaktoren des GAA Berlin vom 31.05.2023)

Sonstige bauliche Anlagen: keine

Baupreisindex, Anpassung an den Bewertungsstichtag → (Stand 09/2023)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).
Der Baupreisindex für Berlin von 2010 zu 2023 beträgt 178,3

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual auf der Basis der Gesamtherstellungskosten und den Planungsanforderungen bestimmt. Hier sind beispielsweise Gebühren und Architektenleistungen enthalten. Dieser Wertermittlung werden 17 % BNK zugrunde gelegt. Die Baunebenkosten sind in den NHK bereits enthalten und werden nicht separat berechnet.

Außenanlagen

Außenanlagen werden zum Zeitwert oder als Prozentsatz angesetzt.

Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (wirtschaftliche)

25 Jahre / Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
(gem. Gutachterausschuss Berlin GND 80 Jahre)

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Einfamilienhauses erfolgt nach der linearen Abschreibung = 68,8 %

Regionalfaktor

Regionalfaktor für Berlin: 1

Baulicher Unterhaltungszustand

Schlechter Unterhaltungszustand; hoher Instandsetzungsaufwand notwendig (Asbestfassade, Dach, Haustechnik, Fenster)

Bodenwert: 380.000,00 €

Baujahr: 1972

Wohnlage

Wohnlage gemäß qualifiziertem Mietspiegel von Berlin: mittel

Zusammengefasste Ausgangsdaten

Bruttogrundfläche:	rd. 298,13 m ²
NHK 2010:	1.005,00 €
Regionalfaktor Berlin:	1 (ohne Auswirkung)
GND/RND/Abschreibung:	80 Jahre / 25 Jahre / 68,8 %
Baunebenkosten:	17 % (bereits in NHK enthalten)
Baupreisindex, angepasst:	Stand 9/2023 zu Basis 2010 = 178,3
Bodenwert:	380.000,00 €
Wohnlage:	mittel
baulicher	
Unterhaltungszustand:	schlecht
Sonstige bauliche Anlagen:	keine

Sachwertberechnung

Gebäude	Gebäude	sonstige s	Erläuterungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 298,00 m ²		
Anpassung der NHK 2010 an den Bewertungsstichtag Baupreisindex (BPI) 1,78 (2010 = 100)	1.005 €*1,78 = 1.788,90 € rd.1.789,00 €		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr 2023 • Regionalfaktor Berlin 1,0 • NHK am Wertermittlungsstichtag	1.789,00 €/m ² *1,0 =1.789,00 € 1.789,00 €/m ² * BGF	kein Einfluss	Die NHK am Wertermittlungs- stichtag ergeben sich aus dem Produkt aller Korrekturfaktoren mit dem Basiswert. 1.789,00 € * 298m ²
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude			
Gebäudeherstellungswert	533.122,00 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	./.		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	533.122,00 €		
Alterswertminderung • Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre/25 Jahre 68,8 % -366.787,94 €		
vorl. Gebäudesachwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Einrichtungen Sonstige bauliche Anlagen Garage	166.334,06 € ./. ./.		
Wert baulicher und sonstiger Anlagen (inkl. BNK)	166.334,06 €		
Übertrag Gebäudesachwerte insgesamt			166.334,06 €
zzgl. Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)			380.000,00 €
vorläufiger Sachwert			546.334,06 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren 0,964 ¹			526.666,03 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ² 0,65			342.332,92 €
angepasster Gebäudesachwert			342.332,92 €
angepasster Gebäudesachwert, gerundet			342.000,00 €

Begründung des Marktanpassungsfaktors und des Sachwertes

Der ermittelte vorläufige Sachwert entspricht nicht dem am Markt zu erzielenden Preis, sondern orientiert sich an den Herstellungskosten, unabhängig von allen am Markt wirkenden Faktoren wie Lage, Gebäudestruktur, Nachfrage, Infrastruktur etc. Mit dem Marktanpassungsfaktor wird diesen Faktoren Rechnung getragen.

¹ Der GAA Berlin veröffentlicht Korrekturwerte für Wohngebäude, veröffentlicht 31.05.2023 wie folgt:

Grundanpassungsfaktor für Reinickendorf, interpoliert für Sachwert 533.122,00 €; 1,22

<u>1/ Stadträumliche Wohnlage:</u> mittlere Wohnlage	0	<u>5/Baujahresgruppen:</u> Abschlag für Baujahresgruppe 1971-1990	- 0,140
<u>2/ Bauzustand:</u> schlechter Bauzustand	-0,127	<u>6/Stadtlage:</u> Westteil	+ 0,082
<u>3/Gebäudestellung:</u> frei stehendes EFH	0		
<u>4/Gebäudekonstruktion:</u> Fertighaus	-0,071		

Grundanpassung + Korrekturwerte 1-6 gesamt: $- 0,256 + 1,22 =$ Marktwertanpassungsfaktor 96,4 %

² Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Gebäude wurde als Fertighaus mit Asbestzementfassade errichtet. Eine Schadstoffbelastung durch Asbestfasern kann nicht ausgeschlossen werden.

Bei in den 70er Jahren errichteten Fertighäusern enthalten die verbauten Spanplatten in der Regel Formaldehyd, die heute noch eine Schadstoffbelastung verursachen können.

Zu berücksichtigen sind folgende objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

1/ Das Risiko einer notwendigen Fassadensanierung (Entfernung der Asbestzementplatten) und einer etwaigen teilweisen Sanierung der Innenwände und Decken wird mit einem Abschlag von 15 % vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt.

2/ In jedem Fall ist eine umfassende Sanierung des Gebäudes zur Herstellung einer zeitgemäßen Bauklimatik notwendig: - 15 % Abschlag

3/ Das Grundstück konnte nur von der Straße aus besichtigt werden. Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann nicht geklärt werden, ob es der Bauzustand zulässt, eine Sanierung als wirtschaftlich vertretbare Maßnahme in Betracht zu ziehen. Es handelt sich hier um ein Fertigteilhaus in Leichtbauweise mit Asbestzementplatten in der Fassade.

Ein Rückbau der Gebäudesubstanz wäre zu untersuchen.

Der Verkehrswert ergäbe sich in dem Fall aus der Berechnung: Bodenwert abzüglich Abbruchkosten und würde damit ebenfalls unter dem Bodenwert liegen.

Der Gesamtabschlag beträgt 35 %, Anpassungsfaktor ist 0,65.

Der angepasste Gebäudesachwert beträgt rd. 342.000,00 €

Der ermittelte Sachwert/m² Wohnfläche beträgt 2.085,37€.
(342.000,00 €/164 m²)

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Sachwertes ermittelt. Der ermittelte Sachwert beträgt rd. 342.000,00 €

3.4 Prüfung der Plausibilität

Abfrage aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin		AKS GAA
Immobilienpreis-Info Einfamilienhaus		
<u>Abfrageparameter</u>		
Ortsteil	Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe, Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust, Wittenau	
Qualität der Wohnlage	Mittlere Lage	
Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus	
Stichtag	26.09.2021 bis 26.09.2023	
Baujahr	1960 bis 1990	
Wohnfläche in qm	80,00 bis 200,00	
<u>Ergebnis (KP/WF = Kaufpreis / m² Wohnfläche)</u>		
Trefferanzahl	58	
Durchschnittlicher KP/WF	6.330 EUR/m ²	
Minimum KP/WF	3.402 EUR/m ²	
Maximum KP/WF	9.584 EUR/m ²	
Errechneter Durchschnittspreis für das Objekt	506.000 EUR - 1.266.000 EUR	

Der Vergleichspreis wird hier / m² Wohnfläche ausgewiesen. Nicht berücksichtigt sind hier z. B. Bauweise (Fertigteilhaus).

Als angemessener Vergleichspreis wird der Minimumwert angesehen.

Vorläufiger Vergleichswert: 3.402 € / m² WFL x 164 m² WFL = 557.928,00 €
Abzug gemäß Sachwertermittlung: 184.333,11 €
(Differenz aus Abzügen 526.666,03 € - 342.332,92 €) 373.594,89 €

Vergleichswert, gerundet 374.000,00 €

3/ Auswertung

Der ermittelte Sachwert liegt deutlich unter dem Durchschnittswert der recherchierten Kauffälle beim GAA Berlin.

Der Immobilienmarkt Berlins ist von einer größeren Unsicherheit geprägt. Die Preise stagnieren bzw. geben nach. Die Verkaufszahlen sinken. Die Vergleichspreise bilden überwiegend die Verkaufszahlen bis Ende 2022 bzw. Mitte 2023 ab. Der Abwärtstrend konnte also noch nicht genügend berücksichtigt werden.

Auf Grund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (siehe Abschnitt 3.3 im GA), hier vor allem die mögliche Schadstoffbelastung auf Grund im Gebäude verbauter Asbestzementplatten und etwaiger Belastung durch Formaldehyd in den verbauten Spanplatten, des wahrscheinlichen Instandhaltungsrückstaus und des notwendigen Risikoabschlags für nicht erfolgte Innenbesichtigung des Bewertungsgrundstücks sowie der Marktlage wird der ermittelte Sachwert als realistisch eingeschätzt und bildet den Verkehrswert.

Verkehrswert auf der Grundlage der Sachwertermittlung: rd. 342.000,00 €

3.5 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

auf der Basis der Sachwertwertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.09.2023

wie folgt festgestellt:

**Grundstück Brandtstraße 20 A in 13467 Berlin (Hermsdorf),
bebaut mit einem Einfamilienhaus**

rd. 342.000,00 €

in Worten: Dreihundertzweiundvierzigtausend Euro

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 19.10.2023

Unterschrift

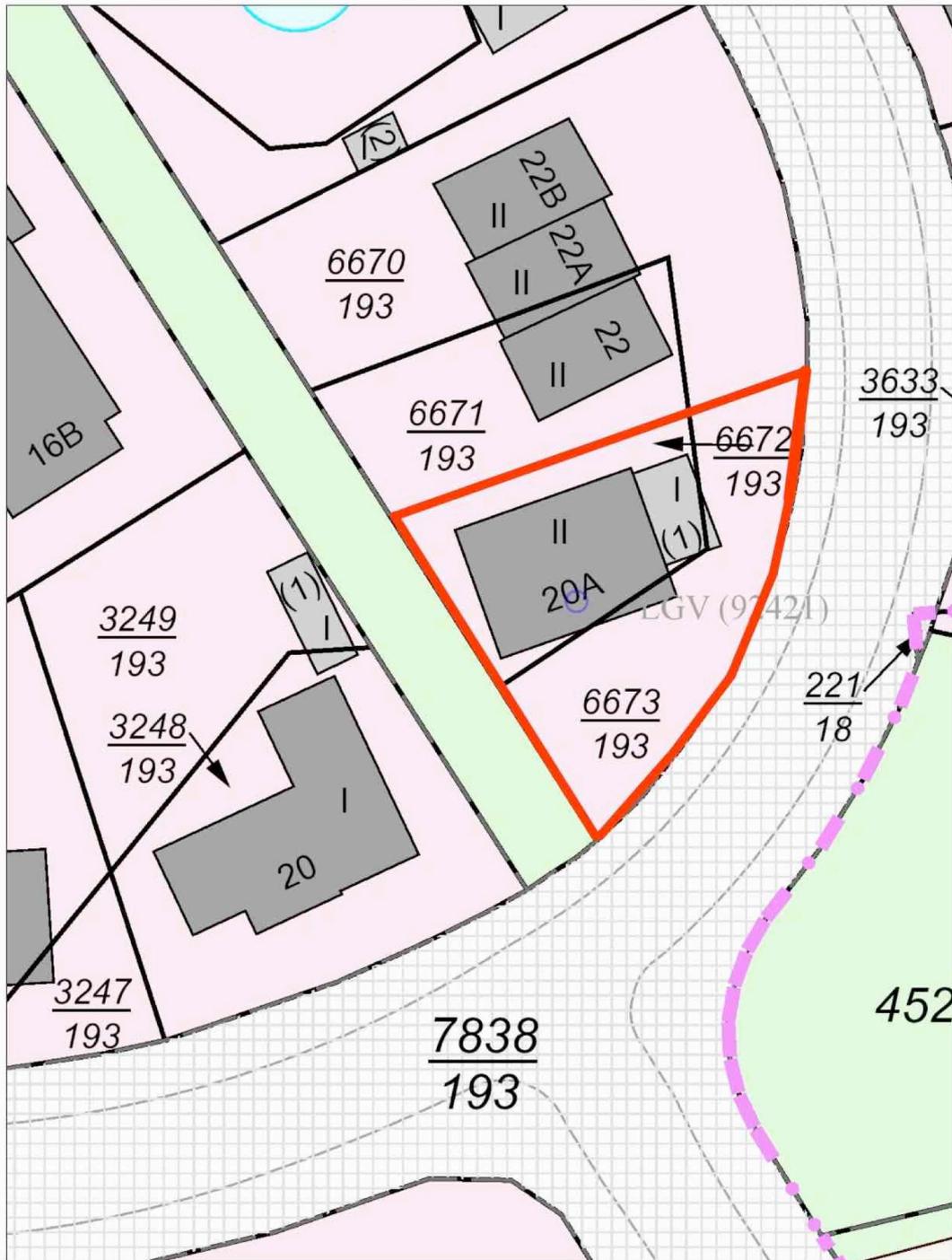
3.6 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 15.09.2023 in der Akte der SV).
- b. Eine WEG-Verwaltung besteht nicht.
- c. Das Grundstück ist vertragsfrei (nach Aktenlage und Recherche).
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Dem Augenschein nach wird zum Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind vermutlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

4 Anlagen

4.1 Flurkarte

ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

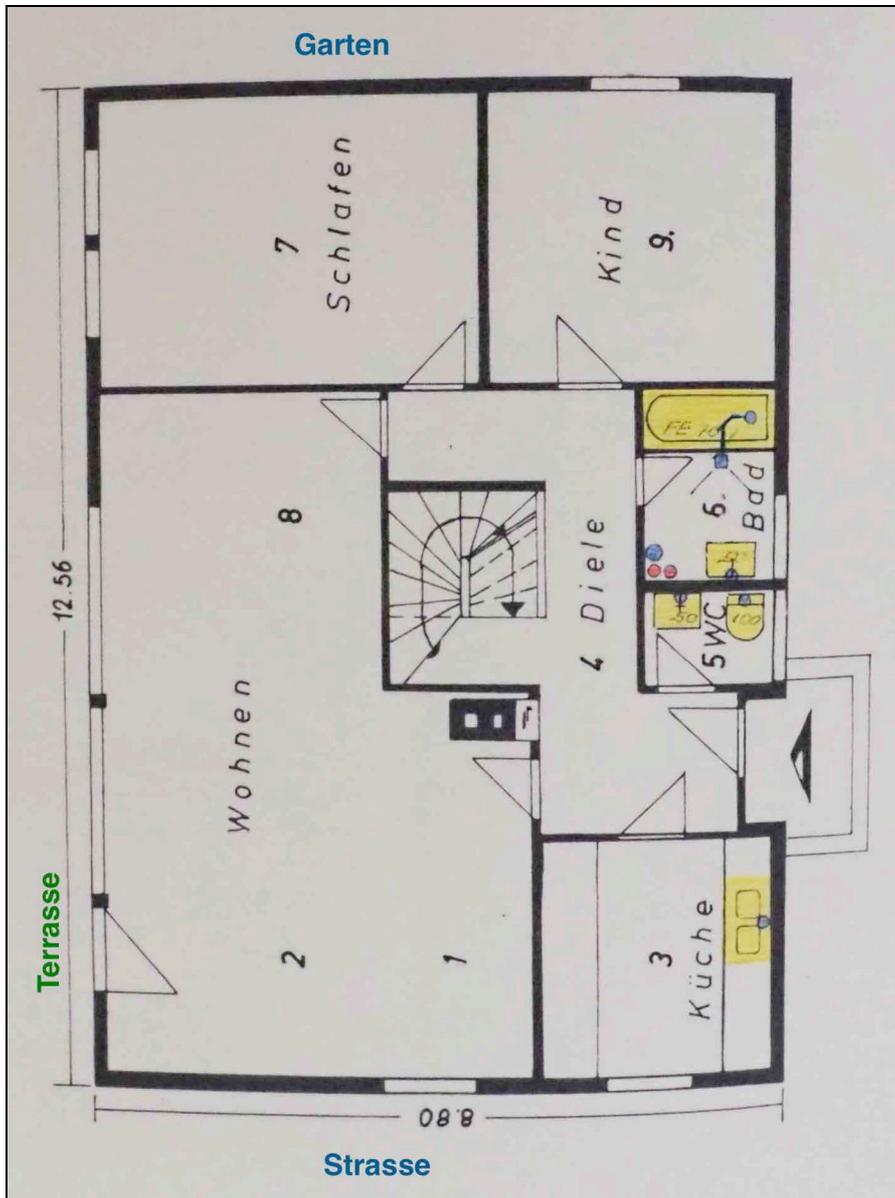


Luftbilder

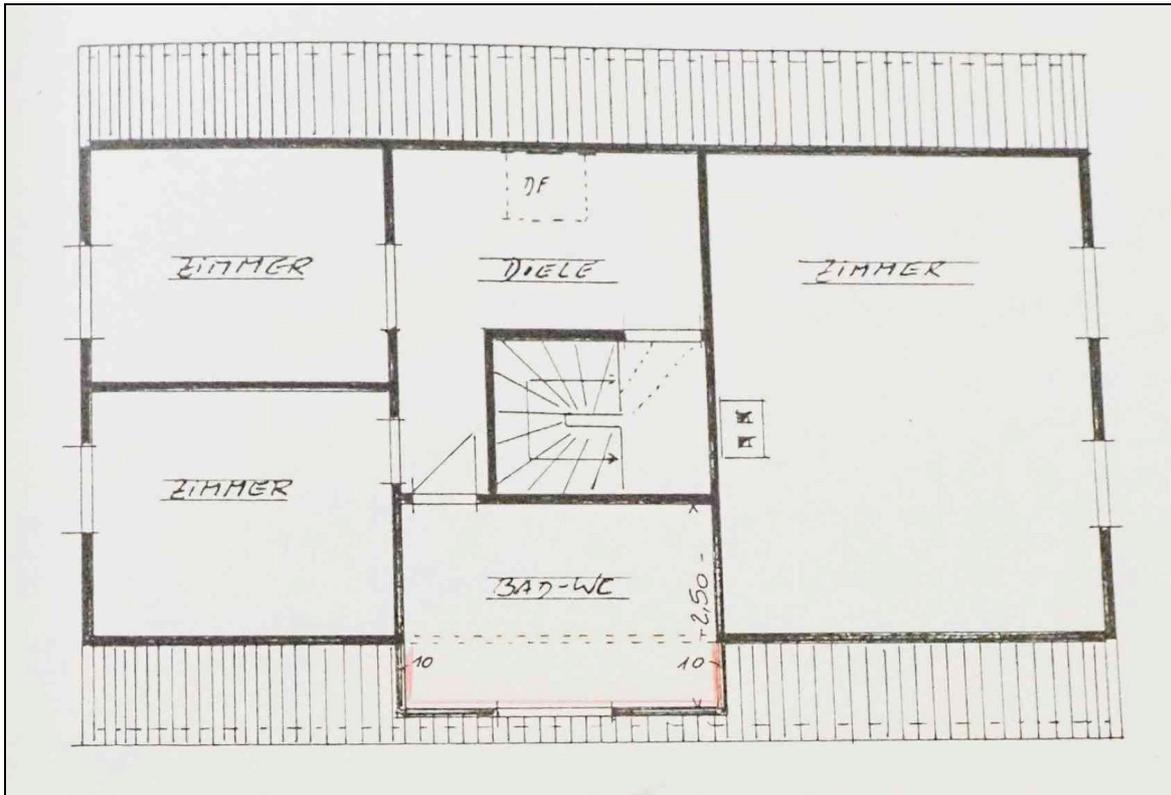
- in der Druckausfertigung-

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

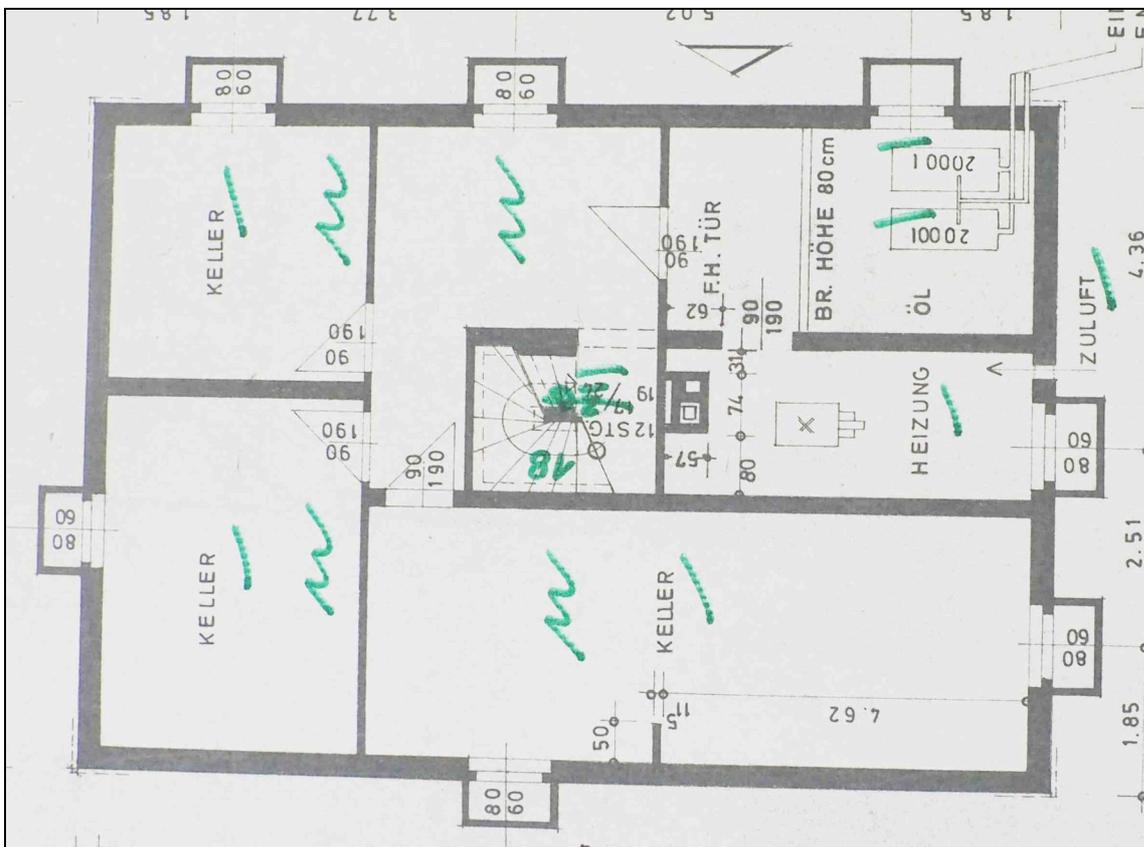
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer Sachwertfaktoren des GAA Berlin, veröffentlicht am 31.05.2023
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 26.09.2022)

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken
9. Aufl. von 2020

4.4 Fotoanlage

Die Fotoanlage befindet sich in de Druckausfertigung.