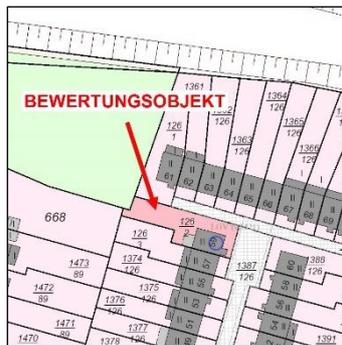




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Reihenendhaus bebauten Grundstücks**,
ca. 117m² Wohn-/Nutzfläche, 244m² Grundstücksfläche



Luisenweg 59, 13407 Berlin-Reinickendorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 13/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
240.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
10.08.2023



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	7
2.11 Baulasten	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenbelastungen	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	9
3.4 Sachwertermittlung	9
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung / Aufgabenstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem Reihendhaus bebauten Grundstücks im Luisenweg 59, 13407 Berlin-Reinickendorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 10.08.2023 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren zwei Vertreterinnen des Antragstellers, der Antragsgegner sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurden das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude in allen seinen Räumen und die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 13.04.2023)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 2379

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Luisenweg 59
Flur: 2
Flurstück: 126/2
Größe: 244 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. 1,0% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13407 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ mit 2.955,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum August 2023 mit 9,6% indes in etwa in Höhe des Berliner Mittels von 9,4%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von Reihenhausbebauungen der 1920er Jahre geprägt. Diese vermitteln aufgrund deren einheitlicher Geschossigkeit und Kubatur ein homogenes Erscheinungsbild. Allerdings ist aufgrund baulicher Veränderungen an den Fassaden sowie Fenstern und Türen das Erstellungsjahr der Bauungen überwiegend schwer abzulesen.

Nördlich des Gebiets stellt eine dort verlaufende Bahntrasse eine städtebauliche Zäsur zu dem jenseits desselben befindlichen Siedlungsgebiets dar.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, ist lagebedingt gesichert, wenngleich jene Einrichtungen häufig nicht fußläufig zu erreichen sind.

Als größere, öffentliche Erholungsfläche befindet sich der Kienhorstpark in ca. 300m Entfernung zum Bewertungsobjekt. Zudem sind die umgebenden, privaten Freiflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Lindauer Allee	ca. 500 m
U-Bahnhof	Paracelsus-Bad	ca. 750 m
S-Bahnhof	Alt-Reinickendorf	ca. 500 m

Bei dem Luisenweg handelt es sich um eine wenig frequentierte Anliegerstraße. Das Bewertungsgrundstück ist insofern für städtische Verhältnisse vergleichsweise ruhig gelegen. Hierzu trägt im Übrigen die Ausbildung des Luisenweges als Sackgasse bei.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung auch keine anderweitigen, außerordentlichen Emissionen erkennbar.

Parkplätze im öffentlichen Raum sind aufgrund der vergleichsweise wenigen, öffentlichen Stellplätze im Straßenraum nur begrenzt vorhanden.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum Luisenweg. Der Straßenraum knickt nördlich des Grundstücks ab und bildet eine T-Kreuzung, sodass das Bewertungsgrundstück über eine zweiseitige Straßenanbindung verfügt. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Topografie des Grundstücks ist weitgehend eben.

Aufgrund der aufstehenden Bebauung ist von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens auszugehen.

Auf der Fläche befindet sich ein Reihenendhaus, mit Gebrauchsabnahme in 1920. Der gartenseitige Anbau wurde in 1932 behördlicherseits genehmigt.

Es handelt sich um einen 2-geschossigen Baukörper zuzüglich einem unausgebauten Dachgeschoss und einer Unterkellerung. Der Dachboden ist über eine Raumsparntreppe sowie eine Bodenluke erreichbar.

Baujahrsbedingt ist bei dem Wohnhaus von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einer nachträglich aufgetragenen Verkleidung versehen.

Innerhalb des Gebäudes wurden Fenster in Holzrahmenbauweise mit Isolierverglasung vorgefunden.

Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen. Das Flachdach des gartenseitigen Anbaus wurde mit einer bituminösen Dachabdichtung ausgeführt.

Die Wärmeversorgung ist über eine Gaszentralheizung gewährleistet, die sich im Kellergeschoss befindet. Gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung sei diese 37 Jahre alt.

In den Aufenthaltsräumen des Gebäudes wurden überwiegend die originalen Holzdielenböden vorgefunden. Partiiell wurde ein Teppichboden verlegt.

Die Küche im Erdgeschoss ist im Bodenbereich sowie oberhalb der Küchenarbeitsplatte mit beigefarbenen melierten Fliesen ausgestattet. Gleiches gilt für den gartenseitigen Anbau sowie den dortigen Flur.

Ein gleichfarbener Fliesenbelag befindet sich im Wand- und Bodenbereich des Badezimmers im Obergeschoss. Dieses ist im Übrigen mit einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten, einem Handwaschbecken und einer eingefliesten Dusche versehen.

Während auch das Waschbecken und die Dusche beigefarben gestaltet sind, ist das WC in weißem Farbton ausgeführt.

Das Kellergeschoss ist im Wesentlichen roh belassen.

Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Im Übrigen ist das Grundstück allseitig eingefriedet.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die außenliegenden Holzbauteile der Fenster weisen deutliche, witterungsbedingte Schädigungen auf.

An der Fassadenverkleidung, die möglicherweise asbesthaltig ist, wurden Verschmutzungen vorgefunden, die den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen.

Die Unterspannbahn im Spitzboden ist partiell beschädigt.

Das Schadensbild im Bereich der Dachsparren weist auf einen Schädlingsbefall hin, der möglicherweise nicht mehr aktiv ist. Abheilungen an der Dachkonstruktion zeugen von einer Untersuchung des Dachstuhl. Zudem wurde dieser offensichtlich nachträglich verstärkt.

Der dortige Schornstein zeigt erhebliche Versottungen.

Die Kelleraußenwände weisen vereinzelt Risse sowie deutliche, großflächige Spuren von Feuchtigkeit auf. Die dortigen Deckenträger, die in Stahlbauweise ausgeführt wurden, korrodieren bereichsweise.

Wände, Decken und Böden im Innenbereich zeigen erhebliche Gebrauchsspuren. Bodenfliesen sind bereichsweise gerissen.

Die Deckenvertäfelungen haben sich vereinzelt gelöst. Im Schlafzimmer des Obergeschosses sind leichte Spuren eindringender Nässe an der Decke erkennbar, die möglicherweise auf eine Undichtigkeit am Gesimskasten hindeuten könnten. Von außen ist erkennbar, dass das Gesims in jenem Bereich überarbeitet wurde.

Die Nassräume entsprechen weder optisch noch technisch den aktuellen Wohnvorstellungen. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Ferner teilte der Antragsgegner bei der Besichtigung mit, dass der Dachfirst und die Dachrinne undicht seien, dass ein ehemaliger Wurmbefall in den Bodendielen vorhanden sei, ein Heizkörper korrodiert und der Wasserdurchfluss der Sanitärleitungen zu gering sei.

Die Außenanlagen zeigen einen deutlichen Pflügerückstand auf.

Einfriedungen, bestehend aus einer Holzkonstruktion, sind ebenfalls witterungsbedingt geschädigt und in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die Plattenbeläge sind teils abgesackt und weisen Höhenunterschiede auf.

Das Bewertungsobjekt bedarf vor einem Neubezug einer umfangreichen optischen und technischen Überarbeitung.



2.4 Objektdaten

Baujahr	
des Ursprungsgebäudes	1920
<i>als Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht</i>	
des gartenseitigen Anbaus	ca. 1932
<i>als Jahr der Baugenehmigung</i>	
<hr/>	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 08.09.2023	244 m²
<hr/>	
Wohn-/Nutzfläche	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss	ca. 81 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 36 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	gerundet ca. 117 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
<hr/>	
Bruttogrundfläche	
gemäß rechnerischer Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	rd. 200 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
<hr/>	
Vertragszustand	
als Annahme, auf die diesbezüglichen, ergänzenden Ausführungen wird verwiesen!	nicht vermietet
<i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	
<hr/>	
Mieteinnahmen, p.m.	
als Annahme, auf die diesbezüglichen, ergänzenden Ausführungen wird verwiesen!	keine
<i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	
<hr/>	
Beheizung	
gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gaszentral
<hr/>	
Energiepass	
gemäß persönlicher Angabe des Antragsgegners bei der Besichtigung	nicht vorhanden

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der in der Archivakte vorgefundenen Planunterlagen ermittelt, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen.

Soweit dort Maße genannt sind, wurden diese zur Berechnung herangezogen. Im Übrigen wurden diese grafisch ermittelt.

Gleiches gilt für die Bruttogrundfläche.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass die Bruttogrundfläche erheblich über der Wohn- und Nutzfläche liegt. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Bruttogrundfläche aus den Außenmaßen des Gebäudes ergibt und somit auch die Konstruktionsflächen wie Wände und Schächte, aber auch die Fläche der Innentreppe erfasst, die in der Wohn- und Nutzflächenangabe nicht enthalten sind.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuelle Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der beim Ortstermin Anwesenden bewohnt einer der Eigentümer beziehungsweise der Antragsgegner das Bewertungsobjekt.

Die Nutzung, die laut Auskunft der Beteiligten seit 07/2018 erfolgt, basiert auf einer mündlichen Absprache. Schriftliche Vereinbarungen zur Nutzung durch den Antragsgegner bestehen nicht. Hierfür zahlt der Bewohner 450,00€/mtl. an die beiden weiteren Miteigentümer. Der Betrag enthält laut Aussage der beim Ortstermin anwesenden Beteiligten keine Nebenkosten wie Verbrauchskosten, Grundsteuer, keine Zahlungen an den Schornsteinfeger etc.

Auf Verlangen der beiden Miteigentümer sollte der monatliche, durch den Bewohner zu entrichtende Betrag auf 490,00€/mtl. erhöht werden. Allerdings stimmte dieser der Erhöhung nicht zu. Eine juristische Beurteilung des Umstandes, ob das Bewertungsobjekt originär vermietet ist, steht der Unterzeichnerin nicht zu.

Bei der Bewertung wird, da das Bewertungsobjekt von einem der Eigentümer genutzt wird, kein vermieteter Zustand, sondern eine Eigennutzung unterstellt.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe der beim Ortstermin Anwesenden bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 08.09.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe III/3 beziehungsweise eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 vor.

Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Erhaltungs- oder eine Sanierungssatzung bestehen nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 08.09.2023 aus der Berliner Denkmalkarte ist das Bewertungsobjekt Teil eines so genannten Denkmalensembles. Dieses ist in der Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamtes Berlin als „Ortskern Reinickendorf mit Dorfanger und Straße Alt-Reinickendorf“ bezeichnet.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 26.05.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 17.05.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.06.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontamination vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.06.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist.

Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicher Weise werden Einfamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Dies ist hier umso mehr der Fall, als dass sich das Bewertungsobjekt offensichtlich in einem unvermieteten Zustand befindet. Der Ertragswert führt in diesem Fall nicht zu keiner realistischen Größe.

Der **Sachwert** ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Einfamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 31.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2023. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindex, einzuhalten und ergibt einen vorläufigen Sachwert per Mitte 2022. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2022 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 490,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes

Grundstücksfläche, wie erwähnt	244,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2022	490,00	€/m ²
Bodenwert somit	244,00 m ² x 490,00 €/m ² =	119.560,00 €

vorläufiger Bodenwert gesamt rund:	119.560,00 €
---	---------------------

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Hierbei wird bei dem Bewertungsobjekt auf den Typ 2.12, Reihenendhäuser und Doppelhäufte, bestehend aus einem Erd-, einem Ober-, einem unausgebauten Dach- und einem Kellergeschoss Bezug genommen.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, die sich vorgabegemäß ausdrücklich auf den Stand von Mai 2022 bezieht. Schließlich ist das Schema für die Sachwertberechnung für jenen Zeitpunkt maßgeblich.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Dabei wird von einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand ausgegangen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 7, in der unter anderem der Bezirk Reinickendorf erfasst ist.

Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als Reihenhendhaus, dem Zustand des Objekts, einer Ausführung als Massivhaus sowie dessen „einfache Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf Auswertungen von Kauffällen bis Ende Juni 2022 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen.

Jener Trend ist im vergangenen Jahr jedoch zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit den letzten Monaten stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich, sodass ein deutliches Absinken von Preisen auch im Segment des Bewertungsobjekts zu beobachten ist.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus dessen jüngsten Grundstücksmarktbericht haben sich die Kaufpreise je m² wertrelevante Geschossfläche zwischen Mitte 2022 und dem ersten Quartal 2023 um ca. 11% (entspr. ca. 15% p.a.) vermindert. Mithin wird bei der Bewertung ein entsprechender, pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung des Sachwertes per Mitte 2022 bis zum Stichtag abzubilden.

Trotz der sich deutlich verminderten Kaufpreise wird im Fall des Bewertungsobjekts ein verminderter Abschlag gewählt. Schließlich weist dieses eine nur vergleichsweise geringe Grundstücksgröße auf. Hinzu kommt, dass auch das Gebäude nur über eine unterdurchschnittliche Wohn-/Nutzfläche verfügt.

Gerade in Zeiten hoher Bauzinsen dürfte sich die Nachfrage nach vergleichsweise günstigen Objekten erhöhen, sodass unterstellt wird, dass der vorgenannte Preisrückgang nicht vollumfänglich auf das Bewertungsobjekt durchschlägt.

Tötungsdelikt innerhalb des Hauses

Die bei der Besichtigung anwesenden Beteiligten teilten mit, dass innerhalb des Gebäudes ein Tötungsdelikt stattgefunden habe. Dies wurde von diesen beziehungsweise deren Vertreter schriftlich am 13. und 14.09.2023 bestätigt. Der Vorfall fand am 17.02.2010 statt.

Bei der Bewertung geht der Umstand als so genannter merkantiler Minderwert mit einem vergleichsweise geringen Abschlag in die Berechnungen ein.

Einerseits ist nicht auszuschließen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, den Vorfall mit dem Bewertungsobjekt in Verbindung bringt. Andererseits liegt dieser bereits einen langen Zeitraum zurück. Zudem hat der Vorgang keinen unmittelbaren Einfluss auf den Nutzwert des Objekts.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter			
Allgemeines:			
Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100) entspr. Baupreisindex des stat. Landesamtes Berlin		163,40 %	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor		1,00	
Wohnhaus:			
Bruttogrundfläche Wohnhaus		200 m ²	
NHK 2010, Reihenendhaus, Typ 2.12 mit EG, OG, unausgeb. DG und KG		825,00 €/m ²	
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.		80 Jahre	
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss		25 Jahre	
Alterswertminderung, linear		68,8 %	
Berechnung des Bauwertes			
Wohnhaus			
Anpassung an II/2022			
825,00 €/m ² x	163,40 %	=	1.348,05 €/m ²
Anpassung an Bundesland Berlin:			
1.348,05 €/m ²	x 1,00	=	1.348,05 €/m ²
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten			
200,00 m ² x	1.348,05 €/m ²	=	269.610,00 €
Alterswertminderung wie o.g.	68,8 %		-185.356,88 €
Bauwert Wohnhaus			84.253,13 €
Sachwert gesamt			
Bauwert Wohnhaus			84.253,13 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert			119.560,00 €
vorläufiger Sachwert			203.813,13 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert	28,5 %		58.086,74 €
gesamt			261.899,87 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-5,0 %		-13.094,99 €
gesamt			248.804,87 €
Abschlag wg. merkantilem Minderwert, wie erwähnt, psch.	-2,0 %		-4.976,10 €
gesamt			243.828,77 €
Sachwert, gerundet			240.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten, jedoch wirtschaftlich gut nutzbar. Topografische Besonderheiten waren bei der Begehung nicht erkennbar.

Dieses befindet sich in einer laut Berliner Mietspiegel „einfachen“, mäßig nachgefragten Wohnlage.

Die Fläche ist mit einem Reihenendhaus aus dem Jahr 1920 bebaut. Das Gebäude weist eine unterdurchschnittliche Wohn- und Nutzfläche auf.

Die Fassaden desselben sind mit einer möglicherweise asbesthaltigen Verkleidung versehen. Im Übrigen weisen die Baulichkeiten einen unterdurchschnittlichen Zustand auf. Vor einem Neu- bezug bedürfen diese einer umfangreicheren, baulichen Aufwertung.

Wertmindernd ist ferner zu berücksichtigen, dass sich die Investitionsfreudigkeit privater Anle- ger insbesondere aufgrund des stark steigenden Zinsniveaus sowie der inflationsbedingt gerin- geren Sparquote stark vermindert. Der Umstand hat in der jüngeren Vergangenheit zu sinken- den Immobilienpreisen geführt.

Werterhöhend dürfte sich ferner der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt dar- stellen. Aufgrund von vergleichsweise geringen Neubautätigkeiten in Berlin kann zudem in nä- herer Zeit nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer An- zahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass von einer entsprechenden Marktgängigkeit auszuge- hen ist.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Sachwertes auf einen

Verkehrswert von rd. 240.000,00€

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen wird zudem kein Wohngeld erhoben.
- c) Das Bewertungsobjekt wird von einem der Eigentümer bewohnt, der hierfür Zahlungen an die Miteigentümer entrichtet. Es wird jedoch von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei nicht um ein originäres Mietverhältnis handelt.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, waren bei der Be- sichtigung nicht erkennbar.
- g) Es ist kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 14. September 2023

Dipl.-Ing. Arch.
Ursei Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

