

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Verkehrswertgutachten Nr. 2024/1034
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Krusauer Straße 39
12305 Berlin-Lichtenrade

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage im Rohbauzustand

Internetversion



**Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des
Amtsgerichts abgefordert werden.**

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 22/23

Berlin, den 08.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	5
2.1 Grundbuchangaben.....	5
2.2 Liegenschaftskataster.....	6
2.3 Stadtplanungsamt.....	6
2.4 Tiefbauamt (Erschließung).....	6
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	6
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	6
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	6
2.8 Objektdaten.....	7
3. Gebietsbeurteilung.....	9
4. Objektbeschreibung.....	11
4.1 Grundstücksdaten.....	11
4.2 Bebauung.....	11
4.2.1 Gebäude.....	14
4.2.2 Innenausbau.....	15
4.2.3 Einzelgarage.....	16
4.3 Reparaturrückstau / Weiterbau.....	16
4.4 Außenanlagen.....	18
4.5 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	19
5. Verkehrswertermittlung.....	21
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	21
5.2 Bodenwertermittlung / Bodenrichtwert.....	24
5.3 Sachwertmittlung.....	25
5.4 Vergleichswertermittlung.....	31
5.5 Verkehrswertermittlung.....	32
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	33

1. Exposé

Bewertungsort	Krusauer Straße 39 12305 Berlin-Lichtenrade
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage im Rohbauzustand
Gebäude	2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und DG-Ausbau
Baujahr Gebäude	Bestandsgebäude ca. 1898 Umbau zur Zeit im Rohbau
	Das Gebäude befindet sich im unfertigen Umbauzustand Rohbauzustand mit Teilausbau
Umbau / Sanierung	Kernsanierung und Umbau einer ehemaligen Gaststätte
Objektzustand	<u>Gebäude</u> Gebäude im unfertigen Umbauzustand - Rohbauzustand Restbauleistungen Rohbau und Ausbau erforderlich <u>Garage</u> Gebäude im unfertigen Bauzustand Restbauleistungen erforderlich
Objektnutzung	ungenutzter Rohbau
Raumkonstellationen	Raumgestaltung gemäß Plan des Bauantrages
<u>Wohnung Nr. 1</u>	Erdgeschoss - 3 Räume Wohnzimmer, Wintergarten, Küche, Schlafzimmer mit Dusche/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppen zum KG und OG Obergeschoss - 4 Räume 3 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum, Badezimmer (Umbau), Innenflur, WC-Raum, Ankleideraum, Treppe zum EG
Wohnfläche	Fläche gemäß Baubeschreibung Bauantrag Erdgeschoss und Obergeschoss <u>Gesamtfläche W1 - rd. 307,0 m²WF</u>
<u>Wohnung Nr. 2</u>	Dachgeschoss - 3 Zimmer Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppe zum Spitzboden Spitzboden - 1 Raum Kein Wohnraum gemäß Bauantrag
Wohnfläche	Fläche gemäß Baubeschreibung Bauantrag Dachgeschoss ohne Spitzboden <u>Gesamtfläche W2 - rd. 141,0 m²WF</u>
Gesamtwohnfläche	<u>448 m²WF (W 1 und W 2)</u>

Einzelgarage	Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach Umbau und Renovierung eines Altgebäudes
Raumkonstellationen	keine Innenbesichtigung möglich
Außenmaße	ca. 4,50 m x 10,0 m
Grundbuchangaben	Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 16692 Flur 1 Flurstück 1578 Gebäude- und Freifläche Krusauer Straße 39 Größe 1.101 m ²
Grundstücksgröße	1.101 m² (gemäß Grundbuch)
Örtliche Lage	<ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsbezirk Tempelhof-Schöneberg- Bezirk Tempelhof- Ortsteil Lichtenrade- Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht- Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als einfache Wohnlage ausgewiesen. - Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Lokale befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.- Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen. - Buslinien verlaufen im „Lichtenrader Damm“.- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.
Verkehrswert	<u>1.415.000 €</u>
	Der Bodenwertanteil beträgt rd. 826.000 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin
	Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 22/23
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	02.02.2024 Teilnehmer bei der Besichtigung: - 2 Miteigentümer - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	02.02.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nach- folgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Umwelt- und Naturschutzamt - Berliner Mietspiegel - Bauamt - Gutachterausschuss - Internet Abfragen - Eigentümer
<u>Unterlagen</u>	
Amtsgericht: Bauarchiv:	Grundbuch Behördliche Genehmigungsunterlagen
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 16692 Gemarkung Lichtenrade Flur 1 <u>Flurstück 1578</u> Gebäude- und Freifläche Krusauer Straße 39 Größe 1.101 m ²
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 2 Eigentümer Namen siehe separates Datenschreiben.
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszüge</u> <u>Lfd. Nr.: 1</u> Gelöscht <u>Lfd. Nr.: 2</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 13.11.2023.

Dritte Abteilung:	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.
2.2 Liegenschaftskataster	<p>Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Flur 1 Gemarkung: Lichtenrade Flurkarte vom 03.01.2024</p> <p>Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.</p>
2.3 Stadtplanungsamt	<p>Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben wurden im Internet abgefragt.</p> <p>Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet</p>
2.4 Tiefbauamt	<p>Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht bei Bedarf beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich ist die Straße komplett erschlossen.</p>
2.5 Bauaufsicht / Baulasten	<p>Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als unbelastet angegeben.</p> <p>Im Baulastenverzeichnis befindet sich <u>keine</u> Eintragung. Schreiben von der Bauaufsicht vom 05.01.2024</p>
2.6 Umweltamt	<p>Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt: Schreiben des Umweltamts vom 04.01.2024.</p> <p>Das Grundstück wird <u>nicht</u> im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.</p>
2.7 Bauamt / Archiv	<p>Das Gebäude befindet sich in einem unfertigen Bauzustand. Es hat noch keine Schlussabnahme.</p> <p><u>Bauamt - Umbau und Sanierung</u> Bauantragsunterlagen wurde beim Bauamt eingesehen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Mitteilung - Genehmigungsfreistellung gemäß § 62, Abs. 3 BauO Bln- Unterlagen für ein Zweifamilienhaus- Baupläne, Lageplan- Baubeschreibung / Nutzungsänderung <p>Keine Schlussabnahme vorhanden</p>

2.8 Objektdaten

Bewertungsort	Krusauer Straße 39 12305 Berlin-Lichtenrade
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage im Rohbauzustand
Gebäude	2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und DG-Ausbau
Baujahr Gebäude	Bestandsgebäude ca. 1898 Umbau zur Zeit im Rohbau
	Das Gebäude befindet sich im unfertigen Umbauzustand Rohbauzustand mit Teilausbau
Umbau / Sanierung	Kernsanierung und Umbau einer ehemaligen Gaststätte
Objektzustand	<u>Gebäude</u> Gebäude im unfertigen Umbauzustand - Rohbauzustand Restbauleistungen Rohbau und Ausbau erforderlich <u>Garage</u> Gebäude im unfertigen Bauzustand Restbauleistungen erforderlich
Objektnutzung	ungenutzter Rohbau
Raumkonstellationen	Raumgestaltung gemäß Plan des Bauantrages
<u>Wohnung Nr. 1</u>	Erdgeschoss - 3 Räume Wohnzimmer, Wintergarten, Küche, Schlafzimmer mit Dusche/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppen zum KG und OG Obergeschoss - 4 Räume 3 Schlafzimmer, 1 Schlafzimmer mit Ankleideraum, Badezimmer (Umbau), Innenflur, WC-Raum, Ankleideraum, Treppe zum EG
Wohnfläche	Fläche gemäß Baubeschreibung Bauantrag Erdgeschoss und Obergeschoss <u>Gesamtfläche W1 - rd. 307,0 m²WF</u>
<u>Wohnung Nr. 2</u>	Dachgeschoss - 3 Zimmer Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad/WC, Innenflur, Eingangsflur, Treppe zum Spitzboden Spitzboden - 1 Raum Kein Wohnraum gemäß Bauantrag
Wohnfläche	Fläche gemäß Baubeschreibung Bauantrag Dachgeschoss ohne Spitzboden <u>Gesamtfläche W2 - rd. 141,0 m²WF</u>
Gesamtwohnfläche	<u>448 m²WF (W 1 und W 2)</u>

Einzelgarage	Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach Umbau und Renovierung eines Altgebäudes
Raumkonstellationen	keine Innenbesichtigung möglich
Außenmaße	ca. 4,50 m x 10,0 m
Grundstücksgröße	1.101 m² (gemäß Grundbuch)
Örtliche Lage	<ul style="list-style-type: none">- Verwaltungsbezirk Tempelhof-Schöneberg- Bezirk Tempelhof- Ortsteil Lichtenrade- Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht- Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als einfache Wohnlage ausgewiesen. <ul style="list-style-type: none">- Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Lokale befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.- Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen. <ul style="list-style-type: none">- Buslinien verlaufen im „Lichtenrader Damm“.- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

Der Bewertungsstandort befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zu Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Lichtenrade und ist umgeben von den nachfolgenden Ortsteilen bzw. Bezirken: (ca. Richtung)

Nördlich: Mariendorf, Tempelhof

Westlich: Marienfelde

Östlich: Buckow, Britz

Südlich: Brandenburg

b) Nachbarliche Bebauung

Nördlich: - Lessingstraße

Westlich: - Krusauer Straße

Östlich: - Wohnhaus

Südlich: - Wohnhaus

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Im Ortskern von Lichtenrade, in der Bahnhofstraße, befinden sich div. Einkaufsmöglichkeiten.

Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind dort vorhanden.

Dieser Ortsbereich hat sich den Charakter eines kleinstädtischen Zentrums erhalten.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.

Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen in Buckow.

Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als einfache Wohnlage ausgewiesen.

d) Verkehrslage

Die Krusauer Straße ist optisch eine Wohnstraße.

Das Gebäude befindet sich an der Krusauer Str / Ecke Lessingstraße.

Das Objekt befindet sich in einer schwach befahrenen Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Zone (30 km/h Zone).

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektsfeld temporär vorhanden.

Straßenverkehr

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 15,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstr.	ca. 16,0 km
Alt Mariendorf	ca. 5,0 km
Tempelhof	ca. 9,0 km
Berliner Stadtring (Auffahrt A 100)	ca. 8,0 km
Flughafen - Schöneberg	ca. 14,0 km

Buslinien

Buslinien verlaufen im „Lichtenrader Damm“.

S-Bahn Station

Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

e) Erschließung

Die „Krusauer Straße“ ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück:

Krusauer Straße / Lessingstraße

Die Erschließungskostenbeitragsfreiheit wird bei Bedarf separat vom Amtsgericht erfragt.

Die Baulichkeiten der Erschließung incl. Begrünung sehen wie folgt aus:

Krusauer Straße

- Kopfsteinpflaster
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung
- Grünstreifen vereinzelt mit Laubbäume

Gravierende privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Telefon
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gas

Lessingstraße

- Kopfsteinpflaster
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung
- Grünstreifen vereinzelt mit Laubbäume

4. Objektbeschreibung**4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Größe von 1.101 m ² .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks bzw. eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht vorwiegend aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus dem amtlichen Lageplan übernommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
	<u>Grundstücks- bzw. Grenzlängen</u>
	Frontgrenze ca. 42,50 m
	Grundstücksgrenze - Lessingstraße ca. 27,38 m ohne Eckgrenze
	Rechtsseitige Grundstücksgrenze ca. 27,10 m
	Hintere Grundstücksgrenze ca. 38,74 m

Grundwasser

Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten.

Gravierende Feuchtstellen waren bei der Besichtigung in den Kellerbereichen nicht festzustellen.

Altlasten

Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Bodenbelastungskataster siehe o.g. Pos. 2.6 - Umweltamt.

Lediglich im Frontbereich des Grundstücks befinden sich verschiedene Abfälle und Bauschutt.

Lärm-Immission

Am Tag der Ortsbesichtigung waren vor dem Gebäude kaum Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr festzustellen.

4.2 Bebauung**Bewertungshinweise**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Haustechnik o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen.

Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.
Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.
Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

**Das Gebäude befindet sich vorwiegend im Rohbauzustand. Teilweise wurden Kabel für ein „Intelligentes Haus“ eingebaut. Steuerung mit einer Automationstechnik mittels Smartphone, Tablet o.ä.
Es waren bei der Besichtigung verschiedene Stromleitungen zu erkennen.
Auf dem Dach befindet sich eine Funkanlage.**

Angaben zur Bebauung

Allgemeiner Bautenstand / ohne Gewähr auf Vollständigkeit

Das Gebäude befindet sich vorwiegend im Rohbauzustand. Die Abgrenzung zwischen fertiggestelltem Rohbau und dem teilweisen Ausbau ist nur bedingt zu erkennen. Teilweise fehlen Restrohbaubereiche und teilweise wurde mit dem Ausbau begonnen.

Rohbau

Der Rohbau wurde vorwiegend hergestellt. Außentüren fehlen, die KG-Außentreppe fehlt. Die Treppe zum OG in Eingangsbereich fehlt. Teilweise ist der Trockenbau zu ergänzen. Die Dachtraufen bzw. die Dachgesimse und Regenrinnen wurden nicht fertiggebaut.

Ausbau

Der Ausbau wurde partiell begonnen.
Im Keller wurde der Estrich eingebaut. Teilweise wurde eine Fußbodenheizung installiert. Deckenunterbauten in den oberen Geschossen fehlen. Partiiell sind Stahlträger zu erkennen. Elektrokabel oder die entsprechenden Leerrohre waren in den Rohwänden teilweise eingebaut.

Nebengebiete

Abbau der Gerüste nach Fassadenfertigstellung und der Dachbereiche
Schmutzwasser und Trinkwasser ist in der Straße anzuschließen.
Der Außenbereich ist gärtnerisch herzustellen. Ebenso die Front-Zaunanlagen.
Die Garage ist im Ausbau fertigzustellen.
Der Rückbau bei einer eventuell veränderten Gebäudeplanung beim Weiterbau ist zu prüfen. Speziell die Haustechnik „Intelligentes Wohnen“.

Aufteilung der Bauleistungen / Anteil Rohbau - Ausbau

Gemäß Fachliteratur und Internetangaben von renovierten Baufirmen gliedert sich Die Bauleistungen wie folgt auf:

Rohbau incl. Keller ca. 45 %
Haustechnik und Ausbau ca. 55%

Entsprechend unterschiedlicher Planungen kann der Rohbau zwischen 40 und 60 % schwanken.
Die Haustechnik liegt bei ca. 15 %

Gemäß fachliche Angaben im Internet ist Rohbau die Hülle eines Gebäudes mit Dachstuhl. Der erweiterte Rohbau besteht aus Innen und Außenputz, Dachdeckung und Trockenbau.

Hinweise zum Weiterbau durch Dritte

Es ist eine komplette Bestandsaufnahme der Baulichkeiten durch ein Architekturbüro und ein Ingenieurbüro für Haustechnik vorzunehmen.
Ausschreibungen sind anzufertigen und Angebote sind einzuholen.

Anschlussleistungen sind eventuell mit einem Risikoaufschlag teurer.
Die Elektrik ist mittels Stromlaufplänen zu prüfen.
Die Gewährleistungen der Folgefirmen sind neu festzulegen.

Fazit

Bei diesem Objekt wurde teilweise der Rohbau nicht komplett wie in der Planung hergestellt. Dafür wurde partiell mit dem Ausbau begonnen. Ebenso ist die Gasheizung installiert und die Fußbodenheizung ist teilweise hergestellt und angeschlossen

Die Abgrenzung der Ist-Herstellungsfaktoren zwischen Rohbau und Ausbau ist bedingt durch die partiellen Herstellungsüberlagerungen in den Etagen versetzt.

Ausbaukosten können je nach Komplexität und gewünschter Ausstattung stark variieren.

Bei diesem Objekt wählt der Gutachter einen Bautenstand von 45 % Rohbau und 55 % Ausbau.

Allgemeine Daten zum Zweifamilienhaus

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.
Die Objekte befinden sich allgemein im Rohbauzustand.

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage
Gebäude:	2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung
Baujahr Gebäude:	Bestandsgebäude ca. 1898 Umbau zur Zeit im Rohbau
	Das Gebäude befindet sich im unfertigen Umbauzustand Rohbauzustand mit Teilausbau
Umbau / Sanierung:	Kernsanierung und Umbau einer ehemaligen Gaststätte
Intelligentes Haus:	Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Teilweise wurden Kabel für ein „Intelligentes Haus“ eingebaut. Steuerungsfunktion mit einer Automationstechnik mittels Smartphone, Tablet o.ä. Auf dem Dach befindet sich eine Funkanlage.
Objektzustand:	<u>Gebäude</u> Gebäude im unfertigen Umbauzustand - Rohbauzustand Restbauleistungen Rohbau und Ausbau erforderlich
	<u>Garage</u> Gebäude im unfertigen Neubauzustand Restbauleistungen erforderlich

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum gesamten Gebäude.
Die Garage konnte nur von außen besichtigt werden.

Baubeschreibung gemäß Bauantrag

Das bestehende Wohngebäude von 1898 soll grundlegend umgebaut und modernisiert werden. Ein Wintergarten wird angebaut.
Im EG wurde früher eine ehemalige Gaststätte betrieben.

Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden gemäß Bauplänen und augenscheinlich ermittelt.
Eine örtliche Detailsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

4.2.1 Gebäude

<u>Rohbau</u>	Gemäß Bauplan und Besichtigung
Fundamente:	massive Streifenfundamente
Fußboden:	Beton, Estrich
Kellerwände:	Massivwände
Kellerinnenwände:	Massivwände
Kellerdecke:	Stahlsteindecke
Außenwände EG-OG:	Mauerwerkswände
Tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände teilweise in Umbaubereichen Rigipswände
EG und OG-Decken:	Holzdecken, partiell Stahlträger nachträglich eingebaut
Dach:	<u>Satteldach</u> Zimmermannsmäßiges Holzgebälk Dachbedeckung mit dunklen Dachziegeln o.ä. <u>Regenwasserableitung</u> Regenrinnen (Fallrohre fehlen)
Wintergarten:	massives Gebäude, Filigrandecke, Dach als Terrasse

Ausbau

Fassaden:	Dämmung, Putz (heller Putz oder heller Anstrich)
Außentüren:	provisorische Bautüren
Innentüren:	<u>kein Ausbau</u>
Treppenhaus:	rückwärtiger Anbau - Zugang zum DG im Rohbau
Treppen:	- Kellertreppe aus Beton im Rohbau - Treppe aus Beton im Rohbau zum DG im Treppenhaus - Treppe zu OG im Eingang fehlt - Treppe zum Spitzboden fehlt

Fenster - EG / OG:	dunkle Kunststoff-Fenster, Iso Scheibenverglasung (Im Rohbau noch mit Folien geschützt)
Fenster - DG:	- Dachgauben - Klapp-Fenster

4.2.2 Innenausbau

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Darstellung des Objekts ist eine pauschale Ausbaubeschreibung für Bewertungszwecke vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit. Sie erfolgt teilweise durch Momentaufnahmen. Teilweise wurden Details erfragt.

Die Innenbeschreibung als Kurzbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist vorbehaltlich eventuell optisch veränderter Einschätzungen (Farbgestaltungen, erfragte Ausbaudetails usw.).

Die rudimentäre Beschreibung ist ohne Gewähr auf Vollständigkeit! Der Umfang ist als allgemeine Übersicht für Bewertungszwecke ausreichend.

Hinweis

Für den Weiterbau von Dritten bzw. für die Fertigstellung des Gebäudes sind von einem Architekten und von einem Ingenieurbüro Bestandsaufnahmen anzufertigen und neue Angebote einzuholen.

Räume im KG

Die Kellerräume sind vorwiegend ausgebaut.

Decken:	Stahlsteindecke geputzt
Wände :	Putz
Fußboden:	Estrich
Kellerfenster:	vereinzelt Fenster
Außentreppe:	fehlt

Räume im EG

Räume vorwiegend nicht ausgebaut

Holzbalkendecke ohne Unterbau, Wände mit Putz, Fußboden mit Estrich,
Treppe zu OG fehlt

Sonderbauteil: **Kamin vorhanden**

Räume im OG

Räume vorwiegend nicht ausgebaut

Holzbalkendecke ohne Unterbau, Wände mit Putz, Fußboden mit Spanplatten,
unfertiger Trockenbau

Räume im DG

Räume vorwiegend nicht ausgebaut

Holzdachstuhl mit Dämmung sichtbar, Fußboden mit Spanplatten

Spitzboden

Dachstuhl mit Dämmung, keine komplette Einsicht, Treppe fehlt

Haustechnik Gesamtgebäude

Die Haustechnik ist lediglich in Teilbereichen bedingt hergestellt.

Heizung: Gastherme mit Warmwasser

Heizkörper: Fußbodenheizung

Intelligentes Haus

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Teilweise wurden Kabel für ein „Intelligentes Haus“ eingebaut.

Steuerungsfunktion mit einer Automationstechnik mittels Smartphone, Tablet o.ä.

Es waren bei der Besichtigung verschiedene Stromleitungen zu erkennen.

Vorwiegend waren Kabelmontagen mit verschiedener Farben im Kellerbereich in Decken und in Fußbodenbereichen zu erkennen.

Auf dem Dach befindet sich eine Funkanlage.

Funkanlage

Anlage von einer renommierten deutschen Firma zur Verbesserung der Mobilfunkversorgung.

Basisgerät im Garten. Funkantennen auf dem Dach für eine Mobilfunkanlage.

Voraussichtlich zur besseren Signalverteilung in Innenräumen.

4.2.3 Einzelgarage

Keine komplette Innenbesichtigung (begrenzte Fenstereinsicht)

Fassaden:	Putz, heller Anstrich
Wände:	Mauerwerk
Fenster:	Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung
Fußboden:	keine Einsicht
Dach:	leicht geneigtes Pultdach Regenrinne (ohne Fallrohr)
Tor:	Toranlage ohne Toröffner
Tür-Seiteneingang	1-flügelige Tür

4.3 Reparaturrückstau / Weiterbau

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand und muss fertig gestellt werden. Restarbeiten im Rohbaubereich und der komplette Ausbau.

Die Einzelgarage ist zu komplettieren.

Medien sind in der Straße anzuschließen.

Der Garten ist gärtnerisch zu begrünen.

Die Straßenzäune sind herzustellen.

Gemäß fachliche Aussagen im Internet teilen sich die Herstellungskosten auf in

- Rohbau mit Keller 45 %
- Haustechnik 15 %
- Ausbau 40 %

Die Haustechnik und der Ausbau sind komplett fertigzustellen.

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand.
Teilweise wurden Kabel für ein „Intelligentes Haus“ eingebaut.
Steuerung mit einer Automationstechnik mittels Smartphone,
Tablet o.ä.

Es waren bei der Besichtigung verschiedene Stromleitungen
zu erkennen.

Auf dem Dach befindet sich eine Funkanlage

Der Weiterbau der Haustechnik als „Intelligentes Haus“
ist vom dem jeweiligen Eigentümer separat bzw. individuell
zu entscheiden.

**Eventuell sind Elektrokabel und die Funkanlage
zurückzubauen.**

Bei einem Weiterbau mit Neufirmen ist der Ist-Baubestand
festzustellen und Ausschreibungen für die Restleistungen
sind anzufertigen.

Eine Garantie für die Bestandsbaulichkeiten ist zu prüfen.
Elektrokabel sind mit einem Stromlaufplan zu prüfen.

**Mit höheren unüblichen Angeboten bzw. Weiterbau-
kosten von den Fachfirmen ist eventuell zu rechnen.**

Eventuell sind auch Bestandsfirmen für den Weiterbau
heranzuziehen.

Fazit

Die Rohbaukosten werden in der Sachwertberechnung
ermittelt.

Gesamtkosten abzüglich Ausbaurückbaukosten sind die
Rohbaukosten.

Die restlichen Ausbaurückbaukosten sind jedoch abhängig von der
Komplexität und den Wünschen des jeweiligen Eigentümers.

Eventuell ist ein Rückbau erforderlich.

4.4 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und Entsorgungsanlagen	Das Gebäude ist im Rohbauzustand. Es ist kein Trinkwasser und kein Schmutzwasser angeschlossen. Für Elektrik ist vermutlich Baustrom vorhanden.
Außenanlagen	Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.
Befestigte Fläche	<u>Rückwärtiger Gartenbereich</u> Eine Gartenecke hinter der Garage ist mit einer Betonfläche befestigt.
Grünflächen	Entsprechend der Jahreszeit eine begrünte ungepflegte Gartenanlage. Der Gartenbereich macht einen naturbelassenen und verwilderten Eindruck. Großflächig vermooster Wildrasen, partiell entlaubte Einzelsträucher und vereinzelt Unkraut
Einfriedung	<u>Frontzäune - Krusauer Str. und Lessingstraße</u> Desolater teilweise zerstörter Maschendrahtzaun <u>Rechtsseitiger Grenzbereich</u> Grenzbebauung Garage, Mauerwerkszaun mit Putz <u>Rückwärtiger Zaun</u> Metallzaun mit Betonsockel
Erdbau	Gräben vor dem Gebäude und in Hofbereichen Graben neben der Garage
Baumaterial	Lagerung von Betonringen für den Einbau im Erdbereich
Schutt:	Schutthaufen Undefinierbarer Bauschutt und Abfall partiell im Frontbereich des Grundstücks, teilweise lose und teilweise in Säcken
Sonderanlage	Basisgeräte für eine Funkanlage

4.5 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen

A) Wohnflächenberechnung - WF

Die Daten für die Berechnung wurden aus dem Grundrissplan des Bauantrages entnommen.

Für die Verkehrswertberechnung sind die Werte ausreichend.

Räume Wohnung W 1	Wohnfläche
EG	rd. m²
Wohnzimmer	51,40
Wintergarten	20,25
Küche	23,37
Dusche-WC	6,70
Schlafzimmer	17,82
Innenflur	8,17
Eingangsbereich	30,72
Summe	158,43
Putzabzug 0 %	1
Summe EG	158,43
OG	
Zimmer 4	26,72
Zimmer 5	17,09
Zimmer 6	29,19
Zimmer 7	19,94
Ankleide	6,91
Ankleide	4,08
Bad / WC	14,60
Gäste/WC	3,29
Flur	12,36
Terrasse 50 %	11,00
Balkon 50 %	1,60
Balkon 50 %	1,65
Summe	148,43
Putzabzug 0 % teilweise Trockenbau	1
Summe OG	148,43
Gesamtsumme W 1	307

DG	rd. m²
Wohnzimmer	47,98
Schlafzimmer	17,36
Kinderzimmer	13,34
Küche	27,84
Bad/WC	23,26
Flur	5,18
Eingangsbereich	4,42
Balkon 50 %	1,65
Summe DG	141,03
Putzabzug 0 %	1
Gesamtsumme W 2	141
Gesamt W1 und W2	
W1	307
W2	141
Summe W1 und W2	448
Putzabzug 0 % teilweise Trockenbau	1
Gesamtsumme W 1 und W 2	448

B) Grundstücksgröße

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch eine Größe von **1.101 m²**.

C) Geschossflächenzahl - GFZ

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Keller wird nicht mit berücksichtigt.

Summe der Vollgeschosse dividiert durch die Grundstücksfläche.

Berechnung gemäß Bauantrag 0,46.

Geschossfläche / GF-Berechnung

Die Maße und Daten für die Berechnungen wurden aus dem Grundrissplan des Bauantrages übernommen.

Geschoss	m²
Kellergeschoss	183
Erdgeschoss	210
Obergeschoss	187
Dachgeschoss	187
Gesamt	767

d) Garage

Fläche gemäß Aufmaß

Breite ca. 4,5 m

Länge ca. 10,0 m

Grundfläche ca. 45,0 m²

5. Verkehrswertermittlung

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungsstichtags.

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinnten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Hinweis:

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2023 für eine Wohnbebauung **750 €/m²**.
Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 0,40** angegeben.
Wohngebiet, baureifes Land
Ein Bodenrichtwert für 2024 lag am Besichtigungstichtag noch nicht vor.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 0,46**.

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich relativ **gleich** ausgelastet.
Eine Bodenkorrektur ist somit nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

Einzelwert				Bodenwert €/m²
Bodenrichtwert €/m ²	GFZ		GFZ	
		Faktor - vorh	Faktor - BRW	Faktor
750,00	0,46	0,40	rd. 1	750,00
Gesamtwert				
Grundstück m ²	Bodenwert €/m ²			€
1.101	750,00			825.750,00
Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:				€
	1 1			
Bodenwert	1.101 m ²			825.750

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

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

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

Berechnung - Sachwertverfahren

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu verwenden.

Die angegebenen Werte der NHK 2010 beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet incl. Mehrwertsteuer.

Der gewogene Kostenkennwert wird mit den Standartstufen, den Kostenkennwerten und den Standartmerkmalen ermittelt.

Der aktualisierte Kostenkennwert wird mit dem gewogenen Kostenkennwert und dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes als Zuschlag errechnet.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage errechnen sich mit dem aktualisierten Kostenkennwert, der Bruttogrundfläche sowie der nicht erfassten Bauteile.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage wird weiter mit dem Faktor der Alterswertminderung (linear) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert errechnet sich dann mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Sachwert wird mit dem vorläufigen Sachwert und einem Marktanpassungsfaktor, der objektbezogenen Grundstücksmerkmale und dem Reparaturrückstau errechnet.

Normherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**Gebäudetyp - Zweifamilienhaus**

Pos. 2 - 4

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Gebäudetyp 1.11

Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus 1,05**Bruttogeschossfläche (Bruttogrundfläche)**Bruttogeschossfläche gemäß Berechnung Pos 4.6 **767 m²****Baupreisindex (Berlin BPI) - bezogen auf Basis Berlin**

Kostenkennwert 2010

Index -2010 - 90,0

Index Nov 2023 - 170,7

Umrechnungsfaktor

 $170,7 / 90,0 = 1,8966$

Preisindex:

Faktor rd. **1,8967****Alterswertminderung****Gebäude**

Orientierungswert für übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standartstufe 1 - 60 Jahre

Standartstufe 2 - 65 Jahre

Standartstufe 3 - 70 Jahre

Standartstufe 4 - 75 Jahre

Standartstufe 5 - 80 Jahre

Baujahr Altbau 1898

Gebäudealter - zur Zeit im Rohbau

Gewählt

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer fiktiv 70 Jahre nach Ausbau

Standartstufe 2-4 – gew. 3

Restlebensdauer gemäß Ross - linear

Alterswertminderungsfaktor (Multiplikator) **Faktor rd. 1,00****Zuschlag - Diverses (Zeitwert)**

Zeitwert geschätzt

rd. 0 €**Zuschlag Garage**

Gebäudealter - zur Zeit im Rohbau

Geschossfläche rd. 45,0 m²

Zweckmäßige Ausführung

Kostenkennwert 245 - 485 €/m²Gewählt Kostenkennwert rd. 245 €/m²

Preisindex: Faktor rd. 1,8967

Nutzungsdauer 70 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie

Gebäude

Restlebensdauer gemäß Ross - linear

Alterswertminderungsfaktor rd. 1,0

245,00	€/m²	1,8967	464,69	€/m²
45,00	m²	464,69	20.911	€
20.911	€	1,00	20.911	€

Keine Innenbesichtigung möglich.
Der Rohbauwert wird gemeinsam in der
Gebäudesachwertberechnung ermittelt

Zuschlag - Zeitwert Garage nach Ausbau - **gew. rd. 21.000 €**

Gebäudetyp 1.11 - Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage

Gebäudewert nach Objektfertigstellung incl. Grundstück zum Vergleich

Sachwertverfahren 2012							
Standardstufen	1	2	3	4	5		
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²		
Kostenkennwerte	655	725	835	1.005	1.260	inc. Baunebenkosten	
Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zw-Ergebnis
						Faktor (%)	€/m ²
Außenwände		0,7				0,23	116,73
			0,3			0,23	57,62
Dach			1			0,15	125,25
						0,15	
Fenster und Außentüren			1			0,11	91,85
						0,11	
Innenwände und Innentüren			1			0,11	91,85
						0,11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			0,11	91,85
						0,11	
Fußböden			1			0,05	41,75
						0,05	
Sanitäreinrichtung			1			0,09	75,15
						0,09	
Heizung			1			0,09	75,15
						0,09	
Sonstige technische Ausstattung				1		0,06	60,30
						0,06	
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							827,49
Zweifamilienhaus			Faktor 1,05			1,05	868,86
Baupreisindex	a	b				b/a	
Basis	2010	2023					
Faktor	90,0	170,7				1,8967	
Aktualisierter Kostenkennwert							1.647,95
Bruttogrundfläche						m ²	€
						BGF	767
Herstellungskosten Gebäude							1.263.975
In der NHK nicht erfasste Bauteile							
Abschlag				%	abzügl.	0	0
Zuschlag - Diverses, Sonderbauteile							0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen							1.263.975
Alterswertminderung				Faktor	1		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage							1.263.975
Zeitwert der besonderer baulichen Außenanlagen 0 %							0
Zeitwert sonstiger Anlagen	Garage						21.000
Bodenwert							825.750
Vorläufiger Sachwert							2.110.725
Sachwertfaktor	sep Rechnung					1,015	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert							2.142.386
Konstruktiver Abschlag						1	2.142.386
Nebengebäude							0
							2.142.386
Reparaturrückstau Rohbau							0
Sachwert	767	GF 767 m ²	€/m ² GF	2.793			2.142.386
Sachwert €/m ² WF	448	WF 448 m ²	€/m ² WF	4.782			

Gebäudetyp 1.11 - Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut**Zweifamilienhaus mit Einzelgarage / ohne Grundstück zur Rohbauberechnung**

Sachwertverfahren 2012							
Standardstufen	1	2	3	4	5		
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²		
Kostenkennwerte	655	725	835	1.005	1.260	inc. Baunebenkosten	
Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zw-Ergebnis
						Faktor (%)	€/m ²
Außenwände		0,7				0,23	116,73
			0,3			0,23	57,62
Dach			1			0,15	125,25
						0,15	
Fenster und Außentüren			1			0,11	91,85
						0,11	
Innenwände und Innentüren			1			0,11	91,85
						0,11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			0,11	91,85
						0,11	
Fußböden			1			0,05	41,75
						0,05	
Sanitäreinrichtung			1			0,09	75,15
						0,09	
Heizung			1			0,09	75,15
						0,09	
Sonstige technische Ausstattung				1		0,06	60,30
						0,06	
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							827,49
Zweifamilienhaus			Faktor 1,05			1,05	868,86
Baupreisindex	a	b				b/a	
Basis	2010	2023					
Faktor	90,0	170,7				1,8967	
Aktualisierter Kostenkennwert							1.647,95
Bruttogrundfläche						m ²	€
						BGF	767
Herstellungskosten Gebäude							1.263.975
In der NHK nicht erfasste Bauteile							
Abschlag				%	abzügl.	0	0
Zuschlag - Diverses, Sonderbauteile							0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen							1.263.975
Alterswertminderung						Faktor	1
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage							1.263.975
Zeitwert der besonderer baulichen Außenanlagen 0 %							0
Zeitwert sonstiger Anlagen						Garage	21.000
Bodenwert							0
Vorläufiger Sachwert							1.284.975
Sachwertfaktor						sep Rechnung	1,000
Marktangepasster vorläufiger Sachwert							1.284.975
Konstruktiver Abschlag						1	1.284.975
Nebengebäude							0
							1.284.975
Reparaturrückstau Rohbau							0
Sachwert	767	GF 767 m ²		€/m ² GF		1.675	1.284.975
Sachwert €/m²WF	448	WF 448 m ²		448	2.868		

Sachwertanpassung / Berlin

Auf Grund des § 193 Abs.5 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVOBauGB) wurden die für die Durchführung der Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß Wertermittlungsverordnung geändert.

Daten des Gutachterausschuss Berlin

Sachwertanpassungsfaktoren 2022 für Berlin-Tempelhof

Sachwert des Grundstücks - Grundwert ohne Mängel: hier Rohbau
Anpassungsgrundfaktor u. Marktgleich gew. rd. 1,00

Zusätzlicher Abschlag als gutachterliche Einzelfallentscheidung - Ausbaurisiko

Sachwertanpassungsfaktor	1,000
GAA	
Stadräumliche Lage - einfach (Mietspiegel)	-0,037
Bauzustand - normal	0,000
Gebäudestellung - freist. Zweifamilienhaus	0,000
Gebäudekonstruktion - Massivhaus	0,000
Zuschlag Baujahrsgruppe	0,000
Zuschlag Stadtlage - West	0,082
Altbezirk Tempelhof	0,000
Gutachtereinschätzung als Einzelfallentscheidung	0,000
Gew. Zuschlag / Gutachter	0,000
Abschlag Ausbaurisiko	-0,030
Summe - Faktor	1,015

Sachwertmodifizierung

Wohnfläche - WF - m ²	448	
Geschossfläche - GF - m ²	767	
Sachwert ohne Grundstück	€	1.284.975
Faktor		1,015
Modifizierter Sachwert	€	1.304.250

Rohbau

Gewählt 45 % vom Gebäudewert ohne Grundstück (Sachwert)
Ausbau 55 %

Modif. Sachwert	Faktor Rohbau	Sachwert
1.304.250	0,45	586.913

Sachwertberechnung

Grundstück kein Sachwertzuschlag wegen relativer Übergröße am Markt

Grundstück, Rohbau Gebäude und Garage

Objekt	Summe
Grundstück	825.750
Rohbau	586.913
Sachwert	1.412.663

5.4 Vergleichswertermittlung - Plausibilitätsberechnung

Abfragen beim Gutachterausschuss

AKS-Online zum Vergleich

Daten für ein Zweifamilienhaus wurden nicht angegeben.

Gewählt für das Objekt: Einfamilienhaus

Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der **Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.**

Abfragekriterien - freistehendes Einfamilienhaus

Ortsteil:	Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde, Lichtenrade
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Vertragsdatum:	2022 - 2024
Baujahr:	ca. 1895 - 1950
Grundstücksart:	Einfamilienhaus
Bodenrichtwert	500 - 800 €/m ²

Es wurden keine brauchbaren Vergleichswerte für Zweifamilienhäuser angezeigt.

Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels der Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

Eine marktrelevante Kaufpreisdarstellung kann jedoch das örtlichen Marktniveau verhältnismäßig gut unterstützen und dokumentieren.

Lichterfelde - Einfamilienhaus mit 2 Wohnungen

Wohnfläche 359 m², 9 Zimmer, Keller, Grundstück 1.065 m²
1 Wohnung vermietet, Baujahr 1937, Umbau 1999

Kaufpreis 1.850.000 € / 5.153 €/m²WF

Rudow - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche 400 m², 7 Zimmer, Keller, Grundstück 650 m²
1 Einliegerwohnung, Baujahr 1981, Sanierung 2021

Kaufpreis 1.920.000 € / 4.800 €/m²WF

Ein direkter Vergleich mit dem Vergleichswert ist aufgrund des unterschiedlichen Wohnwertes nur bedingt möglich. Ferner haben vergleichbare die Objekte unterschiedliche Grundstücksgrößen. Eine Verhandlungsspanne sowie der Verkaufsdruck ist ebenso individuell zu berücksichtigen.

5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Das Objekt ist für die Nutzung fertig zu bauen. Der Garten ist neu zu gestalten.
- Für das Gebäude ist eine nicht marktübliche allgemeine Haustechnik geplant. Ein Gebäude mit einer „Intelligenten Haustechnik und einer Funkstation. Ein Weiterbau mit Fremdfirmen wird voraussichtlich aufwendiger.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Relativ ruhige Wohnlage
- Zweite Wohnung mit separatem rückwärtigem Zugang
- Komplett neues Dach
- Wintergartenanbau

Verkehrswertermittlung

Zweifamilienhaus mit Garage im Rohbauzustand

Verfahren	€
Sachwertermittlung	1.412.663

Für ein Vergleichswertverfahren befinden sich beim Gutachterausschuss für dieses Objekt keine brauchbaren Werte.

Das Gebäude befindet sich im Rohbauzustand. Die Ausbaurkosten sind bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die Sachwertberechnung über die Geschossfläche (GF) mit Abzug der Ausbaurkosten ist die aussagekräftigste Berechnung.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

Verkehrswert rd. 1.415.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. **826.000 €**

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

- a) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

In dem zu bewertenden Objekt befindet sich kein Gewerbeobjekt.
Das Gebäude ist bautechnisch nicht fertiggestellt. Restbauleistungen sind erforderlich.

- b) Mieter / Pächter

In dem Objekt befindet sich keine Mieter oder Pächter. Das Gebäude ist bautechnisch nicht fertiggestellt und unbewohnbar.

- c) WEG-Verwalter

Es gibt keinen Verwalter.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind allgemein nicht vorhanden.
Geringfügig sind jedoch Materialien von Fachfirmen vorhanden und ein Außengerüst..

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwamm war bei der Besichtigung optisch nicht zu ermitteln.

- f) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung optisch nicht festzustellen. Dem Miteigentümer waren keine Altlasten bekannt.

Bodenbelastungskataster

Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg:

Schreiben des Umweltamts vom 04.01.2024.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Dem Amt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Gutachterhinweis:

Im Frontbereich des Grundstücks befinden sich verschiedene Abfälle und Bauschutt.

- g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 08.02.2024

Klaus Helms

.....
Dipl.-Bauing. Klaus Helms
- Sachverständiger -