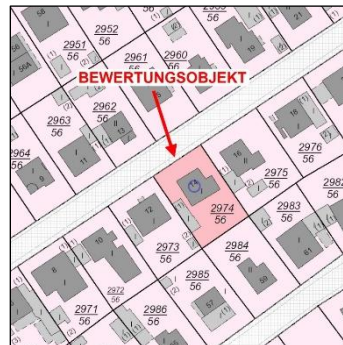




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Wohnhaus, 250,86m² Wohn-/Nutzfläche,** sowie einer **Garage und Nebengebäuden** bebauten Grundstücks, **551 m² Grundstücksfläche,** teilvermietet



Herbsteiner Str.14, 13435 Berlin-Wittenau

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 28/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
670.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
20.02.2023



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Planungsrechtliche Situation	7
2.8 Denkmalschutz	7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.10 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.11 Erschließung	8
2.12 Bodenverunreinigungen	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Sachwertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Wohnhaus sowie Nebengebäuden bebauten Grundstücks, Herbsteiner Straße 14, 13435 Berlin-Wittenau, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 20.02.2023 ab 14.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren zwei Vertreter der Eigentümerin des Bewertungsobjekts, zwei Bewohner des Spitzbodens sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurde das Wohnhaus in allen seinen Räumen sowie die Garage und die Außenanlagen begangen. Ein Zutritt zu den weiteren Nebengebäuden bestand nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 19.09.2022)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Wittenau, Blatt 2461

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Herbsteiner Straße 14

Flur: 1

Flurstück: 2974/56

Größe: 551 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Wittenau. Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Wanderungsverlust von 0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,6% bei einem Berliner Mittel von +4,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13435 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2022“ mit 3.183,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Februar 2023 mit 9,8% indes oberhalb des Berliner Mittels von 9,0%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass in dem Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf per 01.10.2022 mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem durch freistehende Einfamilienwohnhäuser geprägten Gebiet, das durch kleinere Anliegerstraßen erschlossen ist.

Die Gebäude wurden überwiegend 1–2-geschossig, in der Regel mit Sattel- oder Walmdächern erstellt. Diese wurden in unterschiedlichen Baustilen errichtet. Dementsprechend inhomogen stellt sich die Umgebung da.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Überwiegend sind diese jedoch nicht fußläufig zu erreichen.

Als größere, öffentliche Grün- und Erholungsfläche befindet sich die Grünanlage um das Seggeluchbecken in ca. 500m Entfernung. Zudem sind die umgebenden, privaten Freiflächen in der Regel intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Eichhorster Weg	ca. 250 m
U-Bahnhof	Wittenau	ca. 1.000 m
S-Bahnhof	Wittenau	ca. 850 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen tageszeitunabhängig ausreichend zur Verfügung. Der Parkdruck des Gebiets ist vergleichsweise gering.

Das Verkehrsaufkommen in der Herbsteiner Straße als Anwohnerstraße ist mäßig. Die Lage des Objekts ist aufgrund dessen als ruhig zu bezeichnen.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichende Front zur Herbsteiner Straße. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Flurkarte sei verwiesen.

Topografische Besonderheiten waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Aufgrund der aufstehenden Bebauung wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf der Fläche befindet sich ein freistehendes Wohnhaus, das in zweigeschossiger Bauweise zugänglich ausgebautem Dachgeschoss erstellt wurde. Die Anlage verfügt über keinen Keller. Hinsichtlich des Dachgeschosses wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „bauordnungsrechtliche Situation“ verwiesen.

Der Bauantrag für jenes Wohnhaus lautet auf „Aufstockung eines Einfamilienhauses ohne Keller“. Den Archivunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dem Grundstück ursprünglich ein Wohnhaus errichtet worden ist, das in 1952 erweitert wurde. Das Baujahr des Ursprungsgebäudes ist nicht bekannt.

Inwieweit das Ursprungsgebäude im Bereich der Sohle oder der Außenwände im Erdgeschoss tatsächlich erhalten geblieben ist, konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden. Bei der

Bewertung wird prinzipiell von einem reinen Neubau ausgegangen, da die bauliche Anlage hinsichtlich ihrer Art und Ausstattung diesem entspricht.

Gemäß Angabe der Eigentümervertreter bei der Besichtigung sei die Fertigstellung jenes Neubaus in 2014 erfolgt. Die Angabe korrespondiert mit den vorliegenden Archivunterlagen des Bauamtes. Baujahrsbedingt, beziehungsweise gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung handelt es sich um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Dachbereich.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Außendämmung mit Deckschicht versehen.

Innerhalb des Gebäudes wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen.

Das Gebäude wird im Bereich des Erd- und des Obergeschosses eigengenutzt. Beide Ebenen sind über eine Innentreppe miteinander verbunden.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über einen am Nordostgiebel angebauten Treppenraum separat erschlossen.

Die Wärmeversorgung ist über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet, die sich im Erdgeschoss befindet. Innerhalb des Gebäudes wurde eine Fußbodenheizung vorgefunden. Im Vorgartenbereich befindet sich ein Erdtank, der mit der Bezeichnung „Flüssiggas“ gekennzeichnet ist.

Der Schnitt der Räumlichkeiten ist den als Anlage beiliegenden Grundrissen zu entnehmen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großformatiger Plattenbelag in Natursteinoptik. Gemäß schriftlicher Angabe des Gläubigers vom 25.01.2023 handelt es sich hierbei um Marmor. Eine abschließende Aussage hierzu ist der Unterzeichnerin nicht möglich.

Das dortige Badezimmer ist mit einem ebenfalls großformatigen Fliesenbelag im Wandbereich in hellem Farbton sowie einem umlaufenden, braunen Fliesenstreifen versehen. Hier befinden sich eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, ein Waschtisch mit Unterbau sowie ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten.

Vom Erdgeschoss führt eine offene Holzterasse in das Obergeschoss.

Hier befinden sich dunkle Fliesenbeläge im Bodenbereich.

Auch das dortige Badezimmer ist mit großformatigen Wandfliesen ausgestattet. Diese sind jedoch braunmeliert, mit 2 umlaufenden Bordüren gestaltet.

Das Badezimmer ist mit einer Einbaubadewanne sowie einem wandhängenden WC und einem Waschtisch ausgestattet.

Ein besonderes Merkmal der oberen Etage stellt die sehr große Terrasse dar, die mit hellen Bodenfliesen sowie einem Edelstahlgeländer ausgestattet ist.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist, wie bereits erwähnt, über einen giebelseitigen Treppenraum zu erreichen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Laminatböden.

Das Badezimmer ist im Wand- und Bodenbereich gefliest und verfügt ebenfalls über eine Einbaubadewanne, Handwaschbecken sowie ein wandhängendes WC.

Durch die bis zum First offene Decke im Wohnraum vermittelt dieser ein großzügiges Raumgefühl.

Innerhalb des Wohnhauses befinden sich eine Vielzahl integrierter Deckenstrahler.

Zudem wurde auf dem Bewertungsgrundstück eine Garage mit Fertigstellung in 1981 errichtet. Es handelt sich hierbei um einen Mauerwerksbau mit einer massiven Sohle, einem motorisch betriebenen Schwingtor sowie einer zusätzlichen Schlupftür.

An die Garage angebaut befindet sich ein größeres Nebengebäude, das in Holzbauweise errichtet wurde und im amtlichen Lageplan mit „Schuppen“ bezeichnet ist.

Auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite, an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, befindet sich ein weiteres, in Holzbauweise errichtetes, größeres Nebengebäude, das, soweit von außen erkennbar, wohnraumgleich ausgestattet ist und über eine überdachte Veranda verfügt. Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümervertreters bei der Besichtigung sei dieses nicht beheizt. Jenes Gebäude ist in den Archivunterlagen des Bauamtes nicht aktenkundig geworden. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „bauordnungsrechtliche Situation“ sei wiederum verwiesen.

Sowohl der Schuppen als auch das letztgenannte Nebengebäude waren nicht zur Besichtigung zugänglich.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Das Grundstück ist allseitig eingefriedet.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem soliden bis guten Zustand.

An den Fassaden des Wohnhauses wurden witterungsbedingte Verschmutzungen festgestellt.

Der Fliesenbelag der vom Obergeschoss zugänglichen Terrasse weist partiell Schädigungen auf.

Die Innenräume des Wohnhauses befinden sich in einem sehr gepflegten und gut instand gehaltenen Zustand und weisen nur geringfügige Gebrauchsspuren auf.

Im Bereich der Garage sind indes stärkere Abnutzungerscheinungen erkennbar. Farbveränderungen im Deckenbereich könnten auf leichte Undichtigkeiten im Dach hinweisen.

Der an die Garage angebaute „Holzschuppen“ weist leichtere Schädigungen an den äußeren Holzbauteilen auf. Das dortige Fensterglas ist gesprungen.

Das weitere Nebengebäude an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zeigt, soweit von außen erkennbar war, keine wesentlichen Gebrauchsspuren. Dieses erscheint neueren Datums.

Die Freiflächen weisen einen Pflegerückstand auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Aufstockung bzw. Neubau des Wohnhauses 2014

gemäß Angabe der Eigentümervertreter bei der Besichtigung sowie laut Archivunterlagen

Garage

1981

gem. Aktennotiz der Behörde vom 13.08.1981 aus Archivakte des Bauamtes

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 05.04.2023

551 m²

Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses

gemäß Berechnung des Ingenieurbüros Mustafa Biyikli vom 27.08.2014 zum Bauantrag nach Wohnflächenverordnung

Erdgeschoss 102,40 m²

Obergeschoss 90,04 m²

Wohnfläche gesamt 192,44 m²

Nutzfläche im Dachgeschoss 58,42 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt 250,86 m²

sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“

Bruttogrundfläche

gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den Planunterlagen des Bauarchivs

328,44 m²

sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“

Vertragszustand

gemäß persönlicher Angabe des Eigentümervertreters bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag

Erd- und Obergeschoss

eigengenutzt

Dachgeschoss

bis 15.03.2026 vermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

laut Mietvertrag

netto/kalt 560,00 € p.m.

Heizsystem

gemäß persönlicher Angabe des Eigentümervertreters bei der Besichtigung

Gaszentral

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohn-/Nutzfläche wurde einer Berechnung des Ingenieurbüros Mustafa Biyikli vom 27.08.2014 entnommen, die dieser auf Grundlage der Wohnflächenverordnung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Baugenehmigung erstellt hat.

Die Bruttogrundfläche wurde aus den im Bauarchiv vorgefundenen Plänen des Architekten Mustafa Kemal Biyikli vom 01.05.2014 ermittelt, die mit einem Stempel der Behörde vom 14.11.2014 versehen sind.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Bruttogrundfläche ganz erheblich über der Wohn- und Nutzfläche liegt. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Bruttogrundfläche aus den Außenmaßen des Gebäudes mal der Anzahl der Geschosse ergibt. Die Bereiche unterhalb von Dachschrägen, die in die Wohnflächenermittlung nicht oder nur anteilig einfließen, finden in der Bruttogrundfläche in voller Höhe Berücksichtigung.

Gleiches gilt für Bereiche von Wandflächen, Schächten, Treppen, Lufträumen etc., die ebenfalls übermessen werden und in die Brutto-/Grundfläche eingehen.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Unterzeichnerin und wurde ausdrücklich nicht vorgenommen, zumal die Planunterlagen mit den Örtlichkeiten korrespondieren.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümerversetzers bei der Besichtigung ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken vermietet, während das Erd- und das Obergeschoss eigengenutzt seien.

Bei der Begehung wurden 2 Bewohnerinnen des Dachgeschosses angetroffen.

Ein Mietvertrag wurde vom Eigentümerversetzter nicht vorgelegt. Ein solcher wurde jedoch vom Gläubiger zur Verfügung gestellt. Hiernach ist die Dachgeschossfläche seit dem 15.03.2021 zu Wohnzwecken vermietet. Mietgegenstand sind neben der Wohnung im „2. Geschoss“ zudem ein „Garten/Gartenanteil“ sowie der „Stellplatz Nr.2“. Wo sich dieser befindet, beziehungsweise ob hiermit möglicherweise der Platz vor der Garage gemeint ist, ist nicht bekannt.

Gemäß Mietvertrag ist das Mietverhältnis bis zum 15.03.2026 befristet. Laut mündlicher Auskunft des Eigentümerversetzers bei der Besichtigung sei das Mietverhältnis unbefristet.

Die Miethöhe laut Mietvertrag entspricht dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Ob zwischenzeitlich Mieterhöhungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

2.7 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.04.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 04.10.1966 festgesetzten Bebauungsplans XX-111f.

Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 2-geschossigen, offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 vor. Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ferner ist eine Vorgartenzone von Bebauungen freizuhalten.

Im Übrigen befindet sich das Objekt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 06.04.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten lässt, der Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.02.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen oder Auflagen.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass das Dachgeschoss gemäß den Unterlagen zur Baugenehmigung mit einem grünen „U“ gekennzeichnet ist. Dies bedeutet, dass dieses nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen ist.

Tatsächlich befindet sich innerhalb jenes Dachgeschosses eine ausgebaute, vermietete Wohnung mit 2,5 Zimmern, einer offenen Küche, Badezimmer und Flur.

In der Archivakte des Bauamtes wurde keine Nachtragsgenehmigung hierfür vorgefunden.

Laut telefonischer Mitteilung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes, Frau Helbing vom 05.04.2023 befinde sich eine solche auch nicht im Verfahren.

Bei der Bewertung wird insofern davon ausgegangen, dass der Ausbau des Dachgeschosses nicht genehmigt ist.

Über eine Genehmigungsfähigkeit kann keine verbindliche Aussage gemacht werden. Dies wäre im Zuge eines Bauantrags oder einer Bauvoranfrage zu klären.

Insbesondere aufgrund der bereits vollständig ausgenutzten Geschossflächenzahl erscheint die Möglichkeit einer Baugenehmigung zur Nutzung des Spitzbodens zu Wohnzwecken fraglich.

Auch für das an der nordöstlichen Grundstücksgrenze gelegene Nebengebäude liegt keine Baugenehmigung vor. Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, ist jenes Nebengebäude gemäß Einblick durch die dortigen Fenster wohnraumgleich ausgestattet, wenngleich laut Auskunft des Eigentümerversetzers bei der Besichtigung keine Möglichkeit einer Beheizung besteht. Die Angabe kann nicht überprüft werden, da jenes Gebäude nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Da laut §61 der Berliner Bauordnung lediglich Gebäude bis zu 10m² Bruttogrundfläche genehmigungsfrei sind, wäre im Nachgang ein entsprechender Antrag bei der Behörde zu stellen. Zudem bedürften Gebäude zum Aufenthalt von Personen eines Grenzabstandes, der hier nicht vorhanden ist.

2.10 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 18.01.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.11 Erschließung

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 27.01.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

Zudem ist keine Straßenlandabtretung vorgesehen.

2.12 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Ohne weitere Untersuchungen ist eine gesicherte Aussage hierzu jedoch nicht möglich.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 13.01.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass jene Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Ferner steht vom Berliner Gutachterausschuss kein diesbezügliches Berechnungsschema zur Verfügung, sodass auf eine Ermittlung des Ertragswertes verzichtet wird.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Aufgrund der unterschiedlichen Lage, der Größe, des Schnitts und der Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Anwendung des Verfahrens in jenem Marktsegment jedoch problematisch. Schließlich können individuelle, aus den Vergleichskaufpreisen nicht ablesbare Objekteigenschaften zu starken Kaufpreisschwankungen führen.

Auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird insofern verzichtet.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert. Das Verfahren dient insofern als Grundlage der Bewertung.

3.3 Sachwertverfahren

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 03.01.2022.

Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten.

Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

Hierzu gehört insbesondere auch die Berücksichtigung des teilvermieteten Zustands des Bewertungsobjekts sowie der Umstand nicht genehmigter Bauteile.

Bodenwert

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2021 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei

400,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet mit einer GFZ von 0,4. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

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

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes			
Grundstücksfläche, wie erwähnt	551,00	m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2021	400,00	€/m ²	
Bodenwert somit	551,00 m ² x	400,00 €/m ² =	220.400,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:			220.400,00 €

Sachwert des Wohnhauses

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

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Hierbei wird bei dem Bewertungsobjekt auf den Typ 1.32, freistehende Einfamilienwohnhäuser, bestehend aus einem Erd-, einem Obergeschoss sowie einem unausgebauten Dachgeschoss Bezug genommen.

Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang nochmals darauf, dass der Dachgeschossausbau bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist. Mithin kommt eine Berücksichtigung der NHK2010 unter dem Typ 1.31 mit ausgebautem Dachgeschoss nicht in Betracht.

Konjunkturelle Anpassung

Gemäß dem vom statistischen Landesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, die sich vorgabegemäß ausdrücklich auf den Stand von Mai 2021 beziehen.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten.

Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

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

Diese basiert auf dem Baujahr sowie normalen bis guten Zustand des Gebäudes.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 7, in der unter anderem eine Lage in Reinickendorf erfasst ist.

Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Wohnhaus, einem guten beziehungsweise normalen Zustand, einer Ausführung als Massivhaus sowie der „einfachen Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf Auswertungen von Kauffällen bis Ende Juni 2021 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen.

Jener Trend ist im vergangenen Jahr jedoch zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Belastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit einem Jahr erheblich erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich, sodass ein deutliches Absinken von Preisen auch im Segment des Bewertungsobjekts zu beobachten ist.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser erheblich nachgegeben. Einer internen Auswertung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise je m² wertrelevante Geschossfläche zwischen dem 2. und dem 4.Quartal 2022 um ca. 6% (entspr. ca. 12% p.a.) gesunken sind.

Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass sich jener Trend bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt.

Mithin wird bei der Bewertung ein pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung des Sachwertes per Mitte 2021 bis zum Stichtag abzubilden.

Nebenanlagen

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Garage. Diese geht gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses in Form eines pauschalen Aufschlags in die Bewertung ein, der den Zeitwert derselben abbildet.

Das hieran anschließende Abstellgebäude aus Holz findet nicht gesondert Berücksichtigung, da art- und zustandsbedingt unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Gleiches gilt für das wohnraumgleich ausgestattete Holzhaus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Dieses befindet sich zwar offensichtlich in einem guten Zustand. Allerdings liegt für dieses keine Baugenehmigung vor. Gerade im Hinblick darauf, dass dieses offensichtlich zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt wird, ist davon auszugehen, dass eine Genehmigungsfähigkeit nicht zwangsläufig unterstellt werden kann. Aber auch bei einer Nutzung als Lagerraum ist eine Genehmigung einzuholen, da das Gebäude dem Vernehmen nach mehr als 10m² Grundfläche aufweist.

Teilvermieteter Objektzustand

Wie ebenfalls erwähnt, ist das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts befristet zu Wohnzwecken vermietet.

Tatsächlich ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken jedoch ebenfalls nicht genehmigt. Der Ausbau und die Nutzung jener Etage zu Wohnzwecken ist mithin baurechtlich unzulässig. Wie mit dem Umstand zu verfahren ist, beziehungsweise ob und wie die Mieterin zu einer Aufgabe ihres Mietverhältnisses zu bewegen wäre, ist von einem Erwerber zu klären.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert.

Dieser fällt vergleichsweise deutlich aus. Schließlich kann unterstellt werden, dass ein fiktiver Käufer für das Bewertungsobjekt im komplett unvermieteten Zustand einen deutlich höheren Kaufpreis zahlen würde.

Hinzu kommt, dass die Sachwertfaktoren ausdrücklich unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser abbilden und auch diesbezüglich eine Anpassung erforderlich wird.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter				
Allgemeines:				
Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100)		146,98	%	
entspr. Baupreisindex des stat. Landesamtes Berlin				
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor		1,00		
Wohnhaus:				
Bruttogrundfläche Wohnhaus		328,44	m ²	
NHK 2010, freistehendes Einfamilienhaus,		955,00	€/m ²	
Typ 1.32 mit EG, OG, unausgeb. DG				
Baujahr		2014		
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.		80	Jahre	
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss		65	Jahre	
Alterswertminderung, linear		18,8	%	
Berechnung des Bauwertes				
Wohnhaus				
Anpassung an Bewertungsstichtag:				
955,00 €/m ² x	146,98 %	=	1.403,66 €/m ²	
Anpassung an Bundesland Berlin:				
1.403,66 €/m ² x	1,00	=	1.403,66 €/m ²	
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten				
328,44 m ² x	1.403,66 €/m ²	=		461.018,09 €
Alterswertminderung wie o.g.	18,8 %			-86.440,89 €
Bauwert Wohnhaus				374.577,20 €
Sachwert gesamt				
Bauwert Wohnhaus				374.577,20 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				220.400,00 €
Sachwert				594.977,20 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert	27,5 %			163.618,73 €
gesamt				758.595,93 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-5,0 %			-37.929,80 €
				720.666,13 €
Zuschlag wg. Zeitwert Garage, psch.				3.000,00 €
gesamt				723.666,13 €
Abschlag wg. teilvermietetem Zustand, psch.	-7,5 %			-54.274,96 €
				669.391,17 €
Sachwert, gerundet				670.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich die aus Käufersicht weiterhin sehr angespannte Lage im Marktsegment des Bewertungsobjekts preiserhöhend darstellen.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem, was zu stark steigenden Preisen geführt hat. Zudem dürfte das Baujahr des Wohnhauses aus 2014 eine entsprechende Nachfrage nach sich ziehen.

Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass sich die allgemeine, wirtschaftliche Lage weiterhin verschärft, was zu einer deutlichen Verunsicherung des Marktes geführt hat. Privaten Eigentümern, die für einen Erwerb des Bewertungsobjekts in Betracht kommen, stehen infolge der Inflation weniger Eigenmittel zur Verfügung. Und auch die stark gestiegenen Bauzinsen erschweren eine Fremdfinanzierung ganz erheblich.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen genehmigt.

Zudem stellt der teilvermietete Zustand des Bewertungsobjekts eine deutliche Beeinträchtigung dar, zumal der betreffende Mietvertrag die unzulässigerweise ausgebaute Dachfläche betrifft.

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

Verkehrswert von 670.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt und es wird kein Wohngeld erhoben, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht gemäß Angabe des Eigentümerversprechers bei der Besichtigung nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Laut Auskunft des Eigentümerversprechers bei der Besichtigung existiert kein Energiepass für das Bewertungsobjekt.

Berlin, den 7. April 2023

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer

Bewertung von
besetzten und unbebauten
Grundstücken

Ursel Schäfer

