Wessel | Hämmerling | Partnerschaft

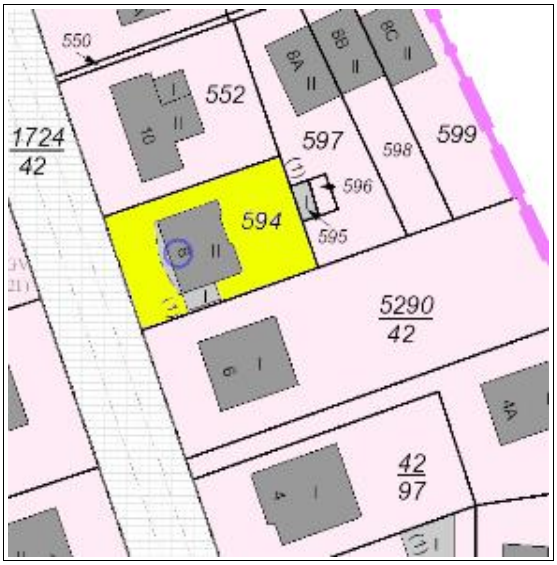
Grundstückssachverständigengesellschaft

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstücks

(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Geierpfad 8, 13465 Berlin



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 144 m²

Verkehrswert: 600.000 €

Flurstück: 594

Grundstücksgröße: 448 m²

WERTERMITTLUNGS-OBJEKT:	mit freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Einlieger-wohnung bebautes Grundstück, keine Innenbesichtigung möglich!
AUFTRAGGEBER:	Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1
AKTENZEICHEN:	30 K 16/23
WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:	6. Oktober 2023
VERFASSER:	Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
GUTACHTENERSTATTUNG:	30. Oktober 2023

Ausfertigung Nr. 1 von 2
Das Gutachten umfasst 29 einseitig beschriebene Seiten und 10 Seiten Anlagen (insgesamt 39 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.

AG Berlin-Charlottenburg
PReg Nr. 440 B

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
Beratender Ingenieur
wessel@gutachten-immobilien.de

Kurfürstendamm 30
D-10719 Berlin
Fon: 030 – 890 65312

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten....3

2 Allgemeine Angaben....4

3 Grundstückzustand....6

3.1 Rechtliche Gegebenheiten....6
3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch....6
3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen....7
3.1.3 Rechte und Belastungen....7
3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand....8
3.2 Beschreibung der Lagemerkmale....9
3.2.1 Lage und Verkehr....9
3.2.2 Information zur demografischen Situation....9
3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale....10
3.3 Bauliche und sonstige Anlagen....11
3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen....11
3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen....12
3.3.3 Zustand der baulichen Anlage....13
3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen....14
3.3.5 Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche....14
3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer....15

4 Wertermittlung....16

4.1 Bodenwertermittlung....17
4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen....19
4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten....19
4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)....19
4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung....21
4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen....22
4.4 Sachwertfaktor....22
4.5 Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung....23
4.6 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert....23
4.7 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale....24
4.8 Plausibilitätskontrolle....25

5 Verkehrswert....26

6 Bewertung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch Abt. II....27

7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts....28

8 Abschließende Erklärung....29

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache:	**Geierpfad 8, 13465 Berlin**

Aktenzeichen	30 K 16/23

Baujahr, Objektart	ca. 1984 freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung
Lage	Bezirk Reinickendorf, OT Frohnau, ca. 450 m östlich der Oranienburger Chaussee (B 96) und in Nähe zur Berliner Stadtgrenze zum Land Brandenburg

Grundstücksgröße	448 m² (Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
Wohnfläche ca.	144 m² (über NFF geschätzt)
Heizungsart	Ölzentralheizung (unterstellt)

Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem unterstellten durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, **keine Innen-/Grundstücksbesichtigung möglich!**
Vertragszustand / Ertrag	zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich eigengenutzt
Wertermittlungsstichtag	6. Oktober 2023

Verkehrswert:	**600.000 €**

Straßenansicht aus Richtung Westen

Straßenansicht aus Richtung Südwest, Zufahrt zur Garage

Ansicht der Gartenseite mit Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

Geierpfad in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Norden

2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 26. Juni 2023 des Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung im Geierpfad 8, 13465 Berlin-Frohnau, Flurstück 594

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)[1] und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021[2] unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)[3].

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 6. Oktober 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 6. Oktober 2023. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung wur-

1 Baugesetzbuchs iin der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217

de dem Sachverständigen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der beim bezirklichen Bauaufsichtsamt vorliegenden Planunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 30.08.2023 erstmalig eingeladen.

Anwesend:
- der Sachverständige

nicht anwesend:
- Gläubigerin (Termin bestätigt)
- Schuldnerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 26. Juni 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 5021 vom 01. Juni 2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 18.07.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- Kopie der Bewilligung vom 17.08.1981 in Abt. II lfd. Nr 1 des Grundbuches
- schriftliche Auskunft von Frau Rogge vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 15.09.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Koop vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 17.10.2023 bezüglich baubehördliche Beschränkungen
- schriftliche Auskunft von Frau Moritz vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 19.09.2023 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herr Ahlswede vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 07.09.2023 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese un-

berücksichtigt.

3 Grundstückzustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde zusätzlich recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 01. Juni 2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Mitte	Frohnau	5021

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	3	594	Gebäude-und Freifläche Geierpfad 8	448

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
4	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 03.12.2004

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Unentgeltliches Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer von Frohnau Blatt 5022, 5023 und 5024. Gemäß Bewilligung vom 17. August 1981, eingetragen am 10. November 1981
2-8	1	gelöscht
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen[4]

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht eine verbindliche Bauleitplanung.

Bebauungsplan XX-25j: Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet - Grundflächenzahl 0,2 - Geschossflächenzahl 0,3 –2 Geschosse - Offene Bauweise

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Erhaltungsverordnung Frohnau: „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart im Ortsteil Frohnau“ vom 18.04.1997, GVBl 17.05.1997, S. 296. …über den Bestand an besonders wertvollen einzelnen Gebäuden und Gärten hinaus soll die Grundstruktur der “Gartenstadt” in ihrem charakteristischen Zusammenwirken von baulichen und landschaftlichen Elementen bewahrt werden...

Das Land Berlin oder der Bezirk Reinickendorf haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht[5]

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbu-

4 gemäß Internetauskunft, einzusehen in https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp
5 gemäß Internetauskunft, einzusehen in https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/

ches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Lfd. Nr. 1: Der sich aus den Grunddienstbarkeit ggf. ergebene Werteinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastenfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Baubehördliche Beschränkungen und Auflagen

Nach schriftlicher Auskunft bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

Hinweis: Der zuständige Bausachbearbeiter gab den Hinweis, dass, für die Grundstücke Geierpfad 8 A - 8 C, kein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht. Die zugunsten der Grundstücke Geierpfad 8 A – 8 C eingetragene Grunddienstbarkeil im Grundbuch darf deshalb nicht gelöscht werden, solange kein öffentlich-rechtlich gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 30. Oktober 2023 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Die Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung ist augenscheinlich nicht vermietet und wird durch die Schuldnerin (Familie) eigengenutzt.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Geierpfad 8) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Geierpfad (Sackgasse) im Bezirk Reinickendorf des Ortsteils Frohnau, ca. 450 m östlich der Oranienburger Chaussee (B 96) und in Nähe zur Berliner Stadtgrenze zum Land Brandenburg. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der östlichen Seite des Geierpfades. Der Geierpfad verläuft ausgehend vom Schwarzkittelweg als Sackgasse.

Frohnau ist der nördlichste Ortsteil des Bezirks Reinickendorf und liegt am nordwestlichen Rand Berlins. Der nördlichste Punkt befindet sich in der Invalidensiedlung, die an der Grenze zu Hohen Neuendorf in Brandenburg liegt. Die benachbarten Berliner Ortsteile sind im Südwesten Heiligensee, im Süden Tegel und im Südosten Hermsdorf. Im Westen, Norden und Osten grenzt der Ortsteil an den Landkreis Oberhavel in Brandenburg. Im Norden grenzt Frohnau an die Stadt Hohen Neuendorf.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung aus überwiegend ein- und zweigeschossigen 1-Familienhäusern aus der Nachkriegszeit und Neubauten nach 1990. Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Der Geierpfad dient überwiegend dem Anliegerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2023[6] als „gute„ die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „gute Wohnlage“ eingestuft. Die gute Wohnlage beschreibt u. a. in den dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vor.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Oranienburger Chaussee.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. im Norden/Osten an der Grenze Berlins zum Land Brandenburg - die Bieselheide) sind vom Wertermittlungsobjekt zu Fuß gut zu erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten sind für die Anwohner (Längsparker) im Bereich des Wertermittlungsobjektes einseitig am Rand der bebauten Straßenseiten ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (125)	u. a. Oranienburger Chaussee	ca. 450 m
S-Bahn (S 1)	Bahnhof Berlin-Frohnau	ca. 2 km

3.2.2 Information zur demografischen Situation[7]

Im Jahr 2021 lebten 265.772 Einwohner:innen in Reinickendorf. Seit 2012 hat die Zahl der Einwohner:innen um 7,2 % zugenommen (Berlin insgesamt: 8,8 %). Das Durchschnittsalter lag 2021 mit 44,8 Jahren deutlich über dem stadtweiten Wert. Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,3 % (Oktober 2022) leicht über dem Berliner Durchschnittswert (8,8 %). Das mittlere monatliche Nettohaushaltseinkommen erreichte im Jahr 2021 mit 2.400 EUR in etwa den Mittelwert der gesamten Stadt (2.350 EUR). Wie auch in Steg-

6 Berliner Mietspiegel 2023 vom 15. Juni 2023 (ABl. Nr. 26 / 15.06.2023)

litz-Zehlendorf spielte Wohnungseigentum eine übergeordnete Rolle. Nur 4,7 % aller Wohnungen waren belegungsgebunden. Nachdem die mittlere Angebotsmiete zwischen den Jahren 2019 und 2021 noch um 4,6 % zurückging, stieg sie zwischen den Jahren 2020 und 2022 um 9,3 %. Insbesondere die Angebotsmieten im oberen Drittel sind im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. Der Median lag bei 9,66 EUR/m².

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt:	freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung
Ertragsverhältnisse:	zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt (Familie)
Grundstücksbelastung:	Grunddienstbarkeit zugunsten der Flurstücke 595 bis 599, unentgeltlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Anlage 5)

Grundstückszuschnitt[8] und Oberfläche

Das 448 m² große Wertermittlungsgrundstück[9] (Flurstück 594) ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 17 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

Fahrbahn:	• 1- spurige Asphaltdecke-Richtungsfahrbahn • lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität
Geh- /Radwege:	• nicht vorhanden • lageüblich
KFZ-Stellplatzflächen:	• einseitiges Pkw-Parken an Richtungsfahrbahn möglich • Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplatz vorhanden
Beleuchtung:	• im Straßenraum einseitig vorhanden
Unterhaltungszustand:	• insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
Zuwegung:	• Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an den zum öffentlichen Anbau bestimmten Geierpfad

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr nicht feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte[10] ist als sehr gering anzusehen:

Lärmindex	Tag-Abend-Nacht-Index	< 55 db(A)

7 Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2022
8 Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.
9 nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch
10 „Umweltatlas Berlin", Strategische Lärmkarten - L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) Raster 2022, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Hinweis des Bezirksamtes: Auf dem Grundstück ist es im Jahr 1996 lt. einer telefonischen Anzeige zu einem Öl-Schaden gekommen, bei dem ca. 1 m³ Heizöl ins Erdreich gelangt sein soll. Nachweise über die Behebung dieses Schadens (z. B. Aushub des kontaminierten Bodens) liegen nicht vor.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich von der Grundstücksgrenze aus die Außenansichten des Gebäudes sowie die Außenanlage. Das Grundstück und das Gebäude selbst konnte nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Aktenlage (Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt – Bauaktenarchiv).

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Gebäudeart

Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung, freistehend, Satteldach, Dachgeschoss ausgebaut, unterkellert. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- Bauantrag vom 28.09.1983
- Baugenehmigung Nr. 1737 vom 18.06.1984
- auf vorgenannter Grundlage wird das Baujahr mit 1984 festgestellt

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

Aufteilung:	• Wohnung (EG/DG) • ELW (EG/DG)
Keller:	• Wirtschaftsräume, Heizung, Lager
Erdgeschoss:	• Wohn-Esszimmer mit Terrasse, Küche, Gäste-WC, Flur, Treppe • ELW: Wohn-Esszimmer mit Terrasse, Küche, Gäste-WC, Flur, Treppe
Dachgeschoss:	• 3 Zimmer, Badezimmer, Flur • ELW: Zimmer, Kammer, Badezimmer, Flur
Geschosshöhen lt. Bauzeichnungen:	• ca. 2,75 m
Belichtung:	• die Räume sind gut belichtet

Die Aufteilung des Gebäudes (Stand ca. 1983) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Bauakten des Bezirksamtes Reinickendorf vorgefundenen Pläne.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

Tragwerkskonstruktion:	• Mauerwerksbauweise
Fundamente:	• Streifenfundamente
Kellerwände:	• Mauerwerk
Außenwände:	• Mauerwerk
Decken:	• Stahlbetondecken
Innenwände:	• Mauerwerk, Leichtbauwände
Dachform/Konstruktion:	• Satteldach • Eindeckung mit Dachziegeln
Entwässerung:	• Außenentwässerung
Schornstein:	• 2-zügig nach Bauzeichnung

Ausbau

Sockel:	• verputzt
Fassade:	• Putzfassade
Innenwände:	• keine Innenbesichtigung möglich
Fußbodenbelag:	• keine Innenbesichtigung möglich
Deckenbekleidungen:	• keine Innenbesichtigung möglich
Fenster: Fenster/ -sicherung:	• Holzfenster (2-fach) • Rollläden in Kunststoff
Innentüren:	• keine Innenbesichtigung möglich
Eingangsbereich:	• keine Innenbesichtigung möglich • Eingangstreppe zu den rückseitigen Wohnungseingängen
Geschosstreppen:	• keine Innenbesichtigung möglich
Sanitäre Installation:	• keine Innenbesichtigung möglich
Sanitärobjekte:	• keine Innenbesichtigung möglich
Terrasse:	• teils überdachte Terrassen im EG

Gebäudetechnik

Wasserinstallationen:	• zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	• Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	• keine Innenbesichtigung möglich
Heizungsart:	• Ölzentralheizung (aus Bauakte unterstellt)
Beheizung:	• Fußbodenheizung lt. Bauakte
Warmwasser:	• keine Innenbesichtigung möglich

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	• keine wesentlichen vorhanden
Sonstiges: wesentliche Sonderausstattungen (z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)	• keine vorhanden

Zusammenfassend wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard[11] und Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Unterstellt wird, das wesentliche Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Durch die fehlende Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben vorgenommen werden.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären,

11 Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben

den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

- keine Innen- und Grundstücksbesichtigung möglich

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichten auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Plattierungen:	• Plattierung von Fußwegen und Abstellplätzen mit Betonpflaster
Einfriedung:	• straßenseitige Massivmauer mit Toranlagen (Schmiedeeisen) • übliche seitliche Einfriedung mit Bäumen, Hecken und Maschendrahtzaun
Gartenanlage:	• keine Innen- und Grundstücksbesichtigung möglich
Sonstige Anlagen:	• keine Innen- und Grundstücksbesichtigung möglich
Einstufung Außenanlage:	• durchschnittlich und für die Lage üblich

3.3.5 Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen (Einsicht in die Bauakte des Bauarchivs beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin) entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277[12] und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (Bauzeichnung - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt.

12 In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02

Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m²)	Brutto-Grundfläche (in m²)
KG	1	10,99	8,99	98,8	98,80
EG/DG	2	10,99	8,99	98,8	197,60
BGF rd.					**296**

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauzeichnungen, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels[13]) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohnfläche

Geschoss	Geschossfläche (in m²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m²)
EG	99	0,78	77,06
DG	99	0,68	67,18
abzüglich	0% Putzabschlag		0
Summe rd.			**144**

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Kellerräume gelten i. d. R. nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 4,00 gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Berlin zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise wird mit rd. 80[14] Jahren eingeschätzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung in Massiv-Bauweise mit einem Baujahr 1984 in einem unterstellten „normalen“[15] baulichen Zustand.

13 Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21
14 Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff.

„Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).“

Gesamtnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):	• 80 Jahre
bisheriges Alter (am Stichtag):	• 39 Jahre
Modernisierungen (Zeit / Umfang):	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
baulicher Zustand (Modell GAA Berlin)	• normal
Restnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):	• 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"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."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER[16] unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der
- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mietein-

15 https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php
16 Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden

nahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:
- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 630 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 0,3 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Baureifes Land, Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) ist für den Bodenwert der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalles veröffentlichte Bodenrichtwert anzusetzen. Eine GFZ-Anpassung ist nicht vorzunehmen."

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpas-

sung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 3: Werteinflüsse

Werteinflüsse	**Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt**
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2022 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 30. Juni 2022. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01. Juli 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Bauland, offene Bauweise, überwiegend Ein- und Zweifamilienreihenhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 4: Bodenwertermittlung

Anpassungen	**Richtwertgrundstück**	**Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?**	**Anpassungsfaktor**
Bodenrichtwert (BRW):	**630 €/m²**	**...**	**x...**
Art u. Maß der baulichen Nutzung	B-Plan	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich	nein	1,00
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00

objektspezifisch angepasster Bodenwert			**= rund**	**630 €/m²**

Bodenwert gesamt	448 m² x	630 €/m²	=	282.240 €
Bodenwert (ebf)			= rund	**282.200 €**

4.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulicher Anlagen

Das Sachwertverfahren (§§ 35 -39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010[17] verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren 2022 des GAA Berlin entspricht.

17 Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser[3]	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1: • nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre

Stufe 2: • teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre

Stufe 3: • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre

Stufe 4: • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)

Stufe 5: • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV und der Sachwertfaktoren 2022 des GAA Berlin:

Tabelle 5: Gebäudestandard

Typ 1.01	**Standardstufe**				
Standardmerkmal	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Außenwände				1	
Dach				1	
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen				1	
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung				1	
Sonstige technische Ausstattung				1	
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	**655 €**	**725 €**	**835 €**	**1.005 €**	**1.260 €**

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungs-anteil	Anteil am Kosten-kennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	**23%**	231 € /m²	0,92
Dach	**15%**	151 € /m²	0,60
Fenster und Außentüren	**11%**	111 € /m²	0,44
Innenwände und -türen	**11%**	111 € /m²	0,44
Deckenkonstruktion und Treppen	**11%**	111 € /m²	0,44
Fußböden	**5%**	50 € /m²	0,20
Sanitäreinrichtungen	**9%**	90 € /m²	0,36
Heizung	**9%**	90 € /m²	0,36
Sonstige technische Ausstattung	**6%**	60 € /m²	0,24
Ergebnisse (gewogene Summen)	**100%**	**1.005 € /m²**	**4,00**

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren 2022[18]. Der zutreffende Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100) des Statistischen Bundesamts für den Neubau von Wohngebäuden beträgt 147,2 was zu einem Faktor von 1,643 führt.

Änderung Wertverhältnisse	**Baupreisindex**	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	Mai 2022
Indexwert (2015 = 100)	89,6	147,2
Änderung in %:		**64,29**

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Tabelle 6: Korrekturen des Kostenkennwertes

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	freistehende Einfamilienhäuser
Gebäudetyp	Typ 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)
gewogener Gebäudestandard	4,00

gewogener Kostenkennwert:		= 1.005	€/m² BGF
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	(GAA Berlin keine Korrektur)	x 1,00	
Korrektur wegen Baupreisindex		x 1,643	

18 Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff.

Korrektur wegen Regionalfaktor	(GAA Berlin keine Korrektur)	x	1,00

korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd.	=	**1.651 €/m² BGF**

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- keine wesentlichen vorhanden, Zeitwert entsprechend als vom Markt nicht werterheblich anzusehen (im Sachwertfaktor berücksichtigt[19])
- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,50 für das Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang. Entsprechend der Berliner Auswertepraxis wurde für die Außenanlage kein Wertansatz vorgenommen. Die sonstigen Anlagen werden ggf. mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt[20]. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Sachwertfaktor

Die ImmoWertV schreibt vor, die Lage auf dem Grundstücksmarkt für Erbbaurechte durch entsprechende Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Auswertungen des Gutachterausschusses für Berlin für entsprechenden Faktoren aufgrund regionaler Analysen liegen derzeit nicht vor.

Die Anpassung eines ermittelten, vorläufigen Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren[21] (Sachwertfaktor). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten, vorläufigen Sachwert eines bebauten Grund-

19 GAA Berlin, Frau Prokott: kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile durchschnittlicher Bauart

20 Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin

21 Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert

stücks wieder.

Nachfolgend wird ein Sachwertfaktor in Ansatz gebracht, der den (vorläufigen) substanzorientierten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff, vor (Tabelle 7). Damit errechnet sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,227, der als marktgerecht eingeschätzt wird.

Die vorgenommene Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor resultiert hierbei aus der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts, der guten stadträumlichen Wohnlage, einem „normalen“ Bauzustand, der Gebäudeart freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, der Gebäudekonstruktion Massivhaus, Lage im Westteil und der Baujahrsgruppe 1971 - 1990.

4.5 Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung[22] ab dem 01. Juli 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2022/2023 wurden 21.708 Kauffälle des Jahres 2022 ausgewertet. Der Ausblick 2023 zeigt:

- deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023
- Preisrückgänge zwischen -6 bis -27 % über nahezu alle Teilmärkte des Berliner Immobilienmarktes
- steigende Baukosten und steigende Finanzierungskosten sowie die Verunsicherung durch die geopolitischen Rahmenbedingungen haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmer*innen geführt
- zurzeit gibt es noch keine Hinweise, dass sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2023 wesentlich ändern werden Es ist daher mit weiteren Preisrückgängen zu rechnen

Die Rahmenbedingungen haben sich 2022 deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf sinkendes/stagnierendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den Berliner Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 30. Juni 2022) erfolgt durch einen moderaten, geschätzten Zuschlag für die Lage Frohnau in Höhe von 2,5%.

4.6 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert
- dem Sachwertfaktor.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:

22 GAA Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023

Tabelle 7: Ermittlung des marktangepassten, vorläufigen Sachwert

Gebäudebezeichnung	**Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung**
• Bruttogrundfläche (BGF) in m²	296
• korrigierter Kostenkennwert €/m² BGF	1.651 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	489.357 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	40
• Alterswertminderungsfaktor	0,50
• Betrag	244.678 €
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	244.678 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	244.678 €

vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt		**244.678 €**
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (0 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	0 €
• weitere bauliche Anlagen: ggf. Berücksichtigung unter boG	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	244.678 €
• Bodenwert	+	282.200 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	526.878 €
• Sachwertfaktor	x	1,227
• Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung in Höhe von 2,5%	x	1,025
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	662.642 €
	rd.	**662.640 €**

4.7 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Sachwertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

Fehlende Grundstücks-/Innenbesichtigung

Weiterhin entspricht es den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Grundstücksbesichtigung von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich erwarteten Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten. Als marktgerecht wird hier ein Abschlag angesehen in Höhe von 10% bezogen auf die marktdurchschnittliche Verhältnisse zu Lage und Objekt entsprechend ermittelter Sachwerte für freistehende Einfamilienhäuser.

Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen

Gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin wurde der Kaufpreis der ausgewerteten Objekte um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Nebengebäude, Geräteschuppen etc.) bereinigt. Insofern ist der Zeitwert der Garage hier zu berücksichtigen, im vorliegen Fall und der Berliner Auswertepraxis entsprechend mit pauschal 5.000 €.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der konjunkturellen Entwicklung zu korrigieren:

Tabelle 8: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

marktangepasster vorläufiger Sachwert		**=**	662.640 €
Abzug wg. fehlender Besichtigungsmöglichkeit	10%	-	66.264 €
Berücksichtigung Baumängel und Bauschäden		-	0 €
Berücksichtigung besondere Bauteile (keine wesentlichen vorhanden)		+	0 €
Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen (hier Garage)		+	5.000 €
Sachwert		rd. **=**	**601.640 €**

4.8 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der konjunkturell angepasste Sachwert auf Grundlage der Daten des Berliner Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Sachwert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche[23] zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 9: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses: Auswertungszeitraum 01/2021 bis 6. Oktober 2023, freistehende Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser, gute Wohnlage, Baujahre 1971-1990 im OT Frohnau, Massivhaus, BRW-Zone 2111			
Grundstücksfläche	Ø	506	m²
Brutto-Grundfläche	Ø	303	m²
Kaufpreis/m² Brutto-Grundfläche	Ø	1.943	€/m²

23 Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert

Wertermittlungsobjekt					
Grundstücksfläche				448	m²
Wohnfläche ca.				144	m²
Brutto-Grundfläche (BGF)				296	m²
Sachwert (vor boG)	662.640 €	/	296 m²	=	2.236 €/m²

Sachwert des Grundstücks rd.:	**2.240 €/m² BGF**

Der auf die Brutto-Grundfläche zurückgerechnete Sachwert liegt ca. 15 % über dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² Brutto-Grundfläche der ausgewerteten Vergleichspreise. Dies erscheint insofern plausibel, als dass das Wertermittlungsobjekt insbesondere durch die geringere BGF in seinem Wert leicht höher liegen muss.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Sachwert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich der Prüfung des ermittelten Sachwertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Das mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung** bebaute Grundstück **Geierpfad 8, 13465 Berlin** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und **der fehlenden Grundstücks- und Innenbesichtigung**):

Verkehrswert =	Sachwert
Grundbuch von	Frohnau, Blatt 5021, BV: Nr. 1
Gemarkung	Frohnau
Flurstück	594, Größe 448 m²
am Wertermittlungsstichtag	6. Oktober 2023
auf einen **Verkehrswert (Marktwert) von**	**600.000 €**

geschätzt.

6 Bewertung der Grunddienstbarkeit im Grundbuch Abt. II

Grundlagen

Gemäß der Bewilligungsurkunde von 17.08.1981 wurde im Rahmen eines Grundstücksteilung ein unentgeltliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, lastend am Flurstück 594 bewilligt. Danach wird den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 595 bis 599 das Recht gewährt, das Flurstück 594 als Zufahrt zu benutzen und Leitungen zu verlegen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Abt. II des dienenden Grundstücks, hier Flurstück 594, eingetragen. Eine öffentlich-rechtliche Beschränkung (in Form einer Baulast) wurde nach Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf nicht errichtet. Eine Regelung zur Unterhaltung des Weges und der Leitungen wurde nicht vereinbart. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine privatrechtliche Beschränkung in Form einer Grunddienstbarkeit.

Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich durch die Einschränkungen oder den Geldwert der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen verbunden. Zudem können durch die Nutzung des Wegerechts Immissionen aller Art auftreten. Die Wertminderung ergibt sich aus dem wirtschaftlichen Nachteil, wobei auf objektive Gesichtspunkte abzustellen ist. Die Belastung durch die Grunddienstbarkeit ist nach folgender Systematik zu berücksichtigen:

Wert des unbelasteten Grundstücks (vorläufiger Vergleichswert/Ertragswert/Sachwert)
- \- Wertminderung aufgrund von Beeinträchtigungen
- \+ Zuschlag in Höhe der kapitalisierten Wegerente
- +/- ggf. Marktanpassung
- = Verkehrswert des durch ein Wege- und Leitungsrecht belastetes Grundstück

Es stehen unterschiedliche Vorgehensweisen zur Ermittlung der Wertminderung zur Verfügung. Diese beziehen sich entweder auf die Minderung des Bodenwertes der belasteten Teilfläche, die Minderung des gesamten Bodenwertes oder auch die Minderung des gesamten Objektwertes und ist abhängig von den negativen Einwirkungen durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Wesentlich ist, dass die Wertminderung unabhängig vom angewendeten Wertermittlungsverfahren immer vom vorläufigen Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert - nach der Marktanpassung - in Abzug zu bringen ist[24].

Für die Bestimmung der Wertminderung können folgende Erfahrungswerte herangezogen werden:

Tabelle 10: Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte[25]

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen		**Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks**
gering	• Wegerecht verläuft am Rand des Grundstücks • Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %) • die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt • es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	1 bis 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind	6 bis 20 %

24 Im Ertragswertverfahren würde beispielsweise aufgrund der Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung die Wertminderung teilweise untergehen, wenn nur ein Abzug vom Bodenwert erfolgt.

25 Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2011, Köln, Werner Verlag, S. 194

folgende weitere Nachteile vorhanden:
- Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %)
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt

Vorgehensweise zur Ermittlung der Wertminderung

Auf Basis der Bewilligungsurkunde beigefügten Lageplans ergibt sich eine belastete Fläche von ca. 43 m². Das entspricht etwa 10 % der gesamten Grundstücksfläche des Flurstücks 594. Das Recht verläuft ausschließlich an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 594 in einer Breite von 1,5 m. Die bauliche Nutzbarkeit wird nicht beeinträchtigt. Durch die Nutzung des Weges entstehen keine wesentlichen Immissionen, die beim Wertermittlungsobjekt zu einer Beeinträchtigung führen. Eine Minderung des Gebäudewerts ist demzufolge nicht gegeben. Der Abschlag wird unter Würdigung der vorstehenden wertmindernden Parameter für die in Anspruch genommene Wegerechtsfläche frei geschätzt.

Ermittlung der Wertminderung durch die Rechte Abteilung II, lfd. Nr. 1

Nachfolgend wird die Wertminderung aufgrund des Wege- und Leitungsrechts durch einen Abschlag vom gesamten unbelasteten Bodenwert ermittelt. Aus gutachterlicher Sicht besteht eine geringe Einschränkung durch das Recht. Es wird nach sachverständigem Ermessen eine Wertminderung durch das Wege- und Leitungsrecht in Höhe von 2,5 % vom unbelasteten (Gesamt)Bodenwert begutachtet. Es wurde keine Wegerente vereinbart, die als wirtschaftlicher Vorteil dagegen zu rechnen wäre.

Die Wertminderung wird wie folgt berechnet:

448 m² * 630 €/m²[26] * 2,5% = rd. 7.060 €

Wertminderung durch das Wege- und Leitungsrecht auf rd. 7.000 €

geschätzt. Aus gutachterlicher Sicht hat hier keine zusätzliche Marktanpassung zu erfolgen.

7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

zu a)	Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach schriftlicher Auskunft nicht.
zu b)	kein Wohnungs- oder Teileigentum
zu c)	Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung wird augenscheinlich durch die Familie des Schuldners eigengenutzt
zu d)	Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
zu e)	ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt (nicht erkennbar)
zu f)	Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
zu g)	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt gemacht
	Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

26 Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023

Zubehör nach § 97 BGB wurde nicht vorgefunden

8 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 6. Oktober 2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 30. Oktober 2023

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel

ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 30 K 16/23

Geierpfad 8, 13465 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....2

Anlage 2: Lage im Ortsteil.....3

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....4

Anlage 4: Grundrisse.....5

Anlage 5: Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. 7

Anlage 6: Fotodokumentation.....8

Dieses Anlage umfasst 10 einseitig beschriebene Seiten.

AG Berlin-Charlottenburg
PReg Nr. 440 B

Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) Henry Wessel
Beratender Ingenieur
wessel@gutachten-immobilien.de

Kurfürstendamm 30
D-10719 Berlin
Fon: 030 – 890 653 12

Anlage 1: Lage im Bezirk

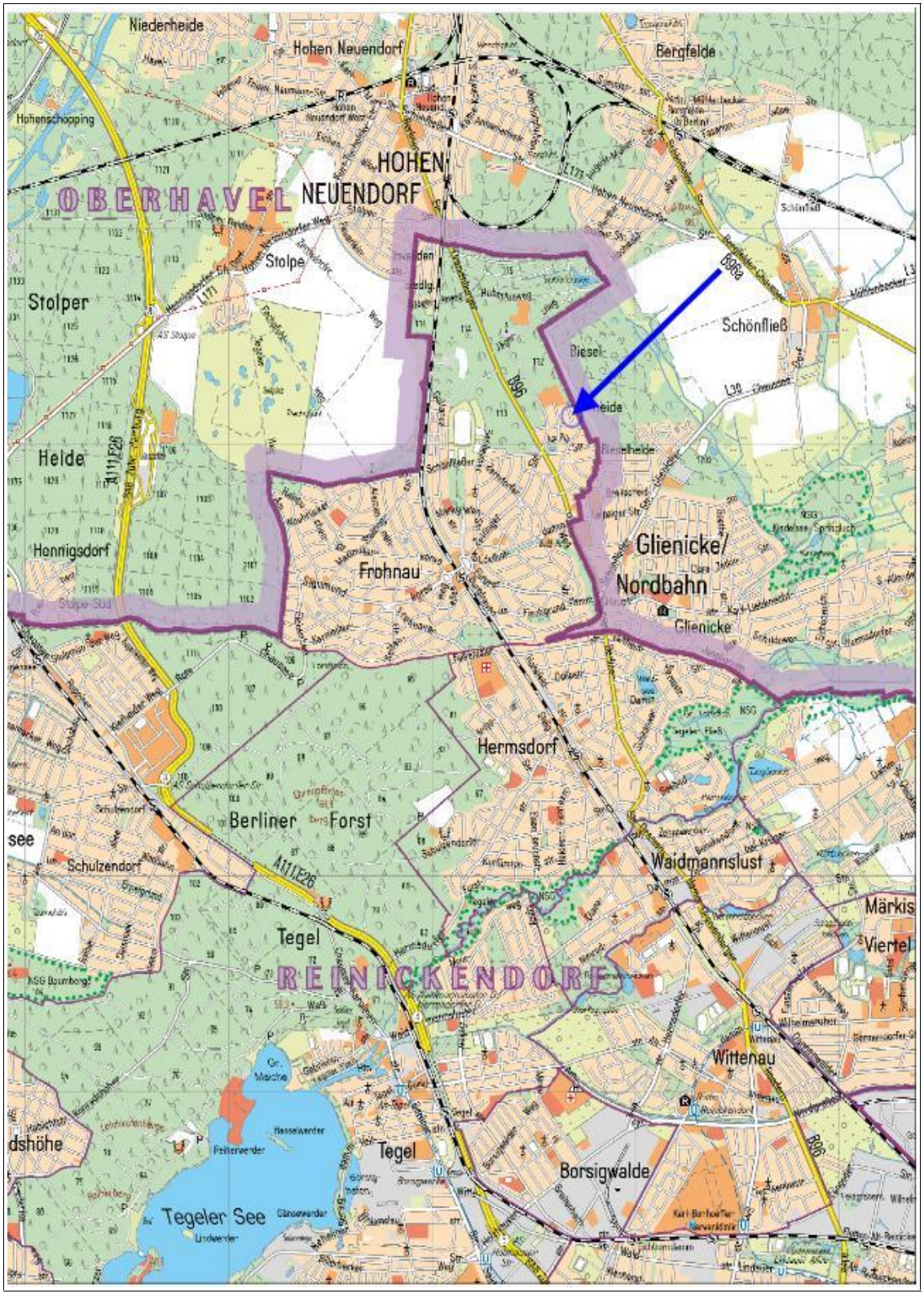


Abbildung 1: Lage im Bezirk Reinickendorf

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

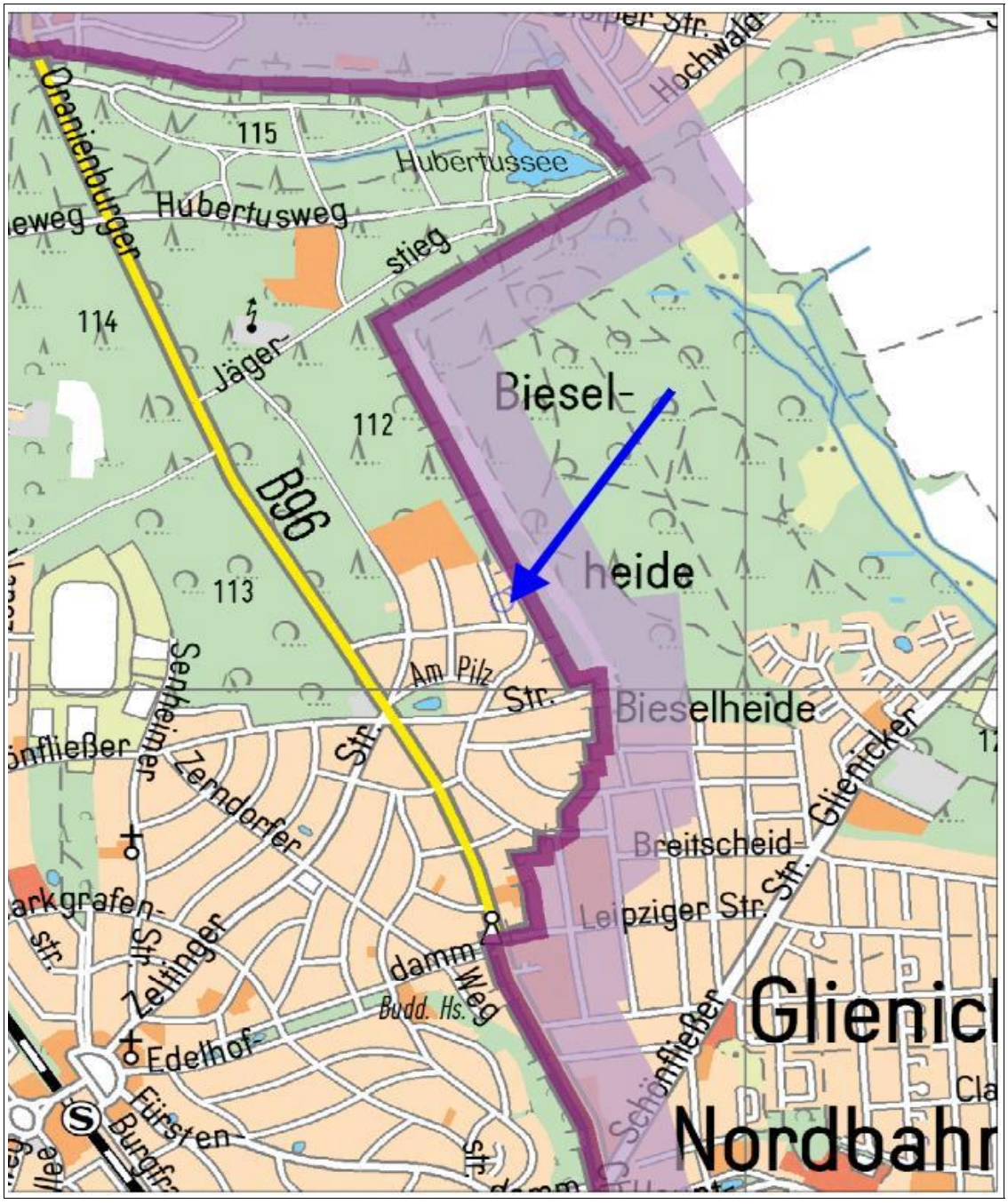


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Frohnau

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

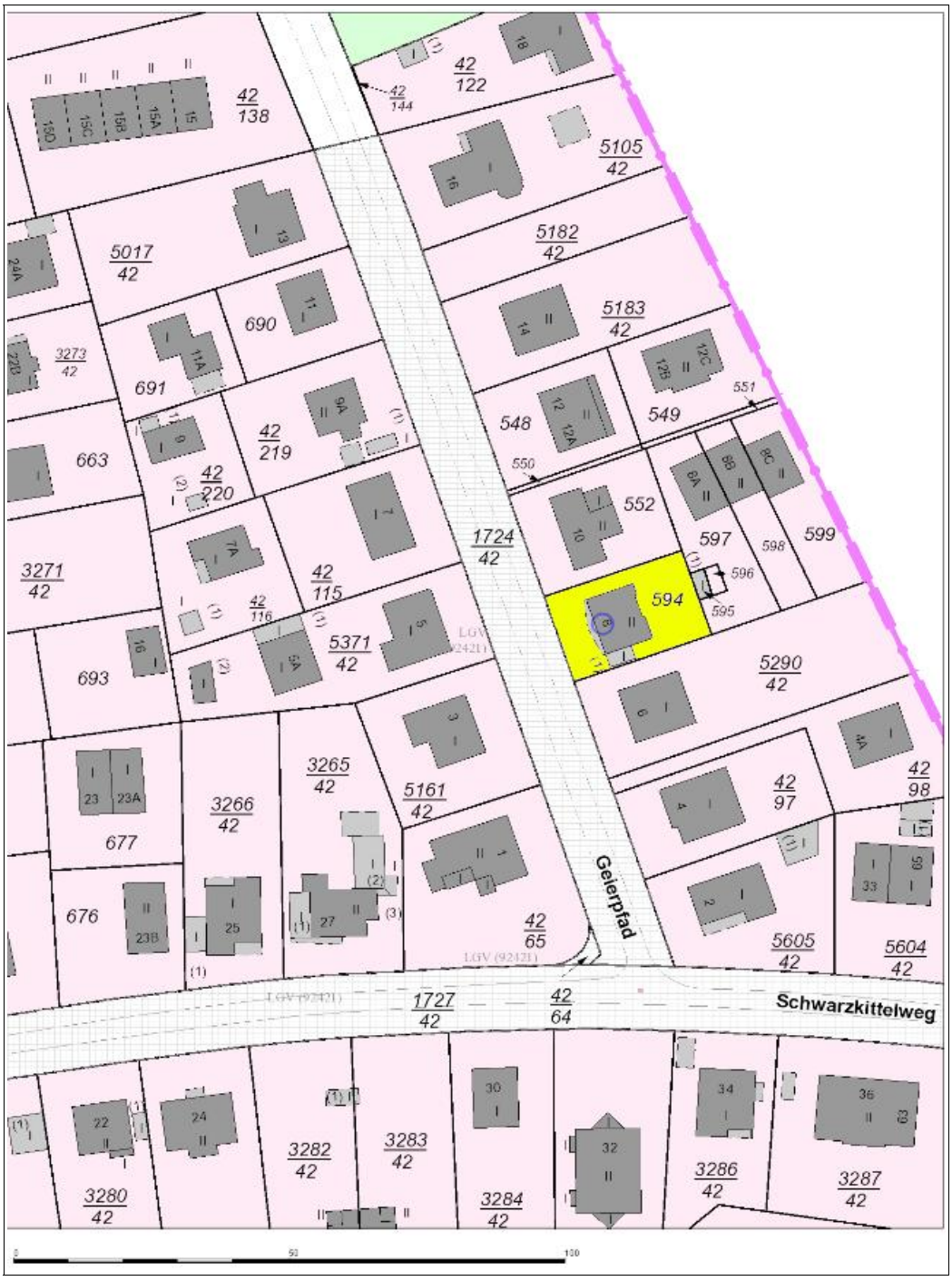


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Einfamilienhaus nebst Einliegerwohnung

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte – Genehmigungsplanung Stand ca. 1983, ohne Maßstab

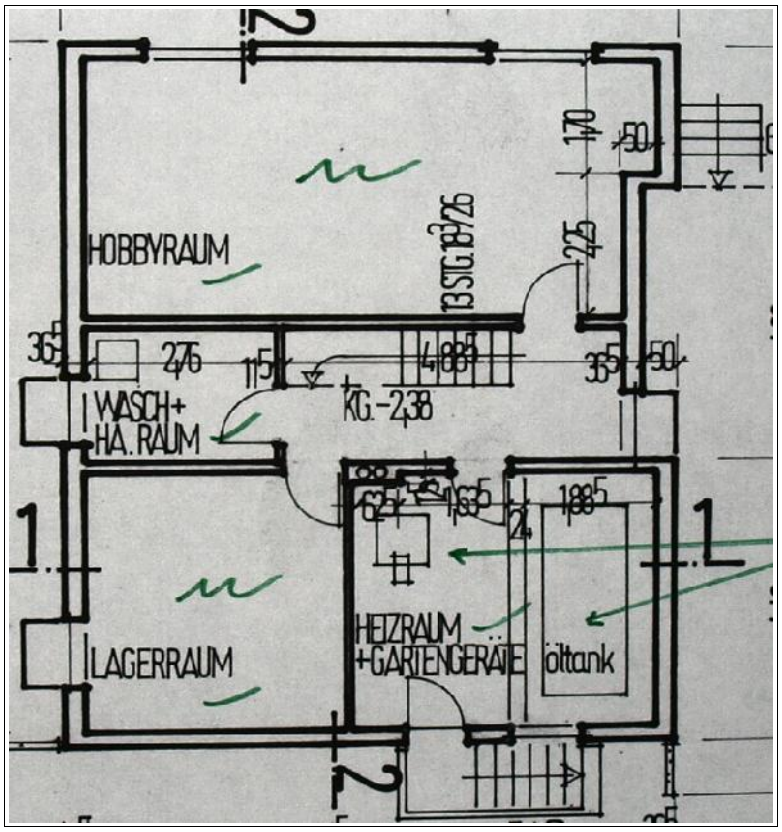


Abbildung 4: Grundriss Kellergeschoss

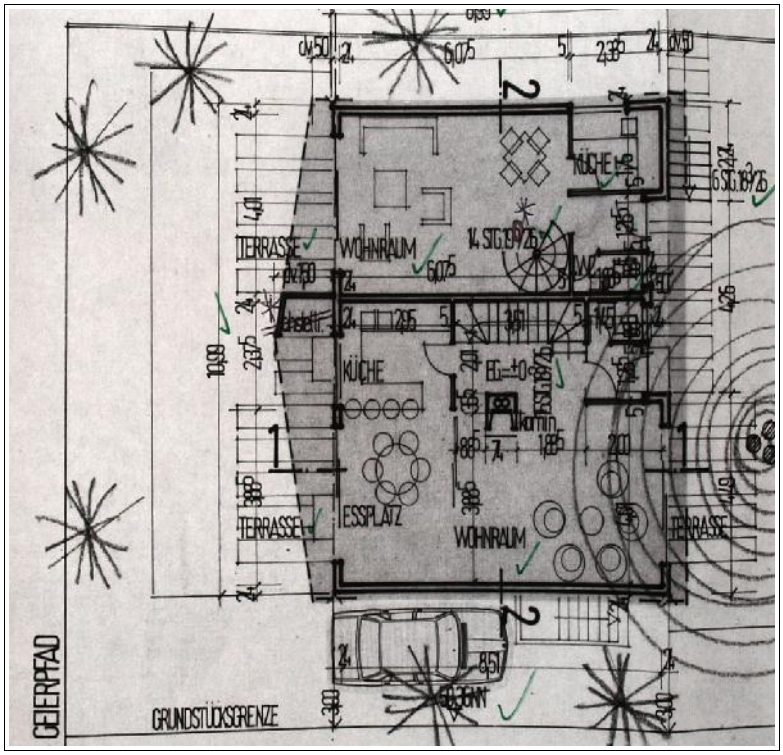


Abbildung 5: Grundriss Erdgeschoss

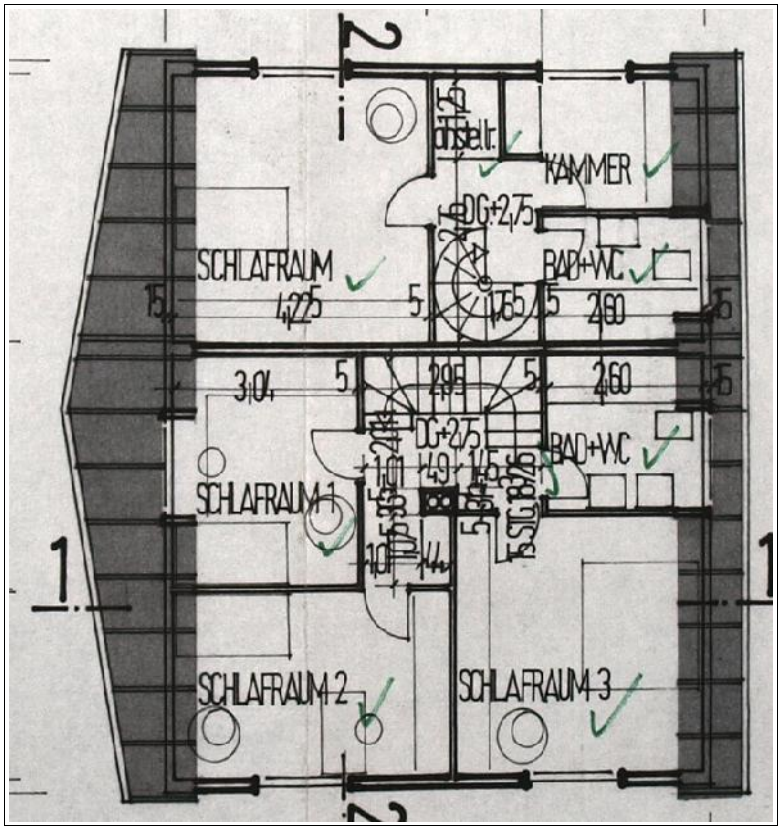


Abbildung 6: Grundriss Dachgeschoss

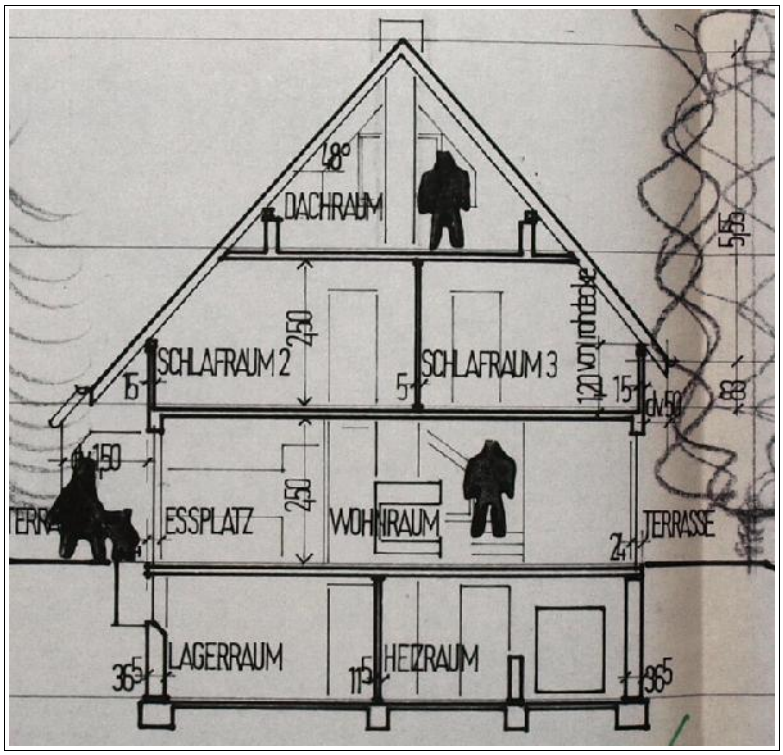


Abbildung 7: Schnittdarstellung 1 - 1

Anlage 5: Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

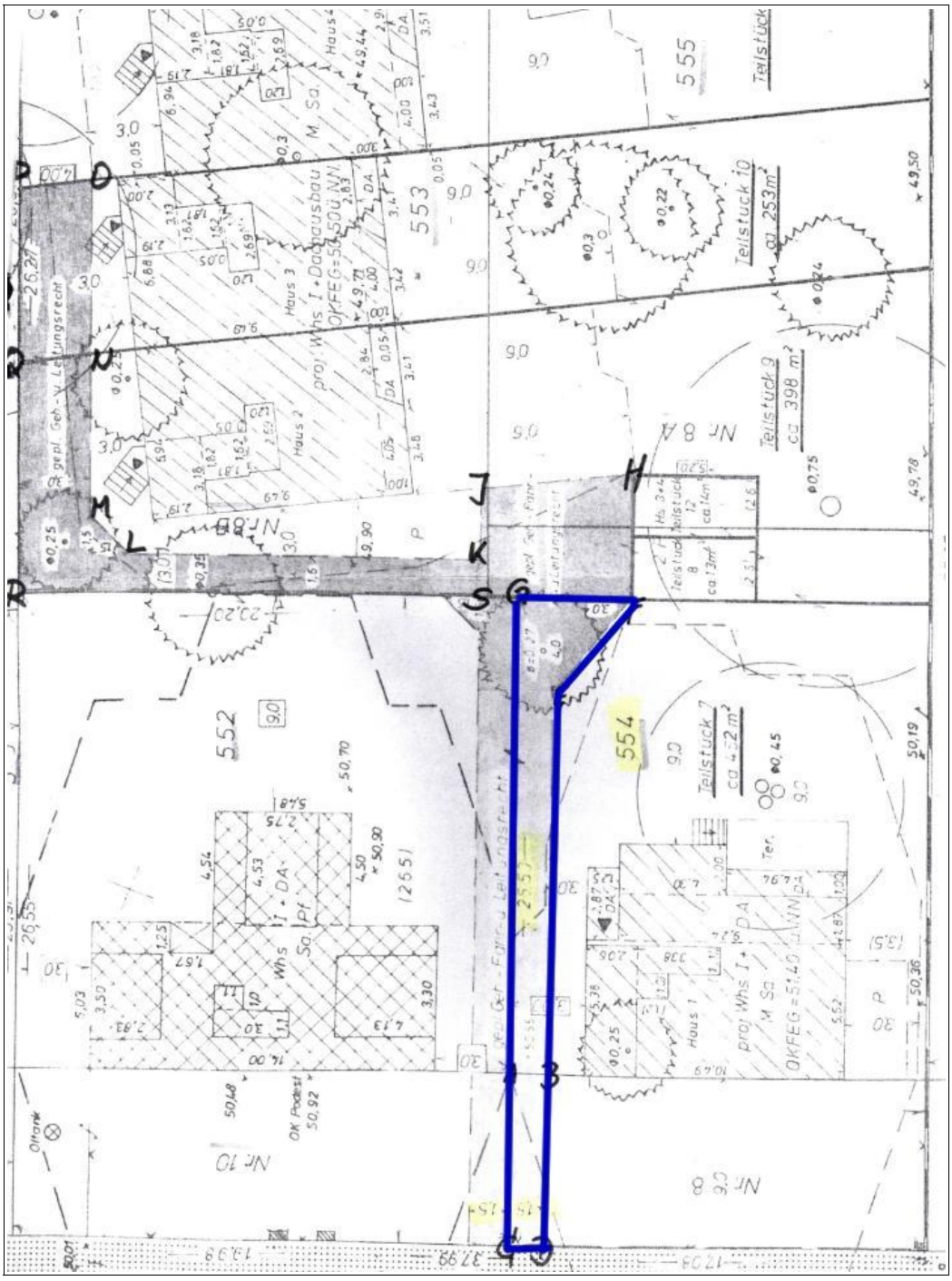


Abbildung 8: Skizze zur Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Qu.: Grundakte beim AG Berlin-Mitte, Abt. II, lfd. Nr. 1

Anlage 6: Fotodokumentation

Außenansichten

Abbildung 9: Straßenansicht aus Richtung Westen

Abbildung 10: Straßenansicht aus Richtung Südwest, Zufahrt zur Garage

Abbildung 11: Ansicht der Gartenseite mit Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

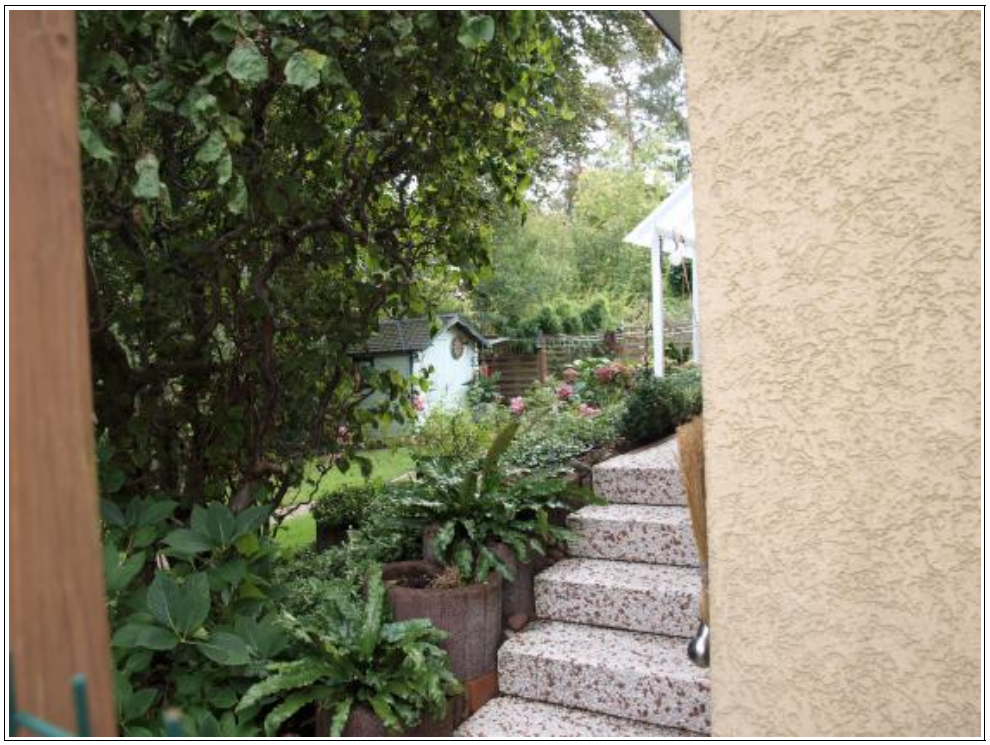


Abbildung 12: seitliche Ansicht in den Garten und dem Zugang zu den Wohnungseingängen

Abbildung 13: Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts an der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten der Flurstücke 595 bis 599

Abbildung 14: Geierpfad in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Norden