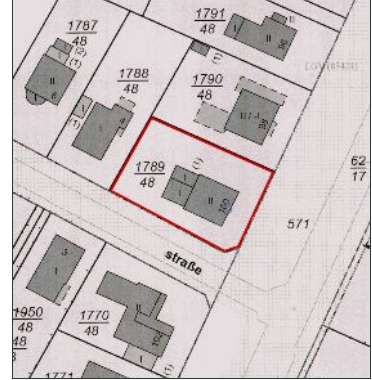


Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

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



Verkehrswertgutachten

nach § 194 BauGB in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute, 832 m² große Grundstück

Gatower Straße 100 in 13595 Berlin

und

Bewertung des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1

(Besonderheiten: es bestand keine Zugangsmöglichkeit zu den Wohnflächen des OG und DG bei für diese Gebäudeabschnitte seitens der Eigentümerin zu ½ nicht erteilten Objektauskünften hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Raumzuschnitt)

Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 28-22

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Torsten Ricking
Wielandstraße 9 in 12159 Berlin

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 24.11.2022 rd.

910.000.-€

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 24.11.2022

100.-€

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	4
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	7
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden sowie Außenanlagen	7
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	7
5.3	Baulicher Zustand	10
5.4	Überschlägiger Ansatz des Herrichtungsaufwands für die EG-Wohnung	10
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit	10
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	11
6.1	Allgemein	11
6.2	Vergleichswertverfahren	11
6.3	Ertragswertverfahren	11
6.4	Sachwertverfahren	12
6.5	Verkehrswert	12
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	12
7.	Bodenwert	13
8.	Vergleichswertermittlung	14
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	14
8.2	Vergleichswert	23
9.	Sachwertermittlung	23
9.1	Ausgangsdaten	24
9.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	25
9.3	Sachwert zum Verkehrswert	25
10.	Verkehrswert	27
11.	Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1	28
12.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	28
13.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 29 - 38)	29

1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 14.10.2022 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 Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Gatower Straße 100 in 13595 Berlin zu erstatten.

Desweiteren wurde um die gesonderte Bewertung des in Grundbuch Abt. II unter der laufenden Nummer 1 eingetragenen Rechts 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 24.11.2022 wurde durch den Sachverständigen in Begleitung des Eigentümers zu ½ durchgeführt, der die Wohnflächen des EG/Hochparterre nutzt.

Seitens der Eigentümerin zu ½, durch die die Wohnflächen im OG und DG genutzt werden, wurde kein Zutritt zu diesen ermöglicht.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Baugenehmigungsunterlagen bei Einsichtnahme vom 01.11.2022 im bezirklichen Bauaktenarchiv und der seitens des Eigentümers zu ½, durch den die Wohnflächen des EG/Hochparterre genutzt werden, zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen aus dem Ursprungsbaujahr 1934 erstellt werden konnte.

Besichtigt wurden der Großteil der Kellerflächen, die EG-Flächen, das Treppenhaus sowie Fassaden und Außenanlagen.

Bei nicht ermöglichtem Zugang zu den Wohnflächen des OG und DG wird abschließend unter Punkt 10 ein Risikoabschlag vorgenommen für die sachverständigenseits getroffenen Annahmen zum Ausstattungsstandard und Bauzustand.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 24.11.2022 als Tag der Ortsbesichtigung.

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 24.08.2022)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 29088

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

Flur 22, Flurstück 1789/48, Gebäude- und Freifläche Gatower Straße 100

832 m²

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abteilung I bei zwei eingetragenen Eigentümern zu jeweils ½.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Straßenlandauflassungsvormerkung für das Land Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 25.09.1934 mit Rang vor Abt. III Nr. 1 zuerst eingetragen am 26.09.1934. Umgeschrieben am 10.07.1990.

Dem Bewilligungstext vom 25.09.1934 sind auszugsweise folgende, das Bewertungsgrundstück betreffende Regelungen zu entnehmen:

Der damalige Grundstückseigentümer des Bewertungsgrundstücks ist als Mitglied dem Pflasterkassenverein beigetreten, der mit der Stadt Berlin unter dem 4.3./17.8.1939 einen Pflasterkassenvertrag geschlossen hat.

Er übernimmt demgemäß für das Grundstück die Bezahlung der anteiligen Kosten der Straßenherstellung in Höhe von 7.790.-RM. Von diesem Betrag sind sofort 247.-RM und der Rest von 7.543.-RM ist in monatlichen Raten von 13.-RM bis zum 10. eines jeden Monats, beginnend am 01.10.1934 an die Sparkasse 191 in Spandau für Rechnung des Bezirksamtes Spandau zu zahlen.

Der Anspruch der Stadt auf Bezahlung des ganzen Anteils an den Straßenherstellungskosten wird jedoch in Höhe des ganzen Betrages von 7.790.-RM, abzüglich der bereits geleisteten Zahlungen ohne weiteres, insbesondere auch ohne Anforderung seitens der Stadt sofort fällig, sobald das Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich des bezeichneten Grundstücks eingeleitet wird.

Weiterhin besteht eine Verpflichtung gegenüber der Stadt, das gesamte nach dem endgültigen Bauungsplan von Spandau, nach dem der Ausbau der Gatower Straße und Rodensteinstraße erfolgt, von dem Bewertungsgrundstück zu diesen Straßen erforderliche Straßenland an die Stadt aufzulassen, sobald diese es verlangt und zur Sicherung dieser Verpflichtung eine Vormerkung des Rechts auf Auflassung von Straßenland zugunsten der Stadt Berlin einzutragen.

Lfd. Nr. 2

Die lfd. Nr. 2 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 28-22). Eingetragen am 24.08.2022.

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

Auftragsgemäß wird der Wert des eingetragenen Rechts in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1 gesondert unter Punkt 11 aufgeführt.

Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das jeweilige Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht beeinflusst bzw. 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 telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 23.12.2022, Herr Karg, besteht ein laufender, Ende November 2022 eingeleiteter Vorgang als bauaufsichtliche Beanstandung des ungenehmigten schuppenartigen Anbaus an das Wohnhaus.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand mit laufendem bauaufsichtlichem Vorgang zum 24.11.2022 zu Grunde gelegt. Der schuppenartige Anbau als ungenehmigte bauliche Anlage bleibt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ohne Wertansatz.

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 vom 19.10.2022, Frau Fischer, liegen keine grundstücksbezogenen Baulasteneintragen vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand des Bewertungsgrundstücks ohne Eintragungen im Baulastenverzeichnis zum 24.11.2022 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau vom 20.12.2022, Frau Nitschke, wird das Grundstück durch die öffentliche und zum Anbau bestimmte Gatower Straße und Rodensteinstraße erschlossen.

Diese Straßen sind noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt.

Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung der Straßen sind die auf das Grundstück entfallenden Erschließungsbeiträge zu zahlen, die nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa 43.450.-€ (ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung) geschätzt werden.

Die Kosten für die Straßenbeleuchtung in der Rodensteinstraße wurden bereits entrichtet.

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragspflichtiger Zustand zum 24.11.2022 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. 43.000.-€ beim Verkehrswert unter Punkt 10 berücksichtigt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalliste (Geoportal/FIS-Broker zum Stand 24.11.2022) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste des Landes Berlin vor.

Nachfolgender Verkehrswertermittlung wird ein denkmalschutzfreier Zustand zum 24.11.2022 zu Grunde gelegt.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 03.11.2022, Frau Dr. Wittmann vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Information zum Bewertungsgrundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Bodenverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im Bodenbelastungskataster zum 24.11.2022 zu Grunde gelegt.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP 2015 (Stand 24.11.2022 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,80) und die Gatower Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten 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 Vollgeschossen.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands liegt eine Einstufung als Bauland vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungs-/Umlegungs-/Stadtumbau- und/oder Entwicklungsgebiet.

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

Das Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt in einem Wohngebiet der offenen Bauweise in ca. 450 m Entfernung zur nördlich verlaufenden Heerstraße bzw. in ca. 900 m Entfernung zur Berliner Stadtgrenze.

Die umgebende Bebauung setzt sich überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit zusätzlichen Dachgeschossen in offener Bauweise zusammen.

Bei der in Objekthöhe mit asphaltierter Fahrbahn, seitlichen Parkplatzspuren, befestigten Bürgersteigen und auf Objektseite zusätzlich begrüntem Seitenstreifen angelegten Gatower Straße handelt es sich um eine rege befahrene Hauptverkehrsstraße. Diese dient - ebenso wie die in ca. 500 m westlicher Entfernung verlaufende Wilhelmstraße als von der Heerstraße abgehende Bundesstraße B2 - der zentralen Erschließung der Richtung Süden angrenzenden Ortsteile Gatow und Kladow. Nördlich der Heerstraße führen beide Straßenzüge Richtung Altstadt Spandau.

Die ebenfalls asphaltierte und mit seitlich befestigten Gehwegen ausgebaut Rodensteinstraße verläuft zwischen Gatower Straße und Wilhelmstraße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone.

Parkraumbewirtschaftung liegt für keine der beiden Straßen vor.

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

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs stehen im Verlauf der Gatower Straße zur Verfügung.

Die Entfernung zur Altstadt Spandau mit dort konzentriert vorliegenden bezirklichen Einrichtungen und großflächigem Einzelhandel beträgt ca. 2.900 m.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Gatower Straße mit nächstgelegener Haltestelle Sandweg in ca. 100 m Entfernung
- den U-Bahnhof Rathaus Spandau in ca. 2.900 m Entfernung
- den S-Bahnhof bzw. Fernbahnhof Spandau in ca. 2.800 m Entfernung
- den S-Bahnhof Pichelsberg in ca. 3.100 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- City-West/Breitscheidplatz in ca. 11 km
- City-Ost/Alexanderplatz in ca. 16 km
- Hauptbahnhof in ca. 13 km
- Flughafen BER in ca. 27 km Entfernung

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2021 wird das Grundstück als mittlere Wohnlage bei Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung 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 2022/2023 zum Stichtag 01.10.2022 des IVD Berlin-Brandenburg e. V., basierend auf Auswertungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand 31.12.2020 und 2021, dem IBB-Wohnungsmarktbericht Tabellenband, der BBU Jahrespressekonferenz Berlin Stand 2021, dem Wohnungsmarktreport Berlin 2022 BerlinHyp CBRE zum Stand 2021 und der Bundesagentur für Arbeit zum Stand 09/2022):

- Einwohnerzahl ca. 251.588 (Berlin insgesamt 3.821.881 EW)
- Wohnungsbestand ca. 121.704 Einheiten (Berlin insgesamt 1.982.825 Einheiten)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand ca. 2,7 % (Berlin insgesamt ca. 1,7 %)
- Arbeitslosenquote ca. 9,9 % (Berlin insgesamt ø ca. 8,9 %)
- Monatliche Kaufkraft je Haushalt 3.178.-€ (Berlin ø 3.308.-€)

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 Eckgrundstück besitzt einen weitgehend regelmäßig rechteckigen Zuschnitt mit einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 36 m an der Gatower Straße und ca. 23 m an der Rodensteinstraße bei weitgehend ebenem Grundstücksverlauf. Die Straßenfrontlänge beträgt insgesamt ca. 59 m, wobei die südliche Grundstücksecke im Kreuzungsbereich beider Straßenzüge auf einer Länge von ca. 4 abgeschrägt ist.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß Baugrundkarte Spandau gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin zum Stand 24.11.2022 liegt Sand vor. Es werden den übrigen Grundstücken innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone entsprechende Baugrundverhältnisse zu Grunde gelegt.

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen wurden als Metallgitterzaun mit ergänzender Heckenpflanzung sowie beidseitigen Zufahrts-/Zugangstoren (an der Gatower Straße mit zusätzlicher Klingel- und Briefkastenanlage) ausgeführt - sonstige Einfriedungen liegen als Holzzäune vor. Über die Zufahrt an der Gatower Straße werden der erhöht liegende, über eine Außentreppe zugängliche Hauseingangsbereich zum Treppenhaus an der Gebäudenordostseite und die dortigen 5 Stellplätze (von denen 2 als Carport/Holzkonstruktion mit Wellplatteindeckung überdacht sind) erschlossen. Die Zufahrt zu den beiden im KG/Souterrain des eingeschossigen Anbaus an der Rodensteinstraße angeordneten Garagenstellplätzen erfolgt über Zufahrtstore mit anschließenden Rampenabfahrten von Südwesten.

Wegeführungen und Fahrspuren wurden mittels Betonsteinpflasterung und Betonplatten befestigt. Sonstige Freiflächen liegen als Rasenflächen mit Baum- und Strauchbestand sowie zusätzlich aufstehendem Holzschuppen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vor.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf:

- den am 01.11.2022 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen, wobei dort - vermutlich kriegsschadenbedingt - lediglich die Baugenehmigung von 1970 für den Einbau der Ölzentralheizung im KG und die Versagung der Baugenehmigung von 1996 für einen Wintergartenaufbau mit angrenzendem Balkon im OG über dem eingeschossigen Anbau vorlagen
- den seitens des das EG nutzenden Eigentümers zur Verfügung gestellten Baugenehmigungsunterlagen aus der Ursprungsbauzeit von 1934 (s. Anlage d)
- den bei Ortsbesichtigung zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei nicht ermöglichtem Zutritt der Wohnflächen im OG und DG

5.2.1 Kurzbaubeschreibung Gebäude

- Zweifamilienhaus mit Vollunterkellerung, EG als Hochparterre mit einer Wohneinheit, OG mit einer Wohneinheit und als ausgebaut zu Grunde gelegtem DG mit zusätzlichen Wohnflächen in baujahrestypisch massiver Bauweise mit tragenden Mauerwerksaußen- und -innenwänden, fassadenseitig verputzt und gestrichen (ohne zusätzlich/nachträglich aufgebrachte Wärmedämmschichten) bei verklünnertem Sockelbereich der über OK Gelände reichenden Unterkellerung
- Geschossdecken als Holzbalkendecken; im KG - soweit einsehbar - als Massivdecke ohne zusätzlich unterseitig aufgebrachte Wärmedämmschichten
- zentrales Treppenhaus an der Gebäudenordostseite, von dem aus alle Geschossebenen erschlossen werden (im EG-Hauseingangsbereich als Zwischenpodest mit Natursteinbelag bis zum Wohnungseingangspodest des EG/Hochparterre mit zwei Wohnungseingangstüren, ab EG/Hochparterre mit Holzstufen und Teppichbelag bis zum DG; Holzgeländer und -handlauf; Wände und Treppenlaufuntersichten verputzt/gestrichen; am OG-Podest eine Wohnungszugangstür, am Treppenhauskopf bzw. DG-Podest zwei abgehende Türen)
- Fenster generell isolierverglaste Kunststoffenster (auch im KG als über OK Gelände angeordnete Fenster und im Treppenhaus), teilweise mit Außenjalousien; im DG über OG mit jeweils einer Dachgaube an jeder Dachseite
- Dachgeschoss über OG als abgewalmtes Satteldach/Holzkonstruktion mit Falzziegeleindeckung; Dachflächenentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre
- lichte Raumhöhen gemäß Schnittzeichnung der Anlage d im KG = 2,00 m, im EG/Hochparterre = 2,90 m und im OG = 2,70 m
- Außenwände Mauerwerk gemäß Grundrissvermaßung im KG/Wohnhaus d = 51 cm bzw. im KG/Garagenanbau d = 30 cm, im EG/Wohnhaus d = 42 cm bzw. im EG/Anbau d = 30 cm und im OG d = 42 cm

- Innenwände als tragend ausgebildete Treppenhauswände und Mittelwand d = 25 cm im EG und OG oder als leichte Trennwände d = 5 cm
- Kellerräume i.d.R. mit Estrichböden, gestrichenen Rohmauerwerkswänden und gestrichenen Rohdecken bzw. verputzten Deckenuntersichten
- Beheizung über zwei separate Ölzentralheizungen (jeweils mit eigenem Heizkessel älteren Datums der Energieeffizienzklasse D als zweitschlechtester Einstufung in einer Spanne von A++, A+, A, B, C, D und E entsprechend Etikettennummer und eigenem Stahlkellerinnentank); in der EG-Wohnung Rippen- und Plattenheizkörper

Kurzbaubeschreibung Ausstattung der Wohnung im EG/Hochparterre (s. Anlage e Foto 15-24a)

- Bodenbeläge: Parkett, Bodenfliesen, Linoleum
- Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/gestrichen; abschnittsweise rückgebaute Deckenabhängung
- Wandoberflächen: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- Sanitärausstattung: kleines Badezimmer im schuppenartigen Anbau mit Boden- und Wandfliesen, Stand-WC, Waschbecken und eingefliester Duschtasse mit Kabinentüren (bei Lage im ungenehmigten Anbau bleibt dieses Badezimmer ohne Wertansatz); großes Badezimmer mit Boden- und Wandfliesen, eingefliester Badewanne, Duschkabine, wandhängendem WC und Waschtisch
- Küchenausstattung: kleine Küche als Durchgangszimmer im schuppenartigen Anbau mit PVC-Bodenbelag, Wandfliesen, Spül-/Kochkombination mit Unterschrank und Kühlschrank (bei Lage im ungenehmigten Anbau bleibt diese Küche ohne Wertansatz); die Küche an der Gebäudenordostecke wurde rückgebaut (s. Anlage e Foto 17)
- Elt.-Unterverteilung/Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter

Von den Grundrissdarstellungen der Anlage d abweichende Gegebenheiten bei Ortsbesichtigung

- KG/Souterrain: die beiden Garagenräume sind untereinander verbunden und vom angrenzenden Kellerraum aus zugänglich (s. Grundriss KG von 1970 der Anlage d); unter dem vom Zwischenpodest/Hauseingangsbereich zum EG/Hochparterre hochführenden Treppenlauf wurde ein zusätzlicher Abstellraum im KG abgetrennt
- EG/Hochparterre: gegenüber der im Grundriss eingetragenen Wohnungseingangstür wurde eine zusätzliche Zugangstür eingebaut bei augenscheinlich ehemaliger Geschossnutzung mit 2 Wohneinheiten; im angrenzend eingeschossigen, nicht genehmigten Anbau in Holzleichtbauweise an der Gebäudenordwestecke wurde eine vertieft liegende, fensterlose Küche als Durchgangszimmer zum daran angrenzenden Badezimmer (ebenfalls künstlich belichtet/belüftet mit kleinem Fenster zum Innenraum des angrenzenden Schuppens) eingebaut - s. dazu Anlage e Foto 23 - 24a; die Küche gemäß Grundriss wurde zum Badezimmer umgebaut; das Badezimmer und das daran angrenzende Zimmer wurden zusammengelegt und als Küche genutzt; der Flur wurde am Kopfende um einen Abstellraum erweitert
- OG: bei nicht ermöglichtem Zutritt und generell nicht erteilten Objektauskünften der die Einheit nutzenden Eigentümerin zu ½, wird hier eine Grundrissaufteilung gemäß Grundriss OG der Anlage d zu Grunde gelegt
- DG: bei nicht ermöglichtem Zutritt, generell nicht erteilten Objektauskünften der die Einheit nutzenden Eigentümerin zu ½ und Grundrissdarstellung als nicht ausgebauter Dachraum wird eine Raumaufteilung in 2 separate Räume unterstellt ohne Vorhandensein einer internen Verbindungstreppe zur Wohneinheit im OG bzw. ohne Küche und Sanitärbereich

Getroffene/unterstellte Annahmen für die Ausstattung der Wohnflächen im OG und DG

- Bodenbeläge: Teppich, Holzdielung, Laminat
- Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- Wandoberflächen: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen
- Sanitärausstattung: Badezimmer im OG mit Boden- und Wandfliesen, WC und Waschbecken und eingefliester Badewanne
- Küchenausstattung: Einbauküche im OG mit Schrankflächen, Arbeitsplatten und marktüblicher Geräteausstattung
- Elt.-Unterverteilung/Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schutzschalter

Bei erhöht liegendem EG bzw. Zugängigkeit der Wohneinheiten über ein Treppenhaus ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

Ein Energieausweis nach EnEV liegt bei zu Grunde gelegter Eigennutzung nicht vor.

5.2.2 Ansatz der Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Wohnhauses beruht auf den Maßangaben der Baugenehmigungsunterlagen als Anlage d zu diesem Gutachten.

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 als nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

Im Ansatz der BGF als Bezugsgröße für die Vergleichswert- und Sachwertermittlung werden das KG incl. der dort angeordneten Doppelgarage, das EG, das OG und das DG berücksichtigt.

Ohne Ansatz bei der BGF bleibt das spitzbodenartige DG über dem EG-Anbau, das im Rahmen der Vergleichswertermittlung unter Punkt 8 und der Sachwertermittlung unter Punkt 9 gesondert berücksichtigt wird.

Geschoss	Abmessungen	BGF in m ²
KG	$(10,95 \times 10,00) + (5,60 \times 6,42) =$	145,45
EG	$(10,95 \times 10,00) + (5,60 \times 6,42) =$	145,45
OG	$10,95 \times 10,00 =$	109,50
DG	$10,95 \times 10,00 =$	109,50
Summe BGF		509,90 m²

Vorgenommener Ansatz der überschlägigen BGF rd.

510 m²

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

5.2.3 Ansatz der Geschossflächenzahl GFZ

Im Rahmen des 1996 beantragen Anbaus eines Wintergartens für die OG-Wohnung auf dem eingeschossigen Anbau an der Gebäudenordwestseite wurde seitens des Bezirksamtes Spandau mit Anschreiben vom 14.08.1996 als Versagungsgrund mitgeteilt, dass nach eigenen Berechnungen des Bezirksamtes bereits eine GFZ von 0,59 im Bestand bei Anrechnung des KG/Souterrain als anrechnungspflichtiges Vollgeschoss erreicht ist.

Somit liegt eine deutliche Überschreitung der planungsrechtlich zulässigen GFZ von 0,40 vor.

Bei Anrechnung des eingeschossigen, nicht genehmigten „Schuppens“ an der Gebäudenordwestecke würde sich die GFZ auf 0,63 erhöhen.

Vorliegende GFZ somit (ohne Anrechnung des nicht genehmigten Schuppens)

0,59

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Geschossfläche zur Ermittlung der Geschossflächenzahl GFZ durchgeführt wurde.

5.2.4 Grundrissbeurteilung

Bei zweckmäßiger Ausrichtung des Treppenhauses und von Nebenräumen wie Küche und Badezimmer nach Nordosten bzw. der Wohnräume nach Südwesten zur Rodensteinstraße hin zeigen die Grundrisse wirtschaftlich geringe Flurflächenanteile.

Von Nachteil sind für die Wohnflächen im OG und DG fehlende Balkon- bzw. Dachterrassenflächen bei als nicht unmittelbar gegeben zu Grunde gelegter Zuordnung der DG-Flächen zum OG, die nur über das allgemeine Treppenhaus erreichbar sind.

Der fehlende unmittelbare Außenbezug zur Gartenfläche für die EG-Wohnung ließe sich mittels Abgangstreppe von der Kammer bei voraussichtlich überschaubarem baulichen Aufwand herstellen, wobei die EG-Flächen des unterkellerten Anbaus mit dortigen Garagen im KG - von der zusätzlichen Zugangstür vom Treppenhaus abgesehen - nur über Durchgangszimmer zugänglich sind.

Eine Grundrissbeurteilung der Wohnflächen im DG ist mangels nicht vorliegenden Grundrisses zum erfolgten DG-Ausbau und dort verwehrtem Wohnungszutritt nicht möglich.

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 zu Grunde gelegt (bei abschnittswiseen Durchfeuchtungsspuren im Kelleraußenwandbereich und Instandsetzungsbedarf des Carports) bzw. für die bei Ortsbesichtigung nicht zugängigen Wohnflächen des OG und DG unterstellt bei abschließender Vornahme eines Risikoabschlags unter Punkt 10 für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung der Wohnflächen des OG und DG.

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. Ein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen wurde nicht durchgeführt.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese - mit Ausnahme des erdgeschossigen schuppenartigen Anbaus - einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen.

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

5.4 Überschlägiger Ansatz des Herrichtungsaufwands für die EG-Wohnung

Folgende Wohnflächenangaben wurden dem EG-Grundriss der Anlage d entnommen:

Raumbezeichnung	Wohnfläche in m ²
Diele	5,25
Küche	8,50
Bad	6,12
Zimmer	17,19
Zimmer	19,82
Zimmer	19,82
Zimmer gartenseitiger massiver Anbau	19,35
Wintergarten gartenseitiger massiver Anbau	6,60
Kammer gartenseitiger massiver Anbau	4,29
Summe Wohnfläche (Wohnung EG/Hochparterre gemäß EG-Grundriss der Anlage d)	106,94 m²

Überschlägiger Ansatz der Wohnfläche für die Wohnung im EG/Hochparterre rd. 107 m²

Zur Herstellung eines nutzbaren Wohnungszustands wird ein Ansatz (Raumoberflächen Wände, Decken, Boden, Küchenausstattung) von ca. 200.-€/m² Wfl. bzw. ca. 107 m² Wfl. x 200.-€/m² Wfl. = 21.400.-€, rd. 20.000.-€ als Abschlag berücksichtigt:

Überschlägiger Ansatz des Herrichtungsaufwands für die EG-Wohnung rd. 20.000.-€

Dieser verminderte Ansatz nimmt Bezug auf einen für das Gesamtgebäude als normal zu Grunde gelegten Bauzustand bei im Zuge von Eigentumswechseln entsprechender Objekte i.d.R. ohnehin anfallenden Renovierungs- und Umbauarbeiten.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei Nutzung des Gesamtobjektes durch die Miteigentümer (jeweils zu ½) wird ein eigengenutzter bzw. bezugs-/vertragsfreier Zustand zu Grunde gelegt. Dabei werden die Wohnflächen im EG/Hochparterre durch einen Eigentümer zu ½ und die Wohnflächen im OG und DG durch die andere Eigentümerin zu ½ genutzt. Seitens der die Wohnflächen im OG und DG nutzenden Eigentümerin zu ½ wurden keinerlei Objektauskünfte erteilt bei nicht ermöglichtem Zugang zu den dortigen Wohnflächen.

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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Zweifamilienhausgrundstück handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Im Rahmen der unter Punkt 8 durchgeführten Vergleichswertermittlung als im Regelfall marktnähestem Wertermittlungsverfahren mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Kauffällen sind einschränkende, teilweise umfangreicher ausfallende Anpassungen der Eigenschaften der zum Vergleich herangezogenen Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes notwendig bei als bedenklich einzustufender statistischer Aussagekraft des abgeleiteten Mittelwertes als Vergleichswert.

Dem steht die unter Punkt 9 durchgeführte Sachwertermittlung unter Verwendung anonymisierter Daten der dort zu Grunde liegenden Gesamtmenge der Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2018 bis 30.06.2021 und somit zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 nur eingeschränkter Aktualität gegenüber, in der die Kauffälle der Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß Punkt 8.1 bei berücksichtigtem Kauffalldatum ab dem 01.01.2021 ebenfalls anteilig enthalten sind.

Der Verkehrswert wird unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft als 1/3-Ansatz des Ergebnisses aus dem Vergleichsverfahren gemäß Punkt 8 unter Bezugnahme auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte und als 2/3-Ansatz des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren gemäß Punkt 9 abgeleitet.

7. BODENWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 1265 von 660.-€/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 1265 statt:

- Stichtag 01.01.2022 = 660.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,20-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 550.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,15-fache)
- Stichtag 01.01.2020 = 480.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 440.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2018 = 370.-€/m² W 0,40 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,09-fache)
- Stichtag 01.01.2017 = 340.-€/m² W 0,40

Aktuelle Kaufpreisauswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, aktuell veröffentlicht im „Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2022 für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6 im Zeitraum Juli 2022 bis September 2022“ zeigen nach statistischem Ausschluss von Ausreißern für aus dem Zeitraum Juli 2022 bis September 2022 ausgewertete Kauffälle gegenüber den Bodenrichtwertverhältnissen zum Stichtag 01.01.2022 bei Grundstückgrößen ab 120 m² einen berlinweiten Anstieg um ø 7 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2022 = 100 % für insgesamt 68 Kauffälle.

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

- Kauffälle im Bezirk Spandau insgesamt: - 15 % (bei lediglich 7 Kauffällen)
- Kauffälle bei typischer GFZ 0,40 insgesamt: + 8 % (bei 53 Kauffällen)
- Kauffälle in mittlerer Wohnlage insgesamt: + 10 % (bei 43 Kauffällen)

Auf Grundlage der BRW-Entwicklung der vergangenen Jahre kann zum 24.11.2022 in Verbindung mit dem „Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin von einer abgeschwächten Bodenrichtwertsteigerung gegenüber dem 01.01.2022 in Höhe von ca. 5 % bis 15 % 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 den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 1265 entsprechen:

- Baulasten- und Altlastenfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland
- als durchschnittlich zu Grunde gelegte Baugrundverhältnisse
- weitgehend regelmäßiger Grundstückszuschnitt
- mittlere Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

Eigenschaften wie die vorliegende Erschließungsbeitragspflicht und die Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel mit dem Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung werden im Rahmen der durchgeführten Vergleichswertermittlung unter Punkt 8 und der Sachwertermittlung unter Punkt 9 gesondert berücksichtigt.

Nachrichtlich zum 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 01.01.2021 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 ein BRW-Ansatz zum 01.01.2021 in Höhe von 550.-€/m² W 0,40 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz von:

832 m² Grundstücksfläche x 550.-€/m² W 0,40 = 457.600.-€

Anzusetzender Bodenwertansatz im Sachwertverfahren unter Punkt 9 rd. 458.000.-€

Die zwischenzeitlich bis zum 24.11.2022 eingetretene Bodenrichtwertsteigerung wird beim Sachwertverfahren unter Punkt 9 abschließend im Rahmen des konjunkturellen Marktanpassungszuschlags berücksichtigt.

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

In der erteilten Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 14.12.2022 wurden für vergleichbar bebaute Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften seit dem 01.01.2021 insgesamt 21 Kauffälle aufgeführt:

Bezirk	ohne bezirkliche Eingrenzung
Kaufpreisdatum	01.01.2021 bis 24.11.2022
Typische Nutzungsart	W Wohnbebauung
Typische GFZ	0,40
Bodenrichtwert	500.-€/m ² bis 700.-€/m ²
Grundstücksfläche als Hauptfläche	600 m ² bis 1.100 m ²
Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus
Unterkellerung	vorhanden
Gebäudestellung	freistehendes Einzelhaus
Baujahr	1918 bis 1945
Bauzustand	normal
Bruttogrundfläche BGF	400 m ² bis 600 m ² BGF

Als Grundstücksfläche wird die sog. Hauptfläche angegeben, die je Kauffall von maßgeblicher Bedeutung für die Kaufpreisbemessung ist (d. h. ohne Berücksichtigung anteilig enthaltener Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.) bei vorliegenden GFZ-Streuungen von 0,17 bis 0,47 bzw. vorliegenden Baujahren in einer Spanne von 1924 bis 1939 der 21 Kauffälle.

Angaben zum Erschließungsbeitragszustand liegen für 12 Kauffälle vor bei durchgehender Erschließungsbeitragsfreiheit.

Sämtliche Objekte sind mit Zentralheizungen oder Gasetagenheizungen ausgestattet.

Wohnflächenangaben erfolgen lediglich für Kauffall Nr. 15 mit 243 m², für Kauffall Nr. 17 mit 279 m² und für Kauffall Nr. 21 mit 199 m².

Für sämtliche Kauffälle liegen Wohnlageneinstufungen ohne Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel vor.

Die nachfolgenden Bodenrichtwertangaben nehmen Bezug auf den jeweiligen jahresweisen Bodenrichtwert je Kauffall zum 01.01.2021 und zum 01.01.2022.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- bzw. Sollfelder“ handelt, die nicht zwingend belegt sein müssen.

Abschließende Angaben zum Kaufpreis nehmen Bezug auf den m² Bruttogrundfläche BGF als gewähltem Vergleichsmaßstab zur Vergleichswertermittlung (analog zur Sachwertermittlung).

Nachfolgenden Tabellen sind die Eigenschaften der 21 Kauffälle zu entnehmen:

Kauffall Nr.1	Kaufpreisdatum	21.01.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13467 Berlin - Hermsdorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	610.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	729 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	505 m² BGF
	Verfügbarkeit	teilvermietet (ohne Angaben zur Wohnfläche oder Miethöhe)
	Sonstiges	Garage als bauliche Nebenanlage; nutzbarer Spitzboden; belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Kaufpreis insgesamt	650.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.287.-€/m² BGF

Kauffall Nr.2	Kaufpreisdatum	29.01.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12683 Berlin - Biesdorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	500.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	744 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	494 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	610.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.235.-€/m² BGF

Kauffall Nr.3	Kaufpreisdatum	17.03.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13158 Berlin - Wilhelmsruh
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	540.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	808 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	430 m² BGF
	Verfügbarkeit	ohne Angaben
	Sonstiges	Doppelgarage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	985.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.291.-€/m² BGF

Kauffall Nr.4	Kaufpreisdatum	08.04.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13158 Berlin - Wilhelmsruh
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	540.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	608 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	544 m² BGF
	Verfügbarkeit	teilvermietet (ohne Angaben zur Wohnfläche oder Miethöhe)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	990.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.820.-€/m² BGF

Kauffall Nr.5	Kaufpreisdatum	11.05.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12307 Berlin - Lichtenrade
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	826 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	426 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	825.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.937.-€/m² BGF

Kauffall Nr.6	Kaufpreisdatum	09.06.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12307 Berlin - Lichtenrade
	Wohnlageneinstufung	gut
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	904 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	563 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2014; ausgebauter Spitzboden
	Kaufpreis insgesamt	1.150.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.043.-€/m² BGF

Kauffall Nr.7	Kaufpreisdatum	18.06.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12107 Berlin - Mariendorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	777 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	502 m² BGF
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Wohnfläche und Miethöhe)
	Sonstiges	belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; ehemaliger Stall als bauliche Nebenanlage bei Garagenutzung mit 3 Stellplätzen; umfangreicherer Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf bei Verkauf eines 50 %-Anteils am Grundstück
	Kaufpreis insgesamt	550.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.096.-€/m² BGF

Kauffall Nr.8	Kaufpreisdatum	16.07.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12107 Berlin - Mariendorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	862 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	480 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	2009 erfolgter Dachausbau zu Wohnzwecken
	Kaufpreis insgesamt	1.350.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.813.-€/m² BGF

Kauffall Nr.9	Kaufpreisdatum	02.09.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13507 Berlin - Tegel
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	520.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	739 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	412 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ausgebautes Dachgeschoss; Anbau von 1997; Garage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	1.245.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	3.022.-€/m² BGF

Kauffall Nr.10	Kaufpreisdatum	18.10.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12307 Berlin - Lichtenrade
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	638 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	438 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	belastet mit Leitungsrecht; 2014 erfolgter Dachgeschossausbau mit ca. 72 m² Geschossfläche; Doppelgarage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	1.180.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.694.-€/m² BGF

Kauffall Nr.11	Kaufpreisdatum	08.11.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12109 Berlin - Mariendorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	642 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	400 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Doppelgarage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	820.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.050.-€/m² BGF

Kauffall Nr.12	Kaufpreisdatum	21.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12309 Berlin - Lichtenrade
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	600.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	836 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	567 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	1.250.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.205.-€/m² BGF

Kauffall Nr.13	Kaufpreisdatum	28.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12355 Berlin - Rudow
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	580.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	745 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	490 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Garage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	1.100.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.245.-€/m² BGF

Kauffall Nr.14	Kaufpreisdatum	29.12.2021
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12357 Berlin - Rudow
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	580.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 550.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	838 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	449 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Garage als bauliche Nebenanlage
	Kaufpreis insgesamt	675.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.503.-€/m² BGF

Kauffall Nr.15	Kaufpreisdatum	24.02.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10318 Berlin - Karlshorst
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	862 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	517 m² BGF
	Verfügbarkeit	teilvermietet (ohne Angaben zur Wohnfläche oder Miethöhe)
	Sonstiges	Anbau von 1960 mit vermieteter Garage im KG
	Kaufpreis insgesamt	1.500.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.901.-€/m² BGF

Kauffall Nr.16	Kaufpreisdatum	06.04.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	660.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	977 m²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	507 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	freie Verfügbarkeit wird innerhalb von 5 Monaten hergestellt
	Kaufpreis insgesamt	1.495.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.949.-€/m² BGF

Kauffall Nr.17	Kaufpreisdatum	29.04.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10318 Berlin - Karlshorst
	Wohnlageneinstufung	gut
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	640.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	722 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	527 m² BGF
	Verfügbarkeit	teilvermietet (als EG-Wohnung mit 103 m² Wfl. und 620.-€ monatlich nettokalt)
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	1.125.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.135.-€/m² BGF

Kauffall Nr.18	Kaufpreisdatum	12.05.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12623 Berlin - Kaulsdorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	530.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	1.041 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	413 m² BGF
	Verfügbarkeit	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	829.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	2.007.-€/m² BGF

Kauffall Nr.19	Kaufpreisdatum	19.08.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13509 Berlin - Borsigwalde
	Wohnlageneinstufung	einfach
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	520.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	612 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Einfamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	471 m² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei
	Sonstiges	Dachgeschoss ist ausgebaut bei Ausbildung als Vollgeschoss; Spitzboden ist nicht ausbaufähig; Anbau von 1989 mit KG, EG und DG
	Kaufpreis insgesamt	670.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.423.-€/m² BGF

Kauffall Nr.20	Kaufpreisdatum	23.09.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12621 Berlin - Kaulsdorf
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	530.-€/m² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	924 m²
	Preisbestimmende Grundsstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	407 m² BGF
	Verfügbarkeit	ohne Angaben
	Sonstiges	ohne Angaben
	Kaufpreis insgesamt	650.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.597.-€/m² BGF

Kauffall Nr.21	Kaufpreisdatum	20.10.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	10318 Berlin - Karlshorst
	Wohnlageneinstufung	gut
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	640.-€/m ² W 0,40 (Bewertungsgrundstück 660.-€/m ² W 0,40)
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	1.037 m ²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	498 m ² BGF
	Verfügbarkeit	vermietet (ohne Angaben zur Wohnfläche)
	Sonstiges	Garagenanbau als bauliche Nebenanlage mit im Einfahrtbereich stehenden Bäumen; die Wohnungen sind seit 05/2004 bzw. 09/2002 vermietet
	Kaufpreis insgesamt	890.000.-€
	Kaufpreis/m² BGF	1.787.-€/m² BGF

Diesen 21 Kauffällen steht das Bewertungsobjekt mit folgenden Eigenschaften gegenüber:

Bewertungs- objekt	Wertermittlungsstichtag	24.11.2022
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	Gatower Straße 100 in 13595 Berlin
	Wohnlageneinstufung	mittel
	Hohe Lärmbelastung	vorliegend (gemäß Berliner Mietspiegel)
	Bodenrichtwert zum 01.01.2021	550.-€/m ² W 0,40
	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	660.-€/m ² W 0,40
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	832 m ²
	Preisbestimmende Grundstücksart	Zweifamilienhaus
	Bruttogrundfläche BGF	510 m ² BGF
	Verfügbarkeit	bezugsfrei (Leerstand bzw. eigengenutzt)
	Sonstiges	schuppenartiger Anbau als Holzkonstruktion mit Küchen- und Badezimmereinbau ohne Baugenehmigung; spitzbodenartige Dachausbildung über dem EG des gartenseitigen Anbaus; Carport; bestehende Erschließungsbeitragspflicht

Zur Anpassung der Eigenschaften der 21 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes werden nach sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen für das Berliner Stadtgebiet) folgende Zu- und Abschläge in 5 %-Schritten vorgenommen bezüglich:

▪ der Wohnlage

Bei vorliegendem Bodenrichtwertniveau des Bewertungsobjektes von 550.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2021 und 660.-€/m² W 0,40 zum 01.01.2022 werden für Kauffälle mit davon abweichenden Bodenrichtwerten Lageanpassungsab- und -zuschläge von bis zu 10 % vorgenommen (nachfolgend als „Lage/BRW“ bezeichnet).

Die vom Bewertungsobjekt bei mittlerer Wohnlageneinstufung abweichenden guten Wohnlageneinstufungen der Kauffälle Nr. 6, 17 und 21 werden nicht gesondert berücksichtigt. Entscheidend ist hier die absolute Bodenrichtwerthöhe, in der die jeweiligen Wohnlageneinstufungen anteilig eingeflossen sind.

▪ der Grundstücksgröße

Bei vorliegender Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts von 832 m² und Streuung der Kauffälle mit Grundstücksgrößen von 608 m² bis 1.041 m² werden für geringere Grundstücksgrößen bis 608 m² Marktanpassungszuschläge von bis zu 10 % und bei umfangreicheren Grundstücksgrößen bis 1.041 m² Marktanpassungsabschläge von bis zu - 10 % vorgenommen (nachfolgend als „Grundstücksgröße“ bezeichnet).

▪ der Verfügbarkeit

Bei als frei verfügbar zu Grunde gelegtem Zustand des Bewertungsobjekts (der Großzahl der Kauffälle entsprechend) werden für Kauffälle im teilvermieteten Zustand Marktanpassungszuschläge von 5 % und bei vollständiger Vermietung Marktanpassungszuschläge von 10 % wegen der eingeschränkteren Marktgängigkeit vorgenommen (nachfolgend als „teilvermietet“ oder „vermietet“ bezeichnet).

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2021 bis zum 24.11.2022

Gemäß Datenanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum wird für bebaute Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke ein Anstieg des mittleren Kaufpreisniveaus um 13 % angegeben ohne weiterer Differenzierung nach Wohnlage, BRW-Niveau, Baujahr, Objektgröße etc. Dieser Auswertung entsprechend, wird für im 1. Halbjahr 2021 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungszuschlag von 15 %, für im 2. Halbjahr 2021 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungszuschlag von 10 % und für im 1. Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein Marktanpassungszuschlag von 5 % vorgenommen (nachfolgend als „Datum“ bezeichnet).

Vorgenommene Anpassungen der Eigenschaften der 21 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

Kauffall-Nr.	KP vor Anpassung in €/m ² BGF	Anpassungsfaktoren	Angepasster KP in €/m ² BGF
1	1.287	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 1,05 (Grundstücksgröße) x 1,05 (teilvermietet)	1.550
2	1.235	x 1,15 (Datum) x 1,05 (Lage/BRW) x 1,05 (Grundstücksgröße)	1.566
3	2.291	x 1,15 (Datum)	2.635
4	1.820	x 1,15 (Datum) x 1,10 (Grundstücksgröße) x 1,05 (teilvermietet)	2.417
5	1.937	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW)	2.116
6	2.043	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.120
7	1.096	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 1,10 (vermietet)	1.317
8	2.813	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW)	2.940
9	3.022	x 1,10 (Datum) x 1,05 (Grundstücksgröße)	3.490
10	2.694	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 1,10 (Grundstücksgröße)	3.097
11	2.050	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 1,10 (Grundstücksgröße)	2.356
12	2.205	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.304
13	2.245	x 1,10 (Datum) x 1,05 (Grundstücksgröße)	2.593
14	1.503	x 1,10 (Datum)	1.653
15	2.901	x 1,05 (Datum) x 1,05 (teilvermietet)	3.198
16	2.949	x 1,05 (Datum) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.942
17	2.135	x 1,05 (Datum) x 1,05 (Grundstücksgröße) x 1,05 (teilvermietet)	2.472
18	2.007	x 1,05 (Datum) x 1,10 (Lage/BRW) x 0,90 (Grundstücksgröße)	2.086
19	1.423	x 1,10 (Lage/BRW) x 1,10 (Grundstücksgröße)	1.722
20	1.597	x 1,10 (Lage/BRW) x 0,95 (Grundstücksgröße)	1.669
21	1.787	x 0,90 (Grundstücksgröße) x 1,10 (teilvermietet)	1.769
Summe aus 21 Kauffällen			48.012
Mittelwert = 48.012.-€/m² BGF : 21 Kauffälle =			2.286.-€/m² BGF

Unter Verwendung aller 21 Kauffälle ergibt sich nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 48.012.-€/m² Bruttogrundfläche BGF : 21 Kauffälle = 2.286,29 €/m², rd. 2.286.-€/m² BGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert zu sehen ist.

Die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffällen lässt sich durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt.

Je geringer dieser Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger/besser ist der ermittelte arithmetische Mittelwert. Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert bzw. die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle im Rahmen von Grundstückswertermittlungen als i.d.R. nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches. Dieser gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Die nachfolgende statistische Auswertung führt unter Berücksichtigung aller 21 Kauffälle zu einem Variationskoeffizienten von 0,27, der als nicht verwertbare statistische Aussagequalität einzustufen ist:

Auswertung unter Berücksichtigung aller 21 Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.286.-€/m ² BGF
Standardabweichung	614.-€/m ² BGF
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,27

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der mehr als 30 % vom Mittelwert in Höhe von rd. 2.286.-€/m² BGF abweichenden Kauffälle Nr. 1, 2, 7, 9, 10 und 15, die ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer oder sonstige besondere Objekteigenschaften vermuten lassen, gemäß nachfolgender Tabelle für die verbleibenden 15 Kauffälle ein Mittelwert von 33.794.-€/m² : 15 Kauffälle = 2.252,93 €/m² BGF, rd. 2.253.-€/m² BGF:

Kauffall-Nr.	KP vor Anpassung in €/m² BGF	Anpassungsfaktoren	Angepasster KP in €/m² BGF
3	2.291	x 1,15 (Datum)	2.635
4	1.820	x 1,15 (Datum) x 1,10 (Grundstücksgröße) x 1,05 (teilvermietet)	2.417
5	1.937	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW)	2.116
6	2.043	x 1,15 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.120
8	2.813	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW)	2.940
11	2.050	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Lage/BRW) x 1,10 (Grundstücksgröße)	2.356
12	2.205	x 1,10 (Datum) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.304
13	2.245	x 1,10 (Datum) x 1,05 (Grundstücksgröße)	2.593
14	1.503	x 1,10 (Datum)	1.653
16	2.949	x 1,05 (Datum) x 0,95 (Grundstücksgröße)	2.942
17	2.135	x 1,05 (Datum) x 1,05 (Grundstücksgröße) x 1,05 (teilvermietet)	2.472
18	2.007	x 1,05 (Datum) x 1,10 (Lage/BRW) x 0,90 (Grundstücksgröße)	2.086
19	1.423	x 1,10 (Lage/BRW) x 1,10 (Grundstücksgröße)	1.722
20	1.597	x 1,10 (Lage/BRW) x 0,95 (Grundstücksgröße)	1.669
21	1.787	x 0,90 (Grundstücksgröße) x 1,10 (teilvermietet)	1.769
Summe aus 15 Kauffällen			33.794
Mittelwert = 33.794.-€/m² BGF : 15 Kauffälle =			2.253.-€/m² BGF

Die statistische Auswertung der vorausgehend verbliebenen 15 Kauffälle führt zu folgendem Ergebnis:

Auswertung unter Berücksichtigung der verbliebenen 15 Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.253.-€/m ² BGF
Standardabweichung	429.-€/m ² BGF
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,19
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	14
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit u. Freiheitsgrad)	1,761
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	195.-€/m ² BGF
Vertrauensbereich	2.253.-€/m² BGF +/- 195.-€/m² BGF

Die Zwischensumme des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes als Mittelwert von 2.253.- €/m² BGF stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 15 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 195.-€/m² BGF um den Mittelwert dar bei bedenkllicher statistischer Aussagekraft.

Zwischensumme marktangepasster vorläufiger Vergleichswert somit rd.

2.253.-€/m² BGF

Bauliche Nebenanlagen als Garagen oder Spitzböden liegen für zahlreiche Kauffälle vor, weshalb das spitzbodenartige DG über dem EG-Anbau und das Carport des Bewertungsobjektes nicht gesondert berücksichtigt werden.

Bei ø Bruttogrundflächengröße von jeweils 478 m² BGF für alle 21 Kauffälle und für die abschließend herangezogenen 15 Kauffälle liegt eine lediglich 6 %-ige Abweichung von dem für das Bewertungsgrundstück vorgenommenen BGF-Ansatz von rd. 510 m² BGF vor.

Ausstehender Berücksichtigungsbedarf ergibt sich für den Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel aufgrund der Lage an der verkehrsreichen Gatower Straße, der als Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt wird und für den Herrichtungsaufwand der Wohnung im EG/Hochparterre, der gemäß Punkt 5.4 als überschlägiger Abschlag in Höhe von 20.000.-€ angesetzt wird.

Ausgangsgröße 2.253.-€/m² BGF x 510 m² BGF = 1.149.030.-€, rd. 1.149.000.-€

Abzug Lage/Lärmbelastung 5 % von 1.149.000.-€ = 57.450.-€, rd. - 57.000.-€

Abzug Herrichtungsaufwand für die Wohnung im EG/Hochparterre gemäß Punkt 5.4 = - 20.000.-€

Endsumme Vergleichswert

1.072.000.-€

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert zum 24.11.2022

rd. 1.070.000.-€

9. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Verkehrswertermittlung 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 vorliegenden "Sachwertfaktoren 2021 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden am 30.12.2021 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 5602 veröffentlicht.

Ausgewertet wurden insgesamt 3.687 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2018 bis 30.06.2021 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, die als Massiv- bzw. Fertighaus (Fertighäuser sind in industrieller Vorfertigung errichtete Ein- oder Zweifamilienhäuser) errichtet worden sind sowie Villen/Landhäuser. Davon sind 3.499 Kauffälle in die Ableitung der Sachwertfaktoren eingeflossen.

Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, sind in der Analyse enthalten.

Die Recherche wurde auf eine gebietstypische GFZ ≤ 0,60 beschränkt.

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 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
- es wurden nur bezugsfreie Objekte ohne Wasserlage und ohne Denkmalschutz berücksichtigt
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. nur über eine Einschubtreppe zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- zeitliche Anpassung auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin zum Kaufzeitpunkt Mai 2021 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Sachwertrichtlinie, Banz AT 18.10.2012 B1)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND bei Baujahren bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand - bei normalem baulichen Zustand Restnutzungsdauer RND = 40 Jahre
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2021 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiliäre Anlagen) und den Kaufpreisannteile für Nebenflächen (als anteiliges Straßenland oder Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt
- 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 (s. dazu Punkt 5.3)

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010, die in €/m² Bruttogrundfläche angegeben werden.

Sie beinhalten die Umsatzsteuer und einen Baunebenkostenanteil (für Planungsleistungen etc.).

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 1.11 (als freistehendes Einfamilienhaus mit KG, EG, OG und ausgebautem DG) bei Standardstufe 4 von einem Ansatz in Höhe von rd. 1.005.-€/m² BGF bei vorzunehmendem Korrekturfaktor von 1,05 für die Eigenschaft als freistehendes Zweifamilienhaus auszugehen mit 1.005.-€/m² BGF x 1,05 = rd. 1.055.-€/m² BGF brutto, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet.

9.1 Ausgangsdaten

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

- Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 550.-€/m² W 0,40 ohne GFZ-Anpassung bzw. Bodenwertansatz in Höhe von 832 m² Grundstücksfläche x 550.-€/m² = 457.600.-€, rd. 458.000.-€
- mittlere Wohnlageneinstufung
- als normal zu Grunde gelegter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 40 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne gesonderten Ansatz
- spitzbodenartiges Dachgeschoss über EG-Anbau und Carport zum pauschalen Zeitwert
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF = rd. 510 m² gemäß Punkt 5.2.2

- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.005.-€/m² BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer zzgl. Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser von 1,05, somit in Höhe von rd. 1.055.-€/m² BGF
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg, hier vorgabegemäß für Mai 2021 = 131,7 zu 2015 = 100,0 und vorgegebener Umbasierung auf das Jahr 2010 = 100 mit dem Faktor 1,116 ⇒ daraus folgende zeitliche Anpassung 1,317 für Mai 2021 x 1,116 als Umbasierungsfaktor = 1,470
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 50 % nach folgender Formel:

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

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

Wohnhaus (Typ 1.11 gemäß NHK 2010 und Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser)	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	24.11.2022
Ansatz Bruttogrundfläche BGF rd.	510 m ² BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 1.11 NHK 2010 zzgl. Korrekturfaktor) rd.	1.055.-€/m ² BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.055.-€/m ² BGF x 1,00 =	1.055.-€/m ² BGF
Ansatz Baukostenindex (zu Mai 2021): 1,470 x 1.055.-€/m ² BGF = rd.	1.551.-€/m ² BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 50 %: 0,50 x 1.551.-€/m ² = rd.	776.-€/m ² BGF
Zwischensumme Wohnhaus: 510 m ² BGF x 776.-€/m ² BGF = rd.	396.000.-€
Spitzbodenartiges DG über dem nordwestseitigem EG-Anbau und Carport zum pauschalen Zeitwert rd.	
	25.000.-€
Bodenwertanteil rd.	
(vorgabegemäß 832 m ² Grundstücksfläche x 550.-€/m ² als BRW zum 01.01.2021)	
	458.000.-€
Zwischensumme zum 24.11.2022	879.000.-€
(vor Marktanpassung: 396.000.-€ + 25.000.-€ + 458.000.-€ = 879.000.-€)	

9.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren

Bei Zugrundelegung der ermittelten Zwischensumme von 879.000.-€ gemäß Punkt 9.2 ergibt sich gemäß Tabelle 5 der Sachwertfaktoren bei Weiterführung der absteigenden Sachwertfaktoren entsprechend der Grundstückssachwertentwicklung fortgeführt mit einem Sachwertfaktor von 1,01 für einen Sachwert des Grundstücks von 1.000.000.-€ ein interpolierter Sachwertfaktor von 1,034 bei einem Sachwert des Grundstücks von 879.000.-€.

Tabelle 5

Sachwertfaktoren für Objekte in den Altbezirken Treptow (150), Neukölln (449), Spandau (653), Pankow (141), Zehlendorf (203), Tempelhof (361), Marzahn (98), Hohenschönhausen (145) und Wilmersdorf (15) für das Jahr 2021.					
Sachwert des Grundstücks (EUR)					
100.000	200.000	400.000	600.000	800.000	2.100.000
1,23	1,21	1,16	1,10	1,05	0,70

Innerhalb der Tabellenwerte kann linear interpoliert werden.
Die kursiv dargestellten Werte sind die gerundeten Minimum-/Maximumwerte aus der Tabelle 3.

Ausgangsgröße interpolierter Anpassungsfaktor =

1,034

Übertrag Ausgangsgröße interpolierter Anpassungsfaktor = 1,034

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

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 1920 bis 1948 = - 0,082
- Berücksichtigung der mittleren stadträumlichen Wohnlage = + 0,024
- Berücksichtigung des normalen Bauzustands = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudeart freistehendes Zweifamilienhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = 0,000
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,056

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 1,032

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 879.000.-€ (gemäß Punkt 9.2) x 1,032 = 907.128.-€, rd. 907.000.-€

Für die von Mitte 2021 als Bezugszeitraum der Sachwertfaktoren und dem 24.11.2022 eingetretene konjunkturelle Wertsteigerung wird bei Steigerung des Bodenrichtwertes und des Baukostenindex ein abschließender Anpassungszuschlag von 10 % auf die Zwischensumme Sachwert von 907.000.-€ vorgenommen:

Zuschlag 907.000.-€ x 0,10 = 90.700.-€, rd. + 91.000.-€

Zwischensumme 998.000.-€

Die nachfolgend aufgeführten, abschließend noch zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG werden als gewichteter Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt:

- Wohnlageneinstufung mit dem Lagezusatz einer hohen Lärmbelastung gemäß Berliner Mietspiegel
- im Rahmen der Sachwertermittlung ist vorgabegemäß beim Ansatz der NHK 2010 mit 1.005.-€/m² BGF von der Standardstufe 4 der NHK 2010 Tabelle 1 auszugehen, für die nachfolgender baulicher Ausstattungsstandard aufgeführt wird:
 - Außenwände: Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (beispielsweise Naturschiefer); Wärmedämmung nach ca. 2005
 - Dach: glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden- oder Walmdach mit Aufsparrendämmung bei überdurchschnittlicher Wärmedämmung nach ca. 2005
 - Fenster und Außentüren: Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
 - Innenwände und -türen: Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
 - Deckenkonstruktion und Treppen: Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
 - Fußböden: Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
 - Sanitäreinrichtungen: 1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
 - Heizung: Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, Kaminanschluss
 - Sonstige technische Ausstattung: zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Die in den eingesehenen Gebäudeabschnitten bzw. für die nicht zugänglichen Bereiche des OG und DG zu Grunde gelegte Gebäudeausstattung des Bewertungsobjektes unterschreitet den Ausstattungsstandard der Standardstufe 4.

In welchem Umfang die zu Grunde gelegte Standardstufe 4 tatsächlich bei den zur Ableitung der „Sachwertfaktoren 2021“ herangezogenen Kauffälle vorlag, ist deren Veröffentlichung nicht zu entnehmen.

Hinzu kommt der Abzug für den Herrichtungsaufwand für die Wohnung im EG/Hochparterre gemäß Punkt 5.4 in Höhe von rd. 20.000.-€.

Der Sachwert ergibt sich somit aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach konjunktureller Anpassung unter Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG des Wertermittlungsobjekts als gewichteter Abschlag in Höhe von 5 % der Zwischensumme für den Sachwert nach konjunktureller Anpassung in Höhe von 998.000.-€ und als Abzug in Höhe von 20.000.-€ zur Herrichtung der EG-Wohnung gemäß Punkt 5.4.

998.000.-€ x 0,95 = 948.100.-€, rd. 948.000.-€

Abzug Herrichtungsaufwand für die Wohnung im EG/Hochparterre gemäß Punkt 5.4 = - 20.000.-€

Endsumme Sachwert = 928.000.-€

Sachwert zum 24.11.2022 rd. **930.000.-€**

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert als 1/3-Ansatz des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren unter Punkt 8.2 und als 2/3-Ansatz des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren unter Punkt 9.3 abgeleitet.

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 = 1.070.000.-€ x 1/3 = 356.666,67 €, rd. 357.000.-€

Sachwert gemäß Punkt 9.3 = 930.000.-€ x 2/3 = 620.000.-€

Zwischensumme Verkehrswert = 977.000.-€
(bzw. rd. 1.916.-€/m² BGF bei 510 m² BGF)

Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zu den Wohnflächen im OG und DG bzw. zu Grunde gelegter Annahmen hinsichtlich Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand verbleiben Risiken der diesbezüglich tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 24.11.2022.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 2,5 % auf den Gesamtwert berücksichtigt, der einem Ansatz von 977.000.-€ x 0,025 = 24.425.-€, rd. 24.000.-€ entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel oder Schäden, einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard oder eines möglicherweise abgeschlossenen Mietvertrages für die Wohnflächenanteile im OG und/oder DG.

2,5 % Risikoabschlag für die Wohnflächenanteile im OG und DG ca. - 24.000.-€

Zwischensumme Verkehrswert = 953.000.-€

Abschlag für die Erschließungsbeitragspflicht gemäß vorausgehend Punkt 2.4 in Höhe von rd. 43.000.-€ = - 43.000.-€

Endsumme Verkehrswert = 910.000.-€

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2022 rd. **910.000.-€**

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Ansatz von rd. 1.784.-€/m² BGF bezogen auf den zu Grunde gelegten Ansatz der Bruttogrundfläche BGF von 510 m².

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 2,5 % bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand, Ausstattungsstandard und Vermietungsstand bei nicht ermöglichtem Zutritt zu den Wohnflächen im OG und DG nicht ausreichend ausgefallen sein kann. Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Hinzu kommt der ungewisse Ausgang des beim Bauaufsichtsamt Spandau eingeleiteten Vorgangs wegen des nicht genehmigten Schuppenanbaus. Dieser Schuppenanbau wurde wertmäßig nicht berücksichtigt bei verbleibendem Risiko anfallender Rückbaukosten.

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.

30 K 28-22, aufgestellt am 29.12.2022

Dipl.-Ing. Torsten Ricking

11. WERT DES RECHTS IN GRUNDBUCH ABT. II NR. 1

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.

Für die Straßenlandauflassungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 25.09.1934 (s. vorausgehend Punkt 2.1.4) wird unter Bezugnahme auf die Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 20.12.2022 gemäß Punkt 2.4 von einer zwischenzeitlich erfolgten Straßenlandabtretung ausgegangen bei dort nicht mitgeteilter Notwendigkeit einer ausstehenden Straßenlandabtretung.

Rein rechnerisch sind die monatlich vereinbarten Raten der Bewilligung vom 25.09.1934 zum 24.11.2022 abgegolten.

Stichtagsbezogen aktuell ausstehende Erschließungsbeiträge gemäß Punkt 2.4 wurden bereits als abschließender Abzugsbetrag beim Verkehrswert unter Punkt 10 berücksichtigt.

Folglich wird der Straßenlandauflassungsvormerkung im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung - von einer sog. Grundbuchverschmutzung abgesehen, die pauschal mit 100.-€ angesetzt wird - keine weitere wertmäßige Auswirkung beigemessen.

Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2022 rd.

100.-€

12. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

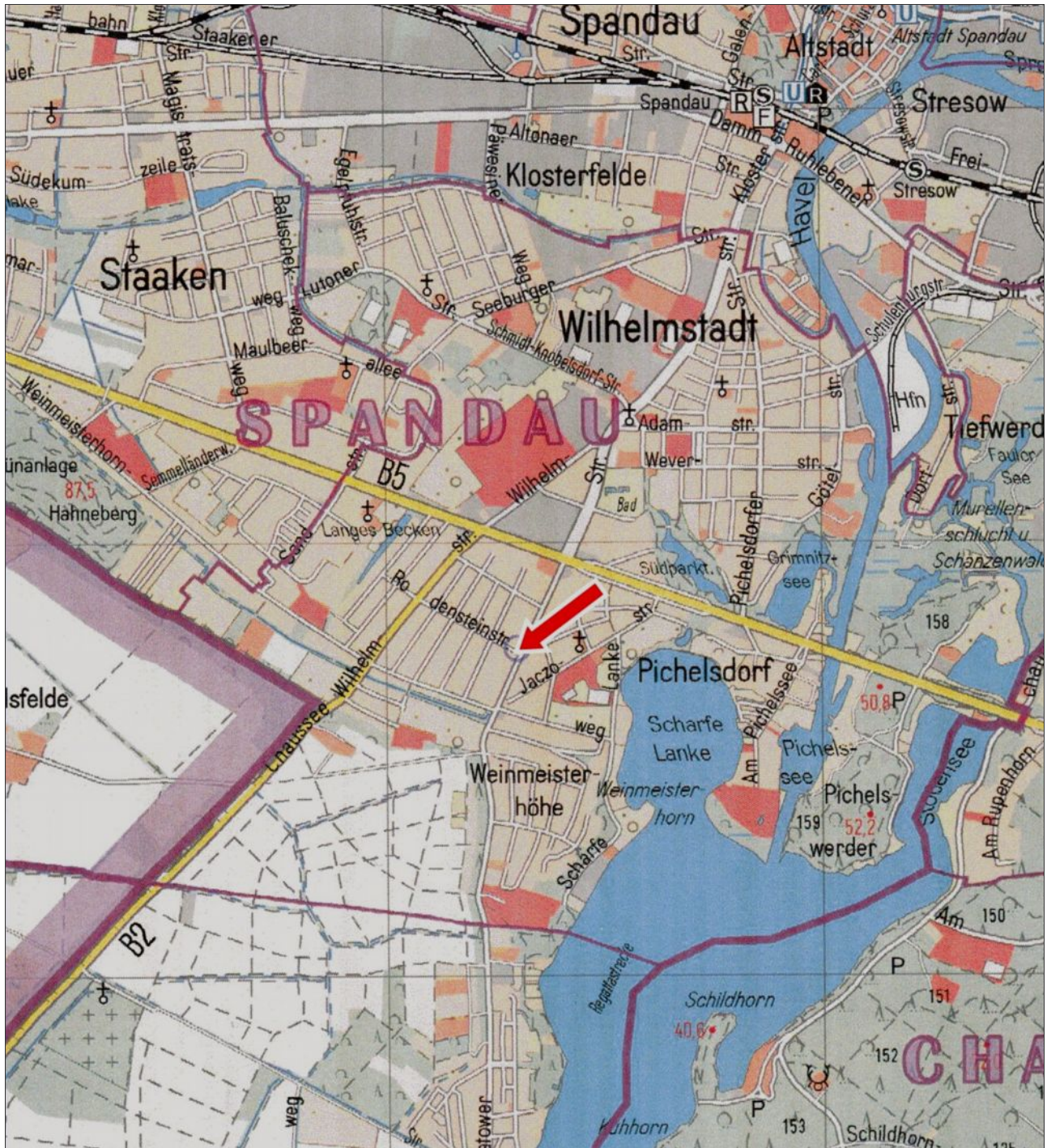
- a) Gemäß Auskunft vom 03.11.2022, Frau Dr. Wittmann vom Bezirksamt Spandau/Umwelt- und Naturschutzamt, wird das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
- b) Angaben zur WEG-Verwaltung und zur Höhe des Hausgeldes bei Wohnungs- und Teileigentum entfallen bei nicht vorliegendem Raumeigentum.
- c) Auskünfte zu möglichen Mietern und Pächtern wurden seitens der die Wohnflächen des OG und DG nutzenden Eigentümerin zu ½ nicht erteilt. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde bei Eigennutzung ein insgesamt frei verfügbarer/bezugsfreier Objektzustand zu Grunde gelegt.
- d) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.10.2022 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein ist das Bewertungsobjekt nicht im bezirklichen Kataster des Sozialen Wohnungsbaus verzeichnet. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Zutritts zu den Wohnflächen im OG und DG bzw. seitens der diese Wohnflächen nutzenden Eigentümerin zu ½ nicht erteilten Objektauskünften).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Zutritts zu den Wohnflächen im OG und DG bzw. seitens der diese Wohnflächen nutzenden Eigentümerin zu ½ nicht erteilten Objektauskünften).
- g) Ein Energieausweises nach der Energieeinsparverordnung liegt 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 24.11.2022 mit roter Umrahmung des Bewertungsgrundstücks (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Baugenehmigungsunterlagen von 1934 (und für das KG ergänzend als Grundriss von 1970 im Rahmen des Einbaus der Ölzentralheizung)
- e) Fotos vom 24.11.2022

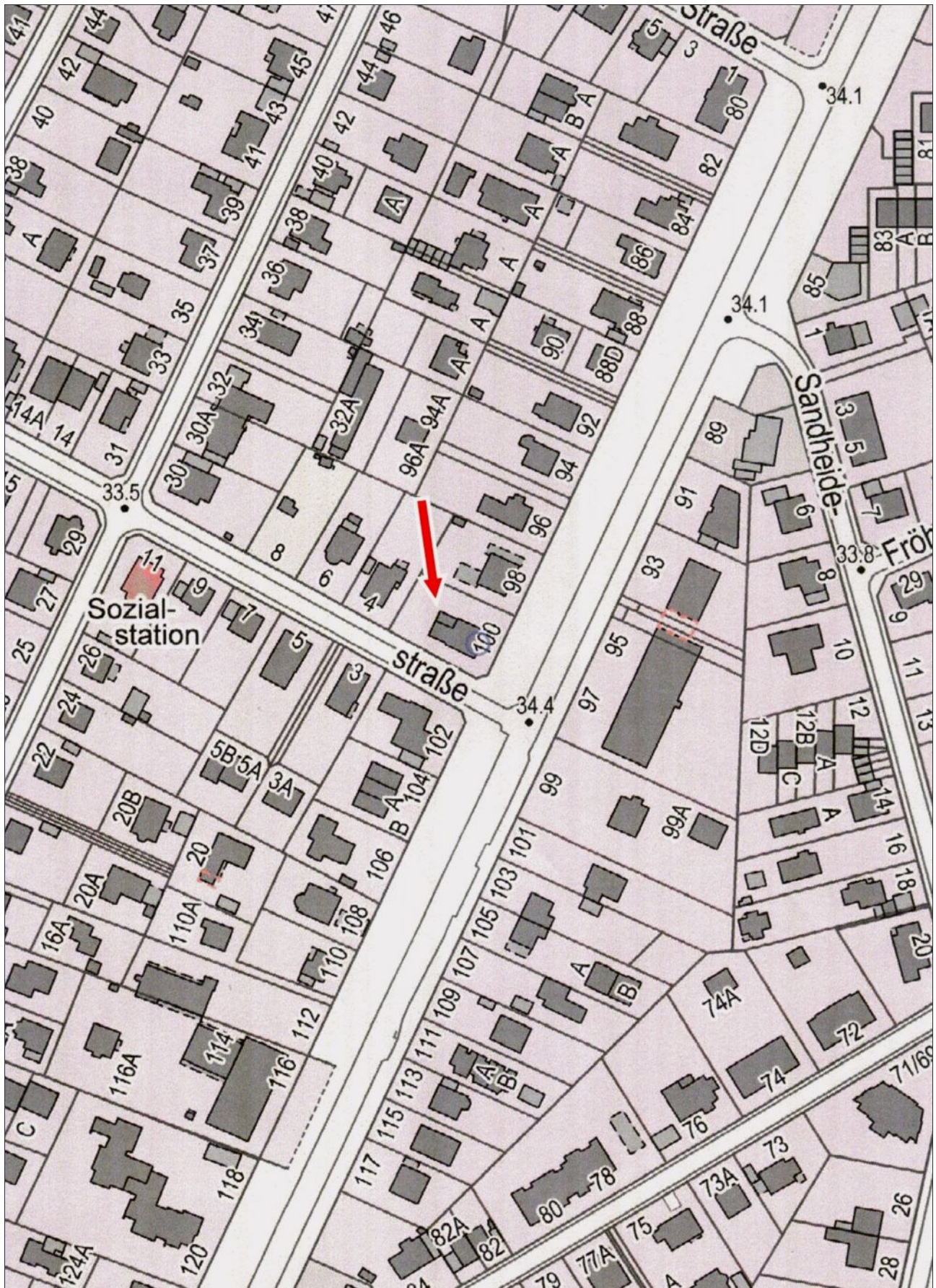
Anlage a

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)



Anlage b

Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)



Anlage c

Flurkartenausschnitt vom 24.11.2022 mit roter Umrahmung des Bewertungsgrundstücks
(Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)

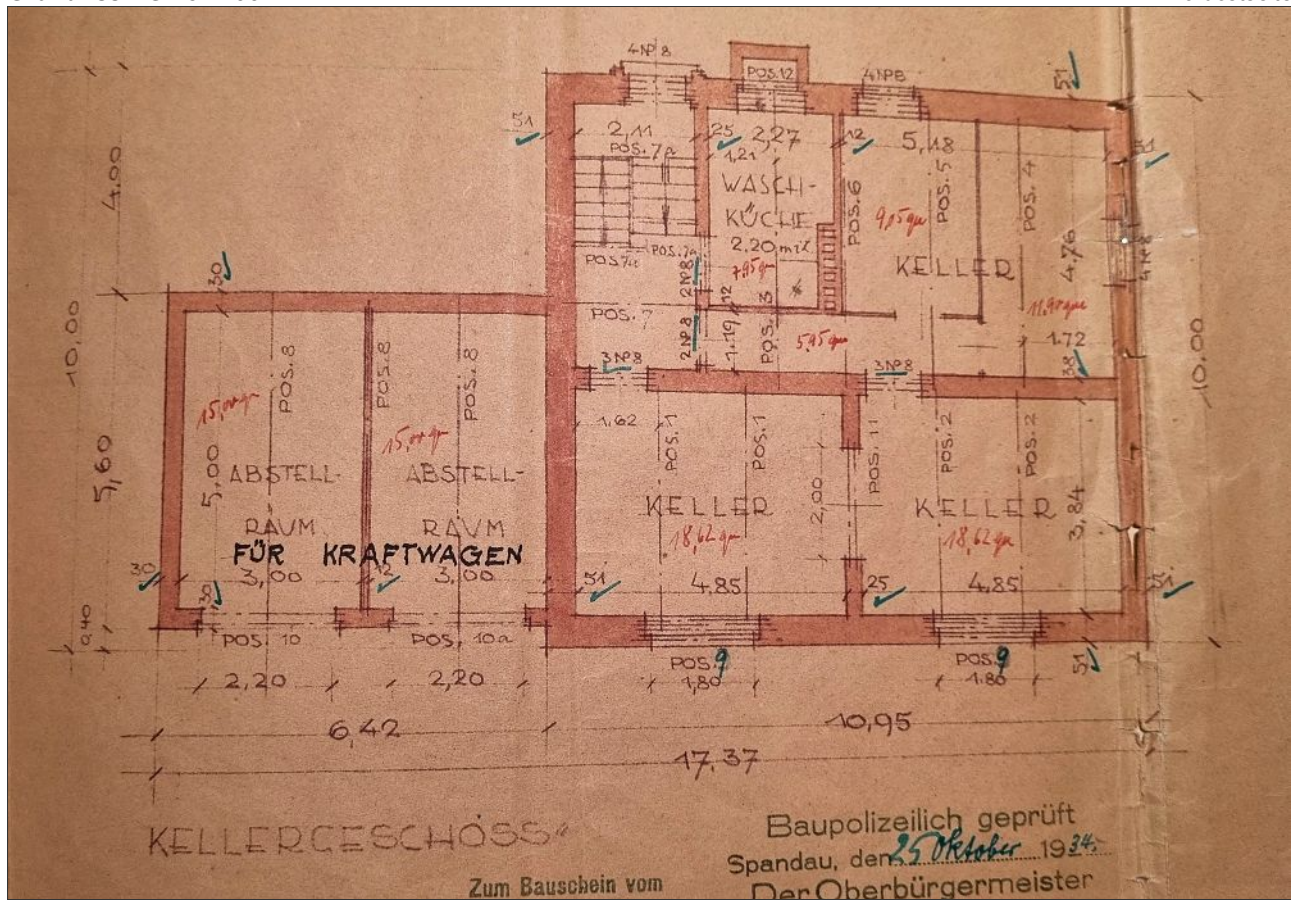


Anlage d

Baugenehmigungsunterlagen von 1934 (und für das KG ergänzend als Grundriss von 1970 im Rahmen des Einbaus der Ölzentralheizung)

Grundriss KG von 1934

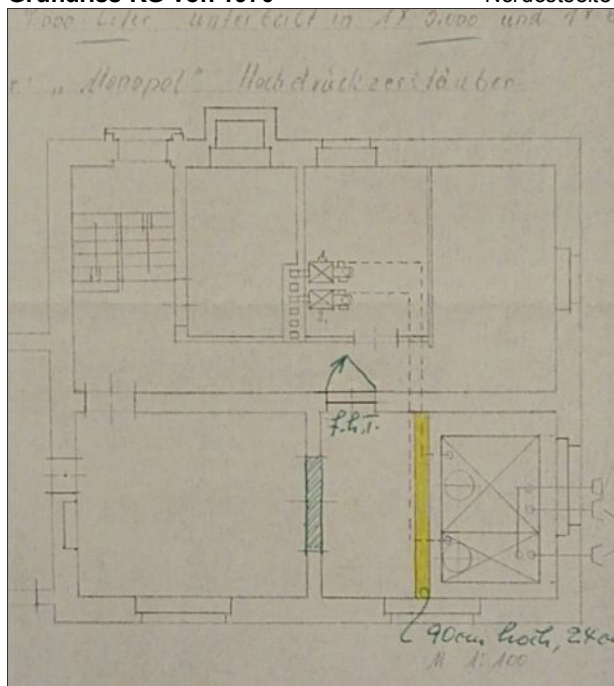
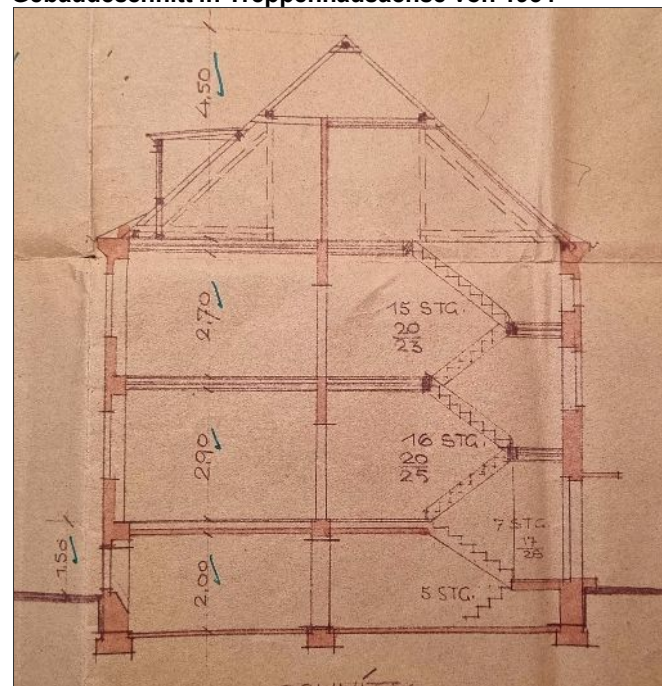
Nordostseite



Südwestseite/Rodensteinstraße

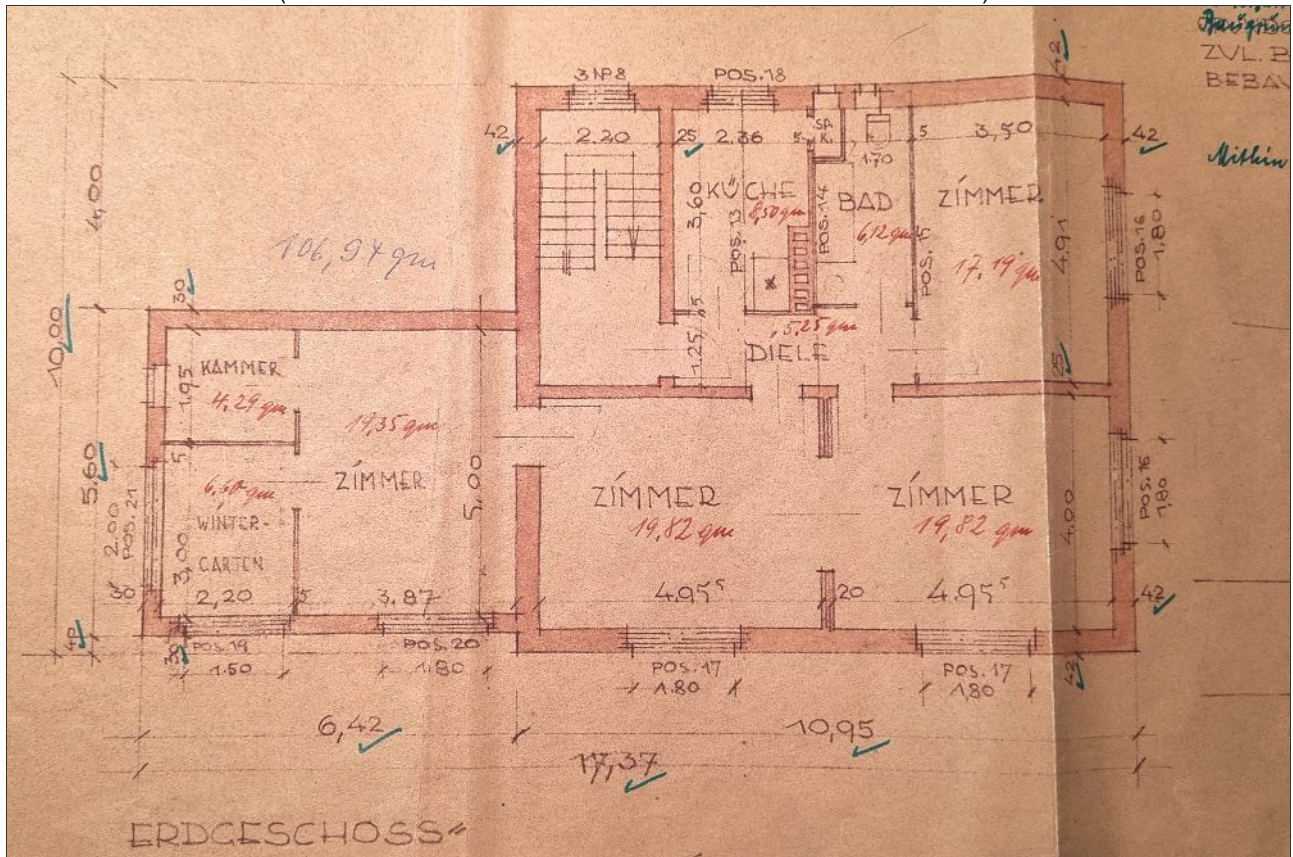
Grundriss KG von 1970

Nordostseite

**Gebäudeschnitt in Treppenhausachse von 1934**

Grundriss EG von 1934 (ohne EG-Anbau in Holzleichtbauweise an der Gebäudenordwestecke)

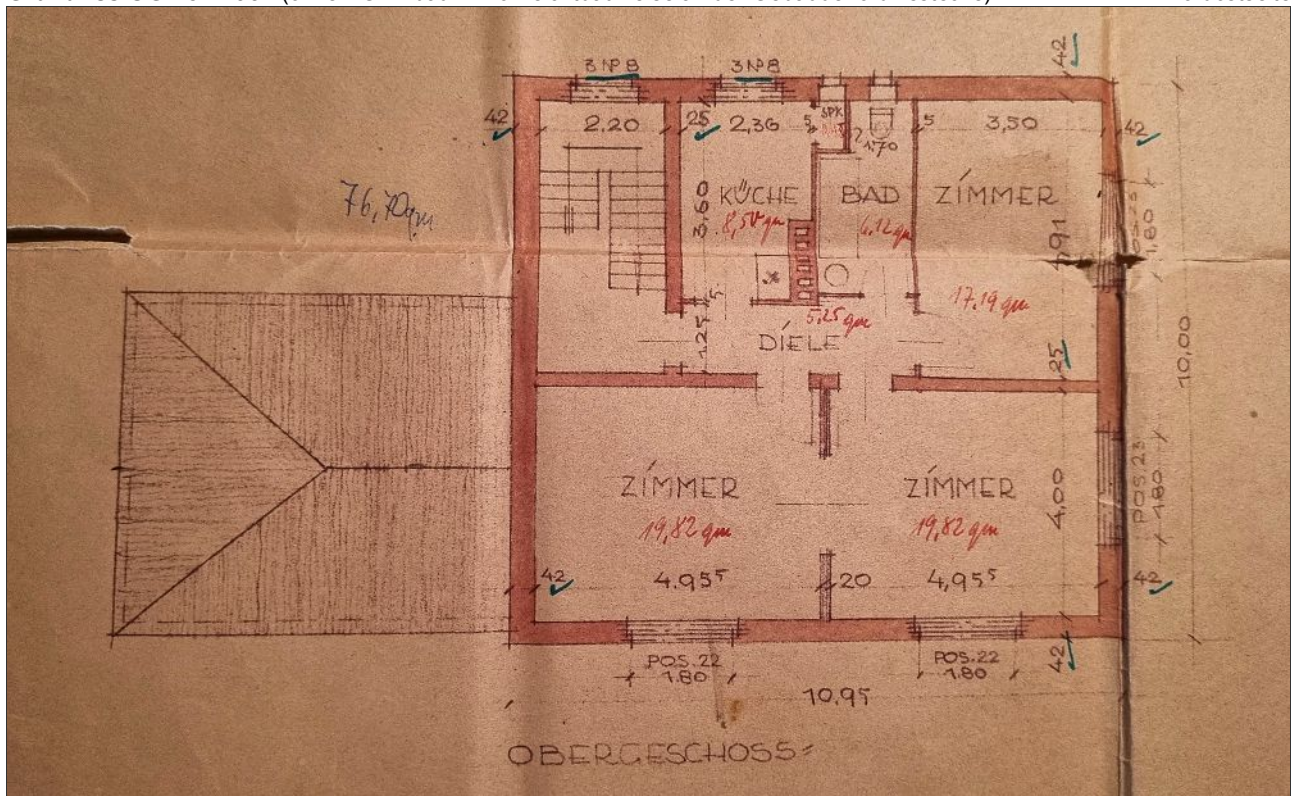
Nordostseite



Südwestseite/Rodensteinstraße

Grundriss OG von 1934 (ohne EG-Anbau in Holzleichtbauweise an der Gebäudenordwestecke)

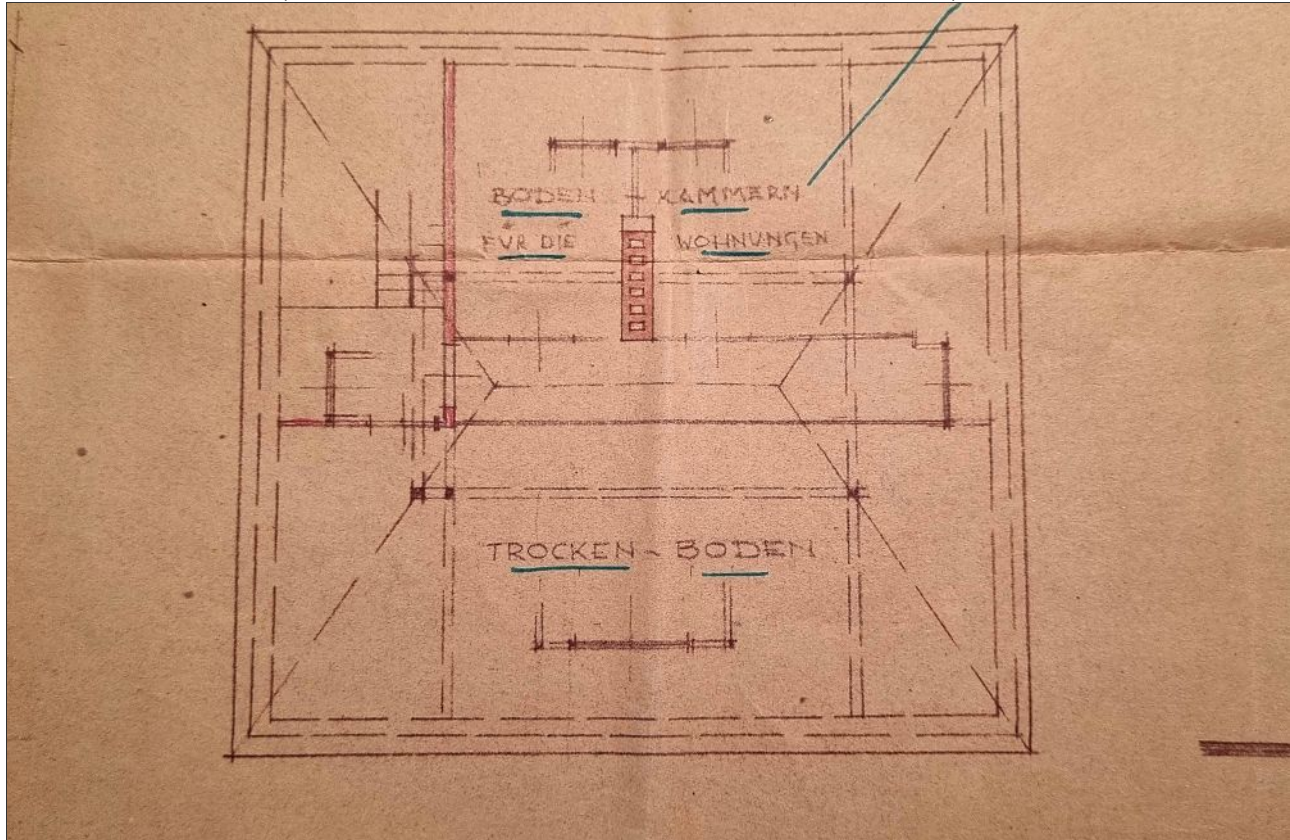
Nordostseite



Südwestseite/Rodensteinstraße

Grundriss DG von 1934 (ohne Dachaufsicht des EG-Anbaus an der Gebäudenordwestseite)

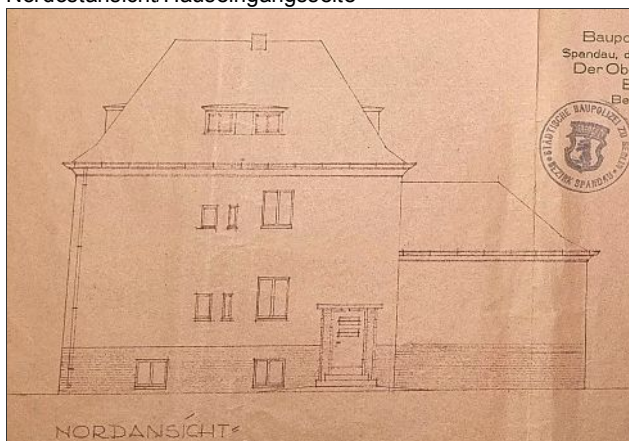
Nordostseite



Südwestseite/Rodensteinstraße

Gebäudeansichten von 1934 (ohne EG-Anbau in Holzleichtbauweise an der Gebäudenordwestecke)

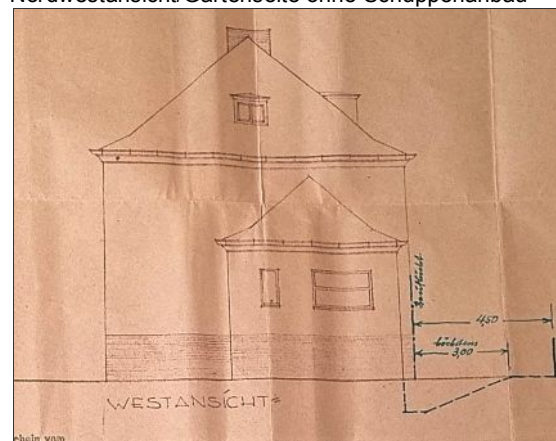
Nordostansicht/Hauseingangsseite



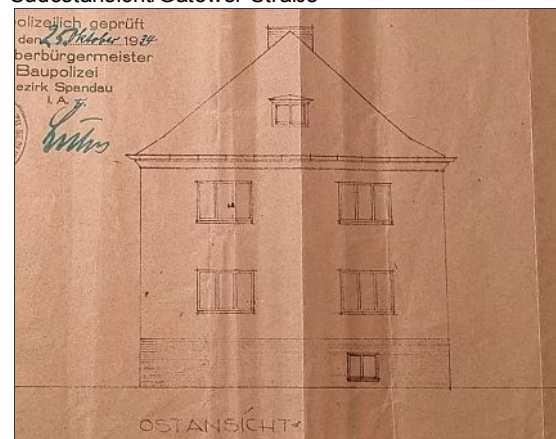
Südwestansicht/Rodensteinstraße



Nordwestansicht/Gartenseite ohne Schuppenanbau



Südostansicht/Gatower Straße



Anlage e

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 24.11.2022

Foto 1:

Straßenfassade Rodensteinstraße mit nordwestseitigem Anbau.

**Foto 2:**

Garagen im KG/Souterrain mit Rampenabfahrten von der Rodensteinstraße.

**Foto 3:**

Straßenfassade Gatower Straße mit Zufahrts- und Zugangstor zum Hauseingang und zu den offenen Stellplätzen incl. Carport an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

**Foto 4:**

Anbauten an der Gebäudenordwestseite (im Vordergrund als nicht genehmigter schuppenartiger Anbau in Holzleichtbauweise).

**Foto 5:**

Gartenfläche im Bereich der südwestlichen Grundstücksecke mit Blick zur Rodensteinstraße.

**Foto 6:**

Gartenfläche im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke.



Foto 7:

Zugang/Zufahrt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (von der Gatower Straße kommend).

**Foto 8:**

Innenraum des nordwestseitigen, nicht genehmigten EG-Schuppenanbaus in Holzleichtbauweise.

**Foto 9/9a:**

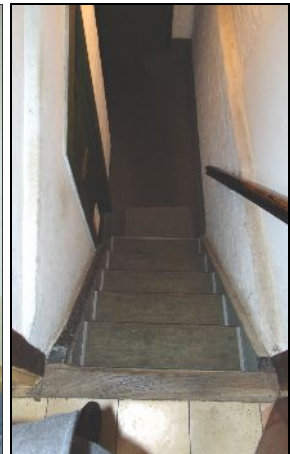
Links: Hauseingang zum Treppenhaus an der Gebäudenordostseite.

Rechts: Treppenhaus mit Blick vom EG/Hochparterre zur Hauseingangstür.

**Foto 10/10a:**

Links: Treppenhaus mit Blick zum EG-Podest.

Rechts: Treppenabgang zum KG als Souterrain.

**Foto 11:**

Waschküche im KG.

**Foto 12:**

Kellerraum an der Rodensteinstraße mit dortigen Zugängen zum Öltankraum und zu den Garagen.



Foto 13:
Kellergarage.



Foto 14/14a:
Heizungskeller mit den beiden Heizkesseln.



Foto 15/15a:
Flur/Diele der EG-Wohnung (links mit nachträglich abgetrenntem Abstellraum, rechts mit Blick zur Wohnungseingangstür).



Foto 16/16a:
Links: Sicherungskasten/Elt.-Unterverteilung in der EG-Wohnung.
Rechts: Wohnzimmer der EG-Wohnung am Kreuzungsbereich beider Straßen.



Foto 17:
Rückgebaute Küche der EG-Wohnung (gemäß Grundriss im Bereich des mit dem angrenzenden Zimmer zusammen gelegten Badezimmers).



Foto 18:
Blick von der rückgebauten Küche der EG-Wohnung zum angrenzenden Zimmer (s. Foto 16a) und zum Flurzugang.



Foto 19:

Badezimmer der Wohnung im EG (im Grundriss als Küche eingetragen).

**Foto 20:**

Zimmer an der Rodensteinstraße der Wohnung im EG.

**Foto 21:**

Zimmer des nordwestlichen Anbaus an der Rodensteinstraße der Wohnung im EG.

**Foto 22/22a:**

Links: Kammer des nordwestlichen Anbaus der Wohnung im EG.

Rechts: Einstiegs Luke zum nicht ausgebauten, spitzbodenartigen DG über der Kammer von Foto 22.

**Foto 23/23a:**

Links: Blick vom Zimmer des nordwestlichen Anbaus der Wohnung im EG in die vertieft liegende Küche mit angrenzendem Badezimmer (als Einbauten im nicht genehmigten Holzschuppen).

Rechts: Kücheneinbau von Foto 23.

**Foto 24/24a:**

Badezimmereinbau hinter der Küche von Foto 23a (als Einbauten im nicht genehmigten Holzschuppen).

