

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 13.10.2023
AZ: 2023 - 091

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück in 13053 Berlin, Degnerstraße.

Aktenzeichen: 30 K 12/23

Gemarkung: Hohenschönhausen

Flur: 1

Flurstück: 6477/108



Der Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks wurde zum Stichtag 09.10.2023 ermittelt mit rd.

316.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage eine Außenbesichtigung. Das Bewertungsgrundstück war auf Grund des wilden Bewuchses nicht zugänglich.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 12/23**

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 1338N, lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 1, Flurstück 6477/108 (497 m²)

Erschließung: Im Grundbuch ist ein Herrschvermerk zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) am straßenseitig vorgelagerten Grundstück Flurstück 6476/108, welche die Erschließung des Bewertungsgrundstücks sicherstellt.

Objektadresse: Degnerstraße, 13053 Berlin

Dem Bewertungsgrundstück ist aktuell keine Hausnummer zugeordnet. Es befindet sich rückwärtig (östlich) des Grundstücks Degnerstraße 76 und wird über dieses straßenseitig vorgelagerte Grundstück erschlossen.

Grundstückszuschnitt: mittlere Breite ca. 16 m;
mittlere Tiefe ca. 31 m

Bebauung: unbebaut

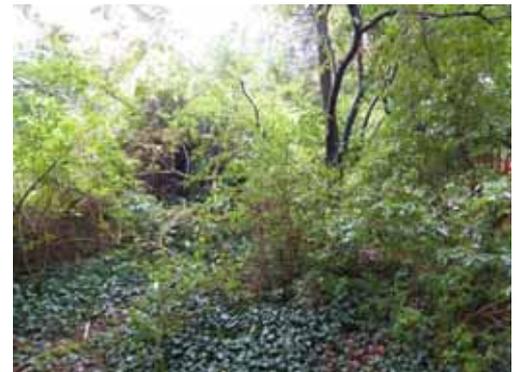
Nutzung: ungenutzt

örtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Lichtenberg ist ca. 2,5 km entfernt. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.

Verkehrswert: 316.000,00 €
(zum Wertermittlungsstichtag)



Ansicht nordwestliche Grundstücksecke



Blick auf das Bewertungsgrundstück



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt auf der Grundlage eine Außenbesichtigung. Das Bewertungsgrundstück war auf Grund des wilden Bewuchses nicht zugänglich.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen	13
3.2	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Vergleichswertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	16
4.4.2	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück (soweit ersichtlich)
Objektadresse:	Degnerstraße, 13053 Berlin Hinweis: Die Anschrift im Grundbuch ist nicht aktuell. Dem Bewertungsgrundstück ist aktuell keine Hausnummer zugeordnet. Es befindet sich rückwärtig (östlich) des Grundstücks Degnerstraße 76 und wird über dieses straßenseitig vorgelagerte Grundstück erschlossen.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hohenschönhausen, Blatt 1338N, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 1, Flurstück 6477/108 (497 m²)
Sonstiges:	Im Grundbuch ist ein Herrschvermerk zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks BV Nr. 3 eingetragen. Hierbei handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) am straßenseitig vorgelagerten Grundstück Flurstück 6476/108, welche die Erschließung des Bewertungsgrundstücks sicherstellt. Es wird hierzu auf die Erläuterungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 23.08.2023 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 30.08.2023
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	09.10.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 22.06.2023
von der Antragstellerin wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 05.10.2023
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2023; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Urkunde Eintragung Grundbuch; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Hohenschönhausen, Blatt 1338N, ist folgende Eintragung als Herrschervermerk vorhanden:

4 zu 3	Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) an dem Grundstück eingetragen im Grundbuch von Hohenschönhausen Blatt 5404N Abt. II Nr. 1. Eingebracht am 27.06.1997.
--------------	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 19.08.1996 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung, in dem das straßenseitig dem Bewertungsgrundstück vorgelagerte Grundstück Flurstück 6476/108 verkauft wurde.

Im Kaufvertrag wurde unter § 2a zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des vorliegenden Bewertungsobjekts (Flurstück 6477/108) Folgendes vereinbart:

(1) Der Käufer räumt dem jeweiligen Eigentümer des im

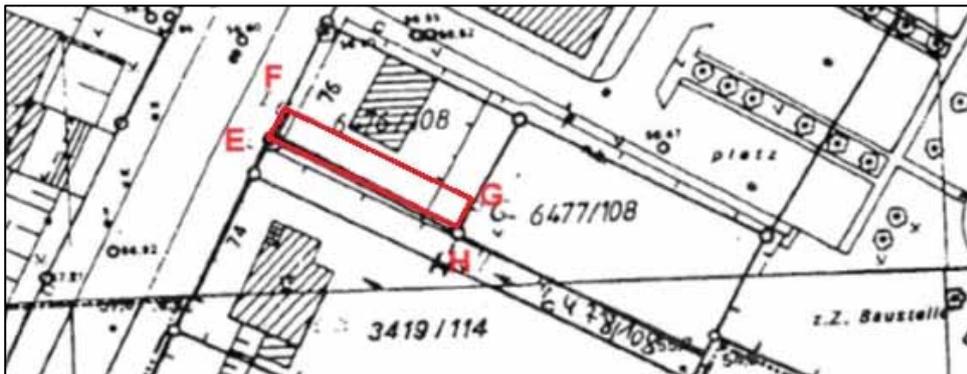
Grundbuch von Berlin-Hohenschönhausen Blatt-Nr. 1338 N,
Gemarkung Hohenschönhausen,
Flur 42511, Flurstück 6477/108,

verzeichneten, in Berlin-Hohenschönhausen, Degnerstraße 76 belegenen Grundstücks (hier als "herrschendes Grundstück" bezeichnet) das Recht ein, in einer Breite von 4 Metern entlang der südwestlichen Grenze des in § 1 dieses Vertrages beschriebenen Kaufgrundstücks (hier als "dienendes Grundstück" bezeichnet) einen befestigten Weg anzulegen und ihn zu begehen und zu befahren sowie im räumlichen Bereich dieses Wegerechts sämtliche Leitungen zur Versorgung des herrschenden Grundstücks anzulegen. Der Verlauf dieses Wege- und Leitungsrechts ist auf dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan grün und durch die Buchstaben E-F-G-H-E gekennzeichnet.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die Wegeanlage mitzubedenutzen.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Wegeanlage einschließlich der Verkehrssicherungspflicht obliegt den jeweiligen Eigentümern des herrschenden und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte. Dies wird gemäß § 1021 BGB zum Inhalt der Dienstbarkeit vereinbart.

Der Lageplan ist der Urkunde als Anlage 2 ausschnittsweise wie nachfolgend abgebildet beigefügt. Da die Urkunde nur in schwarz-weiß vorliegt und die Beschriftung auf dem Lageplan nur schwach lesbar ist, wurden die Eckpunkte E-F-G-H-E nochmals durch den Sachverständigen eingetragen und die Fläche entlang der vorhandenen Markierungen zur Veranschaulichung in Rot gekennzeichnet:



Schuldrechtlich wurde in der Urkunde zudem u.a. vereinbart, dass der Käufer des dienenden Grundstücks die Kosten für die Anlage des Weges zur Hälfte übernimmt. Die Grunddienstbarkeit soll der Sicherstellung der Bebaubarkeit des herrschenden Grundstücks dienen. Im Hinblick darauf verpflichtete sich der Käufer schuldrechtlich auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstücks eine dem Inhalt der Dienstbarkeit entsprechende Baulast oder eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin nach Maßgabe der Erfordernisse bauordnungsrechtlicher Bestimmungen zu bestellen. Im Fall der Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes verpflichtete sich der Käufer schuldrechtlich, den Erwerber entsprechend zu verpflichten und ihm die Weitergabe dieser Verpflichtung an künftige Erwerber aufzuerlegen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um schuldrechtliche Vereinbarungen, die nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht dinglich gesichert sind. Ob ggf. Ansprüche gegen den jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks i.S.v. einer Kostenbeteiligung, etc. bestehen, kann sachverständig nicht beantwortet werden. Hierbei handelt es sich um Rechtsfragen, die ggf. durch die ordentliche Gerichtsbarkeit zu prüfen sind.

Zusammenfassend dient der Herrschvermerk mit seinem Verweis auf die an dem Grundstück Flurstück 6476/108 eingetragene Grunddienstbarkeit nach sachverständiger Einschätzung jedoch der Erschließung des Bewertungsgrundstücks von der Straße aus, mithin der grundsätzlichen Möglichkeit einer Bebauung des Bewertungsgrundstücks auf Grund einer gesicherten Erschließung. Die schuldrechtliche Vereinbarung zur Kostenteilung der Wegeherstellung kann vorliegend keine Berücksichtigung finden, da eine dingliche Sicherung dieser Vereinbarung nicht besteht. Lediglich die Verpflichtung zur Unterhaltung der Wegeanlage einschließlich der Verkehrssicherungspflicht obliegt den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstücks und des Bewertungsgrundstücks (herrschendes Grundstück). Ausgehend von den Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsobjekts ergibt sich nach sachverständiger Einschätzung für das Bewertungsobjekt jedoch hieraus kein gesonderter Werteeinfluss in Folge des Herrschvermerks.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Degnerstraße, 13053 Berlin Dem Bewertungsgrundstück ist aktuell keine Hausnummer zugeordnet. Es befindet sich rückwärtig (östlich) des Grundstücks Degnerstraße 76 und wird über dieses straßenseitig vorgelagerte Grundstück erschlossen.
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	entfällt
Gewerbebetrieb:	entfällt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	entfällt
Verdacht auf Hausschwamm:	entfällt
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten neben den üblichen Bauvorschriften nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.
Wohnpreisbindung:	entfällt
Energieausweis:	entfällt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.850.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Lichtenberg (ca. 308.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Alt-Hohenschönhausen (ca. 51.400 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 42 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 10 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hohenschönhausen (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Gehrenseestraße (ca. 2,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Lichtenberg ist ca. 2,5 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-VI geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich gegenüber einer Schule und in der Nachbarschaft eines Wohnheims, o.ä. Ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und der im direkten Umfeld im Übrigen bestehenden Wohnbebauung durch Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, wird sachverständig eingeschätzt, dass keine gesonderte Wertbeeinflussung besteht.

Topografie:

Das Grundstück weist augenscheinlich keine Nutzung auf, so dass auf Grund des bestehenden wilden Bewuchs nur eine eingeschränkte Einsicht möglich war. Das Grundstück war im Orts-termin nicht zugänglich. Es wird in der Wertermittlung von einer regelmäßigen Topografie ausgegangen.

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

mittlere Breite ca. 16 m; mittlere Tiefe ca. 31 m; Größe 497 m²

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

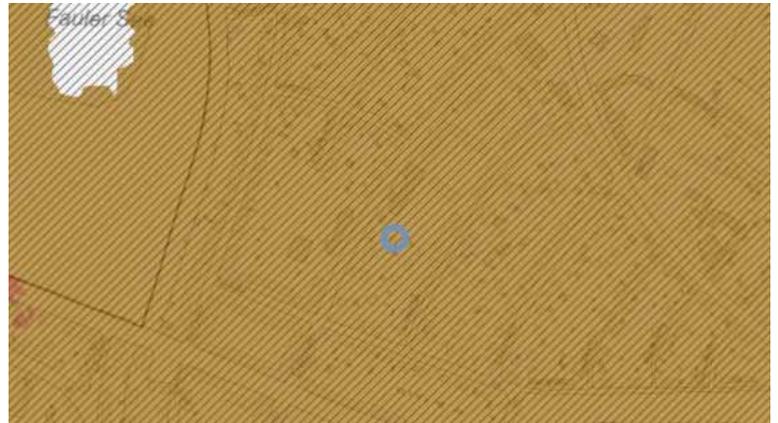
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Ob Anschlüsse am Grundstück anliegen konnte nicht ermittelt werden. Ausgehend von der Nachbarbebauung liegen die Versorgungsleitungen, etc. in der Straße an. Auf Grund des dinglich gesicherten Leitungsrechts können diese über das dienende Grundstück auf das Bewertungsgrundstück geführt werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tlw. eingefriedet durch Zaun, im Übrigen wilder Bewuchs

Grundwasserkarte:



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der Nachbarbebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1338N, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

Gemäß Denkmalkarte Berlin steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Die Denkmalbehörde teilte auf Nachfrage mit, dass keine Eintragung in der Denkmalliste besteht und der Denkmalschutz nicht zu beachten ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W2)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin),

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität von baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und am Wertermittlungstichtag ungenutzt. Die Antragstellerin teilte auf die Nachfrage des Sachverständigen mit, dass derzeit keine Verpachtung des unbebauten Grundstücks besteht und keine Erträge erwirtschaftet werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Grundlage für die Beschreibungen der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauliche Außenanlagen sind Anlagen, welche nicht zu einem Gebäude gehören und auf bzw. mit dem Grundstück fest verbunden sind. Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben.

3.2 Außenanlagen

wilder Bewuchs, tlw. Einfriedung (Zaun)

Das Bewertungsgrundstück war auf Grund des wilden Bewuchses im Ortstermin nicht zugänglich. Auf Grund der erfolgten Außenbesichtigung sind daher keine abschließenden Angaben möglich. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 13053 Berlin, Degnerstraße, zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	1338N	3	1	6477/108	497 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **740,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	=	0,4
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
Geschossflächenzahl	=	0,4
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	497 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	740,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	09.10.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	740,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	497	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	740,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	740,00 €/m²	
Fläche		×	497 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	367.780,00 €	
			<u>rd. 368.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 insgesamt **368.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag auf Grund der aktuellen Marktentwicklung keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert		368.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	368.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-36.800,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	331.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Vergleichswert	=	316.200,00 €
	rd.	316.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Dies sind außerhalb von Gebäuden befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen (vorliegend wilder Bewuchs) wurden soweit möglich im Ortstermin erfasst. Die Außenanlagen haben keinen Wert für das Grundstück.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse und aktuellen Marktentwicklungen sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im aktuellen Marktgeschehen ist ein nicht nur unerheblicher Rückgang von Kaufinteressenten zu verzeichnen, wodurch es zu sinkenden Kaufpreisen kam. Insbesondere unbebaute Grundstücke, die grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden können, sind auf Grund der gestiegenen Bauzinsen und der gestiegenen Baukosten hiervon betroffen. Zur Berücksichtigung dieser Marktentwicklung ist ein Abschlag erforderlich, welcher vorliegend mit rd. -10 % vom vorläufigen Vergleichspreis, mithin mit rd. -36.800,00 € geschätzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen berücksichtigen Erwerber i.d.R. Freilegungsaufwendungen, etc. nur mit pauschalen Abzugsbeträgen. Davon ausgehend wird die Wertbeeinflussung in Folge der erforderlichen Baufreimachung eines Baufeldes auf dem Grundstück (Beseitigung wilder Bewuchs, etc.) mit pauschal 5.000,00 € berücksichtigt. Des Weiteren ist die Erschließung bisher nicht hergestellt, wie diese über das dienende Grundstück durch eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) gesichert ist, vgl. hierzu in Punkt 1.4 des Gutachtens. Davon ausgehend wird die Wertbeeinflussung in Folge der erforderlichen Erschließung des Grundstücks mit pauschal 10.000,00 € berücksichtigt.

4.4.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Vergleichswert wurde mit **rd. 316.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 13053 Berlin, Degnerstraße,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hohenschönhausen	1338N	3	1	6477/108	497 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 mit rd.

316.000,00 €

in Worten: dreihundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 13.10.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Oktober 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte