GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass
bebauten Grundstücks

Hultschiner Damm 151
in 12623 Berlin

Land	:	Berlin
Amtsgericht	:	Lichtenberg
Grundbuch	:	von Hellersdorf
Blatt	:	15497 N
Gemarkung	:	Mahlsdorf

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
15497N /lfd.Nr. 1	2	4130/85	1.182 m²	Hultschiner Damm 151

zum Wertermittlungsstichtag	:	20.10.2024
Verkehrswert	:	**570.000 €**

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 19 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 17/24

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

erstattet von Ingo Kuhwald

durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK 4
1.1.1 Zweck des Gutachtens 4
1.1.2 Ansprechpartner 4
1.1.3 Ortsbesichtigung 4
1.1.4 Unterlagen 5
1.2 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN 5
2 LAGEBESCHREIBUNG 6
2.1.1 weitere Zustandsmerkmale 7
3 BAUBESCHREIBUNG 8
3.1.1 Historie 8
3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung 9
3.2 BAULICHE NEBENANLAGEN 4 UND 5 11
4 WERTERMITTLUNG 13
4.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN 13
5 BODENWERTERMITTLUNG 15
5.1 BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES 15
5.1.1 weitere Marktdaten 16
5.1.2 Anpassung Flurstück 4130/85 18
6 SACHWERTVERFAHREN 19
6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK 19
6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode 20
6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze: 21
6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes 22
6.1.5 Sachwertanpassung 22
7 DARSTELLUNG DER AKTUELLEN MARKTLAGE 24
8 ERTRAGSWERTERMITTLUNG 26
8.1.1 Wohn- und Nutzflächen 26
8.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag 26
8.1.3 Marktlage - Wohnungen 26
8.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer 27
8.1.5 Bewirtschaftungskosten 27
8.1.6 Berechnung des EW 27
9 VERKEHRSWERT 29
9.1 RECHT IN ABT. II LFD.NR. 1 29
10 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG 30
11 VERZEICHNIS DER ANLAGEN 31
11.1 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ 31
12 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG 32
13 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 33

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 90253-419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Beteiligte Parteien Siehe Beschluss 30 K 17/24

Gläubiger	• Finanzamt Marzahn-Hellersdorf • Allee der Kosmonauten 29 • 12681 Berlin
Schuldner	• Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt • Der Schuldner ist auch der Alleineigentümer des Grundstückes

1.1.3 Ortsbesichtigung

Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 17.10.2024 um 16.00 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt.
Anschreiben /Ladung vom 06.10.2024

Ablauf des Besichtigungstermins:

Ein Gläubigervertreter verzichtete auf die Teilnahme am Termin.
Am Eingangstor des Grundstückes befindet sich eine Klingelanlage.
Der Schuldner war nicht vor Ort bzw. Niemand öffnete, nachdem der Gutachter mehrfach geklingelt hat.
Der Gutachter war im Zeitraum 15:55 bis 16:15 Uhr vor Ort.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung von außerhalb der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.

Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

- Die baulichen Anlagen konnten nur äußerlich aus der Entfernung besichtigt werden.
- Ein Aufmaß der baulichen Anlagen erfolgte nicht, Maßangaben wurden den Angaben aus der Bauarchivakte entnommen bzw. aus Luftbildern und Fotos überprüfend herausgemessen.
- Es gibt keine gesicherten Erkenntnisse betreff des Ausstattungsgrades der baulichen Anlagen

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Bauarchivakte zum Objekt.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	• Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung und Erhaltung des Rechts auf Auflassung des Straßenlandes für die Stadt Berlin (eingetragen 1936) • Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	• Auf dem Flurstück 4130/85 lastet keine Baulast

Überbauungen

- Das Flurstück 4130/85 wird augenscheinlich nicht überbaut.
- Vom Flurstück 4130/85 gehen jedoch augenscheinlich Überbauungen aus (Werbeaufsteller).

- Die Pfosten der Werbeaufsteller befinden sich hinter der Einfriedung auf dem Flurstück 4130/85.
- Die Werbeaufsteller wurden ca. 2001 beantragt
- **Es erfolgte eine Ablehnung des Antrages, auch dem Widerspruch wurde nicht stattgegeben.**

Auszug aus der Versagung des Antrages

arbeiter/in
au Paschke

Telefon (030) 90294-1621 | Telefax (030) 90294-1474 | Datum 28.11.01

Geschäftszeichen
BWA 322/~~4402~~/01
Bei Antwort bitte angeben
561/01

Grundstück: **Berlin-Mahlsdorf, Hultschiner Damm 151**

Vorhaben: **Errichtung von 2 beleuchteten Werbetafeln (TopLux)**

Versagung der Baugenehmigung

Ihr Antrag vom: 22.03.2001 Eingang: 27.03.2001

1 Satz Bauvorlagen
1 Gebührenbescheid

ach nochmaliger Prüfung Ihrer Bauantragsunterlagen unter Berücksichtigung der in der Anhörung orgetragenen Gründe komme ich zu keinem anderen Prüfergebnis, da sich weder die Rechts- noch die achlage geändert hat.

s ergeht daher folgender Bescheid:

Versagung Nr. 561/01 vom 28.11.01

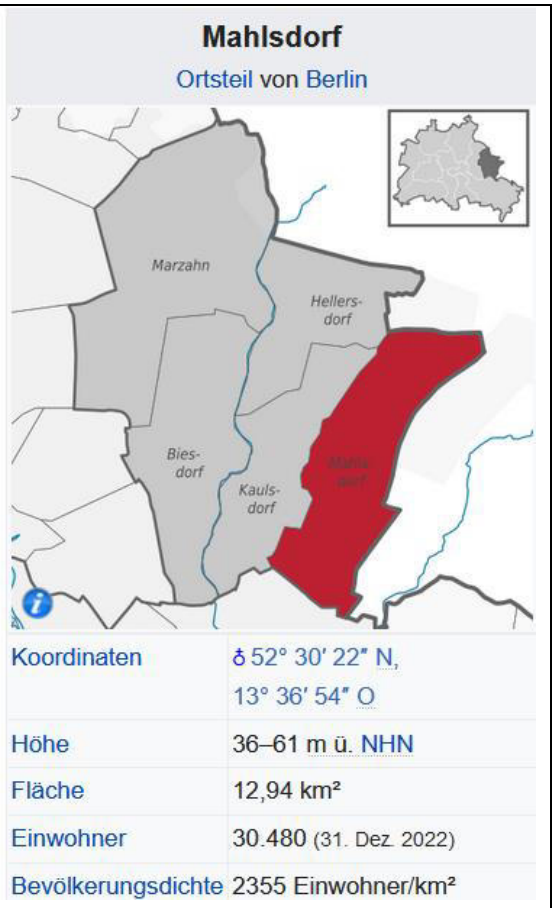
- Spätere Bauanträge oder Baugenehmigungen befanden sich nicht in der Bauarchivakte.
- **Ausgehend vom aktuellen Erkenntnisstand, geht der Gutachter davon aus, dass die Werbeaufsteller baurechtswidrig errichtet wurden (Schwarzbau). Ein Rückbau kann verfügt werden.**

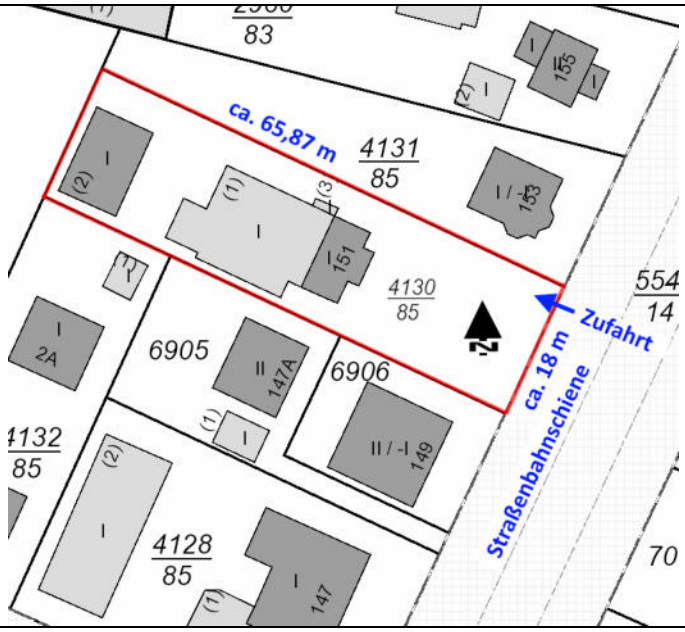
2 Lagebeschreibung

Das Grundstück ist im Ortsteil Mahlsdorf gelegen

Quelle: Wikipedia
Mahlsdorf ist ein Ortsteil im Bezirk Marzahn-Hellersdorf in Berlin. Zusammen mit Biesdorf und Kaulsdorf befindet sich hier Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.
Mahlsdorf liegt an der östlichen Stadtgrenze Berlins und grenzt an die Gemeinde Hoppegarten im Land Brandenburg.
Die Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraßen B 1/B 5) durchquert den Ortsteil in West-Ost-Richtung. Der Straßenzug Hönower Straße – Hultschiner Damm verläuft von Norden nach Süden durch Mahlsdorf.
Der Bahnhof Mahlsdorf und ist durch die S-Bahn-Linie S5 mit der Berliner Innenstadt und mit dem Bahnhof Strausberg Nord verbunden
Die Straßenbahnlinien 62 (S-Bahnhof Mahlsdorf–Wendenschloß) und 63 (Rahnsdorfer Straße–Landschaftspark Johannisthal) verbinden Mahlsdorf in südlicher Richtung mit Köpenick.

Mikrolage
- Gelegen im Ortseil Mahlsdorf
- Straßenbahnhaltestelle vor dem Grundstück
- S Bahn Berlin Mahlsdorf ca. 2,9 km entfernt
- Nachbarschaft: individuelle Wohnbebauung, vereinzelt Gewerbe , vereinzelt Mehrfamilienhäuser
- Best-Sabel Grundschule ca. 850 m entfernt
- **mittlere Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**

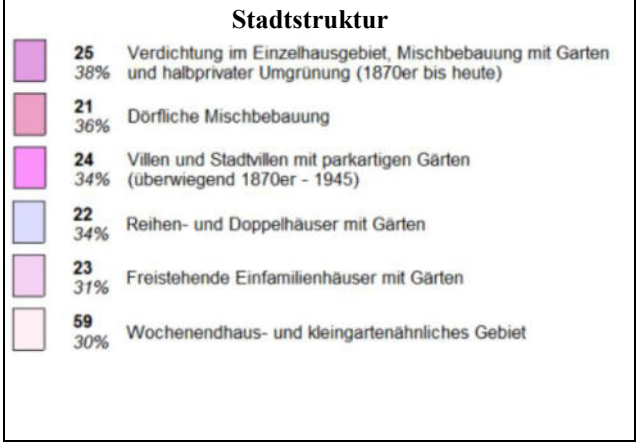




Grundstück
- Größe 1.182 m²; Reihengrundstück
- rechteckiger Zuschnitt
- ebene Lage
- Breite: ca. 18 m
- Tiefe ca. 65,87 m
- Grundstückszufahrt vorhanden (abgesenkter Bordstein)

Erschließungsanlagen
- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Erdgas-, Telekom- und Stromleitungen in der Straße vorhanden
  - Anschlüsse bestehen
- Siehe hierzu die Anlagen (Leitungspläne)

- Hultschiner Damm: Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahnschiene
- zweispurige Straße, (Asphalt), Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, keine Parkmöglichkeiten am Straßenrand)
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG



Stadtstrukturtyp (Code)	10
Stadtstrukturtyp	Niedrige Bebauung mit Hausgärten
Flächentyp (Code)	23
Flächentyp	Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten
Flächennutzung Grünvorrang (Code)	10
Flächennutzung Grünvorrang	Wohnnutzung

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	• keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	• Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	• nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	• Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung
Baurecht	• § 34 BauGB
Erhaltungsgebiet	• Das Grundstück mit der Bebauung liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB
Sanierungsgebiet	• Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. o Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Mietzustand	• Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom **unvermieteten/unverpachteten** Zustand ausgeht.
Hochwasser	• Das Grundstück befindet sich **nicht** in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	• Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3 Baubeschreibung

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. **Hinweise auf einen Befall wurden nicht erkannt, es erfolgte jedoch auch keine innere Besichtigung.**
- Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

3.1.1 Historie

Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte entnommen, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

Luftbild 1998	Luftbild 2020

- Das Gebäude 3 existierte 1998 noch nicht, stattdessen gab es einen Gewächshausanbau von 1966
- Im Jahr 1998 gab es noch keine liegenden Dachfenster im Gebäude 1

Gebäude 1 + Anbau 1b
- Wohnhaus, eingeschossig, wahrscheinlich nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
- Baujahr vor 1952 (in Bauzeichnung zum Gebäude 2 aus dem Jahr 19252 ist das Gebäude 1 schon vorhanden)
- Annahme des Gutachters: Vorkriegsbau (Baujahr 30er Jahre):
  - Auf einem Luftbild von 1928 existiert die Bebauung noch nicht
- Sanierungen/Modernisierungen/Um- und Ausbauten nach 1990
- DG-Ausbau und Dachneueindeckung zwischen 1998 und 2020 (siehe Luftbilder)

Gebäude 2
- Ehemalige Werkstatt + Garagenanbau, eingeschossig, nicht unterkellert, Pultdach
- Baujahr ca. 1952
- Ehemalige Tischlerei
- Wahrscheinlich schon vor 1990: Umbau zu Wohnraum (ein Bauantrag hierzu befindet sich nicht in der Bauakte)

Gebäude 3
- 1966 Gewächshausanbau (Bauantrag und Genehmigungen befinden sich in der Bauakte)
- Nach 1998: Rückbau des Gewächshausanbau und Neuerrichtung eines Wintergartenbaus (oder Anlehngewächshaus)

Gebäude 4
- Errichtet zu DDR-Zeit (Annahme 70er oder 80er Jahre)

Gebäude 5
- Ca. 1958 Abriss eines alten Holzschuppens und Neuerrichtung des Gebäudes 5 (Holzlagerraum, Werkstatt)

3.1.2 Maßangaben, Baubeschreibung

Nachfolgend werden die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen bezeichnet:
- Die Maßangaben beruhen auf den vorhandenen Bauarchivunterlagen bzw. wurden aus Luftbilder herausgemessen
- geschätzte Genauigkeit von ca. +/- 10 %.

	Länge	**Breite**	**Fläche**
Gebäude 1	14,60	10,00	146,00
Gebäude 1b (Veranda vorn)	3,50	1,30	4,55
EG (Gebäude 1) Gesamt			**150,55**
Gebäude 2	6,00	10,00	60,00
	5,39	3,00	16,17
	1,50	1,53	2,30
EG (Gebäude 2) Gesamt			**78,47**
Gebäude 3	Geschätzt (ca. 4,5 m x 2,2 m)		**9,90**
Gebäude 4	6,00	6,00	**36,00**
Gebäude 5	12,00	8,00	**96,00**
Bebaute Fläche			**370,92**

GFZ Berechnung (ohne die befestigten Flächen, Terrasse und Außentreppen)
- GFZ: Das DG vom Gebäude 1 findet bei der GFZ keine Berücksichtigung

Bebauung	**Geschossfläche ca.**	**Flurstücksgröße ca.**	**GRZ**	**GFZ**
Gebäude 1-5	370,92 m²			
insgesamt	**370,92 m²**	**1.182 m²**		**0,31**

Außenanlagen: Einfriedung, befestigte Flächen, Außentreppen

Wohn- und Nutzfläche
- Basierend auf Schätzungen und Nutzflächenkoeeffizienten
- Genauigkeit +/-10%

	Gebäude 1, 1b	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	Gebäude 5
EG	110,00	61,50	9,00	31	82
DG	55	0			
Gesamtwohnfläche	**235,50**				
Nutzfläche				**113**	

Anmerkungen
- Dem Gutachter ist der Ausbaugrad unbekannt, er geht davon aus, dass die Gebäude 1 und 2 vollständig zum Wohnen/Aufenthalt ausgebaut sind.
- Möglicherweise befinden sich im Gebäude 1 und 2 auch Büroräume, da vom Grundstück aus eine Firma betrieben wird.
- Beim Gebäude 3 geht der Gutachter davon aus, dass es sich um einen Wintergarten handelt

Baubeschreibung (basierend auf Erkenntnissen aus der Bauarchivakte und von der Ortsbesichtigung)

- **Achtung: Die Besichtigung erfolgte von außerhalb der Grundstücksgrenzen.**

Gebäude 1
Rohbausubstanz
- Massivbau, nicht unterkellert oder untergeordnete Teilunterkellerung
  - es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden
- Gründung: Bodenplatte frostfrei
- Außenwand (EG): unterschiedliches monolithisches Mauerwerk
  - Annahme z.B. Ziegel, Hochlochziegel, Porenbeton, Schwerbetonsteine u.a.
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dach: Satteldach, Dachneigung ca. 35 grad (+/- 5grd)
  - Ausgebaut, Harteindeckung (erneuert nach 1998), liegende Dachfenster
- 1 Schornstein

Gebäude 2
Rohbausubstanz
- Massivbau, nicht unterkellert (es wurden keine Hinweise auf eine Unterkellerung gefunden)
- Gründung: Bodenplatte frostfrei
- Außenwand (EG): unterschiedliches monolithisches Mauerwerk (Ziegel, Hochlochzigel, Porenbeton)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen), tlw. Trockenbau
- Decke über EG: Holzbalkendecke
- Dach: flaches Pultdach (zur Traufenseite mit Harteindeckung, sonst Weicheindeckung)

Ausbausubstanz
- Fenster: Isolierglasfenster (doppelt) mit Kunststoffrahmen
  - Gebäude 1b: Holzfenster aus der Bauzeit
- Heizung/Warmwasser:
  - Gaszentralheizung (Annahme, da ein Gasanschluss besteht)
- Elektro: teilweise modernisiert nach VDE-Norm, mittlere Ausstattung
- Sanitärinstallation (Bad)
  - unbekannt: unterstellt wird eine mittlere Ausstattung
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung aus unterschiedlichen Baujahren

Baumängel / Bauschäden / Sonstiges
- Unbekannt
- Der Sachverständige unterstellt einen mittleren Instandhaltungszustand dem Alter und der Sanierung entsprechend.
- **Der Risikoabschlag für die fehlende Innenbesichtigung erfolgt pauschal innerhalb des Gutachtens. In diesem Risikoabschlag sind auch Bäumängel/Bauschäden erfasst.**

3.2 Bauliche Nebenanlagen 4 und 5

Aus Gutachtersicht ist eine pauschalisierte Bewertung gerechtfertigt. **Sachverständigenseits kommt ein Vergleichsfaktorverfahren je m² BGFl zum Ansatz. Der angesetzte Vergleichfaktorwert stellt einen Mittelwert über die vorhandene BGF dar. Sonstige zu berücksichtigende Bauteile sind im Wertansatz mit enthalten. Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.**

Der Ansatz eines Vergleichkostenwertes je m² BGF stellt den marktangepassten Wert, mit dem diese baulichen Anlagen den Verkehrswert erhöhen, dar (nicht vergleichbar mit dem Substanzwert).

Gebäude 3
- Bauweise unbekannt
- Flaches Satteldach (möglicherweise Wellasbesteindeckung)
- unbeheizt
- Einfachste Ausstattung

Gebäude 4
- Bauweise unbekannt (möglicherweise Holzständerwerk, beplankt, unbeheizt)
- Flaches Satteldach (möglicherweise Wellasbesteindeckung)
- Einfache Ausstattung

Langjährige empirische Untersuchungen des Gutachters ergeben folgende Vergleichsfaktorwerte:

gilt für:
- Ehemalige Ställe, Werkstätten, Nebengebäude, Lager, u.a.
- Baujahr 1930-1980; Untersuchungen aus Berlin
- ohne wesentliche Sanierungen/Instandsetzungen

Vergleichsfaktorwert je m² EG-Bruttogrundfläche
- Die vorhandenen Baumängel und Bauschäden sind ebenfalls im Ansatz berücksichtigt.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	**Massive/teilmassive Bauweise Einfacher Nutzungswert**	**Massive/teilmassive Bauweise mittlerer Nutzungswert**	**Massive Bauweise guter Nutzungswert**
0 bis 50 €/m²	50 bis 100 €/m²	100 bis 300 €/m²	> 300 €/m²

Ansätze

	EG-Bruttogrundfläche in m²	**Ansatz in € je m²**	**Wert in €**
Gebäude 4	36	60	**2.160,00**
Gebäude 5	96	100	**9.600,00**

Gesamt			**11.760**

4 Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.
Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."
Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.
Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.
Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, 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. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:
- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen können.

*Zur Stützung des Verfahrens wird das **Ertragswertverfahren** mit herangezogen und entsprechend seiner Aussagefähigkeit berücksichtigt.*

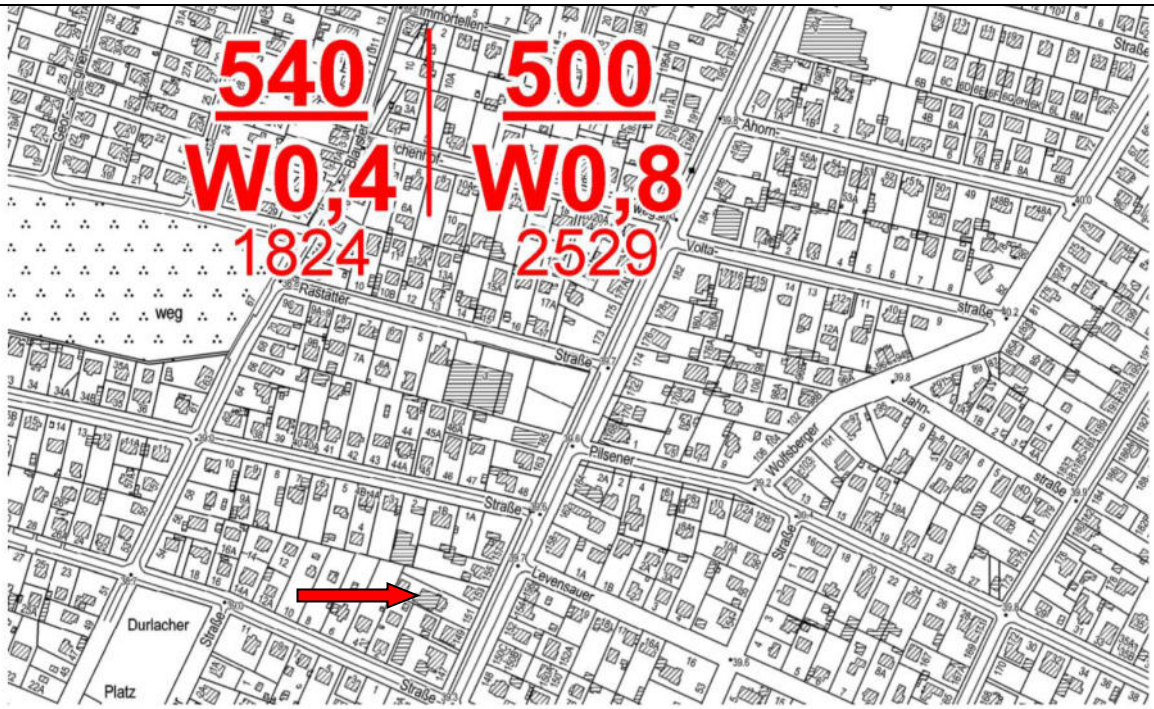
5 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute.
Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

5.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	540,00	500,00
Bodenrichtwert-Nummer	1824	2529
Gemeinde / Stadt	Berlin	Berlin
Bezirk	Marzahn-Hellersdorf	Marzahn-Hellersdorf
Entwicklungszustand	B - baureifes Land	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,40	0,80
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-	-
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024

Bodenrichtwert: 540 €/m²

Wohngebiet; Stichtag 01.01.2024; gebietstypische GFZ 0,4
Zu Grunde gelegt wird der Bodenrichtwert mit 540 €/m² (GFZ bis 0,40)

5.1.1 weitere Marktdaten

Aktuelle Marktlage

Es gilt nun zu überprüfen, ob der ausgewiesene Bodenrichtwert auch der aktuellen Marktlage entspricht. Dazu wird auf den aktuellen Ad hoc Marktbericht des Gutachterausschusses Bezug genommen.

Quelle: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse

Ad hoc Marktreport
Ausgabe Oktober 2024

für Bauland im individuellen Wohnungsbau
-offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6
Zeitraum: Mai – Juli 2024

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.
Zum Ausgabezeitpunkt Oktober 2024 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai bis Juli 2024 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2024 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juli 2024 in Höhe von **93 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2024 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:

Gesamt-Berlin

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	22	91	87	96	71	113
Spandau[1]	5	95			70	107
Neukölln	8	98	87	109	84	113
Treptow-Köpenick	16	90	82	98	66	113
Marzahn-Hellersdorf	24	95	91	100	79	117
Reinickendorf[1]	7	87			73	116

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,3	32	90	85	95	66	113
0,4	54	94	91	98	65	117

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	24	92	86	99	66	113
Mittlere Lage	58	93	90	96	70	117
Gute Lage[1]	4	96			86	101

Resümee

Wie aus dem Ad hoc Marktreport zu entnehmen ist, werden im GFZ-Bereich 0,40 derzeit die unbebauten Grundstücke zu **94 % des** Bodenrichtwertes (Stand 01.01.2024) gehandelt (individueller Wohnungsbau). In mittleren Lagen beträgt der Mittelwert 93% des Bodenrichtwertes. In Marzahn-Hellersdorf 95 %

- Bodenrichtwert: 540 €/m²
- Anpassung Marktlage 0,95 (Korrekturfaktor)
- Angepasster Bodenrichtwert **513 €/m²**

Anpassung bezüglich der Grundstücksgröße

- Es handelt sich mit 1.182 m² um ein übergroßes Grundstück. Die übliche Größe in der Bodenrichtwertzone liegt zwischen geschätzt 600 bis 800 m² (im Mittel 700 m²)

- Eine weitere Teilung mit anschließender Neubebauung des Grundstückes ist nicht möglich, wenn man die Beibehaltung der vorhandenen Bebauung unterstellt. (zulässige GFZ würde überschritten).

- **Aus diesem Grund ist eine Größenanpassung notwendig**

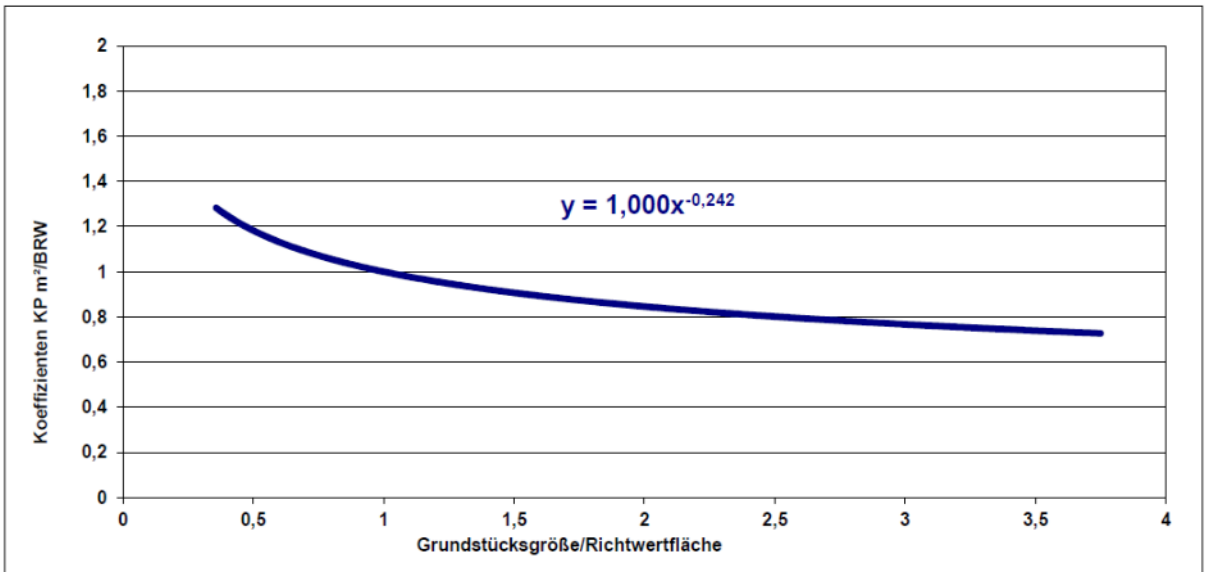
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)
Maß der baulichen Nutzung

4.3.3 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

(1) Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden, soweit dieser Wertunterschied nicht bereits durch die WGFZ-Anpassung (vgl. Nummer 4.3.2) oder in sonstiger Weise (z. B. nach Nummer 9 Absatz 3) berücksichtigt wurde.

(2) Für eine Anpassung mittels der in Anlage 2 enthaltenen Umrechnungskoeffizienten gilt Nummer 4.3.2 Absatz 2 entsprechend.

Anmerkung: Abweichend von der Anlage 2 der Vergleichswertrichtlinie wählt der Sachverständige folgende Ableitung, die sich in seiner Praxis bewährt hat.



$$Y = X^{-0,242}$$

Berechnung (Größe)

Bodenrichtwert in €/m² (angepasst)		• 513 €/m²
mittlere Richtwertgröße = 700 m²		• 700 m²
Grundstücksgröße (Flurstück 4130/85)		• 1.182 m²
X = Grundstücksgröße : Richtwertgröße		• 1.182 / 700 = 1,69
Y (Umrechnungsfaktor) = $X^{-0,242}$	= $1,69^{-0,242}$	• = 0,881
Eigene Anpassung des Korrekturfaktors		• 0,85
Formel		• = 513 €/m² x 0,85
Größen- angepasster Bodenrichtwert (gerundet auf volle 5 €)		• **gerundet 435 €/m²**

5.1.2 Anpassung Flurstück 4130/85

1. Bodenrichtwert

• Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes o ***Bezüglich Konjunktur und Größe angepasster Richtwert***	435,00 €/m²
abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-50,00 €/m²
3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	385,00 €/m²
Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag o Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt	0 %
die Lage o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen o gelegen im Hultschiner Damm (tlw. Lärmemissionen)	-5 %
die Art der baulichen Nutzung o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung	0 %
das Maß der baulichen Nutzung o Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,40. o Auf dem Grundstück wurde jedoch nur eine GFZ von ca. 0,31 realisiert, das Grundstück ist somit baulich minderausgenutzt o Abschlag aufgrund empirischer Untersuchungen	-7,5 %
die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften o Keine Besonderheiten	0 %
Zu- und Abschläge insgesamt :	- 12,50 %
4. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	336,88 €/m²
• zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten o Gehwegüberfahrung vorhanden	53,00 €/m²
5. Bodenwert für baureifes Land	**389,88 €/m²**

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücks-größe in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstücks-wert in €
4130/85	Bauland-/Baulandnebenfläche	1.182	389,88	**460.838,16**

6 Sachwertverfahren

Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des **Sachwertes** ermittelt, weil üblicherweise vergleichbare Objekte der individuellen Eigennutzung dienen.
Der **Sachwert** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

6.1.1 Bruttogrundfläche- Wohnhaus und NHK

- Ermittlung der Brutto-Grundfläche entsprechend der SW-RL in Anlehnung an DIN 277-1 2005-02

Gebäude 1 - Lage im Objekt	Grundfläche (ca.)	Bemerkungen
Kellergeschoss	0	
Erdgeschoss	146,00	• Der Gebäudeteil 2 wird gesondert erfasst
Dachgeschoss	146,00	
insgesamt	**292,00**	

Gerundet: 292 m² (gerundeter Ansatz)

NHK 2010
- Freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach (Typ 1.21)

- Der Gutachter unterstellt pauschal eine Standardstufe 2-3

	Anteil in %	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Außenwände	23		15	8	0	
Dach	15		0	15	0	
Fenster und Außentüren	11		0	11	0	
Innenwände und Türen	11		6	5	0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11		6	5	0	
Fußböden	5		0	5	0	
Sanitär	9		0	9	0	
Heizung	9		3	6	0	
Sonstige technische Ausstattung	6		3	3	0	0
Gesamt	**100**		**33**	**67**	**0**	**0**

Ausstattungsstandardstufe	I	II	III	IV	V	Summe
NHK in €m²	790	875	1.005	1.215	1.515	
Wägungsanteil	0%	33%	67%	0%	0%	100,00%
Kostenwert	0,00	288,75	673,35	0,00	0,00	**962,10**

Gebäudeteil	NHK 2010 in €/m²	Bemerkungen
EFH	**962,10**	• freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.21 eingeschossig, nicht unterkellert, ausgebautes Satteldach
Anpassung DG:	**0,85**	• flaches Satteldach, geringer Nutzflächenkoeeffizient, wahrscheinlich geringe Raumhöhe (ca. 2,20m bis 2,30 m)
Anpassung KG:	**1,0**	•
Anpassung Ausstattung	**1,00**	•
Gesamt	**817,79**	**962,1 x 0,85 x 1 x 1**
gerundet	**820**	gerundeter Ansatz (volle 5 €)

NHK Gebäude 2: **pauschal 1.000 €/m²**

6.1.2 Alterswertminderung - Wahl der Abschreibungsmethode

- Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durch diese gesetzliche Definition wird klargestellt, dass die für die Verkehrswertermittlungen anzusetzende Restnutzungsdauer (RND) baulicher Anlagen nicht an ihrer technischen Lebensdauer, z.B. bezogen auf die noch zu erwartende bautechnische Standdauer, abgeleitet aus der Haltbarkeitsgrenze der konstruktiven Bauteile, zu orientieren ist, sondern an der voraussichtlichen Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (W_L = linerare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.

$$W_L = \frac{GA}{Gd} \times 100$$

Ga = Gebäudealter
Gd = übliche Gesamtnutzungsdauer
W_L = lineare Wertminderung

- Bei dem zu bewertenden Objekt wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen. Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus (mittleres Baujahr aller Gebäudeteile) o laut gutachterlicher Gewichtung unter Berücksichtigung von Sanierungen/Modernisierungen in der Vergangenheit	1975
B	Gebäudealter in 2024	49 Jahre
C	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
D	Restnutzungsdauer	31 Jahre

6.1.3 SW-Berechnung Wertmethodische Ansätze:

Baunebenkosten (BNK)	• keine, sind in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	• keine

				Gebäude 1	Gebäude 2
Bruttogrundfläche in m² gerundet				**292,00**	**78,50**
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (ohne BNK)		=		820,00	1.000,00
Baupreisindex im Basisjahr		=		100,00	100,00
aktueller Baupreisindex (Stichtag 08/2024) gilt für Deutschland		=			184,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK in % (in €)		=		440.569,60	144.440,00
• Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile in % der Normalherstellungskosten o Außentreppen, Eingangsvorbau 1a, Gebäude 1b o Wintergartenanbau					15.500,00
Normalherstellungskosten NHK ohne BNK (in €)		=			600.509,60
BNK in % der Normalherstellungskosten (in €)	+	0,00	%		0,00
Gesamtherstellungskosten (inkl. BNK) in €		=			600.509,60
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		=		80 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer geschätzt				31 Jahre	
Wertminderung wegen Gebäudealter (siehe § 23 ImmoWertV) der Gesamtherstellungskosten (lineare Abschreibung)		- 61,25	%		-367.812,13
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			**=**		**232.697,47**
Wertanteil der baulichen Außenanlagen in € • üblicherweise sind die baulichen Außenanlagen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten, zusätzlicher Ansatz für befestigte Flächen • Einfriedung, Sonstiges		3	%		6.980,92
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Bauliche Nebenanlagen 4 und 5					11.760,00
Wertanteil der Möblierung in € •					0,00
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage insgesamt in €					251.438,39
o zuzüglich des Wertes des Grund und Bodens in € gerundet			+		460.838,16
vorläufiger Sachwert inklusive Wert des Grund und Bodens in €					**712.276,55**

6.1.4 Zusammenfassung des Sachwertes

Sachwertmarktanpassung auf der Grundlage der SW-Faktoren (2024) vom Gutachterausschuss
Ansatz von SW-Marktanpassungsfaktoren für 1- und 2-Familienhäuser

Quelle: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174909.php

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte[8] in den Altbezirken Weißensee (113) und Hellersdorf (123)						
vorläufiger Sachwert des Grundstücks (EUR)						
150.000	250.000	500.000	750.000	800.000	1.000.000	*3.300.000*
0,95	0,92	0,85	0,79	0,77	0,72	*0,11*

Interpolierter Ausgangswert: 1,27

Baujahresgruppen	
Baujahresgruppen bis 1919:	±0
Baujahresgruppen 1920-1948:	±0
Baujahresgruppen 1949-1970:	-0,108
Baujahresgruppen 1971-1990:	±0
Baujahresgruppen 1991-2009:	+0,135
Baujahresgruppen 2010-2018:	+0,114
Baujahresgruppen ab 2019:	±0
Gebäudeart	
Gebäudeart freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	±0
Gebäudeart Doppelhaushälfte:	+0,108
Gebäudeart Reihenendhaus:	+0,211
Gebäudeart Reihenmittelhaus:	+0,397
Bauzustand	
Gebäude in gutem Bauzustand:	+0,156
Gebäude in normalem Bauzustand	±0
Gebäude mit schlechten Bauzustand:	-0,146

Gebäudekonstruktion	
Massivhaus:	±0
Fertighaus-Massiv:	±0
Fertighaus-Holz:	-0,049
Stadträumliche Wohnlage	
Gebäude in einfacher stadträumlicher Wohnlage:	-0,036
Gebäude in mittlerer stadträumlicher Wohnlage:	±0
Gebäude in guten stadträumlicher Wohnlage:	+0,060
Gebäude in sehr guter stadträumlicher Wohnlage:	+0,406
Stadtlagen	
Westteil:	+0,029
Ostteil:	±0

6.1.5 Sachwertanpassung

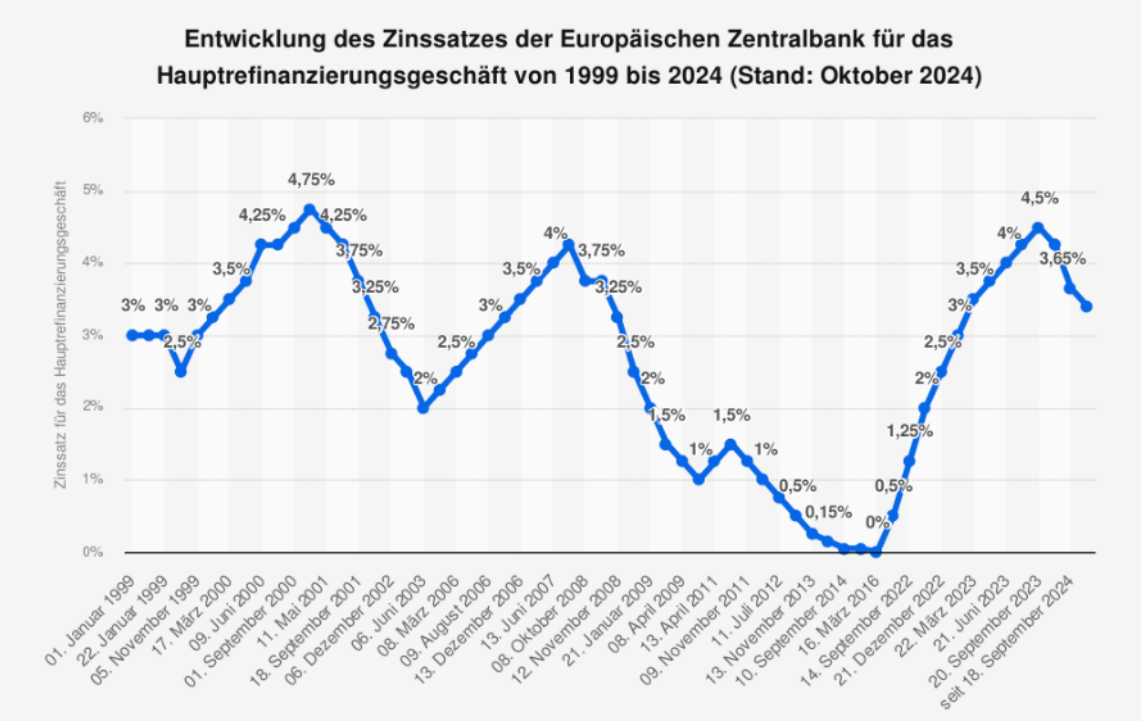
Ausgangswert (interpoliert)	**0,80**
Normaler Bauzustand	0,00
Baujahrgruppe 1920-1948	0,00
mittlere Wohnlage	0,00
Ostteil	0,00
Massivhaus	0,00
Auswertung Kaufpreissammlung* • Siehe tatsächliche Verkäufe im Ortsteil (eigene Einschätzung) für vergleichbare Immobilien mit vergleichbarer Ausstattung im Jahr 2024	0,05
resultierender Marktanpassungsfaktor (gerundet)	**0,8500**

vorläufiger Sachwert		***712.276,55 €***
o Marktanpassung in % und zur Rundung	0,85	-106.841,48 €
marktangepasster Sachwert		**605.435,07 €**
• Wertminderung wegen zusätzlicher Baumängel und Bauschäden (siehe § ((2) ImmoWertV) in %		
o **Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung**		-35.000,00 €
o Unsicherheit betreff der Flächen, des Ausstattungsgrade uns den Ausbauzustandes		
• zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung (siehe § ((2) ImmoWertV) in %	0 %	0,00 €
		570.435,07 €

Gerundet: 570.000

7 Darstellung der aktuellen Marktlage

Seite Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1.Leitzinserhöhung am 27.Juli 2022 von 0 auf 0,5%)



In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

Aktuell beträgt der Leitzins 3,25 %

- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020,2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Epirica

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

BRW-Zone	1824
Baujahr	Baujahr vor 1980
Vertragsdatum	2023; 2024
Objektart	Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	800 bis 1.300 m²

Auswertung
Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt.

- 8 Kauffälle

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m² BGF
1	2023	Drakestraße	835	300	476.400	1.588,00
2	2023	Alt-Mahlsdorf	884	384	450.000	1.171,88
3	2023	Summter Straße	877	365	625.000	1.712,33
4	2023	Bütower Straße	1.270	172	475.000	2.761,63
5	2023	Immortellenweg	803	238	399.000	1.676,47
6	2023	Pilgramer Str.	1008	528	820.000	1.553,03
7	2023	Friedenstraße	892	370	500.000	1.351,35
8	2023	Begasstraße	901	241	500.000	2.074,69
Mittelwert			**933,75**	**324,75**	**530.675**	**1.736,17**
Anpassung des Mittelwertes (Anpassung an das Jahr) o Verkäufe sind alle aus 2023 (sinkende Tendenz in 2024)						**0,95**
Angepasster Mittelwert						**1.649,36**
BGF des Objektes (BGF im EG/DG vom Gebäude 1 und 2)						370,50
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert 1						**611.087,88**
Korrekturfaktor 1 o Anpassung an die Größe o Das zu bewertende Objekt hat mit 1.182 m² eine größere Größe						1,05
Vergleichsfaktorwert 2 (angepasst an die Größe)						**641.642,27**
Korrekturfaktor 2 o In den Vergleichskauffälle sind zum Teil unterkellerte Gebäude enthalten						0,95
Vergleichsfaktorwert 3						**609.560,16**
Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung • Unsicherheit betreff der Flächen, des Ausstattungsgrade uns den Ausbauzustandes						**-35.000,00**
Vergleichsfaktorwert						**574.560,16**

Resümè

- Der abgeleitete Vergleichsfaktorwert bestätigt den ermittelten marktangepassten Sachwert, er dient der Plausibilisierung (Abweichung < 5 %)

8 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

8.1.1 Wohn- und Nutzflächen

	Gebäude 1 + 1b	Gebäude 2	Gebäude 3	Gebäude 4	Gebäude 5
EG	110,00	61,50	9,00	31	82
DG	55	0			
Gesamtwohnfläche	**235,50**				
Nutzfläche				113	

8.1.2 derzeitiger / marktüblicher Mietertrag

- Eigennutzung, nicht vermietet (Annahme)

8.1.3 Marktlage - Wohnungen

Mietspiegel Berlin 2023

Berliner Mietspiegel 2023

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Resümé

- Der Mietspiegel Berlin ist für vergleichbare Objekte nur bedingt anwendbar. Der individuelle Nutzungswert durch das Grundstück wird in dem Mietspiegel für Wohnungen nicht erfasst.

Ermittlung des marktüblichen Mietertrages

Der Sachverständige hält folgende Ansätze für marktgerecht:

Mietbestandteil	Ansatz (netto-kalt im Monat)	Bemerkungen
Haus inkl. Grundstücksnutzung	235,50 m² Wfl. x 6,5 €/m² • **1.530 €**	• Gerundeter Ansatz •
Nebenanlagen	• **= 50 €**	• Gerundeter Ansatz
Gesamt	**1.580 €**	• **= 1.580 €/Monat**

8.1.4 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer

Liegenschaftszins

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Ableitung des Zinssatzes

Objekt	Ausgangswert	Marktlage	Objektbesonderheiten	Gesamt	Bemerkungen
EFH	1,50	0,00	0,50	2,00	

Restnutzungsdauer: analog Sachwertverfahren = 31 Jahre

8.1.5 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	:	... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	1		=	350,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen = in €/Jahr (pauschal)	300 €	X	1		=	300,00
Instandhaltungskosten	:	... €/m² Wfl. pro Jahr **eigener Ansatz**	14,50 €/m²	X	235,50	m²	=	3.414,75
Instandhaltungskosten	:	Nebenanlagen etc.= .... €/Jahr (pauschal)	2,00 €/m²	X	113,00	m²	=	226,00
Mietausfallwagnis Gesamt	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	18.960,00	€		379,20
Gesamt in €								**4.669,95**

8.1.6 Berechnung des EW

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m²	Nettokaltmiete Monatlich in €/m²	Monatlich in €	jährlich in €
EFH			1.580,00	18.960,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt:		18.960,00
o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung);	-24,63%	-4.669,95
o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen		
	jährlicher Reinertrag =	**14.290,05**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m^2	Bodenwert in €/m^2	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins-satz in %	
		460.838,16	2,00	-9.216,76

Ertrag des Eigentums *5.073,29*

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 2,00
und einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren x 22,938

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 116.371,13

Behebung von Schäden, Instandhaltungsrückstau pauschal
- o übernommen aus dem SW-Verfahren
- o **Risikoabschlag wegen nicht erfolgter innerer Besichtigung** in € -35.000,00

Aufschlag Möblierung
- o nicht vorhanden in € 0,00

Bodenwertanteil des Grundstücks in € + 460.838,16

Ertragswert **542.209,29**

gerundet: 542.000 €

9 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nur vom Sachwert abgeleitet, das Ertragswertverfahren und das Vergleichsfaktorverfahren erfolgten nur zur Stützung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einem Einfamilienhaus und Nebengelass
bebauten Grundstücks

Hultschiner Damm 151
in 12623 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 20. Oktober 2024

geschätzt mit

570.000 €

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

9.1 Recht in Abt. II lfd.Nr. 1

- Lfd. Nr. 1: Vormerkung zur Sicherung und Erhaltung des Rechts auf Auflassung des Straßenlandes für die Stadt Berlin (eingetragen 1936)

Minderungsbetrag pauschal: - 150 €

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)
- Dem Sachverständigen wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht.

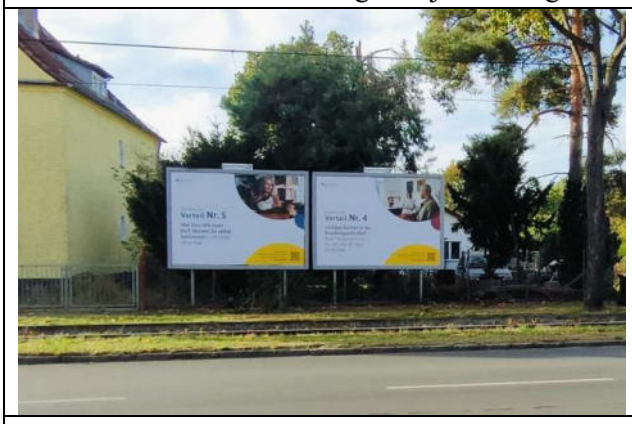
b) Gewerbebetrieb
- Laut Klingelschild bewohnt der Schuldner des Grundbesitz
- Gleichzeitig firmiert auch eine Firma unter der Adresse (Geschäftsführer = Schuldner)

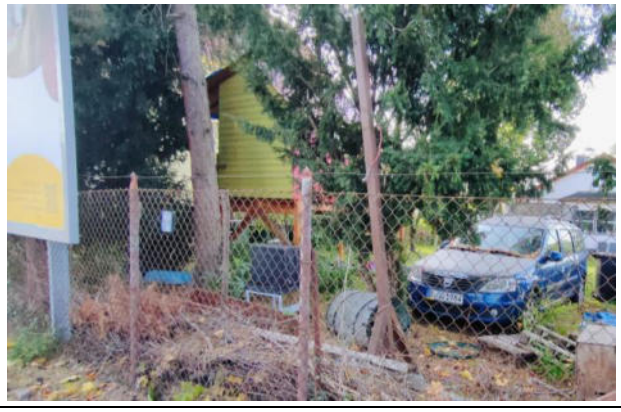
c) Maschinen und Betriebseinrichtungen
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm
- Wurde nicht festgestellt

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Überbauungen
- Das Flurstück 4130/85 wird augenscheinlich nicht überbaut.
- Vom Flurstück 4130/85 gehen jedoch augenscheinlich Überbauungen aus (Werbeaufsteller)





- Die Pfosten der Werbeaufsteller befinden sich hinter der Einfriedung auf dem Flurstück 4130/85.
- Die Werbeaufsteller wurden ca. 2001 beantragt
- **Es erfolgte eine Ablehnung des Antrages, auch dem Widerspruch wurde nicht stattgegeben.**

- Spätere Bauanträge oder Baugenehmigungen befanden sich nicht in der Bauarchivakte.
- **Ausgehend vom aktuellen Erkenntnisstand, geht der Gutachter davon aus, dass die Werbeaufsteller baurechtswidrig errichtet wurden (Schwarzbau). Ein Rückbau kann verfügt werden.**

f) Sonstiges
- Ein Energiepass liegt nicht vor
- Kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG
- Kein Verwalter

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	**1**	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	**2**	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	**3**	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
Anlage	**4**	Luftbild, Stand 2020
Anlage	**5**	Luftbild, Stand 2024
Anlage	**6**	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	**7**	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	**8**	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	**9**	Baulastauskunft
Anlage	**10-13**	Leitungspläne der Versorger
Anlage	**14-15**	Ungefährer Lageplan der Bebauung (entnommen der Bauarchivakte))
Anlage	**16**	Vogelperspektive: nur für den internen Gebrauch, nicht zur Veröffentlichung im Internet
Anlage	**17**	Aktuelle Wahrscheinliche Nutzungen, basierend auf Erkenntnissen der Ortsbesichtigung
Anlage	**18-19**	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung
Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.Juli 2021 (BGBI.IS.2939) geändert worden ist
BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBI.I S.1802)
ImmoWertV2021:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)
VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)
BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl.I S. 2947) geändert worden ist
WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:
Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

13 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 20.10.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock

durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.
Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungsstichtag.**