

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Hegemeisterweg 13  
in 10318 Berlin-Karlshorst

Objektart: Doppelhaushälfte nebst Garage

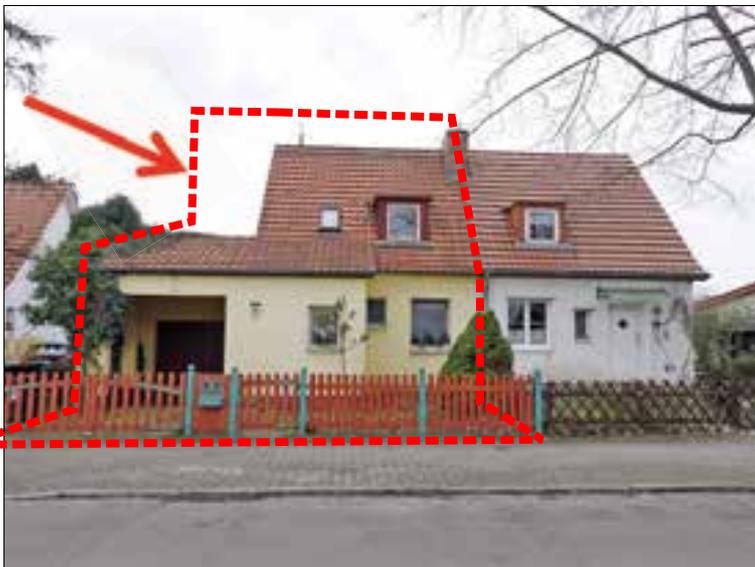
Grundbuch: Berlin-Lichtenberg, Blatt 2188N

Auftraggeber: Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer: **30K 13/23**

Wertermittlungsstichtag: 14.3.2024

**Verkehrswert: 330.000,00 €**



Straßenansicht



Gartenansicht

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 27 Seiten Anlagen.

**Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich**

Von der Architektenkammer Berlin  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

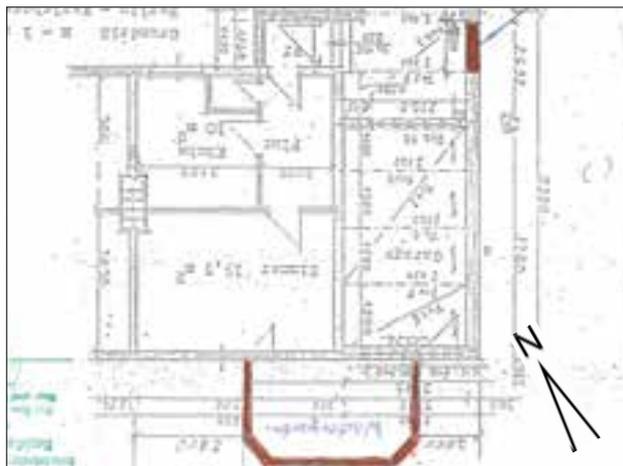


Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin  
Tel. 030 - 817 890 73  
Fax 030 - 817 890 74  
hendreich@baunetz.de

Sitz der Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin  
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen, vollunterkellerten Doppelhaushälfte in Massivbauweise als "Kleinstwohnhaus" mit Satteldach bebaut. Nachträglich wurden eine massive Garage, ein Windfang und gartenseitig ein Wintergarten angebaut. Die Straße ist eine Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2021 und 2023
Baujahr, ca.:	1935
Grundstücksgröße:	412 m <sup>2</sup>
Infrastruktur:	ca. 800 m zur Tramhaltestelle "Stechlinstraße"
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	73 m <sup>2</sup> in EG und DG
Zustand:	einfache Bauweise, einfache Ausstattung; überwiegend normaler Bautenzustand gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Berlin; lfd. Instandhaltung wurde ausgeführt
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	14.3.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>330.000,00 €</b> – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	14.03.2024



Grundriss Erdgeschoss

Straßenperspektive, Blick nach Nord-West



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert

Straßenperspektive, Blick nach Nord-Ost



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	4
1.1 Bewertungsobjekt .....	4
1.2 Zweck der Wertermittlung .....	4
1.3 Auftraggeber .....	4
1.4 Ortstermin .....	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen .....	4
<b>2. Grundstück und Lage</b> .....	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück .....	6
2.2 Lage .....	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.4 Bodenbeschaffenheit .....	9
2.5 Erschließungszustand .....	10
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b> .....	10
3.1 Art des Gebäudes .....	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau .....	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung .....	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand .....	12
3.5 Beschreibung des Innenausbau .....	12
3.6 Weitere Objektdaten .....	13
3.7 Ermittlung der Flächen .....	15
<b>4. Wertermittlung</b> .....	16
4.1 Definition des Verkehrswertes .....	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes .....	18
Ermittlung des Bodenwertes .....	21
Berechnung des Bauzeitwertes .....	22
Sachwertberechnung .....	23
4.4 Zusammenstellung der Werte .....	24
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes .....	24
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten .....	25

### Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.  
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000  
 Lageplan, o. M.  
 Grundrisse KG, o. M.  
 Grundrisse EG, o. M.  
 Grundrisse DG, o. M.  
 Straßenansicht und Grundriss EG, o. M.  
 Ostansicht und Hofansicht, o. M.  
 Schnitt, o. M.  
 Fotos  
 Baulastenauskunft  
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster  
 Planungsrechtliche Auskunft  
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen  
 Erschließungsbeitragsbescheinigung  
 Schreiben des Bezirksamtes Lichtenberg bzgl. der Aktenlage im Bauarchiv  
 Quellenangaben

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einer Doppelhaushälfte und Garage
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Lichtenberg  
Roedeliusplatz 1  
10365 Berlin

### 1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 28.2.2024 zum Ortstermin geladen.

#### Gläubiger

Bausparkasse Mainz AG  
vertreten d. d. Vorstand  
Kantstraße 1  
55122 Mainz

#### Schuldnerin

vertreten d. d. Bevollmächtigten

Ortstermin 14.3.2024  
ab 11:30 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Lebenspartnerin des Bevollmächtigten
- die unterzeichnende Sachverständige  
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

### 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Lichtenberg, am 7.2.2024

Akteneinsicht: Es wurde ein Antrag auf Akteneinsicht im Bauarchiv im Bezirksamt Lichtenberg gestellt. Gemäß Angabe der Behörde liegen dort keine Altakten aus der Erbauungszeit vor, da aufgrund eines Brandes im Archiv der Aktenbestand vor 1945 verbrannt ist. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Es lagen lediglich neuere Bauakten vor. Demnach wurde im Jahr 1989 die Genehmigung erteilt für den Bau eines Windfangs, den Einbau einer Gaszentralheizung und den Einbau eines Badezimmers im Keller. Die behördliche Schlußabnahme erfolgte im Jahr 1992.

Der Akte war die Baugenehmigung vom 8.1.1991 für den Anbau der Garage zu entnehmen mit einer Überdachung des Windfangs und des Vorplatzes welche an das Hauptdach anschließt.

- Im Jahr 1992 wurde die Baugenehmigung für den gartenseitigen Anbau des Wintergartens erteilt.
- Die behördliche Schlußabnahme für die genannten Maßnahmen erfolgte im Jahr 1992.
- Rücksprachen: im Bauaktenarchiv bezüglich des Aktenstandes am 13.3.2024
- vom Gericht überlassene Unterlagen: • Grundbuch von Lichtenberg, Blatt 2188N vom 29.9.2023
- weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Lichtenberg
  - Baulastenauskunft des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Bauen, Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 29.1.2024
  - Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Abt. Verkehr, Grünflächen, Ordnung, Umwelt- und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, vom 22.1.2024
  - Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 4.3.2024
  - Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Bauen, Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 14.2.2024
  - Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 22.1.2024
  - Archivauskunft des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Bauen, Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 22.1.2024
- weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.
- weitere Auskünfte: Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.
- Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.
- Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

## 2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

### 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Lichtenberg
Grundbuchblatt:	2188N
Gemarkung:	Flur 180; Flurstück 104
Bezirk:	Berlin-Lichtenberg
Ortsteil:	Karlshorst
Anschrift des Grundstücks:	Hegemeisterweg 13 10318 Berlin-Karlshorst
Grundstücksgröße:	412,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, 30K 13/23). Eingetragen am 29.9.2023.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
<u>Baulasten:</u>	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

### 2.2 Lage

Ortsteil:	Karlshorst
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der weiteren Umgebung an der "Rummelsburger Straße" in ca. 1,3 km Entfernung. Überregionale Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am "Alexanderplatz" in ca. 9,2 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	Der Park "Volkspark Wuhlheide" liegt in ca. 2 km Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Bus- und Tramhaltestelle "Stechlinstraße" in ca. 800 m (Tramlinien 21, 60, und 67; Bus N40); S-Bahnhof "Karlshorst" (S3) in ca. 1,6 km, U-Bahnhof nicht in der Nähe des Bewertungsobjektes  Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Späthstraße" in ca. 5,9 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-Ost
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

#### Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

#### Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag, Abend, Nacht) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) Raster 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

#### Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im März 2024:  
8,9 % für den Bezirk Lichtenberg und 9,6 % für Gesamtberlin  
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index. Soziale Stadtentwicklung 2021 (quartiersbezogen):  
Stufe 4 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum  
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

#### wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt  
3.787 €/Monat im Bezirk Lichtenberg (PLZ 10318), 3.508,00 €/Monat für Gesamtberlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021 absolut in Zahlen Einwohner  
+ 8.600 für den Bezirk Lichtenberg, + 75.329 für die ganze Stadt Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)

- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040  
+ 6,5 % für den Bezirk Lichtenberg und + 5,0 % für Berlin  
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)  
1,0 % im Bezirk Lichtenberg, 1,6% für Berlin  
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

### 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als ausgelastet.
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend, Doppelhäuser; Reihenhäuser; teilw. freistehende Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß § 34 BauGB, da sich das Grundstück in einem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" befindet.

Die Art der Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO zu beurteilen, da sich die nähere Umgebung eindeutig dem Gebietstyp eines reinen Wohngebiets zuordnen lässt. Die Zulässigkeit der Art der Nutzung beurteilt sich somit auf dem o.g. Grundstück allein danach, ob diese nach § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig wäre.

Die sonstigen Kriterien (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Hier heißt es: "(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist." Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung der genannten Kriterien ist die Eigenart der näheren Umgebung zu betrachten.

"Die relevante nähere Umgebung des o.g. Grundstücks wird durch die Bebauung der Grundstücke zu beiden Seiten des Hegemeisterwegs gebildet. Es handelt sich um Wohngebäude, die vorwiegend in Doppelhausweise ohne Versatz zueinander errichtet wurden. Die GRZ liegt zwischen 0,1 und 0,2 und die GFZ zwischen 0,2 und 0,3, in Einzelfällen beträgt die GRZ bis zu 0,28 und die GFZ bis zu 0,45-. Diese sind aber nicht für das Gebiet ortstypisch.

Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig und bei den Doppelhaustypen in der Regel mit Satteldächern sonst auch mit Zelt- oder Walmdächern versehen. Die Gebäude halten einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch angelegt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind ebenfalls von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten. Sie weisen höchstens Garagen

oder kleinere Geräteschuppen oder ähnliches auf. Hauptnutzungsgebäude in Zweiter Reihe sind unzulässig."

Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Über Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Die Aufstellung eines B-Plans ist derzeit in dem Gebiet nicht geplant.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Denkmalschutz:

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, ggf. unterliegt es dem Umgebungsschutz aufgrund der eingetragenen Gesamtanlage "Waldsiedlung Lichtenberg" des Architekten Peter Behrens, erbaut von 1919 bis 1920. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung werden daraus keine wertrelevanten Umstände abgeleitet.

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegung

#### Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### baubehördliche Auflagen:

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen oder Beschränkungen. Aufgrund der Auswertung des Luftbildes soll seitens der Behörde der Bestand besichtigt werden um zu prüfen, ob die Baulichkeiten dem Genehmigungsstand entsprechen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

## **2.4 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche:

eben

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 31,50 bis 32,00 über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Wasserschutzgebiet:

Das Grundstück liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes, Zone III A

Grundstücksgestalt:

regelmäßig

## **2.5 Erschließungszustand**

Art der Straßen:

zweispurige Straße mit Asphaltbelag; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonsteinen befestigt.

Erschließungszustand:

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 ff und 242 BauGB in der Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet oder noch zu entrichten.

	Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

### 3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten beschrieben.

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt. Der Spitzboden (zugänglich über eine Einschubtreppe im DG) wurde nicht besichtigt; die Garage war zugänglich.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit Satteldach. Nachträglich wurden im Jahr 1992 Garage, Windfang und Wintergarten angebaut. Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Teilflächen in Keller- und Dachgeschoss wurden nachträglich zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut. Im Keller wurde dabei ein Bad ohne WC eingebaut, im Dachgeschoss ein einfaches WC und ein Schlafraum.

Das Gebäude wurde im Rahmen einer Siedlungsmaßnahme errichtet. Wie bereits zuvor dargestellt sind im Bauaktenarchiv des Bezirks keine Unterlagen aus der Erbauungszeit mehr vorhanden. Aufgrund der Einschätzung der Sachverständigen wird als Baujahr der Siedlungsmaßnahme das Jahr 1935 angenommen.

#### 3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Doppelhaushälfte mit Garage
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1935
tatsächliches Baualter:	89 Jahre bezogen auf das Baujahr 1935 zum Wertermittlungsstichtag am 14.3.2024
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein. Spätere Um-, An- und Ausbauten haben darauf keinen Einfluss.
Förderung:	Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden.  Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Ca. im Jahr 1992 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau einer Gaszentralheizung</li> <li>• Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung</li> <li>• Einbau eines Bades im KG</li> </ul> <p>Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem</p>

	Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außentreppe; innerhalb des Hauses dient eine Treppe zur Erschließung aller Geschossebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

### 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100% des Wohnhauses
Gründung:	baujahrestypisch als Streifenfundamente
Abdichtung:	vorhanden und überwiegend in Ordnung
Außenwände:	massiv, ca. 36,5 bis 24 cm stark
Innenwände:	massiv, ca. 12 -24 cm stark
Decken:	alle Decken als Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion (Spitzbodenbereich ohne Berücksichtigung); gemäß Angabe beim Ortstermin und vorliegendem Schnitt aus dem Bauarchiv sind die Dachschrägen in DG und Spitzboden im Zwischensparrenbereich mit ca. 100 mm Mineralwolle gedämmt; Dachdeckung aus Falzziegeln; Außenentwässerung mit Zinkblechdachrinnen und -fallrohren.
Treppen:	vom KG zum DG: Holzwangentreppe mit Holztritt- und -setzstufen, Holzgeländer und/oder Holzhandlauf  Spitzboden: zugänglich über eine Einschubtreppe aus dem DG
Keller:	Estrichfußboden, Fliesen, teilw. mit PVC-Belag; der Keller ist beheizbar.
Hauseingang:	PVC-Rahmentür
Fassaden:	Putz und Anstrich; nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung
Fenster:	PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

### 3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Vailant; Verteilung über Platten- und Rippenheizkörper; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz
Warmwasserversorgung:	augenscheinlich zentral über Heizung für das Bad im Keller; E-Durchlauferhitzer im WC im DG
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine weitere Ausstattung

### 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	überwiegend normale Außenanlagen; Vorgarten mit Rasenflächen; Holzzaun zur Straße; Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zur Garage mit Betonsteinen befestigt; Einfriedung zu den seitlichen Nachbarn mit Maschendrahtzaun; rückwärtiger Gartenbereich mit Rasenflächen und kleinem Teich; Gartengerätehaus; einfache Nebengebäude
besondere Bauteile:	keine
Allgemeinzustand:	einfache Bauweise, einfache Ausstattung; überwiegend normaler bis einfacher Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

### 3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung:	<u>KG</u> : Flur, Bad, 1 Kellerraum, Heizungsraum <u>EG</u> : Windfang, Gäste-WC, Flur, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten <u>DG</u> : Flur, WC, Schlafrum, Kammer <u>Spitzboden</u> : ggf. für einfache Lagerzwecke nutzbar
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Das Haus ist im EG zweiseitig, im DG von drei Seiten belichtet. Das Wohnzimmer im EG mit vorgelagertem Wintergarten orientiert sich nach Süd-West. Das Haus ist ausreichend belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad im KG</u> : Badewanne, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis UK Decke <u>Gäste-Bad im EG</u> : WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden <u>WC im DG</u> : WC, Waschbecken, PVC-Belag auf dem Boden; Wände mit Fliesenspiegel und Holzbekleidung
Waschmaschinenstellplatz:	im Keller vorgerichtet
Küche:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE
Fußböden:	PVC, Fliesen, Auslegware
Wandbehandlung:	Tapete/Anstrich/Fliesen/Holzbekleidung
Decken:	Tapete/Anstrich/Holzbekleidung
Zimmertüren:	überwiegend einfache Holztürblätter mit Umfassungszargen; PVC-Rahmentür mit Glasfeldern zum Windfang

- Sonstiges:
- Wintergarten in Holzständerbauweise, vertikale Flächen mit PVC-Rahmenfenstern mit Isolierverglasung, Dachfläche mit PVC-Stegplatten; beheizbar; Vorrichtung zur Kühlung bei sommerlicher Überhitzung; Baujahr des Wintergartens gemäß Bauakte im Jahr 1992; Außenmaße gemäß Baugenehmigungsplan, ca. 4,70 m x 3,00 m.
  - massive Garage, Segmenttor, Ausstattung mit Licht und Steckdosen, nicht beheizbar
  - Kellerflächen sind beheizbar
  - lichte Kopfhöhe im Keller ca. 1,90 m
  - die Fläche im Spitzboden ist ggf. eingeschränkt für einfache Lagerzwecke nutzbar; im Giebelbereich ist eine lichte Höhe von < 1,40 m vorhanden; Zugang nur über Einschubtreppe
- Baumängel/Bauschäden:
- Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.
- Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag mir nicht vor.
- Die sanitäre und technische Ausstattung entspricht nicht mehr heutigen Wohnvorstellungen. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

### 3.6. Weitere Objektdaten

Nutzung: Das Haus stand zum Zeitpunkt der Besichtigung leer und gilt damit als bezugsfrei.

Mietverträge/Mieteinnahmen: Es sind keine Mietverhältnisse vorhanden, Mieteinnahmen werden nicht erzielt.

#### Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgend der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Winter-

gärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Bauakte war keine Ermittlung der Wohnflächen zu entnehmen. Diese wurden daher von der unterzeichnenden Sachverständigen anhand der typischen Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) ermittelt. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

### 3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

#### **Bebaute Fläche**

Wohnhaus	5,68 m	x	7,96 m	=	45,21 m <sup>2</sup>		
Eingang/Windfang	1,40 m	x	2,00 m	=	2,80 m <sup>2</sup>	48,01 m <sup>2</sup>	
Wintergarten, ca.	4,70 m	x	3,00 m		14,10		
./.	0,77 m	x	0,77 m		-0,59	13,51 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe bebaute Fläche</b>					<b>61,52 m<sup>2</sup></b>	

#### **Bruttogrundflächen (NUR Wohnhaus, ohne Wintergarten und ohne Garage)**

KG		=	45,21 m <sup>2</sup>
EG		=	48,01 m <sup>2</sup>
DG		=	45,21 m <sup>2</sup>
Spitzboden (gemäß Vorgabe GAA Bln. ohne Berücksichtigung)		=	0,00 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Bruttogrundflächen</b>		<b>138,43 m<sup>2</sup></b>

Die **Wohn-/Nutzflächen** wurden im vorliegenden Fall überschlägig anhand des durchschnittlichen Umrechnungsfaktors 82/100 von Wohn-/Nutzfläche zur Bruttogrundfläche des GAA Berlin ermittelt. Aufgrund der Schrägen im Dachgeschoss findet der reduzierter Faktor von 50/100 Eingang in die Berechnung. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

#### **Wohn-/Nutzflächen**

EG	61,52 m <sup>2</sup>	x	0,82 Faktor	=	50,45 m <sup>2</sup>
DG	45,21 m <sup>2</sup>	x	0,50 Faktor	=	22,61 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Wohn-/Nutzflächen, rund</b>				<b>73,00 m<sup>2</sup></b>

#### **Nutzflächen im Keller**

KG	45,21 m <sup>2</sup>	x	0,82 Faktor	=	37,07 m <sup>2</sup>
	<b>Summe Nutzflächen, rund</b>				<b>37,00 m<sup>2</sup></b>

Es sind weitere Nutzflächen im Spitzboden vorhanden. Ich verweise auf meine entsprechenden Darstellungen im Gutachten.

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen, ...." Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen Sachwertanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.694 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt da nicht genügend Kaufpreise gefunden wurden. Es erfolgte am 18.3.2024 eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Es wurde für den Zeitraum vom 1.1.2020 bis zum Wertermittlungstichtag nach Kaufpreisen von entsprechenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes gesucht, die im Rahmen der selben Siedlungsmaßnahme errichtet wurden. Es wurden nur 3 Kaufpreise gefunden. Diese Anzahl ist zu gering um den Verkehrswert aus dem direkten Vergleichswert abzuleiten; auch dienen diese (wenigen) Kaufpreise aufgrund der großen Streuung nicht der Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes.

### 4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreissindizes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungsstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

**Indexreihen** zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

### Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 14.3.2024 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.5.2023). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den **30.6.2022** bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses in die Wertermittlung ein.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte der Baujahre bis 1948 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bautenzustand ermittelt. Für normalen Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand eine RND von 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist bei einfacher Bauweise einen überwiegend normalen baulichen Zustand auf. Die laufende Instandhaltung ist regelmäßig erfolgt; die Maßnahmen zur baulichen Verbesserung liegen jedoch nunmehr über 30 Jahre zurück. Weiterhin handelt es sich um ein einfaches Kleinstwohnhaus. Unter Würdigung der genannten Qualitäten wird hier eine RND von 35 Jahren in Ansatz gebracht.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

### Konjunkturelle Anpassung

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023" des GAA Berlin (veröffentlicht am 5.3.2024). Bezogen auf die allgemeine Marktsituation heißt es hier: "Im Jahr 2023 ist die Zahl der erfassten Kauffälle weiterhin um -19 % auf insgesamt 17.451 Fälle gegenüber 2022 gesunken. Der Rückgang der Kauffallzahlen ist bei allen Teilmärkten zu beobachten. In allen Teilmärkten sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2022 deutlich zurückgegangen, lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen, jedoch bei einer geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen.

Der Geldumsatz ist ebenfalls weiterhin in allen Marktsegmenten zurückgegangen, am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum mit -25 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -22 % gegenüber dem Vorjahr, hier war 2022 mit -10 % noch ein verhältnismäßig leichter Rückgang gegenüber 2021 zu beobachten. Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m<sup>2</sup> (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preisrückgang auf 3.750 €/m<sup>2</sup> (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen."

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2023, bezogen auf €/m<sup>2</sup> wGF heißt es: "Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr

2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-13 %/Jahr** gesunken."

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist weiterhin geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Dieser Trend zeigt sich auch in den Bodenrichtwerten. Der GAA Berlin hat nunmehr die neuen Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 beraten und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsobjektes ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. -6% gesunken und liegt nunmehr bei 510 €/m<sup>2</sup> für Wohnen bei einer GFZ von 0,4. Die Vorjahreswerte zum 1.1.2023 und zum 1.1.2022 lagen bei 540 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten. Dies wiegt bei Objekten, wie beim vorliegenden Fall, mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf entsprechend schwerer.

Im vorliegenden Bewertungsfall läßt sich aus den oben dargestellten Quellen und Angaben eine konjunkturellen Entwicklung von rd. -13%/Jahr ableiten die hier ohne Veränderung in die Wertermittlung eingeht. Die Anpassung von Mitte des Jahres 2022 bis zum WST am 14.3.2024 geht mit rd. **-22%** in die Berechnung ein. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

##### Ausbau von Teilfläche in DG und KG zu einfachen Wohnzwecken:

Ausgangswert für die Ermittlung des Bauzeitwertes des Wohnhauses sind die NHK 2010 für Doppelhaushälften. Aufgrund des Charakters als "Kleinstwohnhaus" und des einfachen Ausbaustandards im Dachgeschoss wird zur Ermittlung des Bauzeitwertes der NHK-Typ 2.02 (voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut) verwendet. Beim vorliegenden Wertermittlungsobjekt wurden jeweils Teilflächen dieser beiden Ebenen nachträglich zu einfachen Wohnzwecken ausgebaut, sodass hier ein Zuschlag erfolgen muss. Hier sei darauf hingewiesen, dass die Flächen im Kellergeschoss bauordnungsrechtlich nicht als Wohnflächen gelten. Der Zuschlag wird in einer Pauschale vom ermittelten vorläufigen Sachwert abgebildet. Dieser stellt das Verhalten der Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände dar.

##### Garage und Wintergarten:

Es folgt ein weiterer Zuschlag für die vorhandenen Erweiterungen (Garage und Wintergarten). Für den Bauzeitwert dieser Anlagen erfolgt ein pauschaler Zuschlag. Dieser fällt vergleichsweise hoch aus, da solche Nebenflächen bei einem "Kleinstwohnhaus" die Wohnqualität und die Nutzbarkeit deutlich steigern. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der energetische Zustand, insb. des Wintergartens, sehr einfach ist. Sodass hier im Wesentlichen das bestehende Baurecht bewertet wird, da es sich um eine genehmigte Erweiterung handelt und mithin davon ausgegangen werden kann, dass in selber Kubatur ein entsprechender Neubau eines Wintergartens möglich ist.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

### Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per **1.1.2022** für dieses Gebiet bei

**540 €/m<sup>2</sup>** für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 zunächst als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein. Diese werden, soweit vorhanden, gemäß ImmoWertV nachrangig im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

<b>Berechnung des Bodenwertes</b>	
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch	412,00 m <sup>2</sup>
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022	540,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	= <b>222.480,00 €</b>
	<b>bzw. rund 222.000,00 €</b>

### Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten angegeben. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

#### Wohnen in der Doppelhaushälfte, eingeschränkt vergleichbarer Typ 2.02

Baujahr, ca.:		1935
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	35 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	790,00 €/m <sup>2</sup>
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor II/2022 zu 2010 (stat. Bundeamt)		1,634
Wert		1.290,86 €/m <sup>2</sup>
bzw. rd.		1.291,00 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		138,43 m <sup>2</sup>
<u>Berechnung:</u>		
138,43 m <sup>2</sup> x	1.291,00 €/m <sup>2</sup> =	178.713,13 €
Summe:		178.713,13 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		56,25 %
ergibt Abzug		100.526,14 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		78.186,99 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		78.186,99 €
<b>bzw. rund</b>		<b>78.000,00 €</b>

## Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Lichtenberg (Tabelle 5) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meiner vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		222.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	78.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	300.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks. lt. GAA: 1,4233</u>		
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1920 bis 1948, Abzug	-0,18	
Gebäudeart: Doppelhaushälfte, Zuschlag	0,087	
Bautenzustand: normal bis einfach, Abzug, interpoliert	-0,063	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Ostberlin, neutral	0	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	1,2673	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		380.190,00 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-22,0%	-83.641,80 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		296.548,20 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
zuzüglich Ausbau DG und KG, gemäß Text	3,0%	8.896,45 €
zuzüglich Bauzeitwert Nebenanlagen, gemäß Text	8,0%	23.723,86 €
<b>ergibt Sachwert, gesamt:</b> (als angepasster Verfahrenswert)		<b>329.168,50 €</b>
<b>bzw. rund</b>		<b>330.000,00 €</b>
entspricht, Sachwert, bezogen auf die BGF von	138,43 m <sup>2</sup>	2.383,88 €/m <sup>2</sup>
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF/NF von	73,00 m <sup>2</sup>	4.520,55 €/m <sup>2</sup>
entspricht, Sachwert, bezogen auf die Grundstücksfläche von	412,00 m <sup>2</sup>	800,97 €/m <sup>2</sup>

#### 4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Sachwert (Verfahrenswert), rd. 330.000,00 €**

#### 4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Hegemeisterweg 13

10318 Berlin-Karlshorst

**zum Wertermittlungstichtag am 14.3.2024 wird ermittelt auf**

**330.000,00 Euro**

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

#### Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

#### 4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

#### Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteilte Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Das Haus gilt als bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat nicht vorgelegen,

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf  
erstellt am 27.3.2024

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.