

# Gutachten

**Nr. 73022**

**über den Verkehrswert des Grundstücks  
Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin**



**Auftraggeber: Traugott Böhlke**  
**Liliencronstraße 2 A**  
**26386 Wilhelmshaven**

**Auftragsgrund: Wertfeststellung**  
**801/21 H04 Böhlke ./ Rellecke**

**Datum: 7. September 2022**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Grundlage.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Grundstücksgröße.....	4
<b>3 Beschreibung der Liegenschaft.....</b>	<b>4</b>
3.1 Das Grundstück.....	4
3.1.1 Lage.....	4
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Einfamilienhaus.....	6
<b>4 Wertermittlung.....</b>	<b>7</b>
4.1 Grundsätze.....	7
4.2 Bodenwert.....	8
4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	9
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	10
4.5 Sachwert.....	10
4.6 Verkehrswert.....	10



# **1 Auftrag und Grundlage**

Mit dem Schreiben vom 7.8.2022 bin ich von Herrn Traugott Böhlke im Rahmen einer Wertaktualisierung als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

## **Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin**

bestellt worden. Grundlage ist das Gutachten vom 10.8.2020.

Ausgelöst durch die aktuelle Corona-Pandemie ist derzeit eine Einsichtnahme in Grundbuch- bzw. Bauakten nur bedingt möglich. Gleichzeitig sind die Dienstleistungen der Ämter stark eingeschränkt. Die Eigentümer stellten mir wenige Grundstücksdokumente zur Verfügung.

Zur Vorbereitung des Gutachtens konnten folgende aktualisierte Unterlagen zusammengestellt werden:

- Grundbuchauszug vom 29.08.2022
- Baulastenauskunft
- Abfrage des Bodenbelastungskatasters.

Am 23.8.2022 um 13:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Der Auftraggeber gewährte mir dazu Zutritt zum Grundstück und den Gebäuden. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 23.8.2022.

# **2 Angaben zum Bewertungsobjekt**

## **2.1 Grundbuch**

Amtsgericht Spandau  
Grundbuch von Spandau  
Blatt 24534

Bestandsverzeichnis

- Lfd. Nr. 1 Gemarkung Spandau, Flur 5, Flurstück 1555/35  
Verkehrsfläche Grünefelder Straße mit 150 m<sup>2</sup>
- Lfd. Nr. 2 Gemarkung Spandau, Flur 5, Flurstück 35/51  
Gebäude- und Freifläche Grünefelder Straße 36 mit 850 m<sup>2</sup>

Erste Abteilung (Eigentümer)

- Lfd. Nr. 4.1 Herrmann Hans Martin Böhlke  
- zu ½ -
- 4.2 Randi Najett Rellecke  
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd. Nr. 1 Straßenlandauflassungsvormerkung für Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 20.4.1936 eingetragen am 26.5.1936. Umgeschrieben am 12.11.1986.
- Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht verbunden mit einer Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) für GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 1.3.2006 (UR-Nr. 74/2006, Notar Klaus-Dieter Kemna in Berlin) eingetragen am 19.4.2006.



Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 14/22). Eingetragen am 4.5.2022.

Lfd. Nr. 5 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.2: Nießbrauch für (Daten anonymisiert). Löschar bei Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 29.3.2022 (UVZ-Nr. 171/2022, (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 7.6.2022.

## 2.2 Kataster

Katasteramt Spandau		Gemarkung Spandau	
Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
5	1555/35	Verkehrsfläche Grünefelder Straße	150,00 m <sup>2</sup>
5	35/51	Gebäude- und Freifläche Grünefelder Straße 36	850,00 m <sup>2</sup>

## 2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
5	35/51	850,00 m <sup>2</sup>

Das Flurstück 1555/35 ist als eigenständiges Grundstück im Grundbuch verzeichnet. Aufgrund der Straßenauffassungsvormerkung und der Mitteilungen durch das Straßen- und Grünflächenamt zu voraussichtlich abzutretendem Straßenland wird diese Fläche als Verkehrsfläche eingestuft und daher nicht zur unmittelbaren Grundstücksfläche herangezogen.

# 3 Beschreibung der Liegenschaft

## 3.1 Das Grundstück

### 3.1.1 Lage

#### 3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Spandau, im Ortsteil Hakenfelde, nahe Ortsteilgrenze zu Falkenhagener Feld, Friedhof In den Kisseln und Spandauer Forst, an der Grünefelder Straße, einer Querstraße der Radelandstraße, umgeben von Wohnbebauung in offener Bauweise.

#### 3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 ist die Wohnlage in der Grünefelder Straße mittel. Die Grünefelder Straße ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Wohnumfeld kann als ruhig eingestuft werden.

#### 3.1.1.3 Verkehrslage

Die Grünefelder Straße ist eine öffentliche Straße, teilausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Gehwege unbefestigt). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis einfach. Der Autobus ist ca. 500 m, U-Bhf. Altstadt Spandau ist ca. 3,5 km, S-, U- und Fern-Bhf. Berlin Spandau sowie Rathaus Spandau sind ca. 4,0 km, Autobahnanschluss A100/A111 (Dreieck Charlottenburg) ist ca. 9,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 14,0 km entfernt.



### **3.1.2 Beschaffenheit**

#### **3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation**

Das Grundstück ist fünfeckig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 30,00 m, die Grundstücksbreite i. M. ca. 27,0 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 30,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben (teilw. Anschüttungen). Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt von der Grünefelder Straße.

#### **3.1.2.2 Außenanlagen**

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (teilw. massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, Treppenanlagen, Terrasse, hölzerner Verschlag, Einfriedigungen).

#### **3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen**

Lt. Angabe beim Bezirksamt Spandau (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

#### **3.1.2.4 Erschließung**

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.

### **3.1.3 Rechtliche Situation**

#### **3.1.3.1 Erschließungsbeiträge**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Spandau (Straßen- und Grünflächenamt) vom 17.8.2020 wird bescheinigt, dass das Grundstück Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Grünefelder Straße erschlossen wird:

„Diese Straße ist noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt. Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden. Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 34.350 € - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung - geschätzt wird. Der Erschließungsbeitrag kann für Grunderwerb und Freilegung, sowie für andere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage oder einzelne Abschnitte selbständig erhoben werden.

Straßenland ist voraussichtlich noch in einer Größe von 150 m<sup>2</sup> abzutreten.

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

Auf aktuelle Nachfrage wurde mündlich bestätigt, dass die Kosten im Zeitraum nach dem 17.8.2020 als gestiegen einzustufen sind, so dass ggf. mit einer Steigerung um bis zu 10.000 € gerechnet werden muss.

#### **3.1.3.2 Planungsrecht**

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe.

Lt. Flächenberechnung zum Lageplan vom 11.11.1964 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,22, die vorhandene GFZ ca. 0,21.



### 3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Grünefelder Straße 36 nicht vor.

### 3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Spandau (Bau- und Wohnungsaufsicht) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

### 3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Gebäude ist möbliert, aber offensichtlich unbewohnt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt, so dass bei der folgenden Wertermittlung die Bezugsfreiheit unterstellt wird.

## 3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

### 3.2.1 Das Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus ist freistehend, 1-geschossig sowie teilunterkellert und hat einen eingeschossigen Garagenanbau.

Anmerkung: Das Dachgeschoss ist teilweise gedämmt. Aus sachverständiger Sicht wird aufgrund der Ausbauart diese Fläche dennoch in die Qualität als nicht ausgebaut eingestuft.

Baujahr: 1965/1966

Baugenehmigung: Nr. 186909 vom 9.4.1965 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 30.8.1965

Schlussabnahme: 21.4.1966

Aufteilung: Keller: Heizkeller, ehem. Öltankraum, Waschküche, 2 Haus- u. Lagerkeller, Kellerflur mit Treppe

Erdgeschoss: 2 2/2 Zimmer mit Essplatz, Küche, Bad, WC, Diele mit Treppe, Flur, Windfang, Doppelgarage; Terrasse

Dachgeschoss: Flur, Bodenraum

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen ca. 140,00 m<sup>2</sup> (mit 50%-iger Anrechnung der überdachten Terrassenfläche)

Rohbau:

Umfassungswände: Keller massiv, 36,5 cm dickes KSL-/KSV-Mauerwerk, Erdgeschoss 24,0 bis 36,5 cm dickes Hbl-Mauerwerk, Dachgeschoss Giebel Holzverschalung

Innenwände: Keller massiv, überwiegend KSL-/KSV-Mauerwerk, Erdgeschoss 24,0 dickes Hbl-Mauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Zementsockel, gestrichen, Putzfronten, gestrichen, teilw. Eternitschieferverkleidung, teilw. Holzverkleidung

Geschossdecken: Keller und Erdgeschoss massiv, Stahlbeton, Dachgeschoss Holzbalken (Decke gleich Dach)



Dach:	hölzerne asymmetrische Satteldächer, Welleterniteindeckung, Dachrinnen, Fallrohre
Ausbau:	
Wände:	geputzt, gestrichen, Zimmer teilw. Tapeten, teilw. Holzverkleidung; Küche Fliesenpaneel, Bad u. WC Fliesen
Decken:	geputzt, gestrichen, teilw. Holzverkleidung, teilw. abgehangen
Fußböden:	Parkettboden bzw. Natursteinbelag, teilw. Textilbodenbelag, darunter zumindest teilw. PVC-Boden oder Ähnliches; Küche, Bad u. WC Fliesen; Garage Beton
Treppen:	massiv, Beton, Natursteinbelag, Holzgeländer
Hauseingangstüren:	Alutüranlage mit Glasausschnitt; Garage elektr. betr. Alu-Rolltor
Türen:	Sperrholztüren in Stahlzargen
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung, teilw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. Rolljalousien, teilw. vergittert, teilw. Dachflächenfenster, teilw. Glasbausteine
Heizung:	Zentralheizung (Gas) mit zentraler Warmwasserbereitung (Es ist noch ein kellergeschweißter Heizöltank mit ca. 10.000 l vorhanden.)
Warmwasser:	zentral von Heizung
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne und Brause-tasse
Küche:	Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Dunstabzugshaube, Kühlschrank
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß
Klingelanlage	
Sonnenmarkise	
Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend ausreichendem Bauzustand (Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk, Schäden an der Dacheindeckung, Wasserschaden Decke EG, aufgestaute Reparaturkosten, Renovierungsbedarf).
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten bzw. Überprüfung der Haustechnik ist nicht durchgeführt worden. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen, sowie Funktionsuntüchtigkeiten können daher nicht ausgeschlossen werden. Bei einigen Baustoffen der betroffenen Bauzeit (beispielsweise Floor-Flex-Platten, Welleterniteindeckung u. a.) muss ggf. mit Asbestbelastungen gerechnet werden.

## 4 Wertermittlung

### 4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswert-



verfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilienhaus mit Garage, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen, da auch die Datenlage für eine individuelle Ermittlung eines Vergleichswertes nicht ausreichend erscheint.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (vgl. §§ 7 und 21 ImmoWertV).

## 4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2022 von 430,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren<sup>1</sup> der Bodenrichtwert zum 1.1.2021 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 330,00 €/m<sup>2</sup> bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Straßenland wird lt. Gutachterausschuss Berlin regelmäßig mit 5,00 €/m<sup>2</sup> gehandelt.

Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht notwendig zu sein.

Die leicht unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung muss im Rahmen der objektspezifischen Endbewertung Berücksichtigung finden, da auch bei der Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren durch den Gutachterausschuss keine Bodenwertanpassungen vorgenommen wurden.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	850,00 m <sup>2</sup>	*	330,00 €/m <sup>2</sup>	=	280.500,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften	0,00 %	*	280.500,00 €	=	0,00 €
Straßenland	150,00 m <sup>2</sup>	*	5,00 €	=	750,00 €
					<hr/>
					281.250,00 €
			<b>rd.</b>		<b>281.300,00 €</b>



### 4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Marktanpassung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren durchgeführt. Die dazu dokumentierte Ableitung der Anpassungsfaktoren setzt die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 an. Die konjunkturelle Anpassung erfolgt mit dem letzten vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Preisindex für Wohngebäude in Berlin auf der Basis 2010.

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277-1:2005-02)

Einfamilienhaus

KG.	5,70 m	*	6,50 m	=	37,05 m <sup>2</sup>
	9,00 m	*	5,99 m	=	53,91 m <sup>2</sup>
	4,50 m	*	3,30 m	=	14,85 m <sup>2</sup>
	-1,26 m	*	0,87 m	=	-1,10 m <sup>2</sup>
EG.	9,87 m	*	4,25 m	=	41,95 m <sup>2</sup>
	10,49 m	*	12,49 m	=	131,02 m <sup>2</sup>
	1,88 m	*	1,37 m	=	2,58 m <sup>2</sup>
	0,44 m	*	5,12 m	=	2,25 m <sup>2</sup>
DG.	10,89 m	*	8,00 m	=	87,12 m <sup>2</sup>
					369,63 m <sup>2</sup>
			rd.		370,00 m <sup>2</sup>

Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Einfamilienhaus

Gebäudeart:	1.02
Standardstufe <sup>1</sup> :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst durchschnittlich 2-3)
Kostenkennwert:	840,00 €/m <sup>2</sup> BGF

#### Berechnung der alterswertgeminderten Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Einfamilienhaus

$$370,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 840,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 310.800,00 \text{ €}$$

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (pauschal):

Eingangstreppen	2.500,00 €	
Terrasse	2.000,00 €	
		4.500,00 €
	Vorläufiger Gebäudesachwert	315.300,00 €

<sup>1</sup> In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2021, S. 5.602 ff.



#### Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag

Preisindex für Wohngebäude in Berlin Stand Mai 2022 (2010 = 100)	173,2	546.099,60 €
--	-------	--------------

#### Alterswertminderung (lineare Abschreibung<sup>1</sup>)

Gesamtnutzungsdauer <sup>1</sup>	80 Jahre		
Restnutzungsdauer <sup>1</sup>	30 Jahre		
	-62,50 %	* 546.099,60 €	= -341.312,25 €
			<hr/>
			204.787,35 €
			<b>rd. 204.800,00 €</b>

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die im folgenden herangezogene Veröffentlichung über die Auswertung der Sachwertfaktoren angesetzt:  
Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei einem Baualter von 53-57 Jahren wird die Restnutzungsdauer für normalem Bauzustand mit 40 Jahren und für schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren festgelegt. Sachverständig wird eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt.

#### 4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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.

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt waren, bereinigt.

Im Bewertungsfall werden daher folgende geschätzte Zeitwerte zusätzlich angesetzt:

Garage	25.000,00 €
hölzerner Verschlag (Gartenhaus)	500,00 €
	<hr/>
	25.500,00 €

#### 4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	281.300,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	204.800,00 €
	<hr/>
	486.100,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Summe des vorläufigen Sachwertes ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Sachwert des Grund-



stücks zu gelangen. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 35 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt aus Verkäufen, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, abgeleitet (ABl. Nr. 58 vom 30.12.2021). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2018 bis 30.6.2021) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 5) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungszuschlag von 8,10 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigten werden:

Das Einfamilienhaus mit Garage stellte sich bei der Ortsbesichtigung baujahrs- und objekttypisch dar. Der Ausbau- und Modernisierungszustand erscheint hingegen weitgehend unterdurchschnittlich. Neben vereinzelten Bauschäden weist auch der Innenausbau des Wohnhauses eine erhebliche Abnutzung auf. Die Lage des Grundstücks ist am Stadtrand leicht unterdurchschnittlich zentral, eröffnet aber Möglichkeiten zur Naherholung. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ist nach dem Auswertungstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren Mitte 2021 auf dem Teilmarkt für eigengenutzte Wohnimmobilien weiterhin positiv verlaufen. Zu den Auswirkungen der aktuellen Zinserhöhungen und den Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit liegen noch keine belastbaren Auswertungen vor. Aufgrund der Lage, der Bauart und des Zustandes des Einfamilienhaus sowie des Gesamteindruckes wird sachverständig ein Marktanpassungszuschlag von rd. 10,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert				486.100,00 €
Marktanpassungszuschlag				
10,00 %	*	486.100,00 €	=	48.600,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen				25.500,00 €
			Schätzwert	560.200,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 4.001,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Wert von ca. 2.334,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche.

(Zur Vergleichbarkeit der Kennzahl mit dem Immobilienmarktbericht kommt die wertrelevante Geschossfläche, die auch Flächen des nicht ausgebauten Dachgeschosses berücksichtigt, zum Ansatz.)

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2021/2022 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahr 2021 eine Spanne von 2.261,00 bis 6.250,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 4.143,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche mit steigender Tendenz aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Spandau von 2.820 bis 6.695 €/m<sup>2</sup> WF (Mittelwert 4.669 €/m<sup>2</sup> WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen im unteren Spannenbereich der Daten des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung dem unterdurchschnittlichen Modernisierungsstand des Bewertungsobjektes und der Lageeinstufung unter Zugrundelegung der Datenbasis (Gesamt-Berlin).

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

**560.000,00 €**

(fünfhundertsechzigtausend Euro)

geschätzt.



Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II eingetragene Straßenauflassungsvormerkung wurde in der Bodenwertberechnung berücksichtigt und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II eingetragene Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasleitungsrecht verbunden mit einer Bebauungs- und Benutzungsbeschränkung) belastet nur das Flurstück 1555/35. Aus der Eintragung ergeben sich daher keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Sie wird als nicht wertrelevant eingeschätzt und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

**Die in Abt. II, lfd. Nr. 4 und Nr. 5 vorhandenen Eintragungen bleiben auftragsgemäß im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.**

Berlin, den 7. September 2022

Carsten Kühne  
Sachverständiger



## Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin.....	II
Anlage 2	Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin.....	III
Anlage 3	Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin.....	IV
Anlage 4	Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin.....	V
Anlage 5	Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin .....	VI
Anlage 6	Karte 1 : 50.000.....	VII
Anlage 7	Karte 1 : 5.000.....	VIII
Anlage 8	Karte 1 : 1.000.....	IX
Anlage 9	Lageplan.....	X
Anlage 10	Grundriss Keller.....	XI
Anlage 11	Grundriss Erdgeschoss.....	XII
Anlage 12	Grundriss Dachgeschoss.....	XIII
Anlage 13	Schnitt.....	XIV



Anlage 1 Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Einfamilienhaus  
Westansicht (Straßenansicht)



Einfamilienhaus  
Südansicht



Anlage 2 Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Einfamilienhaus  
Ostansicht (Gartenansicht)



Einfamilienhaus  
Nordansicht



Anlage 3 Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Garage  
Westansicht (Straßenansicht)



Garage  
Ostansicht



Anlage 4 Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer



Anlage 5 Fotos Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Innenansicht Küche



Innenansicht Bad



Anlage 6 Karte 1 : 50.000

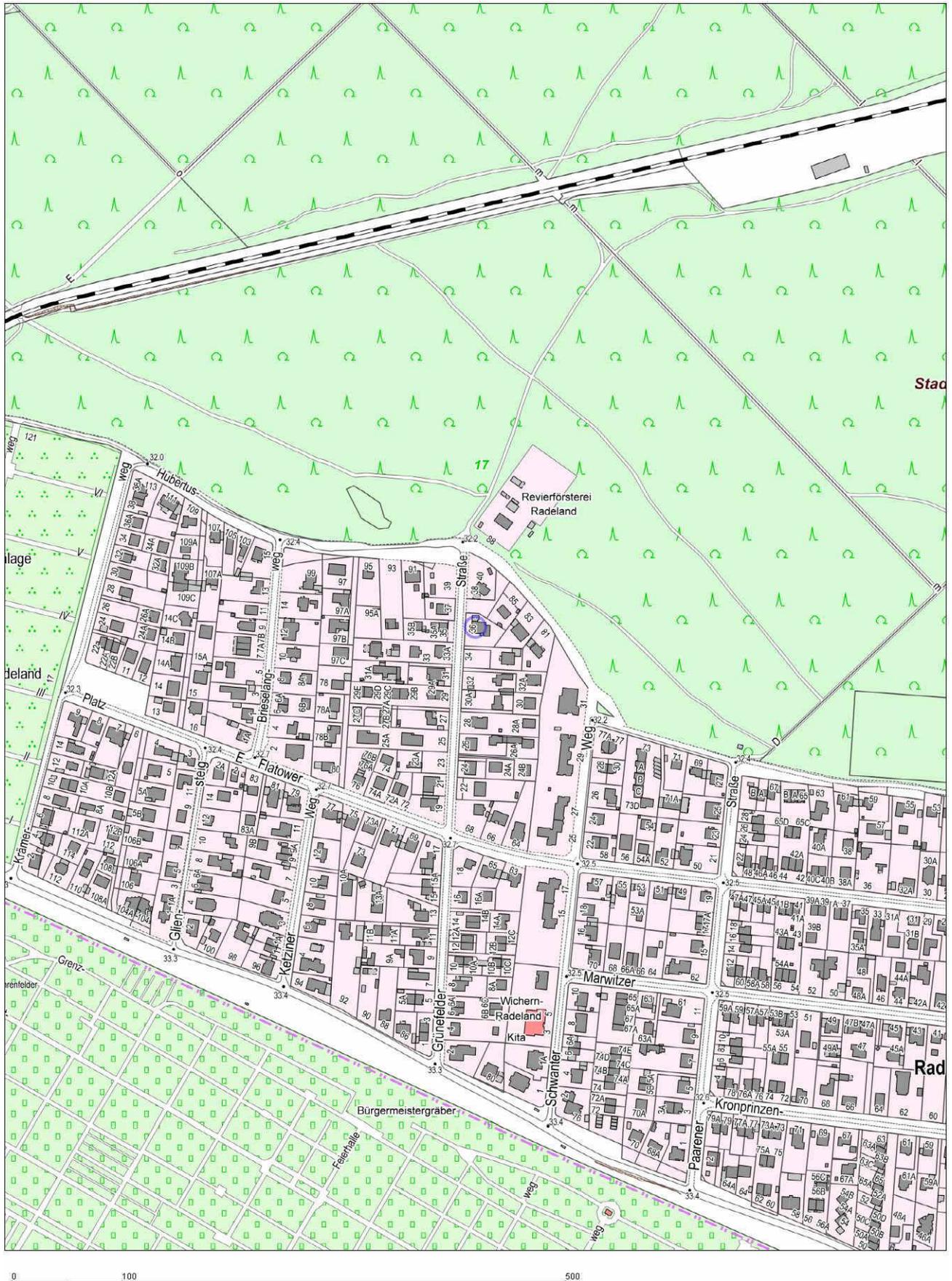
Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK50)





Anlage 7 Karte 1 : 5.000

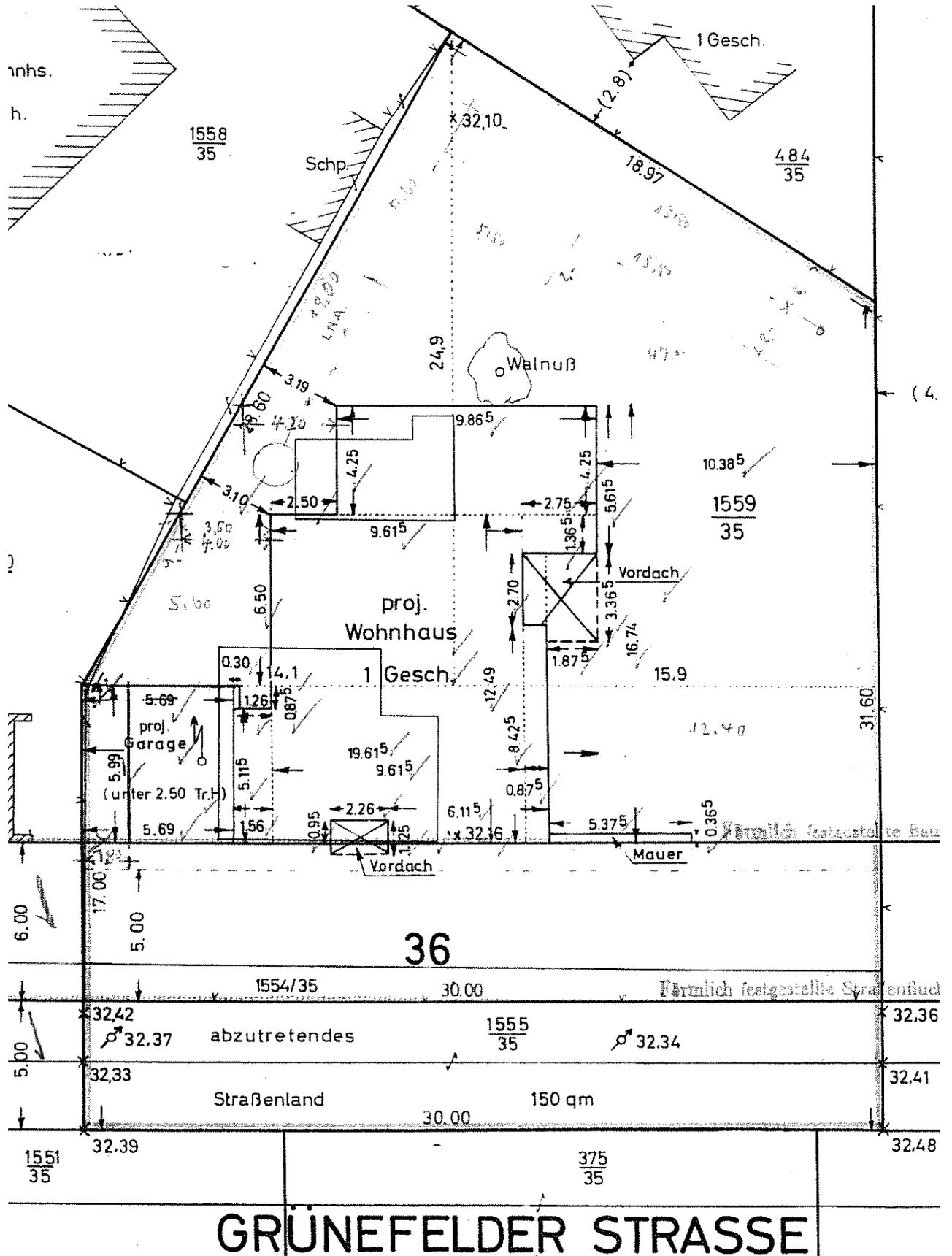
Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)







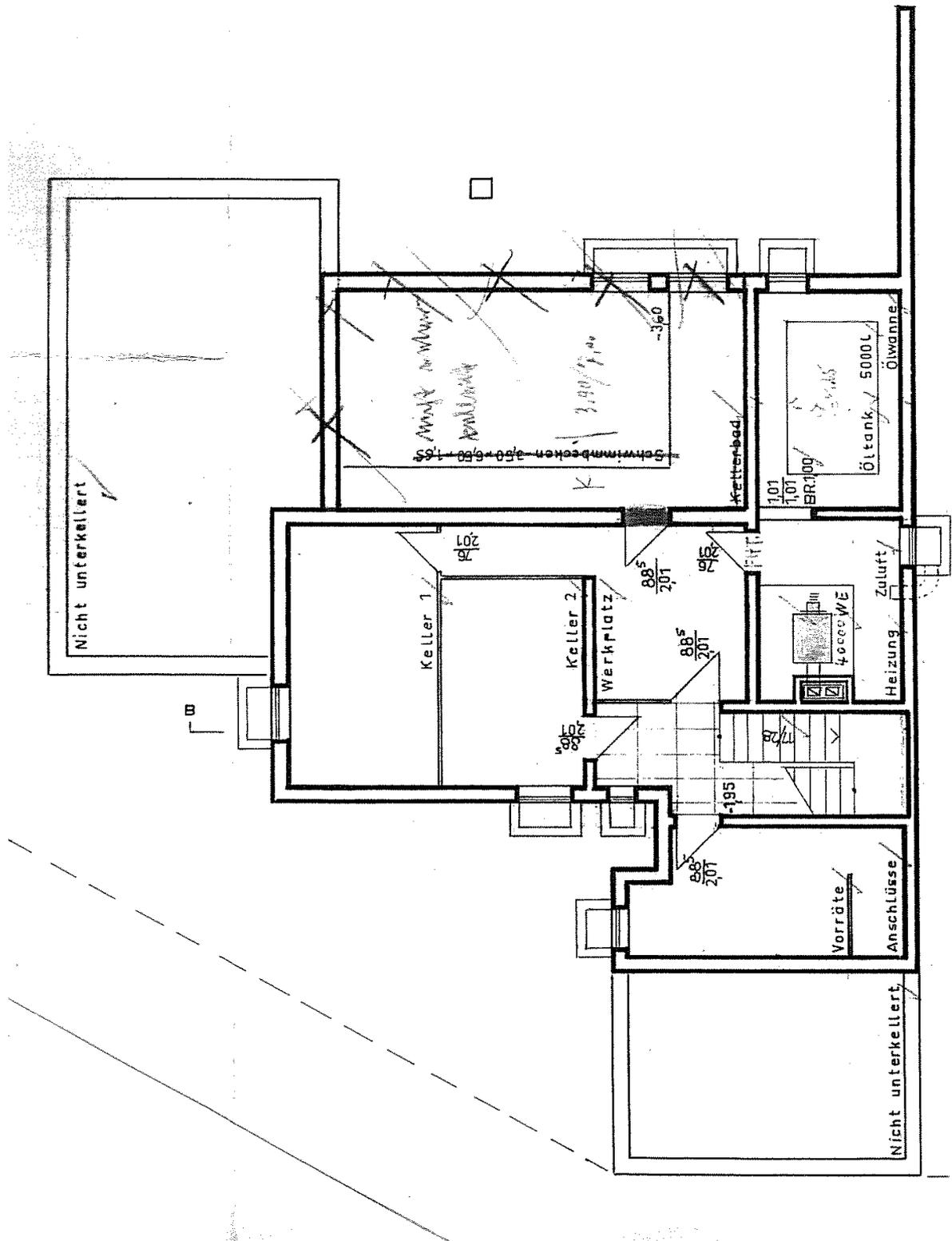
Anlage 9 Lageplan



Der Lageplan stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 10 Grundriss Keller  
Grundstück Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin

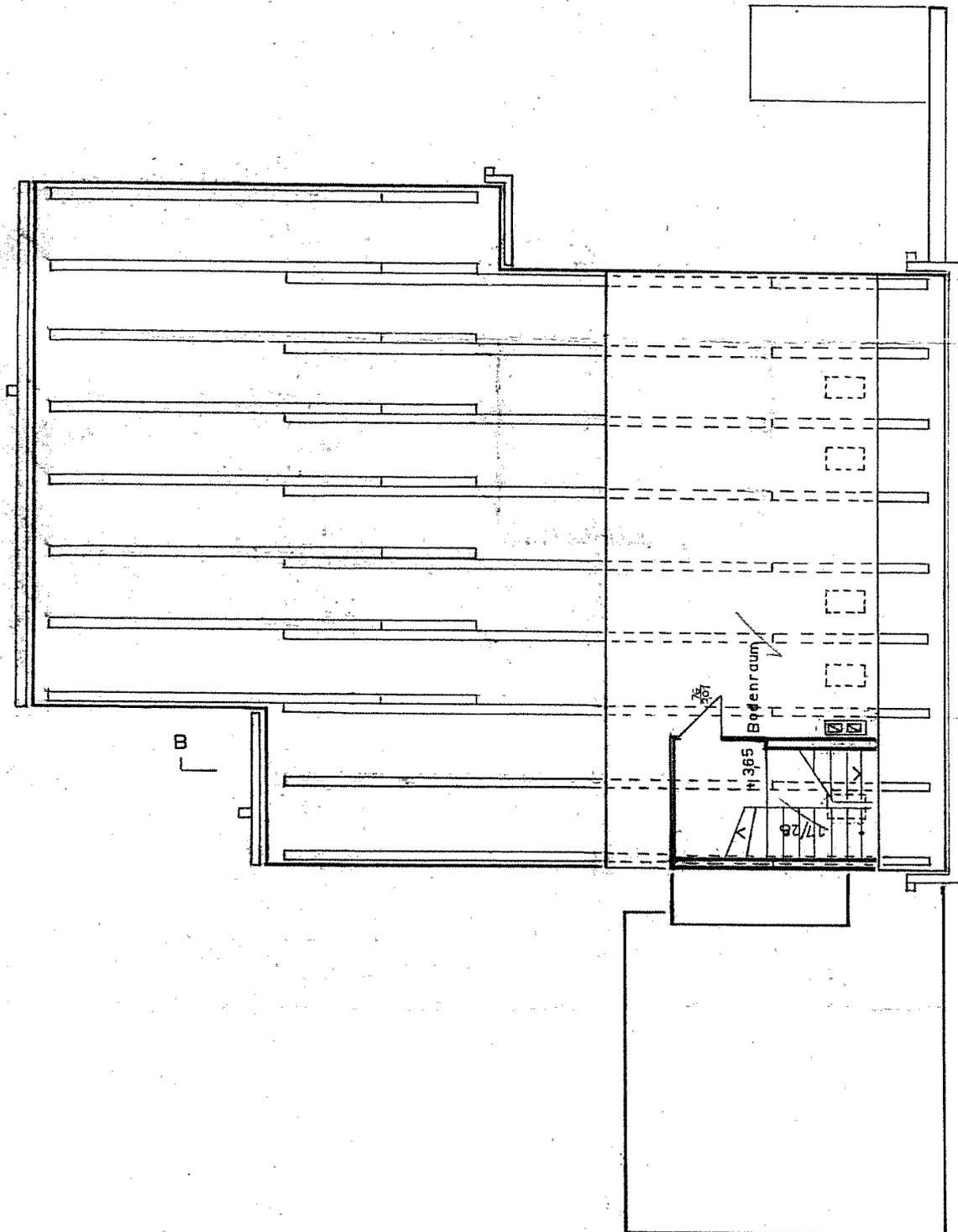


Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.





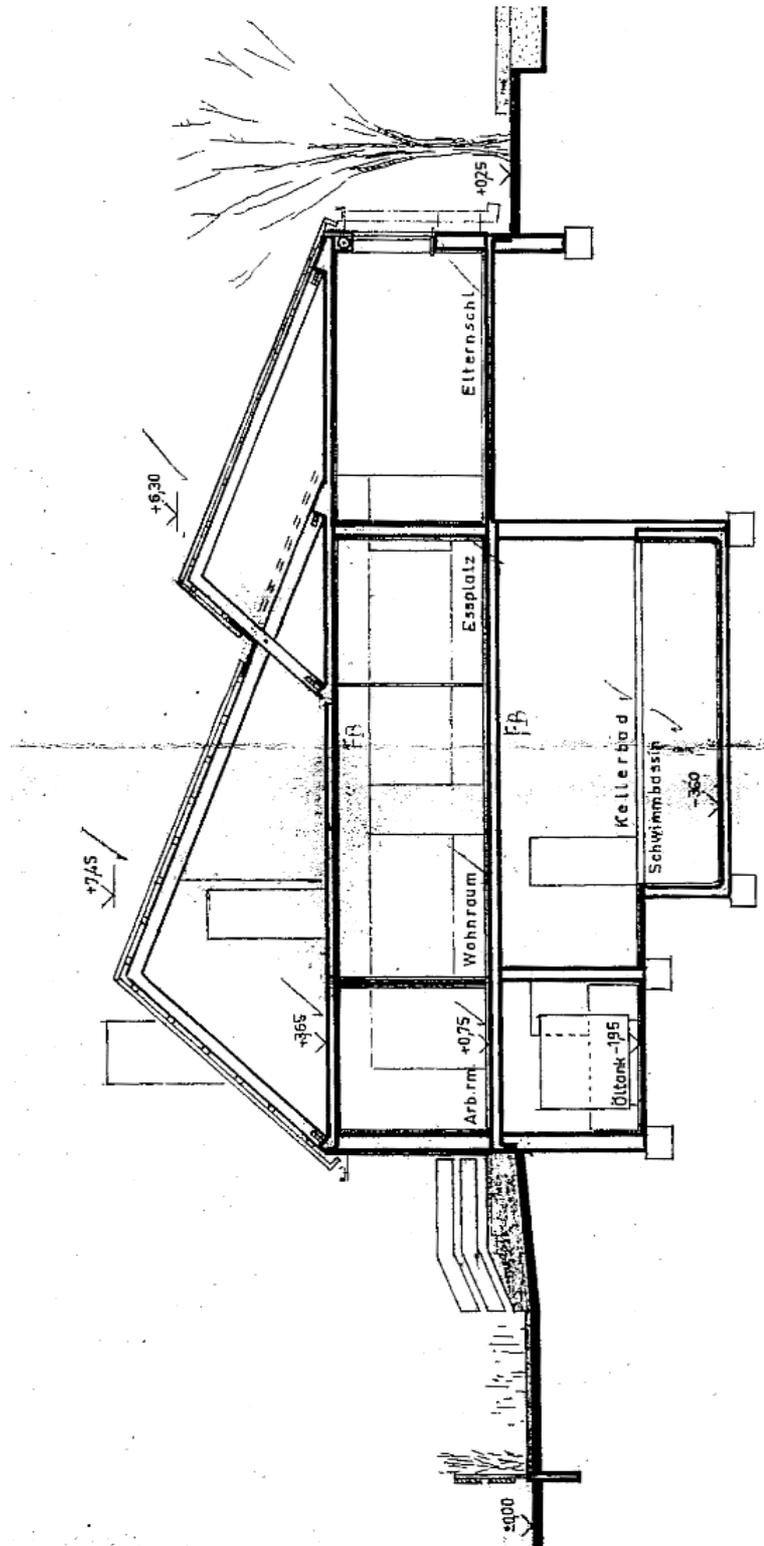
Anlage 12 Grundriss Dachgeschoss  
Grundstück Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 13 Schnitt  
Grundstück Grünefelder Straße 36, 13589 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.