

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Gielsdorfer Straße 38
in 12623 Berlin-Mahlsdorf

Objektart: Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte,
Nebengebäuden, späteren Anbauten und einer Garage

Grundbuch: Berlin-Hellersdorf, Blatt 24840N

Auftraggeber: Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer: **30K 35/25**

Wertermittlungstichtag: 5.12.2025

Verkehrswert: 470.000,00 €



Straßenansicht; das Wertermittlungsobjekt ist markiert.



Ansicht vom Garten

Das Gutachten umfasst 29 Seiten zuzügl. 33 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

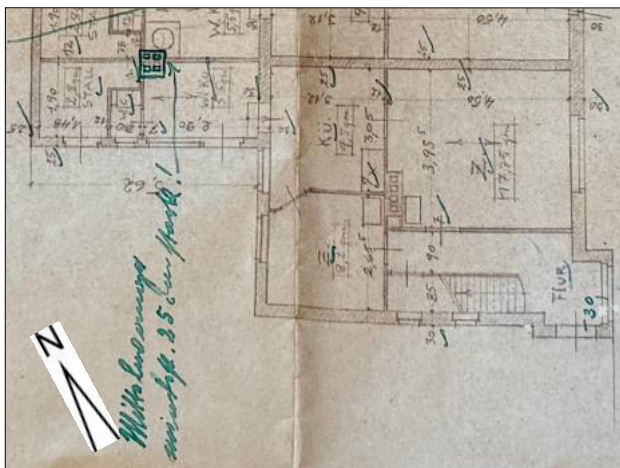
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen, vollunterkellerten Doppelhaushälfte in Massivbauweise bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin eine massiv errichtete Garage und nachträglich errichtete Anbauten, die zu Wohnzwecken genutzt werden, vermutlich jedoch ohne Baugenehmigung errichtet wurden. Das Grundstück ist baulich nicht voll ausgelastet. Planungsrechtlich besteht eine Baulandreserve im hinteren Grundstücksteil.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1926
Grundstücksgröße:	1.199 m ²
Wohnfläche, rd.:	87 m ² im Haupthaus ab EG
Zustand:	überwiegend normaler bis einfacher Zustand
Nutzung:	Das Grundstück wird bezugsfrei bewertet. Es liegt Eigennutzung für das Wohnhaus vor; die Nutzungsverhältnisse der Anbauten konnten nicht zweifelsfrei geklärt werden.
Wertermittlungsstichtag:	5.12.2025
Verkehrswert:	470.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	823/25



Grundriss Erdgeschoss (aus der Erbauungszeit)
Gielsdorfer Straße, Blick nach Westen



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert
Gielsdorfer Straße, Blick nach Süden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	11
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1 Weitere Objektdaten	14
3.2 Ermittlung der Flächen	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes	18
4.4 Ermittlung der Ersatzwerte für die Eintragungen im Grundbuch in Abt. II	25
4.5 Zusammenstellung der Werte	28
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	28
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	29

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss aus der Erbauungszeit, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss aus der Erbauungszeit, o. M.
 Grundriss Obergeschoss aus der Erbauungszeit, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss mit Anbau, Skizze der Sachverständigen, o. M.
 Schnitt aus der Erbauungszeit, o. M.
 Seitenansicht aus der Erbauungszeit, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auszug aus dem B-Plan XXXIII-25
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Grundstück mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden, späteren Anbauten und freistehender Garage.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Lichtenberg
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 13.11.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin

vertreten durch den Prozessbevollmächtigten
Herrn RA Alexander Ollendorff
Eichenallee 30
14050 Berlin

Antragsgegner

Ortstermin: 5.12.2025
ab 11:30 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Prozessbevollmächtigter der Antragstellerin
- Antragsgegner
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: Gemäß Angabe des Bezirksamtes sind im Bauaktenarchiv keine Unterlagen zum Wohnhaus vorhanden. Es ist allein eine Akte zum Neubau der Garage vorhanden. Demnach wurde die Genehmigung für die Garage im Jahr 1963 erteilt.

Rücksprachen: div. Rücksprachen mit dem Bauaktenarchiv; keine weiteren Rücksprachen

Unterlagen/Angaben der Beteiligten: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 13.11.2025 um folgende Angaben/Übergabe von Unterlagen gebeten:

- Grundrisse und Schnitte zum Objekt
- Namen der evtl. vorhandenen Mieter, deren Mietverträge und die Höhe der aktuellen NK-Miete
- Angabe zur Heizungsart
- Energieausweis

Auf dieses Schreiben hat der Antragsgegner mit Mail vom

18.11.2025 reagiert und die Baugenehmigungspläne aus der ursprünglichen Erbauungszeit übergeben. Weiterhin hat er Angaben zur Heizung gemacht und mitgeteilt, dass kein Energieausweis vorliegt und auch kein Mietvertrag.

Die Antragstellerin bzw. deren Prozessbevollmächtigter haben auf das Schreiben nicht reagiert.

weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:

- Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 2484ON vom 2.9.2025
- Auskunft zur Wohnpreisbindung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen, vom 27.10.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen, vom 27.11.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 20.10.2025
- Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 10.11.2025
- Baulastenauskunft des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, vom 25.11.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen/Auflagen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, vom 20.10.2025
- Negativauskunft des Bauaktenarchivs vom 4.11.2025 und mündliche Ergänzung vom 25.11.2025, dass eine Akte, allerdings nur zur Garage, vorhanden sei (von 1963)

Die Angaben zum Aktenbestand bezüglich der Garage erfolgten mündlich. Es erfolgte keine zusätzliche Einsicht in die Bauakte.

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2

Grundbuch: Berlin-Hellersdorf
Grundbuchblatt: 2484ON
Gemarkung: Flur 162; Flurstück 59
Grundstücksgröße: 1.199,00 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche
Anschrift der Grundstücke: Gielsdorfer Straße 38
12623 Berlin-Mahlsdorf

Rechte und Lasten: keine Eintragungen

Erste Abteilung: Eigentümer

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.

Gemäß dem Beschluss des AG Lichtenberg sollen die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unter den lfdn. Nr. 1, 2, 3 (a und b) gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für die Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird. Mithin werden für die Eintragungen separate Ersatzwerte ermittelt, die **nicht** auf den Verkehrswert angerechnet werden.

unter der lfd. Nr. 1 zu 1:

Eine Bau- und Gewerbebeschränkung nach Maßgabe der Bewilligung vom 18.7.1921 zu Gunsten der Stadtgemeinde Berlin, eingetragen am 30.7.1921. Umgeschrieben am 13.8.2001. (Dieses Recht war vormals als Nr. 2 eingetragen.)

Aus dem Bewilligungstext:

Die o.g. Bewilligung hat vorgelegen. Es handelt sich hierbei um den Kaufvertrag des ursprünglich unbebauten Grundstücks. Der Kauf ist mit der Verpflichtung verbunden, dass auf dem Grundstück ein Eigenheim errichtet werden muss. Eine gewerbliche oder gastronomische Nutzung ist hiernach ausgeschlossen.

Im Bewilligungstext heißt es: "Die Stadtgemeinde Berlin verkauft von ihrem Siedlungsgelände ... zu dem Zwecke, sich auf dem Grundstück eine gesunde Kleinwohnung mit Garten als Eigenheim zu schaffen." Weiterhin heißt es: "Auf dem Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadtgemeinde keine Gast-Schankwirtschaft- oder belästigender Gewerbebetrieb er-

richtet oder betrieben werden."

unter der Ifd. Nr. 2 zu 1:

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, dieses Grundstück nach Maßgabe des § 14 Ziffer 3a der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3.11.1925 zu bebauen und bei Abbruch eines der Gebäude die gemeinsame Brandmauer unversehrt stehen zu lassen. Für den jeweiligen Eigentümer von Mahlsdorf Blatt 5798 gemäß Bewilligung vom 9.2.1926, eingetragen am 7.4.1926. Umgeschrieben am 13.8.2001. (Dieses Recht war vormals als Nr. 6 eingetragen.)

Aus dem Bewilligungstext:

Die o.g. Bewilligung hat vorgelegen. Es handelt sich hierbei um eine gegenseitige Vereinbarung der ursprünglichen Nachbarn der Grundstücke Gielsdorfer Straße 36 und 38. Hiernach sichern sich die Eigentümer gegenseitig zu, die beiden Grundstücke jeweils gemäß der Bauordnung Berlin zu bebauen und dies über eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Sicherung der gemeinsamen Brandwand geht aus dem Bewilligungstext nicht explizit hervor. Es wird angenommen, dass sich die Sicherung der gemeinsamen Brandwand aus der damals gültigen Bauordnung ergibt. Diese hat hier nicht vorgelegen. Es wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich hieraus keine Umstände ergeben, die gesondert bewertet werden müssten. Sollten späterhin andere Umstände bekannt werden, so muss das Gutachten an dieser Stelle ggf. korrigiert werden.

unter der Ifd. Nr. 3 zu 1:

Nießbrauch für

a) männliche Person, geb. 17.10.1921

b) weibliche Person, geb. 24.4.1925

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 17.1.2007 (UR-Nr. 47/2007, Notar Christian Klausch in Berlin) eingetragen am 8.5.2007.

Aus dem Bewilligungstext:

Die o.g. Bewilligung hat vorgelegen. Es handelt sich hierbei um einen Überlassungsvertrag, bei dem sich die Schenker ein lebenslanges, unentgeltliches Nießbrauchsrecht als Gesamtberechtigte an dem überlassenen Grundbesitz sichern. Der Nießbrauchsrechtnehmer trägt die außergewöhnlichen Belastungen. Im übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes der Berechtigten.

Hinweis:

unter der Ifd. Nr. 4 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, Zwangsversteigerung, 30 K 35/25). Eingetragen am 2.9.2025.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde sind für das Grundstück Baulasten eingetragen.

Im Baulastenblatt 167 ist folgende Eintragung vorhanden:
"Der im Ordinatenblatt der Berliner Wasserbetriebe vom 31.7.1997 braun sowie im Lageplan blau gekennzeichnete Hausanschlußkasten (Schmutzwasseranschluss) wird den Grundstücken Gielsdorfer Straße 36 und Gielsdorfer Straße 38 jederzeit uneingeschränkt zur gemeinsamen Entwässerung zur Verfügung gestellt."

Gemäß dem Lageplan befindet sich der Hausanschluss auf dem Nachbargrundstück im Bereich des Vorgartens in der Nähe der Grundstücksgrenze. Das bedeutet, dass die beiden Doppelhaushälften über einen gemeinsamen Anschluss zum öffentlichen Schmutzwasserkanal verfügen.

Diese Regelung stellt sich als baujahrestypisch dar. Im Rahmen der Bewertung bleibt sie daher ohne gesonderten Werteinfluss, bzw. das Merkmal ist in den Anpassungsfaktoren des GAA Berlin bereits abgebildet.

Auf die Auskunft und die Lagepläne in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk:	Marzahn-Hellersdorf
Altbezirk:	Hellersdorf
Ortsteil:	Mahlsdorf
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe des S-Bhf. "Mahlsdorf" in ca. 950 m Entfernung. Der überregional bedeutende Einkaufsbereich "Biesdorf-Center" ist in ca. 4 km zu erreichen; der "Alexanderplatz" in ca. 13,5 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	Der nächstgelegene Grünbereich ist die Parkanlage "Kaulsdorfer Seen" in ca. 1,0 km Entfernung. Die Gegend ist im Bereich der Privatgrundstücke stark durchgrünt.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Gielsdorfer Straße" (195) in ca. 300 m; Bus- und Tramhaltestelle "Wilhelmsmühlenweg" (62, N62) in ca. 950 m; S-Bhf. "Mahlsdorf" (RB 26, S5) in ca. 950 m Entfernung; U-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes

	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 10, Auffahrt "Berlin-Hellersdorf" in ca. 10,2 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Osten
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchti- gungen erkennbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im November 2025:
9,3 % für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 10,2% für die Stadt Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
5.484 €/Monat im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (PLZ 12623), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
+ 2.143 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, + 19.045 für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 5,1% für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als <u>nicht voll</u> ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,05
erreichte GFZ, rd.:	0,10

	Gemäß der überschlägigen Ermittlung der Sachverständigen, bezogen auf das ursprüngliche Wohnhaus mit Nebengebäuden, jedoch ohne die nachträglichen Anbauten.
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan XXIII-25, festgesetzt am 10.4.2006. Als Art der Nutzung ist "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Ziel des B-Plans ist die ortsverträgliche Nachverdichtung des Siedlungsbereiches. Im Bereich des Bewertungsobjektes sind zwei Baufelder festgesetzt; das vordere straßennahe Baufeld (mit dem bestehenden Wohnhaus) hat eine Größe von 10 m Breite und 20 m Länge; dabei ist eine Baulinie zur Straße definiert. <u>Vor Ort war erkennbar, dass der vorhandene, eingeschossige Anbau an der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des festgelegten Baufeldes liegt.</u> Ein hinteres Baufeld (im jetzigen Garten) weist eine Bebauungstiefe von 12 m und eine Breite von ca. 18 m aus. In diesem Bereich besteht mithin eine Baulandreserve. Beide Baufelder sehen eine Bebauung mit Doppelhäusern vor. Als Maß der Nutzung sind eine zulässige GRZ und GFZ von 0,2 mit einem Vollgeschoss, bezogen auf die Hauptbauanlagen, ausgewiesen. Durch Nebenanlagen (Garagen, Schuppen, u.a.) kann dieses Maß um 50% überschritten werden. Straßenlandabtretungen sind nicht bekannt geworden. Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft und den Auszug aus dem B-Plan in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz. Es unterliegt jedoch ggf. dem Umgebungsschutz aufgrund eingetragener Denkmale in Sichtnähe (Gesamtanlage von 1926-1931, Architekt Bruno Taut für die Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft Lichtenberger Gartenheim GmbH). Im Rahmen der Bewertung ist dies jedoch ohne Werteeinfluss.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung.
<u>Bauordnungsrecht:</u>	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
<u>baubehördliche Auflagen:</u>	Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen <u>keine</u> baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm- und mergel; Grundwasserstand bei 37,50 bis 38,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	"Gielsdorfer Straße" als zweispurige Anliegerstraße; Befestigung mit Betonsteinplatten, einseitig angelegter Fußweg; Straßenbeleuchtung vorhanden
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft ist die Straße "Gielsdorfer Straße" <u>zum Ausbau bestimmt</u> . "Nach den geltenden Vorschriften (...) können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden. Für das Grundstück bestehen in diesem Zusammenhang keine offenen Forderungen." Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.
Be- und Entwässerung:	an öffentliche Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde ermöglicht. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt. Weiterhin waren die Garage und sämtliche Nebengebäude auf dem Grundstück zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Es handelt sich dabei um eine zweigeschossige Doppelhaushälfte als massiv errichtetes Wohnhaus mit voller Unterkellerung, Satteldach und Spitzboden. Das Dach ist in Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung und außenliegender Entwässerung errichtet. Das Gebäude wurde im Rahmen einer Siedlungsmaßnahme in Grenzbauweise errichtet. Beim ursprünglichen Wohnhaus waren bereits eingeschossige, nicht unterkellerte Anbauten vorhanden, in denen ursprünglich Waschküche und Stall untergebracht waren.

Das ursprüngliche Baujahr des Altbaus (entspricht dem Jahr der Schlussabnahme) ist nicht bekannt geworden. Die Bauantragspläne wurden am 19.2.1926 genehmigt. Dieses Jahr gilt im Rahmen der Wertermittlung als Baujahr.

Gemäß Angaben aus der Bauakte wurde im Jahr 1963 die Genehmigung für den Bau der Garage erteilt. Diese stellt sich als massiv errichtetes Gebäude mit flach geneigtem Pultdach und Grube dar. Weiterhin wurde an die Garage ein kleines Werkstattgebäude angebaut.

Nachträglich erfolgten eingeschossige Anbauten im EG und Umbauten der ehemaligen Waschküche und des Stalls. Der Zeitpunkt dieser Um- und Anbauten ist nicht bekannt geworden.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich eine Wohneinheit im Haupthaus und eine weitere Wohneinheit in den Anbauten. Beide Einheiten sind unabhängig voneinander zugänglich und nutzbar.

Die nachträglichen Anbauten sind nicht unterkellert, augenscheinlich massiv errichtet und mit einem flach geneigten Pultdach mit Bitumendeckung versehen. Im nachträglich errichteten Anbau befindet sich eine Wohnung mit Flur, zwei Zimmern, Küche und einem kleinen Bad. Der Zugang zu dieser Wohneinheit erfolgt über einen überdachten und eingehausten Freibereich.

Die tatsächliche Raumaufteilung im Wohnhaus entspricht mithin nicht (mehr) den Grundrisszeichnungen aus dem ursprünglichen Erbauungsjahr. Die wesentlichen Grundrissänderungen im EG und die Raumaufteilung der Anbauten sind in den Anlagen zu diesem Gutachten als Skizze beigelegt.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt auf der südlichen Hausseite. Im EG befinden sich im Haupthaus ein Flur, ein Zimmer und eine Küche. In der ehemaligen Waschküche befindet sich nunmehr ein Hobbyraum/Bar; weiterhin wurde der Raum um einen Wintergarten erweitert der mit einem Pultdach abgedeckt ist. Im ehemaligen Stall befindet sich nunmehr ein kleines Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Der Zugang zum Bad erfolgt von innen über den Hobbyraum.

Der Keller ist von außen und innen über eine einläufige Treppe erreichbar. Diese stellt sich als Treppe mit einem Metall-Mittelholm und aufgesattelten Trittstufen aus Holz und Metall dar. Die Kopfhöhe im KG ist eingeschränkt. Der Keller ist massiv gemauert, die Decke über KG ist gemäß Schnitt massiv ausgeführt; vor Ort waren jedoch einsehbare Bereiche der Decke als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Decke über KG ist mit einer Bekleidung versehen, sodass die Konstruktion nicht gänzlich sichtbar war. Die Räume im Keller sind nicht beheizbar.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, wobei ein Zimmer als sog. "gefangenes Zimmer" ausgeführt ist. Dieses Zimmer hat keine Heizung.

Der Spitzboden ist über eine einläufige, feste Treppe zugänglich und ein kleines Giebfenster belichtet. Er ist nicht ausgebaut und dient als Abstellfläche. Die Dachschrägen sind mit einer winddichten Folie versehen; augenscheinlich ist keine Dämmung der Dachflächen vorhanden. Es besteht im Firstbereich eine ausreichende Kopfhöhe.

Die Außenwände ab EG sind, gemäß Schnitt, massiv gemauert. Sie sind mit Putz und Anstrich versehen. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind als Holzkastendoppelfenster, Holzeinfachfenster und PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden die PVC-Fenster ca. im Jahr 1997 eingebaut.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gasheizung, Fabrikat Viessmann, Vitocell 300. Gemäß Angabe ist das Baujahr der Anlage 1996. Die Verteilung im Wohnhaus erfolgt über Plattenheizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung und einen Warmwasserspeicher im Keller, Fassungsvermögen ca. 200 l.

Gemäß Angabe beim Ortstermin versorgt die Heizungsanlage das Wohnhaus und auch die Wohneinheit im Anbau. Der Warmwasserspeicher im Keller versorgt jedoch nur das Wohnhaus; die Versorgung mit Warmwasser für die Wohnung im Anbau erfolgt dezentral über einen E-Boiler (ohne Besichtigung).

Die E-Verteilung erfolgt nach VDE. Die Bodenbeläge bestehen aus Auslegware, PVC und Fliesen. Die Wände und Decken sind mit Putz und Anstrich, Tapeten oder Holzbekleidung versehen.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Garage in Grenzbauweise an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Garage ist massiv errichtet und hat ein Pultdach in Holzkonstruktion. Die Deckung erfolgt augenscheinlich mit Welleternitplatten. Sie ist nicht beheizbar. Für die Garage liegt eine Baugenehmigung vor. Laut Flurkarte hat die Garage einen Grenzabstand zum seitlichen Nachbarn. Vor Ort waren die Grundstücksgrenzen im Bereich der Garage nicht genau erkennbar. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass kein Überbau vorhanden ist.

Der hintere Teil des Grundstücks stellt sich als Gartenfläche mit Rasen und Baumbestand dar. Die Außenanlagen stellen sich als "normal" im Sinne des GAA Berlin dar; im vorderen Grundstücksbereich sind die Wege und Terrassen befestigt.

Das Grundstück ist zu den seitlichen Nachbarn mit Maschendrahtzaun abgegrenzt. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt über eine Holzzaunanlage mit massiven Pfeilern. Es sind ein Zufahrtstor und ein Eingangstor vorhanden.

Weiterhin wird auf die Fotos und die Pläne in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung:	Doppelhaushälfte
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1926
tatsächliches Baualter:	99 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 5.12.2025.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das <u>ursprüngliche</u> Baujahr in die Bewertung ein. Auf meine vorherigen Darstellungen sei verwiesen.
Förderung:	Gemäß vorliegender Auskunft wurde das Gebäude nicht im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Einbau neuer Fenster und der Heizung im Jahr 1996. Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Die Erschließung des Haupthauses und ebenso der einzelnen Grundrissebenen erfolgt ausschließlich über Treppen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.
Zustand:	Überwiegend normaler mit Tendenz zu einfachem Zustand.
Sonstiges:	Für die eingeschossigen Anbauten liegt vermutlich keine Baugenehmigung vor; weiterhin liegen diese Gebäude außerhalb des bauordnungsrechtlich festgesetzten Baufeldes.
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; Feuchteschäden in der Außenwand des Bades im EG. Aufgrund des Baujahres der Erweiterung muss mit der Verwendung konta-

miniierter Baustoffe gerechnet werden. Hier müssen ggf. Sondergutachten erstellt werden. Dies war nicht Teil des Auftrags. Konkrete Hinweise liegen für die Bekleidung der Decke über KG und die Eindeckung der Garage vor. Hier wurden augenscheinlich asbesthaltige Baustoffe verwendet.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.1 Weitere Objektdaten

Energieausweis: lag nicht vor

Nutzung: Das Haupthaus wird vom Antragsgegner genutzt. Der Anbau wird von einer dritten Person genutzt. Gemäß Angabe des Antragsgegners handelt es sich dabei um eine Nutzungsüberlassung innerhalb des Freundeskreises. Es liegt kein Mietvertrag vor und es werden keine Mieteinnahmen erzielt.

Im Rahmen der Bewertung wird das Objekt in bezugsfreiem Zustand bewertet. Auf die nicht gänzlich zu klärende Nutzungsverhältnisse des Anbaus wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Mietvertrag: liegt gemäß Angabe nicht vor

Mieteinnahmen: liegen gemäß Angabe nicht vor

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Es haben Grundrisspläne zum Haupthaus mit Angaben zu Wohn-/Nutzflächen vorgelegen. Dabei lagen jedoch nicht für alle Zimmer Angaben vor, daher können diese Flächen nicht verwendet werden. Mithin wurden die Nutz- und Wohnflächen überschlägig auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt. Auf die Unschärfen bei der Ermittlung der Wohnfläche sei hingewiesen.

3.2 Ermittlung der Flächen

– auf Basis der Grundrisspläne, bezogen auf das Wohnhaus mit Nebengebäuden, jedoch ohne die späteren Anbauten –

Bebaute Fläche

Wohnhaus	6,20 m	x	8,34 m	=	51,71 m ²
Hauseingang EG	0,40 m	x	2,10 m	=	0,84 m ²
Hauseingang EG	0,40 m	x	1,00 m	=	0,40 m ²
Nebengebäude EG	5,62 m	x	2,21 m	=	12,42 m ²
Summe, rd.					65,00 m²

Bruttogrundflächen

KG				=	51,71 m ²
EG				=	65,00 m ²
OG				=	51,71 m ²
DG/Spitzboden	51,71 m ²	x	0,60 %	=	31,02 m ²
Summe, rd.					199,00 m²

Geschossfläche (GF)

EG				=	65,00 m ²
OG				=	51,71 m ²
Summe, rd.					117,00 m²

Grundstücksfläche **1.199,00 m²**

vorhandene GRZ	65,00 m ²	:	1.199,00 m ²	=	0,05
vorhandene GFZ	117,00 m ²	:	1.199,00 m ²	=	0,10

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird dabei auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für EFH wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet. Aufgrund der Schrägen im Dachgeschoss wird der Faktor hier gemindert.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	65,00 m ²	x Faktor 0,82	=	53,30 m ²
OG	51,71 m ²	x Faktor 0,65	=	33,61 m ²
Summe, rd.				87,00 m²

Nutzflächen

KG	51,71 m²	x Faktor 0,82	=	<u>42,40 m²</u>
		bzw. rd.		42,00 m²

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2025 des GAA Berlin vor, die hier zur Anwendung kommen. Diese sind auf der Basis von über 3.297 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet worden und gehen insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., ein, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt, da hier auf die Sachwertanpassungsfaktoren des GAA Berlin zurückgegriffen werden kann.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND, verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutsam sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

Indexreihen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des GAA Berlin. Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2024 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen. Der Bodenwert geht somit als sog. fiktiver Bodenwertanteil in die Ermittlung des Sachwertes ein.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 31.12.2024 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Das vorliegende Grundstück wäre grundsätzlich teilbar; es besteht eine Baulandreserve im hinteren Grundstücksteil mit einer GFZ von 0,1. Der GAA Berlin nimmt jedoch bei der Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren keine Untersuchungen hinsichtlich der rechtlichen Teilbarkeit der Grundstücke vor. Weiterhin wurden bei der Auswertung des GAA Berlin Kauffälle mit Grundstücksgrößen von bis zu 1.742 m² berücksichtigt. Die Grundstücksgröße des hier vorliegenden Bewertungsobjektes liegt mithin innerhalb der ausgewerteten Spannweiten. Daher geht der Bodenwert des gesamten Grundstücks ohne weitere Anpassungen in die Wertermittlung ein.

In der Zone des Bewertungsobjektes sind zwei verschiedene Bodenrichtwerte für unterschiedliche bauliche Auslastungen angegeben. Ein Wert bezieht sich auf eine GFZ von 0,4 (BRW-Nr. 1819); der zweite Wert auf eine GFZ von 0,8 (BRW-Nr. 2528). Hier wird Bezug genommen auf den Bodenrichtwert mit einer baulichen Auslastung von 0,4.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein.

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Typ 2.12 (Doppelhaushälfte, voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dach) ausgewählt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte der Baujahre bis 1948 wird bei normalem Bautenzustand eine Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das Wohnhaus weist einen überwiegend normalen baulichen Zustand, mit Tendenz zu einfachem baulichen Zustand auf bei einer Bausubstanz die sich als überwiegend bauzeitlich darstellt. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **31.12.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 31.12.2024 bis zum Wertermittlungstichtag am 5.12.2025, mithin über rd. 11 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den Bericht "Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 2.12.2025).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt eine Stabilisierung, jedoch immer noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle wie auch der Geldumsatz sind im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preisrückgänge in einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2020 bis 2025, bezogen auf die wGF, ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren, ab dem Jahr 2024 jedoch eine Stabilisierung zu verzeichnen ist. Im o.g. Bericht heißt es: "Im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2025 wurden 13 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 14 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Hier wird ebenfalls auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes (BRW-Nr.1819, GFZ 0,4) hingewiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 530 €/m²

1.1.2024 480 €/m²

1.1.2025 460 €/m²

Mithin ist der BRW der Zone in den letzten beiden Jahren, jeweils gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert, um -11 %, bzw. um -4 % gesunken. Der Bodenrichtwert spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise wider, er zeigt jedoch eine grundsätzliche Tendenz der Marktentwicklung.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. -1 % ein. Diese stellt die Anpassung vom 31.12.2024 bis zum WST am 5.12.2025 (über rd. 11 Monate) dar. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV (bog):

Geringer Bauliche Auslastung des Grundstücks (GFZ)

Die tatsächliche bauliche Auslastung des Grundstücks ergibt sich mit einer GFZ von rd. 0,1. Das Grundstück ist planungsrechtlich mit einer GFZ von 0,2 bebaubar, mithin ist eine Baulandreserve mit einer GFZ von 0,1 vorhanden. Der Bodenrichtwert des GAA Berlin ist für eine bauliche Auslastung mit einer GFZ von 0,4 ermittelt. Mithin ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da eine bauliche Auslastung des Grundstücks mit einer GFZ bis 0,4 planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass in der Zone des Bewertungsobjektes zwei Bodenrichtwerte für zwei unterschiedliche bauliche Auslastungen ausgewiesen sind. Zum 1.1.2024 liegt der BRW bei einer GFZ von 0,4 bei 480 €/m² und bei einer GFZ von 0,8 bei 500 €/m². Mithin liegt der Bodenrichtwert für die um 100% höhere bauliche Auslastung nur bei einem rd. 4% höheren Bodenrichtwert. Daher wird im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nur ein geringer pschl. Abzug für dieses Merkmal in die Berechnung eingestellt. Dieser Betrag stellt das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand dar.

Fehlender Ausbau der Straße

Gemäß vorliegender Auskunft ist die Straße "Gielsdorfer Straße" zum Ausbau bestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob und wann ein Ausbau der Straße erfolgt. Ausbaumaßnahmen an Erschließungsanlagen sind in Teilbeträgen umlagefähig auf die Anrainer. Mithin ist damit zu rechnen, dass entsprechende Beiträge auf die Eigentümer zukommen. Weiterhin werden die Bodenrichtwerte durch den GAA Berlin für erschließungsbeitragsfreies, voll erschlossenes Bauland ermittelt.

Mithin ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da es sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt nicht um voll erschlossenes, beitragsfreies Bauland handelt. Im Rahmen der Bewertung wird hier ein pauschaler Betrag in Ansatz gebracht, der jedoch vergleichsweise gering ausfällt, da ein Ausbau der Straße als unwahrscheinlich angenommen werden kann. Dieser Betrag stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand.

Unklare Nutzungsverhältnisse

Der Verkehrswert wird für das Objekt in bezugsfreiem Zustand ermittelt. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass der Antragsgegner das Wohnhaus bewohnt, jedoch eine dritte Person die Anbauten zu Wohnzwecken nutzt. Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin liegt für diese Nutzung kein Mietvertrag vor und es wird auch keine Miete gezahlt. Vielmehr handelt es sich, gemäß Angabe, um eine Nutzungsüberlassung innerhalb des Freundeskreises. Es besteht jedoch für den zukünftigen Eigentümer das Risiko, dass bis zur Klärung der Nutzungsverhältnisse und der Freimachung des gesamten Grundstücks noch eine Wartezeit zu berücksichtigen ist. Dieses Risiko wird im Rahmen der Wertermittlung in einem pschl. Abzug dargestellt, der sowohl die Wartezeit als auch die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers auf das geschilderte Merkmal darstellt.

Zuschlag vorhandene Anbauten/Garage

Der GAA Berlin bereinigt die Sachwerte um die Wertanteile baulicher Nebenanlagen. Mithin ist im Rahmen der Bewertung ein Zuschlag für die Bauzeitwerte der Garage und der späteren Anbauten einzustellen. Auf die Problematik der fehlenden Baugenehmigung der Anbauten sei verwiesen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Behörde im Rahmen eines Bauantragsverfahrens für den hinteren Grundstücksteil den Abbruch der (vermutlich ohne Baugenehmigung errichteten) Anbauten fordert. Mithin ergibt sich ein vergleichsweise geringer pschl. Zuschlag, der in die Bewertung ein. Dieser Betrag stellt die Reaktion eines Marktteilnehmers auf die geschilderten Merkmale dar.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden da sie bereits in den NHK, bzw. dem Auswertungsmodell des GAA Berlin berücksichtigt sind.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2024 für dieses Gebiet bei

480 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein. Der Bodenwert geht als Zwischenwert in die Ermittlung des Sachwertes ein und ergibt sich wie folgt:

Berechnung des fiktiven Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		1.199,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2024		480,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	575.520,00 €
bzw. rund		576.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

Wohnen in der Doppelhaushälfte, vergleichbarer Typ 2.12

Baujahr, ca.	1926
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd. 30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -	
Normalherstellungskosten 2010	rd. 825,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -	
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:	1,00
Preisfaktor IV/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)	1,847
Wert	1.523,78 €/m ²
bzw. rd.	1.524,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung	199,00 m ²
<u>Berechnung:</u>	
199,00 m ² x 1.524,00 €/m ² =	303.276,00 €
Summe:	303.276,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)	
	62,5 %
ergibt Abzug	189.547,50 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig	113.728,50 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)	0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –	113.728,50 €
bzw. Rund	114.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Marzahn (Tabelle 6) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe, weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meinen vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter fiktiver Bodenwert		576.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	114.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	690.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>		
	0,793	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1920 bis 1948, Abzug	-0,061	
Gebäudeart: Doppelhaushälfte, Zuschlag	0,084	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug interpoliert	-0,0705	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Ohne Bauerrichtungsvertrag, neutral	0	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,7455	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:		514.395,00 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-1,0%	-5.143,95 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:		509.251,05 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug für geringere mögliche bauliche Auslastung (GFZ), gemäß Text	-2,0%	-10.185,02 €
Risikoabzug, fehlender Ausbau der Straße, gemäß Text	-1,0%	-5.092,51 €
Risikoabzug, unklare Nutzungsverhältnisse, gemäß Text	-5,0%	-25.462,55 €
Zuschlag Nebengebäude, pschl., gemäß Text		5.000,00 €
ergibt Sachwert, gesamt:		473.510,97 €
(als angepasster Verfahrenswert)		
bzw. rund		470.000,00 €
entspricht, bezogen auf den vorläufigen Sachwert, bei einer WF von	87,00 m ²	5.853,46 €/m ²
entspricht, bezogen auf den vorläufigen Sachwert, bei einer wGF von	117,00 m ²	4.352,57 €/m ²

4.4 Ermittlung der Ersatzwerte für die Eintragungen im Grundbuch in Abt. II

Gemäß Auftrag sollen die in Abt. II des Grundbuches unter den Nr. 1, 2, 3 a und b verzeichneten Rechte gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die den Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungen haben vorgelegen. Auf die vorangegangenen Darstellungen sei verwiesen.

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 1

Wie zuvor dargestellt, wird hier angenommen, dass die Bedingungen der Bewilligung durch die (erstmalig) erfolgte Bebauung des Grundstücks nunmehr erfüllt sind. Weiterhin wird angenommen, dass die Rechte der Stadt Berlin, bei einem fiktiven zukünftigen Antrag zur Nutzungsänderung des Objektes durch den Eigentümer, auch unabhängig von der Eintragung im Grundbuch durch die Bauaufsicht durchgesetzt werden können. Mithin gilt die Eintragung als "historische Eintragung", die sich erfüllt hat und nur noch im Rahmen einer sog. "Grundbuchverschmutzung" zu berücksichtigen ist.

Bewertung

Zur Ermittlung der Wertminderung des Objektes durch die Grundbuchverschmutzung beziehe ich mich auf die verfügbare Literatur. Kleiber nennt in seinem Buch "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 10. Auflage 2023 (Kapitel VIII Rechte und Belastungen an Grundstücken, Vorkaufsrechte, ab Seite 3.232 ff), dass eine Grundbuchverschmutzung auf Marktteilnehmer "eine abschreckende Wirkung haben kann (und) die Marktgängigkeit einschränken, d. h. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge haben". Die Höhe des Abschlages ist weiterhin an den Bedingungen der Bewilligung sowie der aktuellen Marktlage zu bemessen. Bei Kleiber heißt es dazu: "Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und einer hohen Nachfrage. Der Sachverständige muss sich die Marktsituation genau ansehen ... Genaue Marktdaten gibt es dafür nicht".

Gemäß dem zuvor genannten Bericht des GAA Berlin zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025 hat sich der Markt insgesamt wieder stabilisiert. Es kann also von einer überwiegend "normalen" Nachfrage und einem "normalen" Angebot im Teilmarkt ausgegangen werden. Hier wird davon ausgegangen, dass nur noch ein geringer Einfluss der Eintragung auf den Verkehrswert anzunehmen ist. In Abwägung der oben genannten Vertragsbedingungen und der aktuellen Marktlage wird hier ein Abzug von 0,05% des Verkehrswertes eingestellt. Besondere Gründe für einen höheren Wertanteil liegen nicht vor, daher wird der genannte Wert in Ansatz gebracht.

Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 1

Verkehrswert, unbelastet		470.000,00 €
davon, wie beschrieben	0,05 %	235,00 €
ergibt Wertminderung durch die Eintragung		200,00 €

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2

Wie zuvor dargestellt, sichert die vorgenannte Eintragung den beiden Eigentümern der jeweiligen Doppelhaushälften Gielsdorfer Straße 36 und 38 jeweils gegenseitig die Erstbebauung mit Doppelhaushälften im Sinne der damals gültigen Bauordnung zu. Wie bei der Eintragung zuvor bereits ausgeführt, ist dieser Teil der Bedingung durch die erstmalige Bebauung der Grundstücke bereits erfüllt. Darüber hinaus sichert die Eintragung den Erhalt der gemeinsamen Brandwand bei einem evtl. Abbruch einer der Doppelhaushälften zu.

Der Erhalt der gemeinsamen Brandwand würde, im Fall eines Abbruchs einer Haushälfte, auch immer von der Behörde gefordert werden; mithin stellt diese Bewilligung eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung dar. Aus der Bewilligung gehen jedoch darüber hinaus keine Regelungen betreffend der zu erwartenden Kosten bei einem evtl. Abbruch hervor. Mithin ergeben sich hier, gegenüber den öffentlich-rechtlichen Regelungen der Bauaufsicht, keine wirtschaftlichen Vor- und/oder Nachteile, die hier gesondert zu berücksichtigen wären. Daher handelt es sich bei dieser Eintragung, ähnlich wie bei der zuvor genannten, um eine sog. "historische Eintragung", die sich im Wesentlichen erfüllt hat und im Rahmen einer sog. "Grundbuchverschmutzung" zu berücksichtigen ist.

Bewertung

Ich verweise auf meine vorherigen Darstellungen zur Bewertung der Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1. Mithin ergibt sich folgende Berechnung:

<u>Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 2</u>		
Verkehrswert, unbelastet		470.000,00 €
davon, wie beschrieben	0,05 %	235,00 €
ergibt Wertminderung durch die Eintragung		200,00 €

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3

Hier ist ein Nießbrauchsrecht zugunsten eines Ehepaars als Gesamtberechtigte eingetragen. Dieses Recht wurde im Rahmen des Übertragungsvertrages vereinbart. Das bedeutet, dass das Recht an das Leben der letztersterbenden Person geknüpft ist.

Der Sachverständigen wurde beim Ortstermin durch den Antragsgegner mitgeteilt, dass beide Berechtigten nunmehr verstorben sind. Mithin wäre das Recht löschbar. Gemäß Rücksprache mit dem verfahrensführenden Amtsgericht wird das Recht jedoch gemäß Grundbucheintrag bewertet, da es noch nicht zur Löschung gekommen ist.

Es handelt sich um unentgeltliches Nießbrauchsrecht nach BGB. Maßgeblich dafür ist der § 1030 BGB. Im vorliegenden Fall wurde das Nießbrauchsrecht unbeschränkt und ohne die Zahlung von Nutzungsentgelten für das gesamte Grundstück bestellt. Für die Dauer des Rechts steht das Grundstück daher dem Eigentümer nicht zur Verfügung. Insofern muss die sog. "Wartezeit" bis zur Verfügbarkeit des Grundstücks abgezinst werden. Maßgeblich dafür sind die statistische Lebenserwartung der Berechtigten und der Liegenschaftszinssatz.

Der Wert des mit dem Nießbrauch belasteten Objekts ergibt sich dabei aus dem zunächst unbelasteten Verkehrswert, der auf Grundlage so genannter „an das Leben gebundener Abzinsungsfaktoren“ vermindert wird. Dieser Faktor basiert auf dem Alter und dem Geschlecht der Berechtigten und einem entsprechenden Zinssatz.

Der Gutachterausschuss Berlin weist für Einfamilienwohnhäuser keine Liegenschaftszinssätze aus. Insofern wird hier auf den "Immobilienpreisservice" des IVD e.V. Berlin-Brandenburg 2023/2024 zurückgegriffen. Hier werden zum Stichtag 1.10.2023 Daten veröffentlicht. Für Reihenend- und Reihemittelhäuser (Ø Wohnfläche 110 m²) wird eine Spanne von 1,75% bis 3,75 % ausgewiesen. Im vorliegenden Bewertungsfall findet ein mittlerer Zinssatz von 2,5 % Anwendung.

Weiterhin erfolgt ein Risikoabschlag, da hier nicht gesagt werden kann, ob die berechtigten Personen die mathematisch dargestellte Lebenserwartung ggf. deutlich übersteigen. Dieser Abschlag fällt jedoch aufgrund der tatsächlichen Lebensalter der Berechtigten gering aus. Hier geht der Risikoabzug mithin in einer Höhe von nur 1 % in die Wertermittlung ein.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 3 a) und b)

Berechtigter, männlich, Alter zum Wertermittlungstichtag	104 Jahre
Berechtigte, weiblich, Alter zum Wertermittlungstichtag	100 Jahre
Zinssatz, gemäß Text	2,50 %
daraus ergibt sich:	
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letzversterbende Person)	95,20 %
ergibt Wertminderung 100 % - 95,2 % =	4,80 %
Verkehrswert, unbelastet	470.000,00 €
x Wertfaktor, gemäß Text 4,80 %	
ergibt Wertminderung durch die Eintragung, vorläufig	22.560,00 €
Risikoabschlag, gemäß Text 1,00 %	4.700,00 €
ergibt Wertminderung durch die Eintragung	27.260,00 €
bzw. rund	27.000,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert) als Gesamtwert, rd. 470.000,00 €

Ermittlung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 1 200,00 €
- Bau- und Gewerbebeschränkung -

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2 200,00 €
- Bauverpflichtung und Sicherung der Brandwand -

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3 a) und b) 27.000,00 €
- Nießbrauchsrecht -

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Gielsdorfer Straße 38
12623 Berlin-Mahlsdorf

zum Wertermittlungstichtag am 5.12.2025 wird ermittelt auf

470.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand. Das Risiko aus den unklaren Nutzungsverhältnissen im Anbau wurde durch einen Abschlag berücksichtigt. Der Wert gilt weiterhin ohne die Anrechnung der Eintragungen aus Abt. II des Grundbuches.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigelegter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes und nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Im Wohnhaus wohnt der Antragsgegner, die Anbauten werden jedoch durch eine dritte Person zu Wohnzwecken genutzt. Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin handelt es sich dabei um eine Nutzungsüberlassung im Freundeskreis. Ein Mietvertrag und Mieteinnahmen liegen gemäß Angabe nicht vor.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 8.1.2026

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.