



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus, unvermietet, ca. 226m² Wohn-/Nutzfläche**, sowie **3 Abstellhäusern** bebauten Grundstücks, **1.034m² Grundstücksfläche** in der



Lerchenstr. 6, 14089 Berlin-Kladow

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 27/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
720.000,00 €
- **WERT DER LAST AUS ABT.II NR.1:**
200,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
09.11.2023



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Flächenermittlung	6
2.6 Vermietungsstand	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.11 Baulasten	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenbelastungen	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Bewertung des in Abt.II fiktiv unbelasteten Grundstücks	8
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.1.3 Vorgehen bei der Bewertung	9
3.1.4 Sachwertverfahren	9
3.2 Bewertung der Last in Abt.II Nr.1	12
3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.4 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus sowie Abstellhäusern bebauten Grundstücks in der Lerchenstr.6, 14089 Berlin-Kladow, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Gutachtens fiktiv unbelasteten Grundstücks, als auch der separate Wert der Last aus Abt.II Nr.1, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, verbunden mit einer Gewerbebeschränkung, zu bewerten.

1.4 Ortstermin

Am 09.11.2023 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren die beiden Eigentümer des Bewertungsobjekts, der betreibende Gläubiger sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden das zu bewertende Wohnhaus in allen seinen Räumen, die 3 Abstellhäuser sowie die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 12.07.2023)

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Groß-Glienicke, Blatt 897

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	Gebäude- und Freifläche, Lerchenstr.6
Flur:	43
Flurstück:	64
Größe:	1.034m ²

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1:	Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit, enthaltend die Verpflichtung, auf dem Grundstück kein Gewerbe zu betreiben, das mit üblen Dünsten, starken Rauch oder ungewöhnlichen Geräuschen verbunden ist, auch das Grundstück nicht als Sandgrube oder Kiesgrube oder dergleichen zu benutzen. Für die Landgemeinde Groß-Glienicke eingetragen am 7.4.1938...
-----------	--

...

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Spandau, Ortsteil Kladow. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von +2,7% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14089 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE mit 4.971,00 €/mtl. bei einem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Oktober 2023 mit 9,6% etwas höher als das Berliner Mittel von 9,3%.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,2% und somit oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von niedriggeschossigen, freistehenden Wohngebäuden, in der Regel Einfamilienwohnhäusern unterschiedlicher Erstellungsjahre geprägt. Diese wurden überwiegend eingeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Ferner ist festzustellen, dass einige Wohnhäuser häufig in so genannter zweiter Reihe errichtet wurden und somit über ein Vorderliegergrundstück erschlossen sind. Die Blockinnenbereiche sind somit teils intensiv genutzt.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei die betreffenden Einrichtungen überwiegend nicht fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei jedoch auf die Lebensmittelmärkte westlich des Ritterfelddamms, die lediglich ca. 300m entfernt liegen.

Nächstgelegene, größere Grünfläche ist ein Freibereich mit Angrenzung an die Wasserfläche des Groß Glienicker Sees, die nach ca. 100m zu erreichen ist. Der Uferbereich des Groß Glienicker Sees liegt indes ca. 200m entfernt. Durch diesen hindurch verläuft die Berliner Stadtgrenze.

Direkt südlich an die Lerchenstraße angrenzend befindet sich ein breiterer Grünstreifen, der sich bis zur Uferpromenade entlang erstreckt und der der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts eine gewisse Großzügigkeit verleiht. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grünflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Ritterfelddamm	ca. 250 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Fernbahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden. Im Bereich der Lerchenstraße sind keine Stellplatzflächen vorhanden. Ein Abstellen von Fahrzeugen ist lediglich an der westlichen Stirnseite des Bewertungsobjekts möglich ist. Jenseits des vorerwähnten Grünstreifens, entlang der Uferpromenade, stehen indes eine größere Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung.

Das Verkehrsaufkommen in der Lerchenstraße als Anliegerstraße ist sehr gering. Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Die Lage ist insgesamt als ruhig, stark durchgrünt, jedoch für Berliner Verhältnisse infrastrukturell unterdurchschnittlich versorgt zu bezeichnen.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise -schadensgutachten anzufertigen, dass nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und zieht sich über Eck an der Lerchenstraße entlang. Auf die Flurkarte und den Lageplan, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Die Fläche ist allseitig eingefriedet und erscheint im Wesentlichen eben.

Hierauf wurde mit einem Erstellungsjahr in 2008 ein freistehendes Einfamilienwohnhaus errichtet.

Es handelt sich um einen eingeschossigen Baukörper zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, einem darüberliegenden, unausgebauten Spitzboden und einen Vollkeller. Der Spitzboden ist lediglich über eine Einschubtreppe zu erreichen und weist keine Stehhöhe auf.

Die Kellerräume sind teils wohnraumgleich ausgestattet.

Hinsichtlich der Raumaufteilungen wird auf die als Anlage beiliegenden Zeichnungen verwiesen.

Gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist das Gebäude in Fertigteilbauweise mit massiven Wandelementen erstellt worden. Der Umstand konnte vor Ort nicht überprüft werden.

Der Dachstuhl wurde zimmermannsmäßig in Holzbauweise erstellt und mit einer Pfanneneindeckung versehen.

Die Fenster sind in Holzrahmenbauweise mit Isolierverglasung ausgeführt.

Aufgrund des Baujahres wird von einem hinreichenden Wärmeschutz ausgegangen.

Die Wärmeversorgung ist über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet, die sich im Kellergeschoss befindet. Die Warmwasserbereitung erfolgt unter anderem über ein Solarpaneel auf dem Dach des Gebäudes.

Das Erd- und das Dachgeschoss sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Kellergeschoss wurden Radiatoren vorgefunden.

Bezüglich der Ausstattung des Gebäudes wird ferner auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Innenraumaufnahmen verwiesen.

Die Freiflächen des Bewertungsgrundstücks sind im Wege-, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Insbesondere im Bereich der östlichen Eingangsseite des Wohnhauses wurden umfangreiche, großflächige Pflasterarbeiten ausgeführt.

Zur nördlichen Giebelseite des Wohnhauses wurde eine Abböschung vorgenommen, um die Belichtung der nach dort ausgerichteten Räumlichkeiten zu verbessern.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 3 Abstellhäuser, die in Holzbauweise errichtet wurden. Diese dienen aktuell zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern sowie diversen Lagergutes.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Wände und Böden im Innenbereich weisen nur sehr geringfügige Gebrauchsspuren auf.

Das Kellergeschoss profitiert von seiner teils wohnraumgleichen Ausstattung.

Im Übrigen weist das Gebäude eine zeitgemäße, moderne Ausstattung auf.

Die Pflege der Außenanlagen ist ebenfalls gut. Lediglich die Abstellhäuser aus Holz weisen partiell witterungsbedingte Schädigungen auf.

Unter Bezugnahme auf eine Anfrage des Amtsgerichts sei ergänzend erwähnt, dass kein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Einfamilienwohnhauses	2008
gemäß Angabe der Eigentümer bei der Besichtigung <i>laut Internetrecherche aus Google Earth Pro vom 15.11.2023 Fertigstellung zwischen 2006 und 2009</i>	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 15.11.2023	
	1.034 m²
Wohn-/Nutzfläche des Einfamilienwohnhauses	
gemäß überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	
Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss	ca. 151 m²
Nutzfläche Kellergeschoss	ca. 75 m²
Gesamt	ca. 226 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenermittlungen“</i>	
Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses	
alle Geschosse, jedoch ohne Spitzboden	
	rd. 306 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenermittlungen“</i>	
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe der Eigentümer bei der Besichtigung	
	unvermietet / eigengenutzt
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	
	keine
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Energiepass	
gemäß persönlicher Angabe der Eigentümer bei der Besichtigung	
	liegt vor

2.5 Flächenermittlung

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohn-/Nutzfläche wurde von der Unterzeichnerin aus den in der Archivakte vorgefundenen Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 23.08.2007 ermittelt.

Soweit möglich, wurden diese rechnerisch hergeleitet. Wenn keine Maße vorlagen, ist die Herleitung grafisch erfolgt. Insofern verstehen sich die Flächen ausdrücklich rein überschlägig.

Die Brutto-/Grundfläche wurde von der Unterzeichnerin aus dem vorliegenden, amtlichen Lageplan des öbVI Günter Noormann ermittelt, der Teil der Baugenehmigung vom 23.08.2007 ist. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über der Wohn-/Nutzfläche liegt, da diese auf den Außenmaßen des Gebäudes basiert und sämtliche Konstruktionsflächen für Wände, Schornsteine, Treppenöffnungen etc. übermessen werden. Ferner gehen Flächen unterhalb von Dachschrägen voll in die Ermittlung der Brutto-/Grundfläche ein, was insbesondere im Bereich des Dachgeschosses zu erheblichen Abweichungen zur dortigen Wohnfläche führt. Ergänzend sei erwähnt, dass die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss aufgrund des Sachverhalts der anteiligen Anrechnung unterhalb von Dachschrägen mit rechnerischen Unsicherheiten behaftet ist.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Vermietungsstand

Gemäß persönlicher Angabe der Eigentümer bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet. Vielmehr werde dieses von diesen selbst genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet beziehungsweise bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe der Eigentümer bei der Besichtigung bestehen für das Bewertungsobjekt weder Förderungen noch Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 15.11.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist das Grundstück als „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe II/1 bei 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,1 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 aus.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt. Bereits an dieser Stelle sei erwähnt, dass die Ausnutzung des Grundstücks bei einer zulässigen GRZ von 0,1 durch die GRZ des Bestandes von 0,09 bereits den maximal zulässigen Wert nahezu erreicht hat. Eine Grundstücksteilung beziehungsweise eine zusätzliche Bebauung erscheint mit hin nicht möglich.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben wie ein Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.11.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das zu bewertende Gebäude haben könnte.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 19.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 14.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 13.09.2023 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück über die Lerchenstraße erschlossen.

„Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschlägig und völlig unverbindlich auf etwa 35.700,00€ - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung – geschätzt wird... Straßenland ist voraussichtlich noch in einer Größe von ca.60m² abzutreten. Die Größe des noch zu erwerbenden Straßenlandes beträgt ca. 5m².“

Die Maßnahme der Straßenlandabtretung betrifft offensichtlich eine geplante Änderung des Straßenverlaufs, die dem als Anlage beiliegenden Lageplan zu entnehmen ist.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Boden- oder Grundwasserbelastung vor. Ohne weitere Untersuchungen können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß einer schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 19.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertung des in Abt.II fiktiv unbelasteten Grundstücks

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Dadurch, dass Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel zur Eigennutzung erworben werden, führt der Ertragswert zu keiner realistischen Größe. Dies ist umso mehr der Fall, als dass bezüglich des Bewertungsobjekts von einem vertragsfreien Zustand ausgegangen wird.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund der unterschiedlichen Lage, des Schnitts und der Ausstattung der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist eine Anwendung des Verfahrens in jenem Marktsegment jedoch problematisch. Während bei gleichartigen Einfamilienreihen- oder Siedlungshäusern eine gute Vergleichbarkeit gegeben ist, unterscheiden sich gerade die individuell errichteten Wohnhäuser in ihrer Ausstattung und dem Zustand erheblich, ohne dass dies vollumfänglich aus einer Kaufpreisauskunft abzulesen ist.

Insofern wird auf eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren

Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert. Das Verfahren dient insofern zur Herleitung des Verkehrswertes.

3.1.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 31.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2023. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindex, einzuhalten und ergibt einen vorläufigen Sachwert per Mitte 2022. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.1.4 Sachwertverfahren

Bodenwert

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2022 abzustellen.

Dieser lag gemäß Gutachterausschuss Berlin bei 460,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Grundstücksgröße nach Abzug des abzutretenden Straßenlandes abgestellt. Wie der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung zu entnehmen ist, sind hier insgesamt 60m² abzutreten und 5m² zu erwerben, sodass die Grundstücksfläche um 55m² vermindert wird.

Die zu erwartenden Entschädigungsleistungen hierfür gehen gesondert in die nachfolgenden Berechnungen ein.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes			
angesetzte Grundstücksfläche, wie erwähnt		1.034	m ²
abzgl. abzutretendes Straßenland		-60	m ²
zzgl. zu erwerbendes Straßenland		5	m ²
somit verbleibend		979	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2022		460,00	€/m ²
Bodenwertanteil somit	979 m ² x	460,00 €/m ²	= 450.340,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:			450.300,00 €

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Hierbei wird bei dem Bewertungsobjekt auf den Typ 1.01 zurückgegriffen.

Es handelt sich dabei um freistehende Einfamilienwohnhäuser, bestehend aus einem Erd-, ausgebautem Dach- und einem Kellergeschoss.

Konjunkturelle Anpassung

Gemäß dem vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, die sich vorgabegemäß ausdrücklich auf den Stand von Mai 2022 bezieht. Schließlich ist das Schema für die Sachwertberechnung für jenen Zeitpunkt maßgeblich.



Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Diese basiert auf dem Baujahr sowie einem guten Zustand des Gebäudes.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 4, in der explizit Wohnhäuser u.a. in Spandau erfasst sind.

Der vorgenommene Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Einfamilienwohnhaus, einem guten Zustand, einer Ausführung als Fertighaus sowie der „mittleren Wohnlage“ im ehemaligen Westteil der Stadt.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stichtag zum 30.06.2022 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist im vergangenen Jahr jedoch zum Erliegen gekommen. Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern einschränkt.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit geraumer Zeit stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.Halbjahr 2023“ haben sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 9% vermindert.

Mithin wird bei der Bewertung ein entsprechender, pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung des Sachwertes per Mitte 2022 bis zum Stichtag, mithin über rd. 16 Monate, abzubilden.

Anpassung an die Objektgröße

Wie bereits erwähnt, beziehen sich die Sachwertanpassungsfaktoren auf einen Stichtag zum Mitte 2022. Seitdem hat sich der Markt, wie o.a., deutlich verändert. Der Umstand ist einerseits in den Abschlag zur konjunkturellen Anpassung in die Sachwertermittlung eingeflossen.

Hinzu kommt in diesem Fall jedoch, dass das Bewertungsobjekt eine vergleichsweise große Grundstücksfläche aufweist, die den Sachwert entsprechend anhebt. Zudem liegt der Gebäudewert infolge der Objektgröße sowie dem geringen Baualter sehr hoch, sodass sich ein rechnerisch vergleichsweise sehr hoher Sachwert ergibt.

Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass nur eine sehr geringe Anzahl von Käufern in der Lage sein dürfte, einen derartigen Betrag an Barmitteln aufzubringen. Sollte eine Fremdfinanzierung erforderlich werden, ergeben sich aufgrund des hohen Sachwertes monatliche Raten in einer Höhe, die die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, wie sie in der Lage des Objekts zu erwarten sind, überwiegend übersteigen.

Mithin ist davon auszugehen, dass besonders hohe Sachwerte am Markt schwieriger zu platzieren sind, als dass dies bei kleineren Objekten der Fall sein dürfte.

Insofern wird nachfolgend ein gesonderter, vergleichsweise hoher Abschlag aufgrund des eingeschränkten Interessentenkreises sowie dem außerordentlichen Kapitalbedarf vorgenommen, der die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt.

Erschließungsbeiträge

Unter dem Punkt "Erschließung" wurde darauf hingewiesen, dass für das Bewertungsgrundstück noch Erschließungsbeiträge von "etwa 35.700,00€ ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung" zu leisten sind. Bei der nachfolgenden Berechnung wird jener Wert entsprechend in Abzug gebracht. Dabei wird auf eine Diskontierung des Betrages zum Wertermittlungsstichtag verzichtet, da der Zeitpunkt dessen Erhebung nicht bekannt ist.

Demgegenüber wird kein gesonderter Abschlag für den Grunderwerb und die Freilegung angesetzt, da deren Erfordernis beziehungsweise Umfang nicht benannt werden können.

Entschädigung für Straßenlandabtretung

Wie ebenfalls bereits erwähnt, sind von der zu bewertenden Grundstücksfläche noch 60m² Straßenland abzutreten und 5m² zu erwerben. Mithin sind aufgrund der Maßnahme 55m² zu entschädigen.

Regelmäßig erfolgt dies in einer Höhe von 5,00€/m². Der Wert geht entsprechend in die nachfolgende Berechnung ein.

Abstellhäuser

Auf der zu bewertenden Fläche wurden insgesamt 3 Abstellhäuser vorgefunden. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Der Archivakte des Bauamtes wurden keine diesbezüglichen Unterlagen wie Baugenehmigungen, Bauanzeigen o.ä. hierzu vorgefunden.

Regelmäßig sind eingeschossige Gebäude bis zu einer Bruttogrundfläche von 10m² genehmigungsfrei. Insbesondere im Fall des zweigeschossigen Abstellhauses ist jener Wert jedoch möglicherweise überschritten.

Hinzu kommt, dass die Gebäude teils witterungsbedingte Schädigungen aufweisen.

Bei der Bewertung gehen diese insofern lediglich in Form eines geringfügigen, pauschalen Aufschlags in die Bewertung ein. Dieser spiegelt nicht die Erstellungskosten der Gebäude, sondern die Reaktion des Marktes hierauf wider.

Berechnung des Sachwertes

Der Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

**Sachwertermittlung****Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter****Allgemeines:**

Anpassung an Baupreisindex (2010=100)	163,40 %
entspr. Baupreisindex des stat. Bundesamtes Berlin, II/2022	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00

Wohnhaus:

Bruttogrundfläche	306 m ²
NHK 2010, Typ 1.01, EFH mit EG, ausgeb. DG, KG	1.005,00 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterausschuss	80 Jahre
Restnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterausschuss	65 Jahre
Alterswertminderung, linear	18,8 %

Berechnung des Bauwertes**Wohnhaus**

Anpassung an Bewertungsstichtag:				
1.005,00 €/m ² x	163,40 %	=	1.642,17 €/m ²	
Anpassung an Bundesland Berlin:				
1.642,17 €/m ²	x	1,00	=	1.642,17 €/m ²
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten				
306 m ² x	1.642,17 €/m ²	=		502.504,02 €
Alterswertminderung wie o.g.		18,8 %		-94.470,76 €
Bauwert Wohnhaus				408.033,26 €
Außenanlagen als Aufschlag z. Gebäudewert		0 %		0,00 €
gesamt				408.033,26 €

Sachwert gesamt

Bauwert Wohnhaus				408.033,26 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				450.300,00 €
vorläufiger Sachwert				858.333,26 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert		20,6 %		176.816,65 €
gesamt				1.035.149,92 €
Anpassung an die aktuelle Marktplage, psch.		-12,0 %		-124.217,99 €
Abschlag wg. überdurchschnittlichem Sachwert, psch.		-15,0 %		-155.272,49 €
Abschlag wg. Erschließungskosten				-35.700,00 €
Zuschlag wg. Entschäd. Straßenlandabtretung	5,00 €/m ² x	55 m ²		275,00 €
Zuschlag wg. Abstellhäuser, psch.				1.500,00 €
gesamt				721.734,44 €

Sachwert, gerundet**720.000,00 €****3.2 Bewertung der Last in Abt.II Nr.1**

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist in Abt.II Nr.1 desselben folgende Eintragung vorgenommen worden:

„Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit, enthaltend die Verpflichtung, auf dem Grundstück kein Gewerbe zu betreiben, das mit üblen Dünsten, starken Rauch oder ungewöhnlichen Geräuschen verbunden ist, auch das Grundstück nicht als Sandgrube oder Kiesgrube oder dergleichen zu benutzen. Für die Landgemeinde Groß-Glienicke eingetragen am 7.4.1938...“.

Die betreffende Bewilligung hierzu, bestehend aus einem Kaufvertrag vom 25.11.1937, wurde eingesehen. Diese gibt im Wortlaut exakt die o.a. Ausführung im Grundbuch wieder.

Der Inhalt der Eintragung steht im Einklang mit dem geltenden Planungsrecht, das ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausweist. Diese stellt somit keine zusätzliche Einschränkung für einen Erwerber dar und geht insofern lediglich in Form eines geringfügigen Abschlags auf den aktuellen Bodenwert in die Bewertung ein und bildet die hiermit verbundene, so genannte „Grundbuchverschmutzung“ ab.

Bei dem Abschlag wird auf den jüngsten, zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert per 01.01.2023 abgestellt. Hierauf wird ein pauschaler Abschlag zur Abbildung der konjunkturellen Entwicklung des Bodenwertes zum Stichtag vorgenommen.

Der Wert des Eintrags in Abt.II Nr.1 des Grundbuchs ergibt sich mithin wie folgt:

Wert der Last aus Abt.II Nr.1

angesetzte Grundstücksfläche, wie erwähnt			1.034	m ²	
abzgl. abzutretendes Straßenland			-60	m ²	
zzgl. zu erwerbendes Straßenland			5	m ²	
somit verbleibend			979	m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2023			460,00	€/m ²	
Bodenwertanteil somit	979 m ² x	460,00 €/m ² =			450.340,00 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.			-5,00%		427.823,00 €
hiervon Wertminderung infolge Last aus Abt.II Nr.1, psch.			0,05%		213,91 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.1

200,00 €

3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich die von offener Bauweise geprägte Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen.

Die Umgebung ist insgesamt stark durchgrünt. Insbesondere die Nähe zur Wasserfläche des Groß Glienicker Sees stellt ein außerordentliches Lagemerkmale dar.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus, das in 2008 fertig gestellt wurde, bebaut. Der optische und technische Zustand der baulichen Anlage ist aufgrund des geringen Baualters sowie des umsichtigen Umgangs durch die Bewohner sehr gut.

Wertmindernd stellt sich indes die geringe Investitionsfreudigkeit privater Anleger dar, die sich durch das stark steigende Zinsniveau sowie eine inflationsbedingte, verminderte Sparquote entwickelt hat. Hinzu kommen die erhöhten Wohnnebenkosten, die die Liquidität fiktiver Erwerber weiter einschränkt. Die Umstände haben in der jüngeren Vergangenheit zu sinkenden Immobilienpreisen im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geführt.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

Verkehrswert von 720.000,00 €

geschätzt.

3.4 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt, ist kein Verwalter bestellt und es wird kein Wohngeld erhoben.
- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.



- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Innerhalb des Bewertungsobjekts erfolgt die Verwaltung eines Gewerbebetriebes. Die Art, der Name und der Inhaber desselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 17. November 2023



Dipl.-Ing. U.Schäfer