DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

G U T A C H T E N – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus, rd. 75,05m² Wohnfläche zzgl. Nutzfläche im Kellergeschoss, bebauten Grundstücks, 455m² Grundstücksfläche, zzgl. einem Miteigentumsanteil an Anliegerstraßen**

Auf dem Mühlenberg 10, 13469 Berlin-Lübars

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 13/24
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  400.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  16.10.2024

INHALT

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 5
2.4 Objektdaten 5
2.5 Flächenangaben 6
2.6 Mietverhältnisse 6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 6
2.8 Planungsrechtliche Situation 6
2.9 Denkmalschutz 7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 7
2.11 Baulasten 7
2.12 Erschließung 7
2.13 Bodenbelastungen 7

3. WERTERMITTLUNG 8

3.1 Definition des Verkehrswertes 8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung 8
3.4 Sachwertermittlung 8
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 12
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

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, Auf dem Mühlenberg 10, 13469 Berlin-Lübars, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.10.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Teilnehmer waren ein Vertreter des Amtsgerichts Wedding sowie die Unterzeichnerin. Alle weiteren Beteiligten, die zur Besichtigung eingeladen wurden, sind nicht erschienen.
Hierbei wurde das zu bewertende Wohnhaus vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Ein Zutritt zu den Innenräumen sowie den Freianlagen ist nicht erfolgt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 29.04.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Lübars, Blatt 5307

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Auf dem Mühlenberg 10						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	260	Größe:	455 m²

Lfd.Nr.2/zu1:
8.581/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Grundstück:	Verkehrsfläche Auf dem Mühlenberg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	141	Größe:	1.208 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Mehlweg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	143	Größe:	627 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Mühlsteinweg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	97	Größe:	652 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Kornweg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	99	Größe:	676 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Getreideweg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	101	Größe:	699 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Windmühlenweg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	103	Größe:	720 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Auf dem Mühlenberg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	92	Größe:	70 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Auf dem Mühlenberg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	130	Größe:	141 m²

Grundstück:	Verkehrsfläche Auf dem Mühlenberg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	133	Größe:	107 m²
Grundstück:	Verkehrsfläche Auf dem Mühlenberg						
Gemarkung:	Lübars	Flur:	16	Flurstück:	153	Größe:	11 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 Lübars.
Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 keine wesentliche Veränderung der Bevölkerungszahl festzustellen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13469 beläuft sich laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 4.118,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum September 2024 mit 9,8% in Höhe des Berliner Mittels.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 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.
Das Gebiet um das Bewertungsgrundstück ist von einer offenen Bauweise geprägt. Dabei bestimmen Ein- sowie Zweifamilienhäuser die Charakteristik der direkten Umgebung.
Diese wurden in verschiedenen Volumina und Baustilen erstellt. Dementsprechend inhomogen stellt sich das Umfeld dar.
Die Erschließung derselben erfolgt über eine Reihe interner Wege, die sich im Privateigentum der Anrainer befinden. Auf die als Anlage beiliegende Flurkarte mit Darstellung derselben wird verwiesen.
Südlich jenes Siedlungsgebiets befinden sich Ackerflächen, während nördlich und östlich weitere Wohngebiete anschließen. Westlich liegt eine kleinere Waldfläche. Die weitere Umgebung vermittelt einen für Berliner Verhältnisse sehr ländlichen Eindruck.
Außerordentliche Emissionen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Umgebung ist als sehr ruhig sowie stark durchgrünt zu bezeichnen.
Im Übrigen sind die privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.
Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist lagebedingt gesichert, wenngleich diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Vielmehr ist die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets insbesondere aufgrund der Stadtrandlage desselben für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich.
Gleiches gilt für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die sich wie folgt darstellt:

Bushaltestelle	Quickborner Straße	ca. 400 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden. Aufgrund der Ausbildung der internen Erschließungsstraßen als so genannte „Spielstraßen“, in denen Parken nur auf ausgewiesenen Flächen gestattet ist, ist das dortige Parkplatzangebot sehr gering.
Das dortige Verkehrsaufkommen ist nahezu ausschließlich durch Anliegerverkehr geprägt. Die Anliegerstraßen sind außerordentlich wenig befahren.

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, zumal die Baulichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. 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 nahezu regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum Straßenzug Auf dem Mühlenberg sowie dem Mühlsteinweg. Aufgrund der Ausbildung als Eckgrundstück besteht eine Anbindung an beide Straßen, wobei der Zugang und die Zufahrt lediglich vom Straßenzug Auf dem Mühlenberg gegeben ist.
Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, weist die Fläche keine topografischen Unregelmäßigkeiten auf. Zudem wird aufgrund der aufstehenden und den umgebenden Bebauungen von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.
Auf dem Grundstück wurde ein eingeschossiges Wohnhaus zuzüglich unausgebautem Dach- und Kellergeschoss errichtet. Die Meldung zur Fertigstellung des Gebäudes an die Behörde ist im Jahr 2004 erfolgt.
Soweit den vorliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist, eignet sich das Dachgeschoss aufgrund der dortigen Fachwerkkonstruktion sowie der geringen lichten Höhe nicht für einen Ausbau zu Wohnzwecken. Auf die als Anlage beiliegende Schnittzeichnung wird verwiesen.
Ferner ist den Archivunterlagen zu entnehmen, dass es sich um ein Fertighaus der Marke Kampa handelt. Hiernach wurden das Kellergeschoss massiv und das Erdgeschoss als „Fachwerkrahmenkonstruktion mit Spanplattenbeplankung und Mineralfaserdämmung“ erstellt. Die Decke über dem Erdgeschoss sowie die Dachkonstruktion wurden ebenfalls in Holzbauweise errichtet.
Die Baubeschreibung zum Bauantrag sieht eine Wärmeversorgung mit einer Gasheizung vor.
Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet.
Im Übrigen sind über einen von den Planunterlagen abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Baulichkeiten keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Fertigstellungsmeldung an die Bauaufsicht	**2004**
Grundstücksgrößen	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 27.10.2024	
Flurstück 260 - Baulandfläche	**455 m²**
Flurstücke 141,143,97,99,101,103,92,130,133,153 – Verkehrsflächen, gesamt	**4.911 m²**
Hiervon als Miteigentumsanteil an den Verkehrsflächen, 8.581/1.000.000tel	**rd. 42 m²**

Wohnfläche gemäß Angabe aus der Baubeschreibung bzw. Archivakte des Bauamtes *sh. hierzu Punkt „Flächenangaben"*	**75,05 m²**
Brutto-/Grundfläche gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem Amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Andreas Zick vom 04.02.2004 *sh. hierzu Punkt „Flächenangaben"*	**rd. 295 m²**
Vertragszustand *sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"*	**als Annahme: unvermietet / eigengenutzt**
Mieteinnahmen, p.m. mithin *sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"*	**als Annahme: keine**
Beheizung *sh. hierzu auch Punkt "Objektbeschreibung"*	**als Annahme: Gaszentral**
Energiepass	**Vorhandensein nicht bekannt**

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Brutto-/Grundfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage des amtlichen Lageplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Andreas Zick vom 04.02.2004 ermittelt. Die Brutto-/Grundfläche umfasst hierbei das Erd-, das Dach- und das Kellergeschoss.
Die Wohnfläche wurde einem in der Archivakte des Bauamtes vorgefunden Formular „Baubeschreibung“ vom 21.12.2003 entnommen.
Die vorgenannten Angaben werden nachfolgend als richtig unterstellt.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal die Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Die Eigentümer des Bewertungsobjekts wurden vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Insofern wurden diese entsprechend angeschrieben, wobei eine postalische Zustellung offensichtlich erfolgt ist.
Ferner wurde deren Nachname am Briefkasten vorgefunden. Zusätzlich war am Briefkasten noch ein weiterer Name aufgeführt.
Da es sich bei dem Bewertungsobjekt jedoch um ein Einfamilienwohnhaus handelt und dieses laut Planunterlagen lediglich 3 Wohnräume aufweist, wird keine Vermietung, sondern eine Eigennutzung als Annahme unterstellt.
Der Schuldner und zugleich Eigentümer wurde schriftlich gebeten, Angaben zu etwaigen Mietverhältnissen zu machen. Eine Antwort hierzu ist jedoch nicht ergangen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 28.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 28.10.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 09.11.1995 festgesetzten Bebauungsplans XX-185. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück als Art der Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ aus.

Ferner ist eine 10m breite Vorgartenzone entlang des Mühlsteinweges sowie eine 4m breite Vorgartenzone entlang des Straßenzuges Auf dem Mühlenberg von Bebauungen freizuhalten. Ferner sind eine Baustufe I/0,2 mit 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,2 bei einer Einzelhausbebauung ausgewiesen. Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße dar. Wegen aller weiteren Details wird auf die textlichen Festsetzungen zu jenem Bebauungsplan verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.
Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Einordnung des Grundstücks in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 28.10.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertenden baulichen Anlagen haben könnte.

2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.07.2024 (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 14.08.2024 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.2980 im Baulastenkataster der Behörde geführt (s. vorgenanntes Schreiben einschließlich Baulastenblätter und Lageplan in der Anlage zu diesem Gutachten). Hiernach stehen die Erschließungswege, an denen ein Miteigentumsanteil zugunsten des Bewertungsobjekts besteht, den Anrainern als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verfügung. Ferner besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch über den Alten Bernauer Heerweg erschlossen. Von dort aus führen private Erschließungswege zu den Wohnhäusern der Anrainer.
Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 13.09.2024 und 28.10.2024 (s. vorgenannte Schreiben ebenfalls in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

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 Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 22.07.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist. Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls 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 Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Der Ertragswert führt in diesem Fall regelmäßig zu keiner realistischen Größe.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.
Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben.
Die Kaufpreise von individuell gestalteten und ausgebauten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der **Sachwert** ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, 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.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 19.09.2024, das den Zeitpunkt des 01.01.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.
Die Bewertung des Miteigentumsanteils an den Erschließungswegen erfolgt separat.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.
Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2023 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei

430,00€/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					455,00	m²	
Bodenrichtwert per 01.01.2023					430,00	€/m²	
Bodenwert somit	455,00	m²	x	430,00	€/m²	=	195.650,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:							**195.650,00 €**

Sachwert
Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.
Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 1.02, freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Keller-, Erd- und unausgebautem Dachgeschoss Berücksichtigung.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung
Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 179,0 abzustellen ist.

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 zunächst von einem „normalen“ 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 6, in der unter anderem der Bezirk Reinickendorf einschließlich Lübars erfasst ist.
Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Einzelhaus, einem zunächst unterstellten normalen Zustand,

einer Ausführung in Holzfertigteilbauweise sowie dessen „mittlerer Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage
Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 01.01.2024 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 jedoch bereits im Jahr 2022 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, was die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschränkt und den Preisdruck erhöht.
Aber auch das Zinsniveau ist seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.
Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern je m² wertrelevante Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr um rd. 13% p.a. vermindert. Grundsätzlich ist von einer weiteren Fortsetzung des Trends nachgebender Kaufpreise bis zum Stichtag auszugehen.
Da die Sachwertermittlung, wie bereits erwähnt, auf einem Zeitpunkt per 01.01.2024 basiert, wird nachfolgend ein entsprechender, pauschaler Abschlag von 1% p.m. zur Anpassung des Ergebnisses an den Bewertungsstichtag vorgenommen.

Zusätzliche Markanpassung
Auf den sich so ergebenden Wert erfolgt ein weiterer Marktanpassungsabschlag. Dieser wird erforderlich, da der Dachboden des Bewertungsobjekts aufgrund der Fachwerkkonstruktion in jenem Bereich sowie der vergleichsweise geringen lichten Höhe nicht für einen Ausbau zu Wohnzwecken geeignet ist.
Mithin verbleibt einem Erwerber die Fläche im Erdgeschoss. Aufgrund der geringen Größe desselben lassen sich hier jedoch lediglich 3 Wohnräume unterbringen.
Regelmäßig sind Einfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohnräumen gestaltet, was eine Nutzung durch eine Familie mit 1 oder mehreren Kindern sowie möglicherweise mit einem zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmer erlaubt.
Bei lediglich 3 Zimmern ist der fiktive Nutzerkreis entsprechend eingeschränkt, was durch einen Abschlag Berücksichtigung findet.

Abschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung / unbekanntem Vermietungsstand
Das Bewertungsobjekt war, wie erwähnt, nicht zur Besichtigung zugänglich.
Insofern kann über dessen tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine vollumfängliche Aussage gemacht werden.
Ferner liegen keine verbindlichen Kenntnisse zum Vermietungsstand vor, wenngleich aufgrund der Aktenlagen eine Eigennutzung wahrscheinlich erscheint.
Die mit den vorgenannten Punkten verbundenen Unwägbarkeiten gehen mit einem vergleichsweise deutlichen Abschlag in die Bewertung ein. Dieser spiegelt die Reaktion des Marktes auf das mit den vorgenannten Punkten verbundene Risiko eines fiktiven Käufers wider.

Miteigentumsanteil an Verkehrsflächen
Neben der Baufläche des Flurstücks 260 sind die Miteigentumsanteile des Bewertungsobjekts an den gemeinschaftlichen Erschließungswegen zu bewerten.

Entsprechend des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts hieran ergibt sich eine anteilige Fläche von 42m² (s. Punkt „Objektdaten“).
Regelmäßig werden vonseiten der öffentlichen Hand Verkehrsflächen zu einem Betrag von 5,00€/m² entschädigt. Jener Wert findet auch in diesem Fall Berücksichtigung. Schließlich lassen sich aus den umgebenden Privatstraßen keine wesentlichen Vorteile für einen Eigentümer ableiten.
Im Übrigen ist nicht bekannt, wie die Schnee- und Eisbeseitigung sowie die Instandhaltung der Flächen geregelt ist.

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. Bundesamtes	179,00	%	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00		
Wohnhaus:			
Brutto-/Grundfläche Wohnhaus	295	m²	
NHK 2010, freist. EFH/ZFH, Typ 1.02	840,00	€/m²	
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80	Jahre	
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	55	Jahre	
Alterswertminderung, linear	31,25	%	

Berechnung des Bauwertes						
Wohnhaus						
Anpassung an IV/2023						
840,00 €/m² x	179,00	%	=	1.503,60	€/m²	
Anpassung an Bundesland Berlin						
1.503,60 €/m²	x	1,00	=	1.503,60	€/m²	
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten						
295,00 m² x	1.503,60	€/m²	=			443.562,00 €
Alterswertminderung wie o.g.				31,25	%	-138.613,13 €
Bauwert Wohnhaus						304.948,88 €
Sachwert gesamt						
Bauwert Wohnhaus						304.948,88 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert						195.650,00 €
vorläufiger Sachwert						500.598,88 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert				0,50	%	2.502,99 €
gesamt						503.101,87 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.				-9,50	%	-47.794,68 €
						455.307,19 €
Abschlag wg. 3 Wohnräumen + nicht ausbaufähigem Dach				-2,50	%	-11.382,68 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung sowie Unkenntnis über Vermietungsstand, wie erwähnt, psch.				-10,00	%	-45.530,72 €
zzgl. Erschließungsstraße	42 m²	x		5,00 €	/m²	210,00 €
gesamt						398.603,79 €
Sachwert, gerundet						**400.000,00 €**

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem auch in naher Zukunft nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.
Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass eine entsprechende Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts unterstellt werden kann.
Hinzu kommt die Lage desselben im stark nachgefragten Lübars sowie die ruhige und stark durchgrünte Umgebung des Grundstücks.
Schließlich ist die Fertigstellung des zu bewertenden Einfamilienwohnhauses in 2004 erfolgt. Das Baujahr ist aufgrund einer zu vermutenden, zeitgemäßen Ausstattung entsprechend nachgefragt.
Dem steht gegenüber, dass sich die Investitionsfreudigkeit privater Anleger insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus sowie der inflationsbedingten, geringeren Sparquote stark vermindert hat. Der Umstand hat zu deutlich sinkenden Immobilienpreisen geführt.
Wertmindernd ist im Übrigen die weniger zentrale Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind fast ausnahmslos nicht fußläufig zu erreichen.
Die Ausführung der Bebauung als Fertighaus in Holzbauweise ist am Markt weniger nachgefragt.
Ferner liegen aufgrund des nicht gewährten Zugangs keine Kenntnisse zum tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des Gebäudes im Innenbereich vor.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

Verkehrswert von rd. 400.000,00€

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 ist kein Wohngeld zu erheben.
c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.
d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 1. November 2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer