

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 28.11.2023

AZ: 2023 - 103

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück in 12621 Berlin, Lindenstraße 6.

Aktenzeichen: 30 K 29/22

Gemarkung: Kaulsdorf

Flur: 3

Flurstück: 67/1



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 27.11.2023 ermittelt mit rd.

374.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 29/22**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 22951N, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Kaulsdorf, Flur 3, Flurstück 67/1 (693 m ²)
Objektadresse:	Lindenstraße 6, 12621 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 23 m; mittlere Tiefe ca. 31 m
Bebauung:	unbebaut; Es besteht ein Überbau vom westlich angrenzenden Grundstück aus (vgl. die Ausführungen im Gutachten)
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Werter- mittlungsstichtag ungenutzt.
örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 16 km. Geschäfte des täg- lichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffent- liche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Marzahn- Hellersdorf ist ca. 7 km entfernt. Es handelt sich um eine einfache Wohn- lage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	374.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-
nung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.4.1	Überbau	5
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	5
1.5	Fragen des Gerichts	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Grundstücksbeschreibung	13
3.1	Vorbemerkung	13
3.2	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Vergleichswertermittlung	15
4.4.1	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	15
4.4.2	Verkehrswert	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17
6	Verzeichnis der Anlagen	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	Lindenstraße 6, 12621 Berlin Hinweis: Die Anschrift ist bzgl. der Hausnummer im Grundbuch nicht aktuell. Entsprechend Liegenschaftskarte ist dem zu bewertenden Grundstück (Flurstück 67/1) die Hausnummer 6 zugeordnet.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 22951N, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Kaulsdorf, Flur 3, Flurstück 67/1 (693 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin Auftrag vom 04.10.2023 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 19.10.2023
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	27.11.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsteller, der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 10.11.2022;
vom Antragsteller wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit allgemeinen Objektinformationen; • Bauantrag nebst Baubeschreibung und Anlagen v. 28.09.21; • Visualisierung Bauprojekt 2 Ansichten; • Baugenehmigung nebst Anlagen v. 21.02.22; • Skizze z. Niederschrift über den Grenztermin v. 19.03.18; • Skizze z. Niederschrift über den Grenztermin v. 18.05.21; • Abschrift d. Anschreiben an d. Amtsgericht v. 07.11.23; • Aufhebungs- u. Zuordnungsbescheid zur Grundstücksnummerierung v. 28.09.22; • Nummerierungsplan v. 28.09.22
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftskartenauszug und Luftbild; • Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.23; • Auszug Straßenkarte, Stadtplan; • Auskunft Baulastenverzeichnis; • Auskunft Denkmalschutz; • Auskunft planungsrechtliche Beurteilung; • Auskunft Altlasten; • Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB; • örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Überbau

Im Ortstermin konnte das Bewertungsgrundstück be-
sichtigt werden. Soweit ersichtlich, ist das Bewertungs-
grundstück unbebaut. Es ist unter Hinzuziehung der
Liegenschaftskarte und den im Übrigen vorliegenden
Unterlagen jedoch festzustellen, dass das Bewertungs-
grundstück vom westlich angrenzenden Nachbar-
grundstück (Flurstück 67/2) überbaut wird. Dieser
Überbau des benachbarten Gebäudes ist in dem ne-
benstehenden Ausschnitt aus dem Luftbild rot gekenn-
zeichnet/skizziert. Es wird hierzu auch auf die Liegen-
schaftskarte in Anlage 3 des Gutachtens verwiesen.



Durch den Antragsteller wurde hierzu mitgeteilt, dass
eine Teilung des Bewertungsgrundstücks einschließ-
lich dem Verkauf des durch den Überbau belasteten
Teilstücks an den Grundstücksnachbar angedacht war.
Eine diesbezügliche Grundstücksordnung fand jedoch
bisher nicht statt. Im Ortstermin war der Überbau er-
sichtlich. An der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks wurde der Zaun entsprechend
dem vorhandenen Überbau errichtet. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des
Gutachtens verwiesen.

An der westlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks wurde der Zaun entsprechend
dem vorhandenen Überbau errichtet. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des
Gutachtens verwiesen.

Gemäß §§ 912 ff. BGB ergibt sich: Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäu-
des über die Grundstücksgrenze gebaut, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er
vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geld-
rente zu entschädigen.

Die Berechnung einer bei Verlangen entstehende Überbaurente erfolgt im vorliegenden Gutachten nicht.
Der vorhandene Überbau beeinträchtigt jedoch die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks. Der sich da-
raus nach sachverständiger Einschätzung ergebende Werteeinfluss wird in der nachfolgenden Wertermitt-
lung in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 22951N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 2, Vorläufige Verwaltung

Hinsichtlich der Miteigentümer [REDACTED] geb.
[REDACTED]:
In Schutz und vorläufiger Verwaltung gemäß Anweisung des Ma-
gistrats von Groß-Berlin, Abt. Finanzen, vom 18.11.1961. Ein-
getragen am 24.08.1964. Umgeschrieben am 26.06.2001.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die hierin bezeichneten Mitei-
gentümer sind nicht mehr im Grundbuch eingetragen. Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass
diese Eintragung aus diesem Grund obsolet ist und sich der Werteeinfluss in Höhe der üblichen Löschungs-
kosten bemisst.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Lindenstraße 6, 12621 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Es besteht jedoch ein Überbau, vgl. Punkt 1.4.1 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb besteht augenscheinlich nicht. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurde kein Gewerbebetrieb benannt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen bzw. Einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Grundstück ist unbebaut.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.
Wohnpreisbindung:	entfällt, da unbebaut
Energieausweis:	entfällt, da unbebaut

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.860.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 289.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Kaulsdorf (ca. 19.600 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 52 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 17 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Hellersdorf (ca. 14 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Wuhlheide (ca. 2,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 17 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 19 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Kaulsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Potsdamer Platz) beträgt ca. 16 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist ca. 7 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
- (Auszug Legende)

einfache Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte nach Adressen, Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

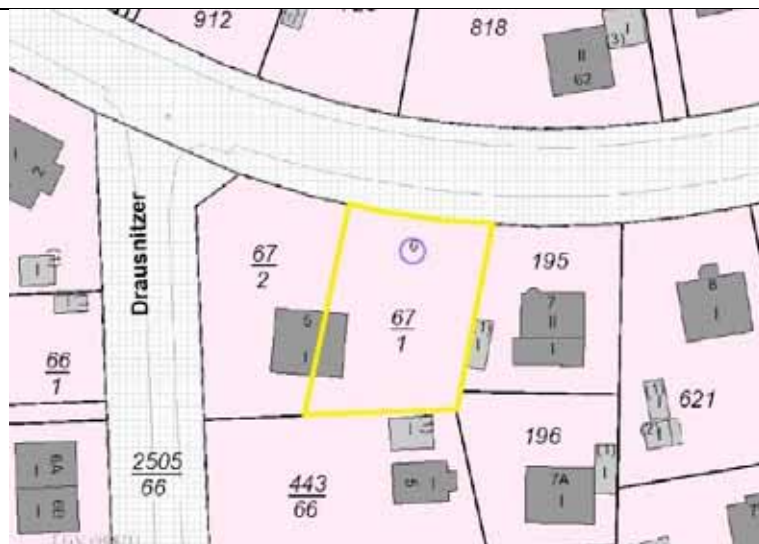
keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 23 m; mittlere Tiefe ca. 31 m; Größe 693 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Annahme, in der Straße anliegend: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Überbau vom westlich angrenzenden Nachbargrundstück (vgl. Punkt 1.4.1 des Gutachtens); eingefriedet durch Zaun, Mauer

Grundwasserkarte:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 3 - 4 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung (in der Umgebung) besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.11.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 22951N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Schutz und vorläufige Verwaltung,
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4.2 des Gutachtens verwiesen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Die Anfrage zu einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wurde bis zur Gutachtenerstattung nicht beantwortet, mehrere telefonische Nachfragen blieben erfolglos. Durch Mitarbeiter der Behörde wurde telefonisch mitgeteilt, dass auf Grund der hohen Arbeitsbelastung nicht mit einer zeitnahen Auskunftserteilung gerechnet werden kann. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und den im Übrigen vorliegenden Unterlagen unterstellt, dass im Baulastenverzeichnis keine bzw. keine wertbeeinflussenden Belastungen eingetragen sind.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

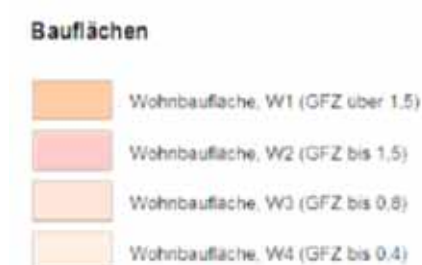


Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Gemäß Denkmalkarte Berlin steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. Die ergänzende behördliche Auskunft ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche W4



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Für das Bewertungsgrundstück wurde durch den Antragsteller eine Baugenehmigung vom 21.02.2022 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Luftwärmepumpe hergereicht. Hieraus ergibt sich jedoch keine Verpflichtung zur Errichtung des Vorhabens auf dem Bewertungsgrundstück durch einen Erwerber. Die Baugenehmigung bestätigt jedoch die planungsrechtliche Beurteilung einer Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und am Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Es besteht jedoch ein Überbau, vgl. in Punkt 1.4.1 des Gutachtens.

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut. Grundlage für die Beschreibungen der Außenanlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauliche Außenanlagen sind Anlagen, welche nicht zu einem Gebäude gehören und auf bzw. mit dem Grundstück fest verbunden sind. Die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben.

3.2 Außenanlagen

Einfriedung (Mauer, Zaun), wilder Bewuchs

Das Bewertungsgrundstück ist ungenutzt bzw. zurückgelassen. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 verwiesen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 12621 Berlin, Lindenstraße 6, zum Wertermittlungstichtag 27.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Kaulsdorf	22951N	3	3	67/1	693 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	27.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	693 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	600,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	27.11.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	600,00 €/m ²	
GFZ	0,4	0,4	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	693	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	600,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	600,00 €/m²	
Fläche		×	693 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	415.800,00 € rd. 416.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2023 insgesamt rd. **416.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert		416.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	416.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	42.000,00 €
Vergleichswert	=	374.000,00 €

4.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen berücksichtigen Erwerber besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.d.R. nur pauschal.

Das Bewertungsobjekt wird am Wertermittlungsstichtag von dem auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindlichen Einfamilienhaus überbaut, vgl. hierzu in Punkt 1.4.1 des Gutachtens. Der Überbau erstreckt sich auf rd. 70 m². Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Einordnung ist das Bewertungsgrundstück daher tlw. nur eingeschränkt bebaubar. Wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer machen auf Grund derartiger Einschränkungen unabhängig von einer möglichen Überbaurente regelmäßig einen Abschlag in etwa der Höhe des Bodenwerts für die überbaute Fläche. Vorliegend ergibt sich daraus ein Abschlag in Höhe von 42.000,00 € (600 €/m² x 70 m²), welcher in der Wertermittlung entsprechend in Abzug gebracht wird.

4.4.2 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert für das unbelastete, unbebaute Grundstück in 12621 Berlin, Lindenstraße 6,

Grundbuch	Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	Kaulsdorf	22951N	3	3	67/1	693 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2023 mit rd.

374.000,00 €

in Worten: dreihundertvierundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 28.11.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand November 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte