

Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/850 775 33 ricking@HRS-Immobilienbewertung.de www.HRS-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 20-24



Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaute, 745 m² große Grundstück **Ebersdorfer Straße 105 in 13581 Berlin** zzgl. gesonderter Bewertung der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Besonderheiten

Es bestand keine Zugangsmöglichkeit zum Grundstück und zu den Aufbauten

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

17.09.2024

Verkehrswert insgesamt zum 17.09.2024 rd.

435.000.-€

Einzelverkehrswert lfd. Nr. 1 BV (Flst. 561/55) rd.

435.000.-€

Einzelverkehrswert lfd. Nr. 2 BV (Flst. 579/55) rd.

700.-€

Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1 rd.

720.-€

Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 2 rd.

40.-€

GUTACHTENAUFBAU

Seite

1.	Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Altlastensituation	5
3.	Planungsrecht	5
3.1	Flächennutzungsplan FNP	5
3.2	Verbindliches Planungsrecht	5
4.	Beschreibung der Lage	6
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden sowie Außenanlagen	6
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	7
5.3	Baulicher Zustand	8
5.4	Verfügbarkeit	9
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	9
6.1	Allgemein	9
6.2	Vergleichswertverfahren	9
6.3	Ertragswertverfahren	10
6.4	Sachwertverfahren	10
6.5	Verkehrswert	10
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	11
7.	Bodenwert	11
8.	Vergleichswertermittlung (nachrichtlich)	12
9.	Sachwertermittlung	14
9.1	Ausgangsdaten	16
9.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	16
9.3	Sachwert zum Verkehrswert	17
10.	Verkehrswert	17
10.1	Verkehrswert insgesamt	17
10.2	Einzelverkehrswert Flurstück 561/55 (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)	18
10.3	Einzelverkehrswert Flurstück 579/55 (Ifd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis)	18
11.	Wert der Rechte in Grundbuch Abt. II der Ifd. Nrn. 1 und 2	19
11.1	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der Ifd. Nr. 1	19
11.2	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der Ifd. Nr. 2	19
12.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	20
13.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 21 - 27)	20

1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 09.07.2024 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaute Grundstück Ebersdorfer Straße 105 in 13581 Berlin zu erstellen.

Dabei wurde um eine separate Ausweisung der Einzelverkehrswerte für die im Bestandsverzeichnis geführten Grundstücke der lfd. Nr. 1 und 2 und um die Ausweisung des Gesamtverkehrswertes gebeten. Das insgesamt 745 m² große Gesamtgrundstück setzt sich aus den folgenden zwei Flurstücken zusammen (s. dazu auch Anlage c zu diesem Gutachten):

- Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Flurstück 561/55 mit anteilig 601 m² - bebaut mit dem Wohnhaus und der Garage

- Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2

Flurstück 579/55 mit anteilig 144 m² - als abzutretendes Straßenland gemäß nachfolgend Punkt 2.4

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung der das Flurstück 579/55 betreffenden, in Grundbuch Abt. II unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragenen Rechte gebeten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe www.govdata.de/dl-de/by-2-0, www.berlin.de/gutachterausschuss).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 17.09.2024 wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt.

Seitens der das Bewertungsobjekt bewohnenden Miteigentümerin wurde kein Zugang zum Wohnhausgrundstück bzw. zu den Aufbauten gewährt. Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der am 06.08.2024 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen, der allgemeinen Aktenlage, der seitens des Miteigentümers zur Verfügung gestellten Planunterlagen und Angaben zu den im Zeitraum 2006 bis 2018 durchgeführten baulichen Maßnahmen und der bei Ortsbesichtigung vorgenommenen Einsichtnahme erstellt werden konnte.

Bei nicht ermöglichtem Objektzugang wird abschließend unter Punkt 10 ein Risikoabschlag vorgenommen bei sachverständigenseits getroffenen Annahmen hinsichtlich Ausstattungsstandard, Bauzustand und Verfügbarkeit.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 17.09.2024 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt. Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist. Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt. Ausnahmen können sich beispielsweise bei einer (hier aber nicht zutreffenden) Wertermittlung in Sanierungsgebieten ergeben.

2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 24.05.2024, dessen Grundbuchstand zum 17.09.2024 als unverändert zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 29006

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Flur 18, Flurstück 561/55, Gebäude- und Freifläche Ebersdorfer Straße 105

601 m²

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke

Flur 18, Flurstück 579/55, Verkehrsfläche Ebersdorfer Straße

144 m²

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

In Grundbuch Abt. II liegen folgende Eintragungen vor:

Lfd. Nr. 1 (nur Flurstück 579/55 als lfd. Nr. 2 gemäß Bestandsverzeichnis betreffend)

Auflassungsvormerkung für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 02.10.1933 zuerst eingetragen am 02.01.1934. Umgeschrieben am 23.01.1990.

Dem Bewilligungstext vom 02.10.1933 sind folgende - hier auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

Unter Bezugnahme auf den notariellen Kaufvertrag bzw. die Auflassungsverhandlung bezüglich der Parzelle Kartenblatt 1 Nr. 561/55 des Grundstücks Spandau Band 46 Blatt 1638. Zu dieser eigentlichen Hauptparzelle gehört die Wegeparzelle Nr. 579/55. Es wurde vereinbart, dass die Wegeparzelle, die gleichfalls mitverkauft ist, von dem Verkäufer unmittelbar an die Stadt Berlin aufgelassen werden sollte. Da aber die Stadt Berlin die Entgegennahme der Auflassung ablehnt, dagegen die Eintragung einer Auflassungsvormerkung und eines Wegerechts von den einzelnen Käufern verlangt, wird die ursprüngliche Abrede dahin abgeändert, dass auch die Wegeparzelle in Eigentum des Käufers übergehen soll.

Es wird hinsichtlich der Parzelle 579/55 als Grundstück beantragt, eine Auflassungsvormerkung einzutragen, wonach der jeweilige Eigentümer dieser Parzelle verpflichtet ist, diese der Stadt Berlin auf deren Verlangen schuldenfrei, lastenfrei und unentgeltlich aufzulassen.

Ferner wird bezüglich dieser Wegeparzelle der Stadt Berlin das Recht eingeräumt, diese als Weg zum Gehen, Fahren und Reiten zu benutzen und auf ihr Verlangen Anlagen für Gas, Wasser, Elektrizität, Entwässerung und ähnliche wirtschaftliche Zwecke zu legen und zu unterhalten bei eingegangener Verpflichtung, die Parzelle Nr. 579/55 zu diesem Zweck frei liegen zu lassen.

Lfd. Nr. 2 (nur Flurstück 579/55 als lfd. Nr. 2 gemäß Bestandsverzeichnis betreffend)

Das Land Berlin ist berechtigt, das Flurstück 579/55 als Weg zum Gehen, Fahren und Reiten zu benutzen und auf ihr Anlagen für Gas, Wasser, Elektrizität, Entwässerung und ähnliche wirtschaftliche Zwecke zu legen und zu unterhalten, während der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, die genannte Parzelle zu diesen Zwecken frei liegen zu lassen.

Zuerst eingetragen am 22.01.1934. Umgeschrieben am 23.01.1990.

Lfd. Nr. 3

Die lfd. Nr. 3 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 4 (die lfd. Nrn. 1 und 2 gemäß Bestandsverzeichnis betreffend)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 20/24). Eingetragen am 24.05.2024.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 10 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1 und 2 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 11 aufgeführt. Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 **Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 11.10.2024/Herr Karg bestehen keine bauaufsichtlichen Auflagen oder Beanstandungen bei ebenfalls nicht ausstehenden Forderungen gegen die Grundstückseigentümer.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand ohne bauaufsichtliche Auflagen oder Beanstandungen zum 17.09.2024 zu Grunde gelegt.

2.3 **Baulastenverzeichnis**

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind. Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördlicher Aufsicht zu sichern.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau/Frau Fischer vom 17.07.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück bzw. für beide Flurstücke keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein baulastenfrier Zustand zum 17.09.2024 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 19.07.2024 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler wird das Bewertungsgrundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Ebersdorfer Straße erschlossen.

Diese Straße ist noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt.

Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Bewertungsgrundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 30.500.-€ - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung - geschätzt wird.

Der Erschließungsbeitrag kann für Grunderwerb und Freilegung, sowie für andere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage oder einzelne Abschnitte selbstständig erhoben werden.

Straßenland ist voraussichtlich noch in einer Größe von ca. 144 m² (Flurstück 579/55) abzutreten.

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Zustand zum 17.09.2024 zu Grunde gelegt.

Bei derzeit nicht benennbarem Zeitpunkt zur Fälligkeit des Erschließungsbeitrags wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die noch nicht berücksichtigten Kosten für Grunderwerb und Freilegung durch die notwendige Abzinsung auf den Zeitpunkt der Fälligkeit ausgeglichen werden. Folglich wird die Erschließungsbeitragspflicht als abschließender Abzugsbetrag in Höhe von rd. 30.500.-€ beim Verkehrswert unter nachfolgend Punkt 10 berücksichtigt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 17.09.2024) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 24.07.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umweltamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen zum 17.09.2024 zu Grunde gelegt.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 17.09.2024 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,80) dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für private Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) regeln das verbindliche Planungsrecht in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958.

Für das Grundstück ist Allgemeines Wohngebiet WA als Art der Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Geschossen und offener Bauweise.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands erfolgt eine Einstufung als Bauland.

4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt als Frontgrundstück im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt in einem Wohngebiet der offenen Bauweise in ca. 250 m Entfernung vom Verlauf der Seeburger Straße.

Die umgebende Bebauung setzt sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhausbebauungen mit zusätzlichen Dachgeschossen unterschiedlichster Baujahre in offener Bauweise zusammen.

Bei der in Objekthöhe mit befestigter Fahrbahn und seitlich befestigten Gehwegen sowie unbefestigten Parkplatzstreifen angelegten Ebersdorfer Straße handelt es sich um eine wenig befahrene Anwohnerstraße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten sind in für entsprechende Wohnlagen durchschnittlichem Umfang vorhanden.

In der ca. 1.700 m entfernten Altstadt Spandau liegen konzentriert bezirkliche Einrichtungen und großflächiger Einzelhandel vor.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Seeburger Straße mit den Haltestellen „Lutoner Straße“ und „Seeburger Straße/Päwesiner Weg“ in ca. 250 m bis 300 m Entfernung
- den U-Bahnhof „Rathaus Spandau“ bzw. S-Bahnhof „Spandau Bahnhof“ in ca. 1.600 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- Bahnhof Spandau ca. 1,6 km
- City-West/Breitscheidplatz ca. 11 km
- Hauptbahnhof ca. 13 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 16 km
- Flughafen BER ca. 29 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt.

Der durch das Land Berlin veröffentlichte, aktuell verfügbare soziale Status- und soziale Dynamik-Index 2021 stuft die Lage des Bewertungsobjekts als mittleren Statuswert (in möglichen Abstufungen von hoch, mittel, niedrig oder sehr niedrig) bei stabiler Dynamik (in möglichen Abstufungen von positiv, stabil oder negativ) ein.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau (entnommen dem Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 30.06.2023, dem Stat. Jahrbuch Berlin 2022 zum Stand 31.12.2022, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin zum Stand 2022, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2023 Berlin-Hyp & CBRE zum Stand 2022 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2023):

- Einwohnerzahl ca. 255.516 EW (Berlin insgesamt 3.866.385 EW)
- Wohnungsbestand ca. 157.436 Einheiten (Berlin insgesamt 2.014.562 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,2 % (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,6 % (Berlin insgesamt ca. 9,3 %) bzw. im September 2024 ca. 10,1 % (Berlin insgesamt ø ca. 9,8 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.367.-€ (Berlin ø 3.508.-€)

Bezirkswweit sind Wohnlagen von einfach bis gut anzutreffen, wobei die einfachen und mittleren Wohnlagen überwiegen.

5. **KURZBESCHREIBUNG GRUNDSTÜCK**

5.1 **Kurzbeschreibung Grund und Boden**

Das Vorderland-/Baulückengrundstück (als mit dem Wohngebäude nebst Garage bebautes Flurstück 561/55) ist annähernd regelmäßig rechteckig zugeschnitten mit einer rückwärtig leicht abgescrängt verlaufenden Grundstücksgrenze und einer Grundstücksbreite von ca. 18 m bei einer mittleren Grundstückstiefen von ca. 33,50 m.

Bei nicht ermöglichtem Grundstückszutritt ist eine ausführliche Beschreibung der Außenanlagen nicht möglich. Von der Ebersdorfer Straße aus gesehen, sind der Zugangsweg zum über eine Außentreppe mit 7 massiv ausgeführten Stufen Hauszugang und die Zufahrt zur Garage mittels Pflasterung befestigt. Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Metallgitterzaun eingefriedet bei ergänzender Heckenbepflanzung und separatem Zugangstor bei dort angebrachter Klingel und Briefkasten sowie Zufahrtstor.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung der Baugrundkarte Spandau im Geoportal Berlin/FIS-Broker liegt Sand als Baugrund vor bei tragfähigem Baugrund in einer Tiefe von 0 m bis 2 m und im Allgemeinen nicht erforderlichen besonderen Gründungsmaßnahmen.

Es werden den übrigen Grundstücken innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone entsprechende Baugrundverhältnisse zu Grunde gelegt.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den bei Ortsbesichtigung vom 17.09.2024 getroffenen Feststellungen in Verbindung mit den seitens des Miteigentümers überlassenen Planunterlagen (s. Anlage d zu diesem Gutachten) und Angaben zu den im Zeitraum 2006 bis 2018 erfolgten baulichen Maßnahmen zzgl. Fotos aus der Bauphase.

Seitens der das Bewertungsobjekt bewohnenden Miteigentümerin wurde kein Zugang zu dem mit Wohnhaus nebst Garage bebauten Grundstück gewährt bei ihrerseits nicht erteilten Objektauskünften.

Im bezirklichen Bauaktenarchiv liegen kriegsschadenbedingt mit Ausnahme eines 1961 erfolgten Garagenanbaus keine weiteren Baugenehmigungsunterlagen vor.

Dem äußeren Erscheinungsbild nach zu urteilen und aufgrund des kriegsschadenbedingten Fehlens der ursprünglichen Baugenehmigung im bezirklichen Bauaktenarchiv erfolgt eine Baujahreseinstufung als sog. „Zwischenkriegsbau“ aus der Bauphase von 1918 bis 1945.

- zu Grunde gelegt als unterkellertes Einfamilienhaus mit EG und zu Wohnzwecken ausgebautem DG zzgl. nicht ausgebautem Spitzboden und Garagenanbau
- zu Grunde gelegt als ursprünglich baujahrestypische Bauausführung mit verputzten Mauerwerkswänden (gemäß Schnittzeichnung im KG d = 38 cm und im EG d = 30 cm), massiver Kellerdecke und Geschossdecke EG-DG als Holzbalkendecke; Holzdachstuhl als Mansarddach mit Ziegeleindeckung
- Kurzbeschreibung der seitens des Miteigentümers mitgeteilten Baumaßnahmen im Zeitraum von 2006 bis 2018:
 - sämtliche Decken mit Gipskartonplatten incl. Dämmung versehen
 - sämtliche Wände verputzt/gespachtelt
 - 2015 Aufbringen eines verputzten Wärmedämmverbundsystems
 - sämtliche Türen erneuert
 - alle Fensterbänke außen als Granitelemente erneuert
 - alle Fenster 2015 als isolierverglaste Fensterelemente erneuert und mit elektrisch betriebenen Jalousien versehen (bzw. im DG Straßenseite mit 3-fach Verglasung)
 - im Dachgeschoss Außenwände und Decken der Dachseiten wärmegeklärt und innenseitig mit Gipskartonplatten verkleidet
 - gesamte Elektrik mit Steckdosen und Sicherungskasten erneuert incl. KG und Dachboden
 - Erneuerung der Heizung incl. Leitungen und Heizkörper (im EG Sitzbereich Wohnraum und Flur mit Fußbodenheizung) bei Anordnung einer neuen Gastherme im KG incl. Vorbereitung für Warmwasser-Dachkollektoren (bei augenscheinlichem Solarkollektor an der westseitigen Dachfläche) und Warmwasserspeicher bei Umschaltbarkeit auf Holz als Brennstoff
 - Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen bis zur Straße
 - Kellergeschoss: Außenwände mit Wärmedämmung und neuer Abdichtung versehen; innenseitig alle Wände und Decken verputzt; Fußbodenflächen gefliest; Einbau einer „Wäscherutsche“ vom DG bis zum KG; Einbau einer Gartengrundwasserpumpe
 - Erdgeschoss: Erneuerung des Estrichs im Wohnraum; Verlegung von Laminatböden, Einbauküche von Ikea für ca. 15.000.-€; Einbau eines Holzkamins im Wohnzimmer; zusätzlicher unterkellertes Anbau als Gäste-WC an der Gebäudeostseite hinter dem Windfang; Flur und Treppenhaus mit neuem Reibputz und Bodenfliesen versehen
 - Dachgeschoss: alle Fußböden mit OSB-Platten und Laminat versehen; vollständige Sanierung des Badezimmers mit Dusche, Badewanne, Waschtisch sowie Wand- und Bodenflächen)

- nach Abriss der Bestandsgarage von 1961 im Jahr 2012 erfolgter Garagenneubau mit Durchfahrtsmöglichkeit bei zweiseitig angeordneten Garagentoren (gartenseitig mit zusätzlicher Zugangstür) mit Mauerwerkswänden $d = 24 \text{ cm}$ zzgl. Wärmedämmung sowie haustechnischen Anschlüssen für Wasser, Abwasser und Strom
- Anlegen einer Terrasse auf erhöhtem EG-Niveau mit Überdachung als Holzkonstruktion und transluzenter Doppelstegplatteneindeckung, seitlichen Holzgeländern, Rampen- und Treppenabgang zur vertieften Gartenfläche und zusätzlichem Lagerraum im KG unter der Terrassenfläche mit Betondecke
- Außenanlagen mit neuer Pflasterung der Garagenzufahrt und aller Wegeführungen; Gartenbepflanzung mit Hecken und Ziersträuchern; neues Gartengerätehaus; $4 \text{ m} \times 4 \text{ m}$ große Pergola in der rückwärtigen Gartenfläche mit massiver Betonplatte und gemauerten Stützen; gemauerter Kamingrill; Gartendusche incl. Entwässerung

In 2018 standen Restarbeiten aus wie die Fertigstellung der Pflasterung im Gartenbereich hinter der Garage oder die Wärmedämmung der Restdachfläche im Dachbodenbereich, wobei die Decke zum Wohnbereich bereits wärmedämmte wurde.

Der vorausgehend beschriebene Ausstattungsstandard wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffend unterstellt bei abschließender Vornahme eines diesbezüglichen Risikoabschlags.

Wegen des erhöht liegenden EGs bzw. Zugängigkeit über eine Außentreppe und nicht vorhandenem Aufzug bei mehrgeschossiger Gebäudeausbildung besteht keine durchgehende Barrierefreiheit.

Bezüglich des Vorliegens eines Energieausweises nach EnEV liegen mir keine Kenntnisse vor.

Ansatz der Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus (zur Sachwertermittlung)

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der vorliegenden Planunterlagen gemäß Anlage d zu diesem Gutachten und ergänzendem digitalen Planabriss aus der digitalen Flurkarte (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS).

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.). Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

In den Ansatz der BGF für das Wohnhaus als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung gehen das KG, das EG und das DG ein.

Geschoss	Abmessungen/Bemessungsgrundlage	BGF in m ²
KG	(8,50 x 9,00) + Anbau Gebäudeostseite (ca. 2,00 x 4,00) + Anbau Lagerraum Gartenseite unter der Terrasse (ca. 1,50 x 3,00) =	89,00
EG	(8,50 x 9,00) + Anbau Gebäudeostseite (ca. 2,00 x 4,00) =	84,50
DG	8,50 x 9,00 =	76,50
Summe BGF		250,00

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF des Wohnhauses rd. 250 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

5.3 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).

Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend normaler Bauzustand unterstellt bei abschließender Vornahme eines Risikoabschlags unter Punkt 10 für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Aufbauten und des Großteils der Fassadenflächen.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Ferner erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird unterstellt bzw. zu Grunde gelegt, dass diese einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen.

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können außerdem keine Angaben bezüglich eines möglichen Verdachts auf einen vorliegenden Hausschwammbefall getroffen werden.

5.4 Verfügbarkeit

Bei augenscheinlicher Nutzung durch die Miteigentümerin wird ein eigengenutzter bzw. bezugs-/vertragsfreier Zustand zu Grunde gelegt.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS/DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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 Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahrens zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt.

LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„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.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Einfamilienhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Im Rahmen der unter Punkt 8 eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke wurden lediglich 5 Kauffälle aufgeführt. Wegen der zu geringen Anzahl ist eine Verkehrswertableitung auf Grundlage des unmittelbaren Vergleichsverfahrens nicht möglich.

Die 5 Kauffälle der Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden daher unter Punkt 8 nur nachrichtlich aufgeführt.

Der Verkehrswert für das Grundstück wird aus dem unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren unter Verwendung anonymisierter Daten der dort zu Grunde liegenden Gesamtmenge der Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023 abgeleitet bei abschließend vorzunehmender konjunktureller Anpassung für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum Wertermittlungstichtag 17.09.2024.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens gemäß Punkt 9 abgeleitet.

7. BODENWERT

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird für Flurstück 561/55 als Baugrundstück und Flurstück 579/55 als voraussichtlich abzutretendes Straßenland hinsichtlich des Bodenwertes unterschieden.

Für Flurstück 579/55 wird der vorliegenden Nutzung entsprechend der für das Berliner Stadtgebiet übliche Wertansatz für Straßenland von 5.-€/m² vorgenommen. Da die Verlegung von haustechnischen Versorgungsleitungen und die Nutzung als Fahr- und Gehfläche der Regelverwendung von Straßenland entsprechen, bleiben die unter Punkt 2.1.4 aufgeführten, das Flurstück 579/55 betreffenden Grundbucheintragungen zunächst ohne gesonderte wertmäßige Berücksichtigung.

Somit ergibt sich für Flurstück 579/55 bei einer Flurstücksfläche von 144 m² folgender Bodenwertansatz:

Bodenwertansatz Flurstück 579/55 zum 17.09.2024: 144 m² x 5.-€/m² = **720.-€**

Für Flurstück 561/55 als mit dem Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebautem Grundstücksflächenabschnitt wird auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert Bezug genommen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 1442 von 440.-€/m² für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 1442 statt:

- Stichtag 01.01.2024 = 440.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2023 = 440.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2022 = 440.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 370.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,16-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 320.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,07-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 300.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 250.-€/m² W 0,40

Aktuelle Kaufpreisauswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, aktuell veröffentlicht im „Ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2024 für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,60 im Zeitraum Mai 2024 bis Juli 2024“ zeigen nach statistischem Ausschluss von Ausreißern für aus dem Zeitraum Mai 2024 bis Juli 2024 ausgewertete Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2024 bei Grundstücksgößen ab 120 m² ein berlinweites Absinken um ø 7 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 = 100 % für insgesamt 86 Kauffälle.

Dabei werden dem Bewertungsobjekt entsprechend unterschieden nach Bezirk, typischer GFZ und Wohnlageneinstufung folgende Mittelwerte zur weiteren Kaufpreisentwicklung angegeben:

- Kauffälle im Bezirk Spandau insgesamt: - 5 % (bei 5 Kauffällen)
- Kauffälle bei typischer GFZ 0,40 insgesamt: - 6 % (bei 54 Kauffällen)
- Kauffälle in einfacher Wohnlage insgesamt: - 8 % (bei 24 Kauffällen)

Folglich kann für die konjunkturelle Bodenrichtwertentwicklung vom 01.01.2024 mit 440.-€/m² W 0,40 bis zum 17.09.2024 von einem weiteren Absinken im Bereich von ca. 5 % ausgegangen werden.

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks als Flurstück 561/55 den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 1442 entsprechen:

- eintragungsfrei im Baulastenverzeichnis und in Grundbuch Abt. II (mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks und der Eintragungen in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1 und 2)
- Altlastenfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich zu Grunde gelegten Baugrundverhältnissen
- weitgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt
- einfache Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

Die ausstehende Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 wird abschließend gesondert unter Punkt 10 berücksichtigt.

Bodenwertansatz für das unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertverfahren

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 9 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 in Höhe von 440.-€/m² W 0,40 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 in unveränderter Höhe zum Stichtag 01.01.2024 vorlag.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein BRW-Ansatz zum 01.01.2023 von 440.-€/m² W 0,40 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz für Flurstück 561/55 von:

601 m² Grundstücksfläche x 440.-€/m² W 0,40 = 264.440.-€

Anzusetzender Bodenwert im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd. 264.000.-€

Die zwischenzeitlich bis zum 17.09.2024 eingetretene Bodenrichtwertentwicklung im Sachwertverfahren wird unter Punkt 9 abschließend gesondert berücksichtigt.

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (nachrichtlich)

Gemäß Auskunft vom 24.09.2024 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2023 bis zum 17.09.2024 lediglich 5 Kauffälle aufgeführt:

Bezirk	Spandau
Kaufpreisdatum	01.01.2023 bis 17.09.2024
Bodenrichtwert BRW	400.-€/m ² bis 500.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	0,40
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Baujahr Gebäude	1918 bis 1945
Preisbestimmende Grundstücksart/Gebäudestellung	freistehendes Einfamilienhaus
Unterkellerung	Vollunterkellerung bzw. Teilunterkellerung
Gebäudekonstruktion	Massivhaus
Bruttogrundfläche BGF	200 m ² bis 300 m ² BGF

Da die Kauffälle nicht in ausreichender Anzahl vorliegen, werden diese nachfolgend nur nachrichtlich aufgeführt. Eine Möglichkeit zur Ableitung des Vergleichspreises als Grundlage zur Verkehrswertableitung ist nicht gegeben.

Als Grundstücksgröße wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung von anteilig enthaltenen Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.). Alle Kauffälle verfügen über Zentralheizungen bei durchgehender Einstufung als normaler Bauzustand und bezugsfreien Objektzuständen.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die in der Auskunft nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen können die exakten Grundstücksadressen in diesem Gutachten nicht aufgeführt werden. Lageangaben erfolgen daher je Kauffall zur Postleitzahl und zum Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Bruttogrundfläche BGF.

Kauffall Nr. 1	Kaufpreisdatum	12.05.2023
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Wilhelmstadt
	BRW zum 01.01.2023	440.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m ² W 0,40)
	Bodenwert (BRW x Hauptfläche)	274.560.-€
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	624 m ²
	Erschließungsbeitragszustand	beitragsfrei
	Baujahr	1937
	Bruttogrundfläche BGF	218 m ² BGF
	Keller	Vollunterkellerung
	Garagen/Nebengebäude	Garage vorhanden
	Sonstiges	vorliegende fassadenseitige Rissbildungen
	Kaufpreis insgesamt	513.500.-€
	Kaufpreis/m² BGF rd.	2.356.-€/m² BGF

Kauffall Nr. 2	Kaufpreisdatum	29.06.2023
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13587 Berlin - Hakenfelde
	BRW zum 01.01.2023	430.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m ² W 0,40)
	Bodenwert (BRW x Hauptfläche)	245.960.-€
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	572 m ²
	Erschließungsbeitragszustand	beitragspflichtig
	Baujahr	1936
	Bruttogrundfläche BGF	228 m ² BGF
	Keller	Vollunterkellerung
	Garagen/Nebengebäude	vorhanden nicht vorhanden
	Sonstiges	Arrondierungskauf durch Nachbarn
	Kaufpreis insgesamt	350.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF rd.	1.535.-€/m² BGF

Kauffall Nr. 3	Kaufpreisdatum	08.08.2023
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld
	BRW zum 01.01.2023	400.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m ² W 0,40)
	Bodenwert (BRW x Hauptfläche)	280.800.-€
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	702 m ²
	Erschließungsbeitragszustand	beitragspflichtig
	Baujahr	1928
	Bruttogrundfläche BGF	219 m ² BGF
	Keller	Vollunterkellerung
	Garagen/Nebengebäude	Garage vorhanden
	Sonstiges	Grundstück grenzt an Bahntrasse
	Kaufpreis insgesamt	430.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF rd.	1.963.-€/m² BGF

Kauffall Nr. 4	Kaufpreisdatum	10.06.2024
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13587 Berlin - Hakenfelde
	BRW zum 01.01.2024	400.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m ² W 0,40)
	Bodenwert (BRW x Hauptfläche)	315.290.-€
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	769 m ²
	Erschließungsbeitragszustand	beitragsfrei
	Baujahr	1930
	Bruttogrundfläche BGF	238 m ² BGF
	Keller	Vollunterkellerung
	Garagen/Nebengebäude	Garage vorhanden
	Sonstiges	Arrondierungskauf durch Nachbarn
	Kaufpreis insgesamt	350.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF rd.	1.471.-€/m² BGF

Kauffall Nr. 5	Kaufpreisdatum	15.06.2024
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13591 Berlin - Staaken
	BRW zum 01.01.2024	490.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 440.-€/m ² W 0,40)
	Bodenwert (BRW x Hauptfläche)	337.610.-€
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	689 m ²
	Erschließungsbeitragszustand	beitragsfrei
	Baujahr	1935
	Bruttogrundfläche BGF	256 m ² BGF
	Keller	Vollunterkellerung
	Garagen/Nebengebäude	Garage vorhanden
	Sonstiges	7 m ² großes massives Gartenhaus als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	598.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF rd.	2.336.-€/m² BGF

Für die 5 Käuffälle ergeben sich folgende Mittelwerte:

Ø Kaufpreishöhe insgesamt = 448.300.-€, rd. 448.000.-€

Ø Kaufpreishöhe in €/m² BGF = 1.932,20 €/m² BGF, rd. 1.932.-€/m² BGF

Ø Grundstücksgröße als Hauptfläche = 671,20 m², rd. 671 m²

Ø Bodenrichtwerthöhe = 432.-€/m² W 0,40

Ø Bruttogrundfläche = 232 m² BGF

Ø Verhältniszahl von Bodenwert (als BRW x Grundstücksfläche) : Kaufpreis = 0,67

Ø Baujahr = 1933,20, rd. 1933

9. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2024 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 01.01.2024.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.075 Käuffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2021 bis zum 31.12.2023 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei gebietstypischer GFZ ≤ 0,60 ab einer tatsächlichen GFZ von ≥ 0,07 und Käuffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Aufgrund textlicher Angaben wurden Kauffälle nicht berücksichtigt, bei denen zusätzliche Hinweise auf Wohn-, Miet- oder Nutzungsrechte vorhanden waren, Ratenzahlungen vereinbart wurden oder private Bindungen bestanden.

Es fließen keine Grundstücke mit Wasserlage oder Denkmalschutz in die Ableitung ein.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks \geq 140.000.€ bis 4.900.000.-€
- Grundstücksfläche \leq 120 m²
- tatsächliche GFZ \geq 1,40

Die Ableitung erfolgte in 2 Schritten. Im ersten Schritt wurde eine Baumanalyse für die Variable Altbezirk durchgeführt. Die dabei verwendete Baumanalyse zerlegt die Baumanalyse aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Streuung aufweisen.

Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den abhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimale Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt.

Anschließend wurde die Regressionsanalyse mit den Sachwert des Grundstücks und den Dummyvariablen Baujahresgruppe, Bauzustand, Wohnlage, Kaufvertragshalbjahr, Stadtlage, Gebäudeart, Gebäudekonstruktion, Bauerrichtungsvertrag und den Endknoten der Altbezirke durchgeführt.

Die Untersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Erst- und Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern, Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäusern, die als Massiv- und Fertighaus errichtet worden sind. Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser. Kauffälle bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse ebenfalls enthalten.

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung anzusetzen
- typische Außenanlagen (beispielsweis Einfriedungen, Hausanschlüsse oder normale Hofraumbefestigungen) sind im Bodenwert enthalten
- zeitliche Anpassung vorgabegemäß auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes bei Umbasierung mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und baulichen Zustand

- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2023 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>)
- lineare Alterswertminderung

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 1.01 (als freistehendes Einfamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem Dach) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 1.005.-€/m² BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Standardstufe 4 wird auf die Anlage f zu diesem Gutachten verwiesen, die durch das Bewertungsobjekt im Rahmen des - bei nicht ermöglichter Zugänglichkeit - angenommenem Ausstattungsstandards unterschritten wird.

9.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 430.-€/m² W 0,40: 440.-€/m² W 0,40 x 601 m² Grundstücksfläche = 264.440.-€, rd. 264.000.-€
- als normal zu Grunde gelegter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren (unter Berücksichtigung der Baujahresgruppe bis 1948, des Gebäudealters und des als normal unterstellten Bauzustands) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne Ansatz mit Ausnahme der gesonderten Berücksichtigung der gartenseitigen Terrasse mit transluzenter Überdachung als Holzkonstruktion und Rampenabgang zur Gartenfläche sowie Gartenwasserbrunnen und gedecktem Freisitz
- gesonderte Berücksichtigung der Garage
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca. 250 m² gemäß Punkt 5.2
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.005.-€/m² BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 01.01.2024 vorgabegemäß mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes für das IV. Quartal 2023 = 179,0
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % gemäß nachfolgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 50 \%$$

9.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

Wohnhaus (Typ 1.01 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungsstichtag	17.09.2024
Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca.	250 m ² BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 1.01 NHK 2010) rd.	1.005.-€/m ² BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.005.-€/m ² BGF x 1,00 =	1.005.-€/m ² BGF
Ansatz Baukostenindex (zum IV. Quartal 2023): 1,790 x 1.005.-€/m ² BGF = rd.	1.799.-€/m ² BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.799.-€/m ² = rd.	900.-€/m ² BGF
Zwischensumme Wohnhaus: 250 m ² BGF x 900.-€/m ² BGF = rd.	225.000.-€
Zulage gartenseitige Aufbauten als überdeckte Terrasse mit Abgangsrampe, gedeckter Freisitz, Gartenwasserbrunnen und Garage zum pauschalen Zeitwert rd.	20.000.-€
Bodenwertanteil rd. (vorgabegemäß 601 m ² Grundstücksfläche x 440.-€/m ² als BRW zum 01.01.2023 und 01.01.2024)	264.000.-€
Zwischensumme als vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung: 225.000.-€ + 20.000.-€ + 264.000.-€ = 509.000.-€)	509.000.-€

9.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren

Bei ermittelter Zwischensumme von 509.000.-€ wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 0,968 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 0,968

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1920 bis 1948 = 0,000
- Berücksichtigung der einfachen stadträumlichen Wohnlage = - 0,036
- Berücksichtigung des unterstellt normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Einfamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,029

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 0,961

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung zum 01.01.2024 gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 509.000.-€ (gemäß Punkt 9.2) x 0,961 = 489.149.-€, rd. **489.000.-€**

Abschließende Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur konjunkturellen Anpassung liegen für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 17.09.2024 noch nicht vor.

Aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Bericht zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern bis zum II. Quartal 2024 zeigen vom Jahreswechsel 2023/2024 einen nur noch geringfügigen Rückgang des Kaufpreisniveaus bei ebenfalls gemäß Punkt 7 um ca. 5 % rückgängigem Boden- bzw. Bodenrichtwertniveau.

Diesem steht der als überdurchschnittlich eingestufte Ausstattungsstandard ausgleichend gegenüber.

Nachrichtlich: für das Bewertungsobjekt ist bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 als Grundlage zur Sachwertermittlung gemäß Anlage h zu dieser Stellungnahme zu Grunde zu legen, der durch das Bewertungsobjekt unterschritten wird.

Dabei bleibt zu beachten, dass den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang tatsächlich die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten tatsächlich vorgelegen hat.

Endsumme Sachwert nach Marktanpassung somit: 489.000.-€

Sachwert nach Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 rd.	489.000.-€
--	-------------------

10. VERKEHRSWERT

10.1 Verkehrswert insgesamt

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes gemäß Punkt 9.3 unter Verwendung der „Sachwertfaktoren 2024“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitet.

Sachwert gemäß Punkt 9.3 = 489.000.-€

Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zum Grundstück incl. der Aufbauten bzw. zu Grunde gelegter Annahmen hinsichtlich Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand verbleiben Risiken der diesbezüglich tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 17.09.2024.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt, der einem Ansatz von 489.000.-€ x 0,05 = 24.450.-€, rd. 24.000.-€ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden, einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard oder eines möglicherweise abgeschlossenen Mietvertrages.

5 % Risikoabschlag bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt ca. - 24.000.-€

Zwischensumme Verkehrswert = 465.000.-€

Übertrag Zwischensumme Verkehrswert =	465.000.-€
▪ zuzüglich Bodenwertansatz für Flurstück 579/55 gemäß Punkt 7 = $144 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 =$	+ 720.-€
▪ abzüglich Berücksichtigung der vorliegenden Erschließungsbeitragspflicht gemäß Punkt 2.4 in Höhe von 30.500.-€ =	- 30.500.-€
Endsumme Verkehrswert insgesamt =	435.220.-€

Verkehrswert insgesamt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.09.2024 rd.	435.000.-€
---	-------------------

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Ansatz von rd. 1.740.-€/m² BGF bezogen auf den zu Grunde gelegten Ansatz der Bruttogrundfläche BGF von ca. 250 m² für das Wohnhaus.

Den Mittelwerten aus den 5 Kauffällen gemäß Punkt 8 steht das Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften gegenüber:

Eigenschaft	Ø aus 5 Kauffällen	Bewertungsobjekt
Kaufpreishöhe insgesamt =	448.000.-€	435.000.-€
Kaufpreishöhe in €/m ² BGF =	1.932.-€/m ² BGF	1.740.-€/m ² BGF
Grundstückgröße/Hauptfläche =	671 m ²	601 m ²
Bodenrichtwerthöhe BRW =	432.-€/m ² W 0,40	440.-€/m ² W 0,40
Bruttogrundfläche BGF =	232 m ² BGF	250 m ² BGF
Baujahr =	1933	fehlende Angaben
Bodenwert (als BRW x Grundstücksfläche) : Kaufpreis =	0,67	0,61

Fazit

Bei für das Bewertungsobjekt geringer ausfallender Kaufpreishöhe, geringerer Grundstücks-/Hauptfläche, nur leicht höherem BRW, größerer BGF und geringerer Verhältniszahl Bodenwert zu Kaufpreis bzw. Verkehrswert können diese 5 Kauffälle unter Beachtung des seit Anfang 2023 gesunkenen Kaufpreisniveaus für Ein-/Zweifamilienhäuser und der vorliegenden Erschließungsbeitragspflicht in Verbindung mit dem Risikoabschlag bei nicht ermöglichter Objektzugänglichkeit zur Stützung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand bei nicht ermöglichtem Grundstücks-/Gebäudezutritt nicht ausreichend ausgefallen sein kann. Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau. Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

10.2 Einzelverkehrswert Flurstück 561/55 (als lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis)

Der Einzelverkehrswert für das mit dem Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebaute Flurstück 561/55 bzw. als lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis ergibt sich aus dem unter Punkt 10.1 ermittelten Gesamtverkehrswert in Höhe von 435.220.-€ abzüglich des Bodenwertanteils für Flurstück 579/55 von $144 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 = 720.-\text{€}$.

Endsumme Einzelverkehrswert 435.220.-€ - 720.-€ = 434.500.-€

Einzelverkehrswert Flurstück 561/55 (als lfd. Nr. 1 Bestandsverzeichnis) zum 17.09.2024 rd.	435.000.-€
--	-------------------

10.3 Einzelverkehrswert Flurstück 579/55 (als lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis)

Der Einzelverkehrswert für das abzutretende Straßenland als Flurstück 579/55 bzw. als lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis ergibt sich aus dem Bodenwertanteil von $144 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 = 720.-\text{€}$ gemäß Punkt 7.

Endsumme Einzelverkehrswert = 720.-€

Einzelverkehrswert Flurstück 579/55 (als lfd. Nr. 2 Bestandsverzeichnis) zum 17.09.2024 rd.	700.-€
--	---------------

30 K 20-24, aufgestellt am 12.10.2024



11. WERT DER RECHTE IN GRUNDBUCH ABT. II DER LAUFENDEN NR. 1 und 2

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Werteinfluss entsprechender Rechte für die jeweils belasteten Grundstücke liegen nicht vor, weshalb hier lediglich sachverständige Einschätzungen getroffen werden können.

Dabei ist auftragsgemäß nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

11.1 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1

Da die gemäß Punkt 2.1.4 lastende Auflassungsvormerkung für das Land Berlin hinsichtlich Flurstück 579/55 als unentgeltliche Auflassung vereinbart worden ist, wird der Wert dieses Rechtes in Höhe des Bodenwertanteils gemäß Punkt 7 unter Beachtung des für Berliner Straßenland üblichen Wertansatzes von 5.-€/m² berücksichtigt.

Daraus folgt ein Wertansatz für Straßenland von 5.-€/m² x 144 m² Grundstücksfläche = 720.-€

Das eingeräumte Recht zugunsten der Stadt Berlin, diese Flurstücksfläche als Weg zum Gehen, Fahren und Reiten zu benutzen und auf ihr Verlangen Anlagen für Gas, Wasser, Elektrizität, Entwässerung und ähnliche wirtschaftliche Zwecke zu legen und zu unterhalten bei eingegangener Verpflichtung, die Parzelle Nr. 579/55 zu diesem Zweck frei liegen zu lassen, entspricht einem für Straßenland üblichen rechtlichen Rahmen.

Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 17.09.2024 rd. **720.-€**

11.2 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2

Das gemäß Punkt 2.1.4 eingeräumte Recht zugunsten der Stadt Berlin, die Flurstücksfläche 579/55 als Weg zum Gehen, Fahren und Reiten zu benutzen und auf ihr Verlangen Anlagen für Gas, Wasser, Elektrizität, Entwässerung und ähnliche wirtschaftliche Zwecke zu legen und zu unterhalten bei eingegangener Verpflichtung, die Parzelle Nr. 579/55 zu diesem Zweck frei liegen zu lassen, entspricht einem für Straßenland üblichen rechtlichen Rahmen.

Folglich verbleibt eine sogenannte Grundbuchverschmutzung, die mit einem 5 %-igen Ansatz des Wertansatzes für Straßenland von 5.-€/m² x 144 m² Grundstücksfläche = 720.-€ x 0,05 = 36.-€, rd. 40.-€ berücksichtigt wird.

Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 2 zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 17.09.2024 rd. **40.-€**

12. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Gemäß Auskunft vom 24.07.2024, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umweltamt liegen keine Informationen zum Bewertungsgrundstück vor.
- b) Angaben zur WEG-Verwaltung und zur Höhe des Hausgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum entfallen bei nicht vorliegendem Raumeigentum.
- c) Auskünfte zu möglichen Mietern und Pächtern liegen nicht vor. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde ein frei verfügbarer/bezugsfreier Zustand bei offensichtlicher Nutzung durch die Miteigentümerin zu Grunde gelegt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.07.2024 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein handelt es sich nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau und unterliegt daher nicht den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich eines nicht ermöglichten Grundstücks- und Gebäudezutritts).
- g) Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung liegt mir nicht vor.

13. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 17.09.2024 mit roter Umrahmung von Flurstück 561/55 als Baugrundstück und gelber Umrahmung von Flurstück 579/55 als voraussichtlich noch abzutretendes Straßenland des Bewertungsgrundstücks (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen und den seitens des Miteigentümers überlassenen Planunterlagen
- e) Fotos vom 17.09.2024
- f) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)