

Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 10-19



Auftrag/Bewertungsobjekt

412/1.552-Miteigentumsanteil an dem insgesamt 1.552 m² großen Grundstück Semmelländerweg 31, 31 A, 31 B und 31 C in 13593 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung (dabei handelt es sich um das als Kampa-Fertighaus errichtete Reihenhäuserhaus Nr. 31 B von 1989 mit KG, EG, DG und Spitzboden bei einer Wohnflächengröße von ca. 99 m²) zzgl. Carport sowie ausschließlichem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche mit den Eckpunkten a, b, r, q, n, l, i, k, a und gemeinschaftlichem Sondernutzungsrecht mit den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 4 an der Grundstücksteilfläche mit den Eckpunkten i, l, p, h, i

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

01.08.2024

Verkehrswert zum 01.08.2024 rd.

395.000.-€

Gutachtenaufbau

	<u>Seite</u>
1. Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	3
1.1 Gutachtenauftrag.....	3
1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.....	3
2. Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen.....	4
2.3 Baulastenverzeichnis.....	4
2.4 Erschließungsbeitragszustand.....	5
2.5 Denkmalschutz.....	5
2.6 Altlastensituation.....	5
2.7 Teilungserklärung.....	5
2.8 Objektverwaltung.....	6
3. Planungsrecht	6
3.1 Flächennutzungsplan FNP.....	6
3.2 Verbindliches Planungsrecht.....	6
4. Beschreibung der Lage	6
5. Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Bruttogrundfläche BGF / Wohnfläche	7
5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen.....	7
5.2 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 3 als Reihenendhaus Nr. 31 B.....	8
5.3 Bruttogrundfläche BGF als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung.....	9
5.4 Wohnfläche.....	9
5.5 Baulicher Zustand.....	10
5.6 Verfügbarkeit.....	10
6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	11
6.1 Allgemein.....	11
6.2 Vergleichswertverfahren.....	11
6.3 Ertragswertverfahren.....	12
6.4 Sachwertverfahren.....	12
6.5 Verkehrswert.....	12
6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens.....	13
7. Bodenwert	13
8. Sachwertermittlung	14
8.1 Ausgangsdaten.....	15
8.2 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010.....	16
8.3 Sachwert zum Verkehrswert.....	16
9. Verkehrswert	17
10. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	18
11. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 20-27)	19

1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 11.04.2024 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 412/1.552-Miteigentumsanteil an dem insgesamt 1.552 m² großen Grundstück Semmländerweg 31, 31 A, 31 B und 31 C in 13593 Berlin zu erstellen.

Der 412/1.552-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Wohnung verbunden. Dabei handelt es sich um das als Kampa-Fertighaus errichtete Reihenendhaus Semmländerweg Nr. 31 B von 1989 mit KG, EG, DG und Spitzboden bei einer Wohnflächengröße von ca. 99 m² zzgl. Carport sowie ausschließlichem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche mit den Eckpunkten a, b, r, q, n, l, i, k, a und gemeinschaftlichem Sondernutzungsrecht mit den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 4 an der Grundstücksteilfläche mit den Eckpunkten i, l, p, h, i.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 01.08.2024 wurde durch den Sachverständigen im Beisein der das Objekt bewohnenden Nießbrauchberechtigten gemäß Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 5 durchgeführt.

Besichtigt wurden in Form zerstörungsfreier Feststellungen die möblierten Gebäudeinnenflächen, Fassaden und die als Sondernutzungsrecht zugeordneten Freiflächen/Außenanlagen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 01.08.2024 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt.

Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist.

Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt, Ausnahmen können sich beispielsweise bei einer (hier nicht zutreffenden) Wertermittlung in Sanierungsgebieten ergeben.

2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE / TEILUNGSERKLÄRUNG / OBJEKTVERWALTUNG

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 10.04.2024 mit letzter Änderung vom 02.08.2022, dessen Grundbuchstand zum 01.08.2024 als zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Staaken, Blatt 6026 - Wohnungsgrundbuch

2.1.2 Bestandsverzeichnis

412/1.552-Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur 4, Flurstück 1751/41, Gebäude- und Freifläche Semmländerweg 31, 31 A, 31 B, 31 C **1.552 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung (Reihenhaus) nebst folgender Sondernutzungsrechte:

A. Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche (in den Plänen vom 26.04.1989 und 29.05.1989 bezeichnet mit den Eckpunkten a, b, r, q, n, l, i, k, a).

B. Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche zusammen mit den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 4 (in den Plänen vom 06.02.1989, 26.04.1989 und 29.05.1989 bezeichnet mit den Eckpunkten i, l, p, h, i).

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 06.02.1989, 26.04.1989 und 29.05.1989 Bezug genommen.

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Lfd. Nr. 4.1 der Eintragungen

█, geb. █, - zu ½ -

Lfd. Nr. 4.2 der Eintragungen

██████████, geb. ██████████, - zu ½ -

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und BeschränkungenLfd. Nrn. 1 bis 3

Die laufenden Nummern 1 bis 3 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 10-19).
Eingetragen am 24.06.2019.

Lfd. Nr. 5

Nießbrauch für

a) ██████████, geb. ██████████,

b) ██████████, geb. ██████████,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2018 (UR-Nr. AO 331/2018, Notar Dr. Andreas Ott in Berlin) eingetragen am 17.09.2019.

Lfd. Nr. 6

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.1:

Rückauflassungsvormerkung - auflösend befristet - für

a) ██████████, geb. ██████████,

b) ██████████, geb. ██████████,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2018 (UR-Nr. AO 331/2018, Notar Dr. Andreas Ott in Berlin) eingetragen am 17.09.2019.

Lfd. Nr. 7

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2:

Rückauflassungsvormerkung - auflösend befristet - für

a) ██████████, geb. ██████████,

b) ██████████, geb. ██████████,

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2018 (UR-Nr. AO 331/2018, Notar Dr. Andreas Ott in Berlin) eingetragen am 17.09.2019.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 9 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 19.09.2024, Herr Helmholz, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand zum 01.08.2024 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind.

Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördlicher Aufsicht zu sichern.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 19.04.2024, Frau Borchert, liegen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein baulastenfrier Zustand zum 01.08.2024 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.08.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler wird das Bewertungsgrundstück Semmelländerweg 31, 31 A, 31 B und 31 C durch den öffentlichen zum Anbau bestimmten Semmelländerweg erschlossen.

Diese Straße ist noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt.

Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Bewertungsgrundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 41.800.-€ - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung - geschätzt wird.

Wohnungs- und Teileigentümer sind nur entsprechend ihres Miteigentumsanteils beitragspflichtig.

Der Erschließungsbeitrag kann für Grunderwerb und Freilegung, sowie für andere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage oder einzelne Abschnitte selbstständig erhoben werden.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund der genannten Vorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Zustand zum 01.08.2024 zu Grunde gelegt.

Bei derzeit nicht benennbarem Zeitpunkt zur Fälligkeit des Erschließungsbeitrags wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die noch nicht berücksichtigten Kosten für Grunderwerb und Freilegung durch die notwendige Abzinsung auf den Zeitpunkt der Fälligkeit ausgeglichen werden. Folglich wird die Erschließungsbeitragspflicht als abschließender Abzugsbetrag in Höhe von rd. 41.800.-€ x 412/1.552-Miteigentumsanteil = 11.096,39 €, rd. 11.000.-€ beim Verkehrswert unter nachfolgend Punkt 9 berücksichtigt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 01.08.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 13.05.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umweltamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen zum 01.08.2024 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 06.02.1989 mit Ergänzungen/Änderungen vom 26.04.1989 und 29.05.1989 sind auszugswise folgende Gegebenheiten zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 4 Miteigentumsanteile/Wohnungen:

- 412/1.552-Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen (als Reihenendhaus Semmelländerweg 31)
- 286/1.552-Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen (als Reihenmittelhaus Semmelländerweg 31 A)
- 412/1.552-Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen (als das zu bewertende Reihenendhaus Semmelländerweg 31 B)
- 442/1.552-Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumen (als rückwärtiges/freistehendes Einfamilienhaus Semmelländerweg 31 C)

Den einzelnen Einheiten werden Sondernutzungsrechte zur ausschließlichen und gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet.

Auf das Bewertungsobjekt entfallen folgende Sondernutzungsrechte:

- das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche (in den Plänen vom 26.04.1989 und 29.05.1989 bezeichnet mit den Eckpunkten a, b, r, q, n, l, i, k, a bei einer Größe von ca. 390 m²)
- das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche zusammen mit den jeweiligen Eigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 4 (in den Plänen vom 06.02.1989, 26.04.1989 und 29.05.1989 bezeichnet mit den Eckpunkten i, l, p, h, i bei einer Größe von ca. 79 m²)

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Räume und Teile auf seine Kosten instand zu halten und instand zu setzen. Jeder Wohnungseigentümer entscheidet über Art und Umfang der Instandsetzung bzw. Instandhaltung nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen.

Kosten für Straßen- und Gehwegreinigung sowie Schneeabfuhr und auch alle sonstigen Kosten dieser Flächen werden von den Eigentümern im Verhältnis 1:1:1 getragen.

Das Grundstück und die Gebäude sollen grundsätzlich der Wohnbewirtschaftung und nicht Gewerbe- oder sonstigen Zwecken dienen. Eine Nutzung zu freiberuflichen Zwecken oder in ähnlicher Weise ist jederzeit möglich.

Eigentümersammlungen werden nach Bedarf einberufen. In der Eigentümersammlung entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme.

Die Bestellung eines Verwalters wird nicht ausgeschlossen. Zunächst erfolgt jedoch keine Bestellung. Auf Verlangen auch nur eines Wohnungseigentümers muss die Bestellung eines Verwalters erfolgen. Der Verwalter muss in diesem Fall ohne Vergütung tätig werden.

2.8 Objektverwaltung

Gemäß Auskunft der das Bewertungsobjekt bewohnenden Nießbrauchberechtigten bei Ortsbesichtigung vom 01.08.2024 war stichtagsbezogen kein WEG-Verwalter bestellt.

3. **PLANUNGSRECHT**

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 01.08.2024 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,80) in Übergangslage zu Grünflächen dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für private Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des am 01.03.1972 festgesetzten Bebauungsplan VIII-B mit folgenden grundstücksbezogenen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl GRZ zulässig 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt)
- Geschossflächenzahl GFZ zulässig 0,30 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt)
- maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig
- offene Bauweise

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands erfolgt eine Einstufung als Bauland.

4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt als Frontgrundstück im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Staaken in einem Wohngebiet der offenen Bauweise mit hohen Grünflächenanteilen als öffentliche Parkanlage Hahneberg, Kleingartenanlagen und auf den Privatgrundstücken.

Der Semmländerweg zweigt von der in ca. 300 m Entfernung verlaufenden Heerstraße als Bundesstraße B5 ab. In ca. 500 m Entfernung verläuft die Berliner Stadtgrenze mit auf Brandenburger Seite angrenzendem Seeburg/Engelsfelde.

Die umgebende Bebauung setzt sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauungen mit zusätzlichen Dachgeschossen unterschiedlichster Baujahre in offener Bauweise zusammen.

Bei dem in Objekthöhe mit asphaltierter Fahrbahn und nur objektseitig befestigtem Gehweg angelegten Semmländerweg handelt es sich um eine wenig befahrene Straße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten sind in für entsprechende Wohnlagen weitgehend durchschnittlichem Umfang vorhanden.

In der ca. 3.500 m entfernten Altstadt Spandau liegen konzentriert bezirkliche Einrichtungen und großflächiger Einzelhandel vor.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Heerstraße mit der Haltestelle „Heerstraße 438-446“ in ca. 350 m Entfernung
- den U-Bahnhof „Rathaus Spandau“ bzw. S-Bahnhof „Spandau Bahnhof“ in ca. 3.400 m Entfernung

Ergänzende Entfernungangaben:

- Bahnhof Spandau ca. 3,4 km
- City-West/Breitscheidplatz ca. 12 km
- Hauptbahnhof ca. 14,5 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 17 km
- Flughafen BER ca. 29,5 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei unmittelbarer Übergangslage zu auf der gegenüberliegenden Seite des Semmländerweges angrenzenden sehr niedrigen Status und stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau (entnommen dem Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 30.06.2023, dem Stat. Jahrbuch Berlin 2022 zum Stand 31.12.2022, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin zum Stand 2022, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2023 Berlin-Hyp & CBRE zum Stand 2022 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2023):

- Einwohnerzahl ca. 255.516 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 157.436 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,6 % (Berlin insgesamt \varnothing ca. 9,3 %) bzw. im Juli 2024 ca. 10,1 % (Berlin insgesamt \varnothing ca. 9,6 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.367.-€ (Berlin \varnothing 3.508.-€)

5. KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Das Frontgrundstück ist im straßenseitigen Abschnitt mit den dortigen 3 Reiheneinheiten regelmäßig rechteckig zugeschnitten bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 40 m und einer Grundstücksbreite von ca. 26 m.

Der daran anschließende, hintere Grundstücksabschnitt mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus weist einen unregelmäßigen, spitz zulaufenden Zuschnitt auf.

Die maximale Grundstückstiefe des Gesamtgrundstücks beträgt ca. 67 m bei weitgehend ebenem Grundstücksverlauf.

Bei der dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 3 als Reiheneinheit Nr. 31 B zugeordnetem ausschließlichen Sondernutzungsrecht mit den Eckpunkten a, b, r, q, n, l, i, k, a handelt es sich um einen i.M. ca. 9,70 m breiten und ca. 40 m tiefen bzw. ca. 390 m² großen Grundstückstreifen als Vorgartenfläche, seitlichem Gebäudeumgang mit Carport und rückwärtiger Gartenfläche mit Gartengeräteschuppen als Holzkonstruktion.

Die gemeinschaftliche Sondernutzungsrechtsfläche mit den Eckpunkten i, l, p, h, i ist unregelmäßig zugeschnitten bei aufstehendem Wildwuchs und einer überschlägigen Größe von ca. 79 m².

Straßenseitig ist der als ausschließliche Sondernutzungsrechtsfläche zugeordnete Grundstücksflächenanteil mittels Holzzaun auf Stahlrahmen mit elektrischem Zufahrtstor zwischen massiven Pfosten bei integriertem Briefkasten und Klingelanlage sowie separatem Zugangstor eingefriedet.

Sonstige Einfriedungen liegen als Maschendraht- oder Holzzaun vor.

Wegeführungen und die Zufahrt zum Carport sind gepflastert.

Bei den übrigen Freiflächen handelt es sich um Rasen mit anteiligem Baum-/Strauch-/Heckenbestand und installierter Bewässerungsanlage.

Das erhöhte liegende EG ist über eine Außentreppe mit 6 Waschbeton-Differenzstufen und überdachtem Zugangspodest zugänglich bei gartenseitiger Außentreppe zur Gartenfläche von der dem Wohnzimmer vorgelagerten, mittels Platten befestigten Terrasse.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angabe vor. Gemäß Baugrundkarte Spandau als landeseigener Internetveröffentlichung im Geoportal Berlin/Fis-Broker mit Stand vom 01.08.2024 liegt Sand als Baugrund vor. Es werden den übrigen Grundstücken innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone entsprechende Baugrundverhältnisse zu Grunde gelegt.

5.2 **Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums WE-Nr. 3 als Reihenendhaus Nr. 31 B**

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den am 16.05.2024 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung und den zerstörungsfreien Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 01.08.2024 im möblierten Objektzustand.

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme, bestehend aus 3 straßenseitigen Reihenhäusern und einem rückwärtigen freistehenden Einfamilienwohnhaus errichtet.

Kurzbeschreibung gemäß Baubeschreibung und Baugenehmigungsunterlagen

- Ursprungsbaujahr 1989 (errichtet mit Baugenehmigung Nr. 260/13 vom 12.10.1988 bei am 03.07.1989 erfolgter Gebrauchsabnahme), errichtet als Kampa-Fertighaus in Holztafelbauweise ab OK Kellerdecke mit zu Wohnzwecken ausgebautem EG und DG sowie nicht ausgebautem Spitzboden und massiv ausgeführter Unterkellerung
- Kellerausführung: Stahlbetonplatte $d = 25$ cm mit 4 cm Verbundestrich oder geglätteter Oberfläche der Gründungssohle; unter der Sohlplatte Folie und mind. 15 cm kapillarbrechende verdichtete Schüttung; Außenwände bewehrte Stahlbetonplattenwände $d = 30/20/15$ cm; Stahlbetondecke zum EG mit schwimmendem Estrich; Stahlbeton-Kellertreppe; Stahl- oder Holztüren; Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18195 T6; Sockelbereiche der Kelleraußenwände verputzt; die Kellerräume sind im KG-Grundriss der Baugenehmigung mit einem sog. „U-Vermerk“ versehen, d.h. dass diese für den dauernden Aufenthalt von Menschen unzulässig sind
- Außenwände ab EG: Gesamtstärke $d = 31$ cm mit von außen nach innen: 11,5 Verblendmauerwerk, 2,5 cm Luftschicht, 6 cm Zusatzdämmung, 11 cm Holztafelbauweise als Fachwerkrahmen mit 8 cm Mineralwollendämmung mit beidseitiger Spanplattenbeplankung bzw. innenseitig mit Dampfsperre und GK-Plattenbeplankung $d = 1,1$ cm; Dachgiebel mit Werzalit-Paneelverkleidung
- Innenwände: analog zu den Außenwänden mit beidseitiger GK-Plattenbeplankung
- Geschossdecke über EG als Holzbalkendecke/Fertigteilelemente mit Spanplattenbeplankung mit 8 cm Mineralfaserdämmung, unterseitig Gipskartonplattenbeplankung, oberseitig schwimmender Estrich $d = 4$ cm mit Hartschaumdämmung $d = 2,5$ cm
- Kehlbalkendach mit 45°-Dachneigung als Holzkonstruktion, Dachschrägen mit 14 cm Wärmedämmung alukaschiert; Konterlattung und GK-Plattenverkleidung; Ziegeleindeckung als Frankfurter Pfanne mit freier Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück über Rinnen und Fallrohre
- Isolierverglaste Fensterelemente, im EG mit Außenjalousien und abschließbaren Fensteroliven sowie Markise über der EG-Terrasse, im DG mit zusätzlichen außen liegenden Sonnenschutzvorrichtungen, im KG hochliegend mit außenseitigen Vergitterungen
- Innentüren als edelholz furnierte Röhrenspantüren (bzw. als Glastüren im EG vom Flur zum Esszimmer und zum Wohnzimmer); erneuerte einbruchssichere Hauszugangstür
- Holztreppenlauf EG-DG; Einschubtreppe im DG-Flur zum nicht ausgebauten Spitzboden
- lichte Raumhöhen gemäß Schnittzeichnung im KG = 2,197 m, im EG = 2,505 m und im DG bis 2,51 m

Ergänzende Feststellungen der Ortsbesichtigung vom 01.08.2024

- Kellerräume: mit Heizkörpern versehen; Bodenbeläge Estrich, Fliesen, Teppich; Wände und Decken i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; massiver Treppenaufgang zum EG mit Fliesenbelag und Holzhandlauf

- Heizung im KG in 2013 erneuert als Solar- und Heizungspufferspeicher mit integriertem Brennwertgerät/Solarheizkessel SolvisMax 756/Ölbrennwertkessel und auf der gartenseitigen Dachschräge angebrachten Solarkollektoren als Solarthermieanlage zur Einspeisung Heizung/Warmwasserbereitung, Kunststoffanlage im Heizungskeller angeordnet, stationäre Heizkörper (in Sanitärbereichen als Strukturheizkörper/Handtuchrockner),
- Bodenbeläge im EG Bodenfliesen und Holzparkett im Wohnzimmer, im DG Teppich und Parkett
- Einbauküche im EG mit Bodenfliesen, Herd, Spüle, üblicher Geräteausstattung, Natursteinarbeitsplatten und -wandverkleidungen in den Objektbereichen, Ober- und Unterschränke
- WC im EG mit Boden- und Wandfliesen, wandhängendem WC und Waschbecken
- Kamin im EG-Wohnzimmer
- Holztreppe EG-DG mit Trittstufen und einseitigem Holzgeländer/-handlauf
- Wände und Decken im EG und DG i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, Deckenabschnitte tlws. mit Downlights
- Badezimmer im DG mit Bodenfliesen und Wandfliesen in den Objektbereichen, eingefliester Badewanne, eingefliester Duschtasse mit Glaskabinenwänden, wandhängendem WC und Waschbecken
- über eine Einschubtreppe vom DG-Flur aus zugängiger Spitzboden mit Unterspannbahn im Dachschrägenbereich und - soweit erkennbar - im Deckenbereich zwischen Spitzboden und DG angeordneten Wärmedämmschichten

Entgegen Planeintrag in den Baugenehmigungsunterlagen der Anlage d zu diesem Gutachten wurden der straßenseitige Windfang im EG und der darunter liegende Kellerraum nicht ausgeführt.

Anstelle des giebelseitigen Garagenanbaus wurde ein Carport als Holzkonstruktion errichtet.

Beide Küchentüren wurden versetzt angeordnet.

Die im Gebäudeschnitt und der Gartenansicht dargestellte Schleppgaube im DG wurden ebenfalls nicht ausgeführt bei lediglich vorliegenden Dachflächenfenstern.

Bei erhöht liegendem EG bzw. Zugängigkeit über eine Außentreppe besteht keine Barrierefreiheit.

Ein Energieausweis nach EnEV liegt nicht vor.

5.3 **Bruttogrundfläche BGF als Bezugsgröße zur Sachwertermittlung**

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Reihenendhauses Semmländerweg 31 B als Wohnungseigentum Nr. 3 beruht auf den Maßangaben der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen: Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

In den Ansatz der BGF für das Wohnhaus gehen das KG, das EG und das DG ein.

Die Bruttogrundfläche wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zur Durchführung der Sachwertermittlung herangezogen.

Geschoss	Abmessungen gemäß Grundrissvermaßung	BGF in m ²
KG	11,55 x 6,64 =	76,69
EG	11,57 x 6,65 =	76,94
DG (wie EG)	11,57 x 6,65 =	76,94
Summe BGF		230,57 m²

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd.

231 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

Eine Bruttogrundflächenermittlung war den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

5.4 **Wohnfläche**

Nachfolgender Ansatz der Wohnfläche des Reihenendhauses Semmländerweg 31 B als Wohnungseigentum Nr. 3 beruht auf den Maßangaben im DG-Grundriss der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen.

Dabei bleibt die EG-Terrassenfläche ohne Ansatz.

Die Grundfläche der DG-Räume wird ab einer lichten Raumhöhe von 1,50 m (s. den entsprechenden Eintrag im DG-Grundriss) zu 100 % auf die Wohnfläche angerechnet.

Geschoss/Raum	Abmessungen gemäß Grundrissvermaßung	Wohnfläche in m ²
EG Flur	$(1,39 \times 1,60) + (3,90 \times 1,77) =$	9,12
EG WC	$1,46 \times 1,42 =$	2,07
EG Küche	$3,09 \times 2,60 =$	8,03
EG Essen	$2,84 \times 3,09 =$	8,78
EG Wohnen	$(6,18 \times 5,27) - (0,40 \times 0,71) =$	32,29
DG Flur	$(1,05 \times \frac{(2,99 + 3,42)}{2}) + (1,05 \times \frac{(1,05 + 1,49)}{2}) =$	4,70
DG Bad	$2,32 \times 2,08 =$	4,83
DG Eltern	$(4,12 \times 2,32) + (1,17 \times 1,69) + \frac{(1,17 \times 1,17)}{2} - (0,40 \times 0,71) =$	11,94
DG Kind 1	$(2,78 \times 2,52) + \frac{((2,52 + 1,73) \times 0,79)}{2} =$	8,69
DG Kind 2	$(2,91 \times 2,47) + \frac{((2,47 + 1,81) \times 0,66)}{2} =$	8,60
Summe Wohnfläche		99,05 m²

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen Wohnfläche des Wohnhauses rd. 99 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

Eine Wohnflächenermittlung war den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

5.5 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend normaler Bauzustand unterstellt.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Ferner erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen.

Auf Grund der bei Ortsbesichtigung vom 01.08.2024 getroffen zerstörungsfreien Feststellungen im möblierten Objektzustand ergibt sich kein Verdacht hinsichtlich eines möglicherweise vorliegenden Hauschwammbefalls.

5.6 Verfügbarkeit

Bei stichtagsbezogener Nutzung durch die Nießbrauchberechtigte und im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigenden Eintragungen in Grundbuch Abt. II wird ein bezugs-/vertragsfreier Objektzustand zu Grunde gelegt.

Mietvertragliche Vereinbarungen wurden nicht mitgeteilt.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.04.2024 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um Sozialen Wohnungsbau. Die öffentlichen Mittel wurden noch nicht zurückgezahlt - somit dauert die Mietpreis- und Belegungsbindung an.

Im Anschreiben der Investitionsbank Berlin IBB/Frau Simon 23.05.2024 wird mitgeteilt, dass mit Bewilligungsbescheid vom 29.03.1989 eine Aufwendungshilfe (zusammengesetzt aus 1/3 Darlehen und 2/3 Zuschuss) im Förderprogramm A - sozialer Wohnungsbau - bewilligt wurde bei vollständig erfolgter Auszahlung.

Am 16.06.2020 wurde das Aufwendungsdarlehen gekündigt, wobei für die verbliebene aktuelle Forderung der IBB ab dem 24.05.2024 weitere Zinsen anfallen.

Grundlage für das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert ist das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin, WoG Bln). In § 8 ist geregelt, wann die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei selbst genutztem Wohnraum endet - nämlich nur mit vollständiger Rückzahlung der Forderung der IBB.

Wenn also bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung die Forderung der IBB zurückgeführt wird, endet die Bindung mit Datum der Rückzahlung. Bis dahin bleibt die Bindung bestehen.

Eine Vermietung des Objekts bedarf einer vorherigen Zustimmung der IBB - diese würde aber aufgrund der bevorstehenden Verwertung der Immobilie nicht erteilt werden.

Die in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 5, 6 und 7 aufgeführten Berechtigten waren als Darlehensnehmer der IBB Eigentümer der Immobilie.

Das Eigentum wurde auf die in Grundbuch Abt. I unter den lfd. Nrn. 4.1 und 4.2 aufgeführten Personen übertragen. Daher gilt die Immobilie als eigengenutzt.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS / DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt.

LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften. Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für

Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Einfamilienhausgrundstück als Wohnungseigentum handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegen für den Zeitraum 01.01.2023 bis zum 01.08.2024 für Reihenhäuser im Wohnungseigentum als dem Bewertungsobjekt entsprechende Objekte hinsichtlich Baujahr, baulicher Ausbildung, Objektgröße und Lage etc. nur in ungenügender Anzahl vor. Für entsprechende real geteilte Reihenhäuser als Fertighäuser mit dem Bewertungsobjekt entsprechenden Eigenschaften liegen für den Zeitraum 01.01.2023 bis zum 01.08.2024 keine Kauffälle vor.

Folglich wird der Verkehrswert aus dem unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren unter Verwendung anonymisierter Daten der dort zu Grunde liegenden Gesamtmenge der Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2019 bis 30.06.2022 als „Sachwertfaktoren 2022“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitet.

Dies erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei abschließend vorzunehmender konjunktureller Anpassung für den Zeitraum vom 30.06.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 und gesonderter Berücksichtigung der vorliegenden Eigenschaft als Wohnungseigentum.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens gemäß Punkt 8 abgeleitet.

7. **BODENWERT**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 1494 von 410.-€/m² für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,30 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 1494 statt:

- Stichtag 01.01.2024 = 410.-€/m² W 0,30 (als Absenkung gegenüber dem Vorjahr um das 0,89-fache)
- Stichtag 01.01.2023 = 460.-€/m² W 0,30 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 460.-€/m² W 0,30 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,21-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 380.-€/m² W 0,30 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 330.-€/m² W 0,30 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,06-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 310.-€/m² W 0,30 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 260.-€/m² W 0,30

Aktuelle Kaufpreisauswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, aktuell veröffentlicht im „*Ad hoc Marktreport Ausgabe September 2024 für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,60 im Zeitraum April 2024 bis Juni 2024*“ zeigen nach statistischem Ausschluss von Ausreißern für aus dem Zeitraum April 2024 bis Juni 2024 ausgewertete Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2024 bei Grundstückgrößen ab 120 m² ein berlinweites Absinken um ø 6 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 = 100 % für insgesamt 86 Kauffälle.

Dabei werden dem Bewertungsobjekt entsprechend unterschieden nach Bezirk, typischer GFZ und Wohnlageneinstufung folgende Mittelwerte zur weiteren Kaufpreisentwicklung angegeben:

- Kauffälle im Bezirk Spandau insgesamt: - 5 % (bei 4 Kauffällen)
- Kauffälle bei typischer GFZ 0,30 insgesamt: - 9 % (bei 23 Kauffällen)
- Kauffälle in einfacher Wohnlage insgesamt: - 6 % (bei 20 Kauffällen)

Folglich kann für die konjunkturelle Bodenrichtwertentwicklung vom 01.01.2024 mit 410.-€/m² W 0,30 bis zum 01.08.2024 von einem Absinken im Bereich von bis zu ca. 5 % ausgegangen werden.

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 1494 entsprechen:

- eintragungsfrei im Baulastenverzeichnis bei auftragsgemäß nicht zu berücksichtigenden Eintragungen in Grundbuch Abt. II
- Altlastenfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich zu Grunde gelegten Baugrundverhältnissen
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt (der ausschließlich zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche)
- einfache Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

Die ausstehende Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 wird abschließend gesondert unter Punkt 9 berücksichtigt.

Bodenwertansatz für das unter Punkt 8 durchgeführte Sachwertverfahren

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 8 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein BRW-Ansatz zum 01.01.2022 von 460.-€/m² W 0,30 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz für die ca. 390 m² große ausschließliche Sondernutzungsrechtsfläche von:

390 m² Grundstücksfläche x 460.-€/m² W 0,30 = 179.400.-€

Anzusetzender Bodenwertansatz im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd. 179.000.-€

Die zwischenzeitlich bis zum 01.08.2024 eingetretene Bodenrichtwertabsenkung im Sachwertverfahren wird unter Punkt 8 abschließend als konjunktureller Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Der Anteil an der gemeinschaftlichen Sondernutzungsrechtsfläche mit den Eckpunkten i, l, p, h, i bei einer Größe von ca. 79 m² und aufstehendem Wildwuchs bleibt wegen Geringfügigkeit ohne gesonderten Wertansatz.

8. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2022 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundswerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 30.06.2022.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.694 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2019 bis 30.06.2022 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei einer gebietstypischen GFZ <= 0,60 und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Kauffälle, bei denen eine Wertminderung wegen Baumängeln/Bauschäden berücksichtigt wurde, wurden bei der Recherche nicht mit einbezogen. Sofern zusätzliche Hinweise zu Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechten vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden, führte dies ebenfalls zum Ausschluss bei der Recherche.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks >= 5.000.000.-€
- Grundstücksfläche >= 3.000 m² und <= 119 m²
- tatsächliche GFZ >= 1,22 und <= 0,06

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- es wurden nur bezugsfreie Objekte ohne Wasserlage und ohne Denkmalschutz berücksichtigt
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos und nur über eine Einschubtreppe zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- zeitliche Anpassung auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer zu Mai 2022 = 1,472 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
⇒ daraus folgt für den Stichtag 30.06.2022 der Sachwertfaktoren eine zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes vorgabegemäß für Mai 2022 = $1,472 \times 1,110 = 1,634$
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und baulichen Zustand
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2022 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobilen Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- lineare Alterswertminderung

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010, die in €/m² Bruttogrundfläche angegeben werden. Sie beinhalten die Umsatzsteuer und einen Baunebenkostenanteil (für Planungsleistungen etc.).

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 2.01 (als Reihenendhaus mit KG, EG und voll ausgebautem Dachgeschoss) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 945.-€/m² BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Standardstufe 4 wird auf die Anlage f zu diesem Gutachten verwiesen, die durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des - bei nicht ermöglichter Zugänglichkeit - angenommenem Ausstattungsstandards unterschritten wird.

8.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022 in Höhe von 460.-€/m² W 0,30 unter Bezugnahme auf die als ausschließliches Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksfläche mit ca. 390 m²:
 $460.-€/m^2 \times 390 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche (Sondernutzungsrecht SNR)} = 179.400.-€, \text{ rd. } 179.000.-€$
- als normal zu Grunde gelegter Bauzustand

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren (unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des normalen Bauzustands) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne gesonderten Ansatz bei gesonderter Berücksichtigung des Carports und des Gartengeräteschuppens
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca. 231 m² gemäß Punkt 5.3
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 945.-€/m² BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 30.06.2022 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes für Mai 2022 = 1,472 x 1,110 = 1,634
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß nachfolgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung: } \frac{\text{GND}-\text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$$

8.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

Wohnhaus (Typ 2.01 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungstichtag	01.08.2024
Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca.	231 m ² BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 2.01 NHK 2010) rd.	945.-€/m ² BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 945.-€/m ² BGF x 1,00 =	945.-€/m ² BGF
Ansatz Baukostenindex (zu Mai 2022): 1,634 x 945.-€/m ² BGF = rd.	1.544.-€/m ² BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.544.-€/m ² = rd.	772.-€/m ² BGF
Zwischensumme Wohnhaus: 231 m ² BGF x 772.-€/m ² BGF = rd.	178.000.-€
Zulage Carport und Gartengeräteschuppen zum pauschalen Zeitwert rd.	5.000.-€
Bodenwertanteil rd. (vorgabegemäß 390 m ² Grundstücksfläche (SNR) x 460.-€/m ² als BRW zum 01.01.2022)	179.000.-€
Zwischensumme als vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung: 178.000.-€ + 5.000.-€ + 179.000.-€ = 362.000.-€)	362.000.-€

8.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren

Bei Zugrundelegung der ermittelten Zwischensumme von 362.000.-€ gemäß Punkt 8.2 wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 1,353 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 1,353

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1971 bis 1990 = - 0,140
- Berücksichtigung der einfachen stadträumlichen Wohnlage = - 0,037
- Berücksichtigung des normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart Reihenhendhaus = + 0,212
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Fertighaus = - 0,071
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,082

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 1,399

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung zu Mitte 2022 gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 362.000.-€ (gemäß Punkt 8.2) x 1,399 = 506.438.-€, rd. **506.000.-€**

Abschließende Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur konjunkturellen Anpassung/Entwicklung liegen für den Zeitraum vom 30.06.2022 bis zum 01.08.2024 noch nicht vor.

Aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Bericht zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern bis zum 2.Quartal 2024 zeigen von der Jahresmitte 2022 ab bis zum 1.Quartal 2024 ein stark abfallendes Kaufpreisniveau um ca. 20 %, wobei ab Anfang 2024 eine Stabilisierung eingetreten ist.

Diese Auswertung erfolgt ohne weitere Differenzierung nach Baujahr, Bauzustand/Investitionsbedarf, Gebäudestellung, Objektgröße, Lage etc.

Dabei kommen der Entwicklung des Leitzinses mit 0,50 % zum Stand 27.07.2022 bis 4,25 % zum Stand 12.06.2024 als Kenngröße für die Zinsentwicklung von Baufinanzierungen und der anhaltend ansteigenden Baukostenentwicklung wesentlicher Einfluss zu.

Für die konjunkturelle Anpassung bis zum 01.08.2024 wird ein 20 %-iger Abschlag vom vorläufigen Sachwert nach Marktanpassung auf Grundlage der „Sachwertfaktoren 2022“ in Höhe von 506.000.-€ vorgenommen.

Konjunkturelle Anpassung: Zwischensumme 506.000.-€ x 0,80 = 404.800.-€, rd. **405.000.-€**

Abschließend sind noch Anpassungen für den vorliegenden Ausstattungsstandard und die Objekteigenschaft als Wohnungseigentum vorzunehmen:

Für das Bewertungsobjekt ist bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 als Grundlage zur Sachwertermittlung gemäß Anlage f zu diesem Gutachten zu Grunde zu legen.

Dabei bleibt zu beachten, dass den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang tatsächlich die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat.

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes unterschreitet die Standardstufe 4.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird die vorliegende Objektausstattung mit u.a. Solarthermieanlage/Heizungsanlage von 2013, Kamin im EG, Bewässerungsanlage für die Gartenflächen und zusätzlicher Abstellfläche im Spitzboden als gewichteter Ausgleich für den Umstand zu Grunde gelegt, dass es sich nicht den „Sachwertfaktoren 2022“ entsprechend um ein real geteiltes Grundstück, sondern um Wohnungseigentum unter Beachtung der Regelungen gemäß Teilungserklärung handelt.

Endsumme Sachwert zum Verkehrswert somit: **405.000.-€**

Sachwert nach Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 rd.	405.000.-€
--	-------------------

9. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes gemäß Punkt 8.3 unter Verwendung der „Sachwertfaktoren 2022“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitet.

Sachwert gemäß Punkt 8.3 = 405.000.-€

Abzüglich Berücksichtigung der vorliegenden Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 in Höhe von rd. 11.000.-€ = - 11.000.-€

Endsumme Verkehrswert = 394.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2024 rd.	395.000.-€
---	-------------------

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Ansatz von:

- rd. 1.710.-€/m² BGF bezogen auf die Bruttogrundfläche BGF von ca. 231 m²
- rd. 3.990.-€/m² Wohnfläche bezogen auf die zu Grunde Wohnfläche von ca. 99 m²

für das Wohnhaus.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

30 K 10-19, aufgestellt am 22.09.2024



10. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 13.05.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umweltamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.
- b) Gemäß Teilungserklärung erfolgte zunächst keine Bestellung eines WEG-Verwalters. Diese wird aber nicht ausgeschlossen. Auf Verlangen auch nur eines Wohnungseigentümers muss die Bestellung eines Verwalters erfolgen. Der Verwalter muss in diesem Fall ohne Vergütung tätig werden. Nach Auskunft der das Bewertungsobjekt bewohnenden Nießbrauchberechtigten bei Ortsbesichtigung ist kein WEG-Verwalter beauftragt. Es erfolgen keine Hausgeldzahlungen bei nicht vorhandener Instandhaltungsrücklage.
- c) Mögliche Mieter oder Pächter wurden seitens der Nießbrauchberechtigten nicht mitgeteilt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.04.2024 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um Sozialen Wohnungsbau. Die öffentlichen Mittel wurden noch nicht zurückgezahlt - somit dauert die Mietpreis- und Belegungsbindung an. Im Anschreiben der Investitionsbank Berlin IBB/Frau Simon 23.05.2024 wird mitgeteilt, dass mit Bewilligungsbescheid vom 29.03.1989 eine Aufwendungshilfe (zusammengesetzt aus 1/3 Darlehen und 2/3 Zuschuss) im Förderprogramm A - sozialer Wohnungsbau - bewilligt wurde bei vollständig erfolgter Auszahlung. Am 16.06.2020 wurde das Aufwendungsdarlehen gekündigt, wobei für die verbliebene aktuelle Forderung der IBB ab dem 24.05.2024 weitere Zinsen anfallen. Grundlage für das Ende der Eigenschaft öffentlich gefördert ist das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin, WoG Bln). In § 8 ist geregelt, wann die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ bei selbst genutztem Wohnraum endet - nämlich nur mit vollständiger Rückzahlung der Forderung der IBB. Wenn also bei einem Verkauf oder einer Zwangsversteigerung die Forderung der IBB zurückgeführt wird, endet die Bindung mit Datum der Rückzahlung. Bis dahin bleibt die Bindung bestehen. Eine Vermietung des Objekts bedarf einer vorherigen Zustimmung der IBB - diese würde aber aufgrund der bevorstehenden Verwertung der Immobilie nicht erteilt werden. Die in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 5, 6 und 7 aufgeführten Berechtigten waren als Darlehensnehmer der IBB Eigentümer der Immobilie. Das Eigentum wurde auf die in Grundbuch Abt. I unter den lfd. Nrn. 4.1 und 4.2 aufgeführten Personen übertragen. Daher gilt die Immobilie als eigengenutzt.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung liegt mir nicht vor.

11. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 01.08.2024 mit gelber Umrahmung des Gesamtgrundstücks und roter Umrahmung des Sondereigentums WE-Nr. 3 als Reihenhäuser Semmeländerweg 31 B (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen/Aufteilungsplänen
- e) Fotos vom 01.08.2024
- f) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)