

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Verkehrswertgutachten Nr. 2024/1037
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Dörfelweg 6
12305 Berlin-Lichtenrade

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage
(Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Internetversion



Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des
Amtsgerichts abgefordert werden.

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 36/23

Berlin, den 19.04.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	5
2.1 Grundbuchangaben.....	5
2.2 Liegenschaftskataster.....	6
2.3 Stadtplanungsamt.....	6
2.4 Tiefbauamt (Erschließung).....	6
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	6
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	6
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	6
2.8 Objektdaten.....	7
3. Gebietsbeurteilung.....	9
4. Objektbeschreibung.....	11
4.1 Grundstücksdaten.....	11
4.2 Bebauung.....	11
4.2.1 Gebäude / Wohnungen / Haustechnik.....	12
4.2.2 Einzelgarage.....	18
4.3 Reparaturrückstau.....	19
4.4 Außenanlagen.....	21
4.5 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	22
5. Verkehrswertermittlung.....	24
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	24
5.2 Bodenwertermittlung / Bodenrichtwert.....	27
5.3 Sachwertmittlung.....	28
5.4 Vergleichswertermittlung.....	33
5.5 Verkehrswertermittlung.....	39
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	40

1. Exposé

Bewertungsort	Dörfelweg 6 12305 Berlin-Lichtenrade
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage (Planungsrechtlich Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
Wohnhaus	1-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und ausgebautem Satteldach
Baujahre	<u>Wohnhaus</u> KG und EG mit einem Flachdach - ca. 1972 <u>Einzelgarage</u> Anbau mit einem Pultdach - ca. 1972 <u>Gebäudeaufstockung</u> Aufstockung mit einem Satteldach - ca. 1986
Gebäudezustände	Altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, kleinere Einzelmängel
Objektnutzung	Nutzung des Gebäudes durch einen Miteigentümer
Wohnraumkonstellationen	Raumgestaltung gemäß Pläne des Bauantrages und Raumänderungen

Kellergeschoss

Raumkonstellation	3 Kellerräume, Partykeller mit Kamin, Waschraum, Abstellraum unter der Treppe, Heizungsraum mit abgetrennter Tankanlage, Flur
-------------------	---

Erdgeschoss

Zimmer	4 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum KG, Windfang mit Gäste/WC, Treppe vom Windfang zum DG
Wohnfläche EG	rd. 119,5 m²WF

Dachgeschoss

Zimmer	3 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Essbereich, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum EG
Wohnfläche DG	rd. 101,5 m²WF

Gesamtwohnfläche **221 m²WF (EG und DG)**

Einzelgarage	Einzelgarage neben dem Wohnhaus Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach
Raumkonstellation	Garagenraum mit Zufahrtstor und rückwärtiger Gartentür
Außenmaße	ca. 3,00 m x 6,96 m

Grundbuchangaben

Grundbuch von Marienfelde
Blatt 9463
Flur 3
Flurstück 28/108
Gebäude- und Freifläche
Dörfelweg 6
Größe 624 m²

Grundstücksgröße

624 m² (gemäß Grundbuch)

Örtliche Lage

- Verwaltungsbezirk Tempelhof-Schöneberg
- Teilbezirk Tempelhof
- Ortsteil Lichtenrade

- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht
- Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

- Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.

- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Lokale befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.

- Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen.

- Buslinien verlaufen im mittleren Umfeld.
- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

Verkehrswert

922.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. **443.000 €**

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 36/23
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	11.04.2024 Teilnehmer bei der Besichtigung: - 1 Miteigentümerin - Tochter der Miteigentümerin - 1 Miteigentümer (Objektnutzer) - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	11.04.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nach- folgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Umwelt- und Naturschutzamt - Berliner Mietspiegel - Bauamt - Gutachterausschuss - Internet Abfragen - Miteigentümer
<u>Unterlagen</u>	
Amtsgericht: Bauarchiv:	Grundbuch Behördliche Genehmigungsunterlagen
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Marienfelde, Blatt 9463 Flur 3 Flurstück 28/108 Gebäude- und Freifläche Dörfelweg 6 Größe 624 m ²
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümer Namen siehe separates Datenschreiben.
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Lfd. Nr.: 1</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 30.01.2024.
Dritte Abteilung:	Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.

- 2.2 Liegenschaftskataster
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Flur 3
Gemarkung: Lichtenrade
Flurkarte vom 10.03.2024
- Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
- 2.3 Stadtplanungsamt
- Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben wurden im Internet abgefragt.
- Baunutzungsplan
Allgemeines Wohngebiet
Baustufe II/3
Geschosse 2
GRZ 0,3
GFZ 0,6
- 2.4 Tiefbauamt
- Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht bei Bedarf beim Tiefbauamt separat abgefragt.
Augenscheinlich ist die Straße komplett erschlossen.
- 2.5 Bauaufsicht / Baulasten
- Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als belastet angegeben.
- Im Baulastenverzeichnis befindet sich eine Eintragung.
Schreiben von der Bauaufsicht vom 26.03.2024
- Baulastenverzeichnis Dörfelweg 6
Die in dem Lageplan schraffierte Fläche darf zugunsten des Nachbargrundstücks Dörfelweg 4 nicht überbaut und nicht als Abstandsfläche für das belastete Grundstück angerechnet werden.
- 2.6 Umweltamt
- Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:
Schreiben des Umweltamts vom 18.03.2024.
- Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.
- 2.7 Bauamt / Archiv
- Beim zuständigen Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.
- Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:
- Baugenehmigung Wohnhaus - 1972
Baugenehmigung Garage - 1972
Schlussabnahmen - 1972
Baugenehmigung Frontzaun - 1973
- Baugenehmigung Aufstockung Wohnhaus - 1982
Schlussabnahme Aufstockung - 1986
Baupläne
Baubeschreibung
Lageplan

2.8 Objektdaten

Bewertungsort	Dörfelweg 6 12305 Berlin-Lichtenrade
Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage (Planungsrechtlich Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
Wohnhaus	1-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und ausgebautem Satteldach
Baujahre	<u>Wohnhaus</u> KG und EG mit einem Flachdach - ca. 1972 <u>Einzelgarage</u> Anbau mit einem Pultdach - ca. 1972 <u>Gebäudeaufstockung</u> Aufstockung mit einem Satteldach - ca. 1986
Gebäudezustände	Altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, kleinere Einzelmängel
Objektnutzung	Nutzung des Gebäudes durch einen Miteigentümer
Wohnraumkonstellationen	Raumgestaltung gemäß Pläne des Bauantrages und Raumänderungen
<u>Kellergeschoss</u>	
Raumkonstellation	3 Kellerräume, Partykeller mit Kamin, Waschraum, Abstellraum unter der Treppe, Heizungsraum mit abgetrennter Tankanlage, Flur
<u>Erdgeschoss</u>	
Zimmer	4 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum KG, Windfang mit Gäste/WC, Treppe vom Windfang zum DG
Wohnfläche EG	rd. 119,5 m²WF
<u>Dachgeschoss</u>	
Zimmer	3 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Essbereich, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum EG
Wohnfläche DG	rd. 101,5 m²WF
Gesamtwohnfläche	<u>221 m²WF (EG und DG)</u>
Einzelgarage	Einzelgarage neben dem Wohnhaus Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach
Raumkonstellation	Garagenraum mit Zufahrtstor und rückwärtiger Gartentür
Außenmaße	ca. 3,00 m x 6,96 m
Grundstücksgröße	624 m² (gemäß Grundbuch)

Örtliche Lage

- Verwaltungsbezirk Tempelhof-Schöneberg
- Bezirk Tempelhof
- Ortsteil Lichtenrade

- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht
- Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

- Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.

- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Lokale befinden sich im Ortskern von Lichtenrade.

- Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen.

- Buslinien verlaufen im mittleren Umfeld.
- Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

Der Bewertungsstandort befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zu Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade. Das zu bewertende Objekt befindet sich in Lichtenrade und ist umgeben von den nachfolgenden Ortsteilen bzw. Bezirken: (ca. Richtung)

Nördlich: Mariendorf, Tempelhof
 Westlich: Marienfelde
 Östlich: Buckow, Britz
 Südlich: Lichtenrade Zentrum

b) Nachbarliche Bebauung

Nördlich: - Wohnhaus
 Westlich: - Wohnhaus
 Östlich: - Reihenhäuser
 Südlich: - Dörfelweg

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Im Ortskern von Lichtenrade, in der Bahnhofstraße, befinden sich div. Einkaufsmöglichkeiten.

Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind dort vorhanden.

Dieser Ortsbereich hat sich den Charakter eines kleinstädtischen Zentrums erhalten.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Nähe zum Lichtenrader Damm. Dort befinden sich vereinzelt Geschäfte.

Konzentriertere Einkaufsmöglichkeiten befindet sich im Umfeld vom zu bewertenden Objekt in Mariendorf, in Tempelhof und im Einkaufszentrum Gropius Passagen in Buckow.

Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

d) Verkehrslage

Der Dörfelweg ist optisch eine Wohnstraße.

Das Objekt befindet sich in einer schwach befahrenen Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Zone (30 km/h Zone).

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objekttumfeld temporär vorhanden.

Straßenverkehr

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 15,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstr.	ca. 16,0 km
Alt Mariendorf	ca. 5,0 km
Tempelhof	ca. 9,0 km
Berliner Stadtring (Auffahrt A 100)	ca. 8,0 km
Flughafen - Schöneberg	ca. 14,0 km

Buslinien

Buslinien verlaufen im mittleren Umfeld.

S-Bahn Station

Eine S-Bahn Station befindet sich im Schichauweg.

e) Erschließung

Der Dörfelweg ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Erschließungskostenbeitragsfreiheit wird bei Bedarf separat vom Amtsgericht erfragt.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Asphaltstraße
- Gehwege mit einem Betonsteinbelag
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Gravierende privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Telefon
- Trinkwasser
- Abwasser

4. Objektbeschreibung**4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Größe von 624 m ² .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines verzogenes Rechtecks bzw. eines Trapezes.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht vorwiegend aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus dem Lageplan übernommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
	<u>Grundstücks- bzw. Grenzlängen</u>
	Frontgrenze ca. 22,04 m
	Rechtsseitige Grundstücksgrenze ca. 29,09 m
	Linksseitige Grundstücksgrenze ca. 29,08 m
	Hintere Grundstücksgrenze ca. 22,36 m
Grundwasser	In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten. Gravierende Feuchtstellen waren bei der Besichtigung in den Kellerbereichen nicht festzustellen.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Bodenbelastungskataster siehe o.g. Pos. 2.6 - Umweltamt.
Lärm-Immission	Am Tag der Ortsbesichtigung waren vor dem Gebäude kaum Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr festzustellen.

4.2 Bebauung**Allgemeine Angaben zur Bebauung****Bewertungshinweise**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Haustechnik o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage eines Vertreters des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen.

Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.
Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.
Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

4.2.1 Gebäude

Objektkonstellation / Kurzdaten

Bewertungsobjekt	Zweifamilienhaus mit Einzelgarage (Planungsrechtlich Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
Wohnhaus	1-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und ausgebautem Satteldach
Baujahre	<u>Wohnhaus</u> KG und EG mit einem Flachdach - ca. 1972 <u>Einzelgarage</u> Anbau mit einem Pultdach - ca. 1972 <u>Gebäudeaufstockung</u> Aufstockung mit einem Satteldach - ca. 1986
Gebäudezustände	Altersbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, kleinere Einzelmängel

Kellergeschoss

Raumkonstellation	3 Kellerräume, Partykeller mit Kamin, Waschraum, Abstellraum unter der Treppe, Heizungsraum mit abgetrennter Tankanlage, Flur
-------------------	---

Erdgeschoss

Zimmer	4 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum KG, Windfang mit Gäste/WC, Treppe vom Windfang zum DG
Wohnfläche EG	rd. 119,5 m²WF

Dachgeschoss

Zimmer	3 Zimmer-Wohnung
Raumkonstellation	Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Essbereich, Badezimmer/WC, Flur, Treppe zum EG
Wohnfläche DG	rd. 101,5 m²WF

Gesamtwohnfläche **221 m²WF (EG und DG)**

Einzelgarage	Massivgebäude mit flachgeneigtem Pultdach
Raumkonstellation	Garagenraum mit Zufahrtstor und rückwärtiger Gartentür
Außenmaße	ca. 3,00 m x 6,96 m

Baubeschreibung (Kurzbeschreibung)

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbaugewerke. Die Vollständigkeit ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung und ist vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden bei der Besichtigung optisch ermittelt. Details wurden soweit möglich örtlich erfragt. Weitere Details wurden dem Bauantrag entnommen. Teilweise waren nur optische Momentaufnahmen ohne Detailsicht in möblierten Räumen möglich.

Daten gemäß Baubeschreibung des Bauantrages und örtlicher Besichtigung**a) Rohbau****Keller**

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Keller-Fußboden:	Beton, Zementestrich o.ä.
Keller-Außenwände:	Mauerwerk
Keller-Innenwände:	Mauerwerk
Kellerdecke:	Massivdecke

Erdgeschoss

Außenwände-EG:	massive Mauerwerkswände
Innenwände-EG:	massive Mauerwerkswände
Erdgeschossdecke:	Massivdecke (Yton o.ä.) Darüber als 2. Aufstockungsdecke Holzdecke über der vorhandenen Massivdecke

Dachgeschoss

Fußboden:	Holzdecke über der EG-Massivdecke
Innenwände-DG:	Leichtbauwände
Decken:	allgemein Unterbau an dem Kehlbalken und Sparren Wohnzimmer mit offener Decke bis zur Dachspitze Die Kehlbalken sind sichtbar!
Dachschrägen:	Unterbau an den Sparren Im Wohnzimmer zwischen den Sparren
Giebelseitiger Balkon:	Fußboden aus rötliche Betonsteinfliesen Seitliche Schrägen haben eine Holzvertäfelung Brüstungsgeländer aus Holzvertäfelung
Dachaufstockung::	Satteldach Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl Eindeckung mit dunklen Dachziegeln o.ä. Regenrinnen und Fallrohre sind installiert.

b) Ausbau

Fassaden:	Putz, heller Anstrich
Sockel:	Rotsteinmauerwerk
Eingangstreppe:	offene Treppe aus Betonstufen und Unterkonstruktion, Podest, seitliches Geländer
Gebäude-Eingangstür:	einflügelige Tür mit Seitenflügel Dunkler Rahmen Ornament-Metallgitter, Trübglass Vordach über dem Eingangspodest
Fenster EG:	dunkle Holzfenster, Iso-Scheibenverglasung
Fenster DG:	straßenseitige Dachgaube Seitliche Dachklappfenster
Giebel-Frontgebäude:	großflächiges Fenster hinter dem Balkon
Wohnungstüren:	<u>Erdgeschoss</u> Vorwiegend massive Vollholztüren im EG Naturholzstruktur, Holzrahmen und Füllflächen, teilweise Verglasung <u>Dachgeschoss</u> Vorwiegend Holztüren im Naturholzstil (Röhrenspan o.ä.)
Kellertüren:	vorwiegend Holztüren (Röhrenspan o.ä.)
Geschoss-Treppen:	<u>Kellertreppe (Zugang vom Flur der EG-Wohnung)</u> Holztreppe, Tritt- und Setzstufen, Trittstufenbelag <u>Geschosstreppe zum DG (Zugang vom Windfang)</u> Holztreppe, Tritt- und Setzstufen, Handlauf an der Wand, Trittstufenbelag

c) Innenausbaubeschreibung (Einzelraumdetails - Kurzbeschreibung)

Die nachfolgende Darstellung des Objekts ist eine pauschale Ausbaubeschreibung für Bewertungszwecke vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit. Teilweise wurden Details erfragt.

Die Innenbeschreibung als Kurzbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist vorbehaltlich eventuell optisch veränderter Einschätzungen (Farbgestaltungen, erfragte Ausbaudetails usw.).

Die Kurzbeschreibung ist ohne Gewähr auf Vollständigkeit! Der Umfang ist für Bewertungszwecke ausreichend.

Erdgeschossräume

Windfang:	Fußboden:	hell-abgetönte Fliesen
	Wände:	bunt-gemusterte Fliesen
	Decke:	heller Anstrich
	Treppe :	Holztreppe zum DG
	Zugang:	Zugang zur WG-Wohnung Holztür (Naturholzstruktur),

Gäste/WC:	<u>Lage neben dem Windfang</u>
	Fußboden: hell-bräunliche Fliesen
	Wände: hell/bunt-gemusterte Fliesen
	Decke: heller Anstrich
	Warmwasser: Versorgung von der Zentralheizung
	Ausstattung: helles Stand-WC, helles Handwaschbecken,

EG-Wohnung

Flur:	Fußboden: Holz-Parkett
	Wände: heller Anstrich
	Partiell oben Glasbausteine
	Decke: heller Anstrich
Wohnzimmer:	Fußboden: Holz-Parkett
	Wände: heller und farbiger Anstrich
	Decke: heller Anstrich
Terrasse:	Zugang vom Wohnzimmer
	Fußboden: Natursteinplatten (Bruchstein)
Schlafzimmer:	Fußboden: Holz-Parkett
	Wände: farbiger Anstrich
	Decke: heller Anstrich
Kinderzimmer-Front:	Fußboden: Holz-Parkett
	Wände: eine Wandseite mit Natur-Mosaiksteinen, heller Anstrich der Restwände
	Decke: heller Anstrich
	Hinweis: partiell Anstrichschaden
Kinderzimmer-Hof:	Fußboden: Holz-Parkett
	Wände: heller Anstrich
	Decke: heller Anstrich
Badezimmer/WC:	Fußboden: hell-bräunlich gescheckte Fliesen
	Wände: hell-bräunlich gescheckte Fliesen
	Decke: heller Anstrich
	Ausstattung: helles Stand-WC mit Druckspüler, helles Handwaschbecken, helle Badewanne, helle Dusche mit Schiebetüren
Küche:	Fußboden: hell abgetönte Fliese
	Wände: unterer Bereich rötliche Fliesen, oberer Bereich heller Anstrich
	Decke: heller Anstrich
	Einrichtung: <u>komplette Einbauküche</u> Aufzählung gemäß Außenansicht ohne Einsicht und Funktionsprüfung Elektroherd, Ablufthaube, Spüle, Ober- und Unterschränke, Kühlschrank, Geschirrspüler

Dachgeschossräume / Einliegerwohnung

Treppenaufgang:	Wände:	Holzvertäfelung
Flur:	Fußboden:	Bodenfliesen in Holzoptik
	Wände:	heller Anstrich
	Decke:	Unterdecke im Holzbrettstil
	Dachzugang:	Holzluke mit Ausziehtreppe zum Dachboden
Wohnzimmer:	Fußboden:	Bodenfliesen in Holzoptik
	Kniestock:	Wand mit hellem Anstrich
	Trennwand:	heller Anstrich
	Dachschrägen:	Sparren sichtbar Zwischenplatten mit hellem Anstrich heller Anstrich
	Decke:	Raumhöhe bis unter Dachspitze Kehlbalken sichtbar
Balkon:	Zugang vom Wohnzimmer	
	Fußboden:	rot-gelbliche Betonsteinfliesen
	Dachschrägen:	Holzvertäfelung Sparren sichtbar
	Brüstung:	Holzbrettvertäfelung
Schlafzimmer:	Fußboden:	Parkett
	Wände:	heller Anstrich
	Decke:	heller Anstrich
Kinderzimmer:	Fußboden:	Parkett
	Wände:	heller Anstrich
	Decke:	heller Anstrich
Badezimmer/WC:	Fußboden:	helle Fliesen
	Wände:	helle Fliesen
	Schrägen:	helle Fliesen
	Decke:	heller Anstrich
	Ausstattung:	helle Eckbadewanne, Stand-WC mit Wasserkasten (WC fehlt) Handwaschbecken, Duschbereich mit heller Duschwanne
Esszimmer:	Fußboden:	Bodenfliesen in Holzoptik
	Wände:	heller Anstrich
	Decke:	Unterdecke im Holzbrettstil
Küche:	Fußboden:	Bodenfliesen in Holzoptik
	Wände:	unten helle Fliesen, oben heller Anstrich
	Decke:	heller Anstrich
	Einrichtung:	<u>komplette Einbauküche</u> Aufzählung gemäß Außenansicht ohne Einsicht und Funktionsprüfung Elektroherd, Ablufthaube, Spüle, Ober- und Unterschränke, Kühlschrank

Dachboden

Zugang:	Auszieh-Klapptreppe im Flurbereich
Ausbau:	lediglich eingeschränkte Einsicht Dachschräge mit Unterbau und Dämmung, Holzfußboden

Kellergeschossräume

Treppenabgang:	Zugang vom Flur der EG-Wohnung Wände: Holzvertäfelung
Waschkeller:	Fußboden: helle Fliesen Wände: helle Fliesen Decke: heller Anstrich
Flur:	Bodenbelag: helle Fliesen Wände: helle Fliesen Decke: heller Anstrich
Abstellraum unter der Treppe:	Fußboden: Bodenbelag Wände: heller Anstrich Decke: Unterseite Holztreppe
Hausanschluss (Kellerraum):	Umbau zum allgemeinen Kellerraum Fußboden: Bodenbelag (PVC o.ä.) Wände: Putz, heller Anstrich Decke: Putz, heller Anstrich
Kellerraum 1:	Fußboden: Estrich o.ä. Wände: heller Anstrich Decke: heller Anstrich
Kellerraum 2:	Fußboden: Estrich o.ä. Wände: Holzbrettvertäfelung (Natur) Decke: heller Anstrich
Partyraum:	Fußboden: Bodenfliesen Wände: Holzbrettvertäfelung (Natur) Decke: heller Anstrich o.ä. Kamin: gemauerter Kamin Bar: Holztresen
Heizungsraum:	Fußboden: Fliesen Wände: Fliesen Decke: heller Anstrich
	Tanklager: offener Raum neben der Heizung Untere Abmauerung zum Heizungsbereich

d) Haustechnik

Elektroeinspeisung:	Leitungszuführung im Kellerbereich
Elektroleitungen:	Installationen und Schalter befinden sich im Wohnbereich vorwiegend unter Putz.
Rohrleitungen:	SW- und TW-Leitungen im Wohnbereich vorwiegend unter Putz Im Kellerbereich vorwiegend sichtbar.
Entwässerung:	öffentlicher Anschluss in der Straße
Wasseranschluss:	Einspeisung im Kellerbereich
Zentralheizung:	<u>Ölzentralheizung</u> Installationsort: Heizungsraum im KG Fabrikat: Viessmann Heizsystem: Öl Baujahr gemäß Miteigentümerin: ca. 2009
	<u>Tanklager</u> Einbau-Stahltank im KG (ca. 4.000 Liter)
Heizsystem:	vorwiegend Rippenheizkörper im EG und KG Flachheizkörper im DG

4.2.2 Einzelgarage

	Massive Garage neben dem Gebäude Bauwerk mit flach geneigtem Pultdach
Konstruktion:	Massivgebäude
Fußboden:	Beton, Zementestrich o.ä.
Außenwände:	Massivwände
Decke:	Massivdecke (Betondielen o.ä.)
Dach:	Pultdach mit oberer Abdichtung, dunkle Attika
Außenfassaden:	Putz, heller Anstrich
Innenwandflächen:	Putz, heller Anstrich
Toranlage:	Metall-Sektionaltor, heller Anstrich Elektrischer Antrieb mit Fernsteuerung Hinweis: Antrieb defekt
Hoftür:	Metall, heller Anstrich Hinweis: Handgriff und Schloss defekt

4.3 Reparaturrückstau

Allgemein

Das zu bewertende Gebäude hat zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen sowie kleine Einzelmängel.

Mängel

Gebäude

- Ältere Feuchtstelle in der DG-Decke (Wasserschaden durch offenes Dachfenster)
- WC im DG-Bad fehlt (bzw. nicht angeschlossen)

Garage

- Elektrischer Antrieb der Toranlage defekt
- Handgriff und Schloss an der Hoftür defekt

Reparaturrückstau

Der Reparaturrückstau wird lediglich als rechnerischer Wert für genutzte marktübliche Gebäude zum Vergleich angesetzt.

Der Wert ist ein anteiliger Zeitwert bezugnehmend auf eine wirtschaftliche Nutzung bzw. eine Werterhaltung.

Die Reparaturkosten können entweder anteilig einsprechend der Restnutzungsdauer als Einzelfallentscheidung anteilig geschätzt werden oder der volle Reparaturrückstau ist gemäß WertV um die Alterswertminderung zu reduzieren (Zeitwert).

Gemäß der WertV sind Reparaturkosten nicht voll zur Wertverbesserung anzusetzen.

Die o.g. Mängel sind normale altersbedingt Witterungserscheinungen oder Kleinmängel und sind im Alterswert teilweise enthalten.

Bei sofort erforderlichen Reparaturen, die eine Objektnutzung verhindern, sind die ca. vollen Reparaturkosten anzusetzen.

Bei der Wertberechnung können die Kosten lediglich anteilig zur wirtschaftlichen Instandsetzung verwendet werden.

Bauteile sind entsprechend ihrem Alter mit dem Zeitwert anzusetzen. Bei der einer Werterhöhung durch eine Reparatur kann sich eventuell die Wohnflächenpreise erhöhen.

Kostenansätze für die Bewertung

- Sofortig erforderliche Reparaturen - ca. 100 %
- Zeitwert gemäß anteiliger Alterswertminderung je Schaden

Abnutzungsmängel sind teilweise in der Alterswertminderung enthalten.

Es wird vom Gutachter als Einzelfallentscheidung vorsorglich ein merkantiler, anteiliger und geschätzter Reparaturrückstau für eventuelle Mängel von pauschal rd. **5.000 €** angesetzt.

Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke.

Der tatsächliche Sanierungs- und Reparaturumfang kann vom jeweiligen Eigentümer entsprechend der Auswahl der Qualität der Baumaterialien gemäß Bedarf variieren.

Hinweis:

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Gravierende Feuchtstellen sind der Miteigentümerin nicht bekannt.

Schönheitsreparaturen bzw. Renovierungen werden hier nicht berücksichtigt

Gesamteinschätzung

Das Gebäude macht optisch einen baulich normalen Eindruck. Es hat zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen sowie kleinere Einzelmängel.

Abnutzungsmängel sind teilweise in der Alterswertminderung enthalten.

Der Miteigentümerin sind keine Strangsanierungen bekannt.

Der Sachverständige beurteilt die Gebäudebereiche für die Restnutzungsdauer aus technischer Sicht mit der Bauzustandsnote „**normal**“ mit Gebrauchsspuren (1 = gut, 2 = normal, 3 = schlecht).

Benotungstext - Gutachterausschuss als Beispiel:
2 = normal

Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden / Fenster, Klempnerarbeiten).

4.4 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und Entsorgungsanlagen	Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem öffentlichen und privatrechtlichen Leitungsnetz. Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.
Befestigte Flächen	Die Flächen machen einen üblichen genutzten und angewitterten Eindruck. <u>Zugang zum Gebäude</u> Kieswaschbetonplatten <u>Zufahrt zum Garage</u> Kieswaschbetonplatten <u>Gebäudeumgehung im Garten</u> Kieswaschbetonplatten <u>Rückwärtige Terrasse</u> Natursteinbruchplatten <u>Rückwärtige Teilfläche hinter der Garage</u> Natursteinbruchplatten
Grünflächen	Die gesamte Gartenanlage macht entsprechend der Jahreszeit einen relativ naturbelassenen augengefälligen Eindruck. <u>Vorgarten</u> Hecke an der Frontgrenze, Laubbaum, Büsche, Niedriggewächs <u>Rechtsseitiger und rückwärtiger Gartenbereich</u> Rasenfläche, Hecke, Niedriggewächse, Unkraut, Büsche und Sträucher sind vereinzelt angeordnet.
Einfriedung	<u>Frontzaun</u> Ornament Metallgitterzaun Pfosten und Sockel aus Naturstein (Bruchstein) 2-flügelige Toranlage im linksseitigen Zufahrtsbereich 1-flügeliges Zugangstor <u>Nachbarliche Einfriedungen</u> - Teilweise Maschendrahtzaun - Hochgewachsene Hecken
Müllbereich	Individuelle Stellfläche im linksseitigen Zufahrtsbereich
Sonderanlagen	Geräteschuppen (Gebäude ohne Wert) Oberirdischer Zierbrunnen (ohne Wert)

4.5 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen

A) Wohnflächenberechnung - WF

Die Daten für die Berechnung wurden aus dem Grundrissplan des Bauantrages entnommen.

Für die Verkehrswerterechnung sind die Werte ausreichend.

Räume Wohnung W 1	Wohnfläche
EG	rd. m²
Wohnzimmer	40,04
Schlafzimmer	17,50
Kinderzimmer	14,52
Kinderzimmer	10,74
Küche	11,83
Bad-WC	5,62
Dusche-WC	2,20
Abstellkammer - Umbau zur Kellertreppe	0,00
Diele - nach Umbau Wohnzimmer	10,25
Innenflur	6,07
Windfang	4,01
Summe	122,78
Putzabzug 3 %	0,97
Summe EG	119,10
DG	
Wohnzimmer	30,03
Schlafzimmer	18,94
Kinderzimmer	13,51
Esszimmer	11,75
Küche	9,47
Bad / WC	8,02
Flur	4,75
Balkon 50 %	5,15
Summe	101,62
Putzabzug 0 % teilweise Trockenbau	1,00
Summe OG	101,62
Gesamtsumme EG und DG	221

B) Grundstücksgröße

Das Grundstück hat gemäß Grundbuch eine Größe von **624 m²**.

C) Geschossflächenzahl - GFZ

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstückes.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Keller wird nicht mit berücksichtigt.

Summe der Vollgeschosse dividiert durch die Grundstücksfläche.
Zulässig 0,4

Berechnung gemäß Bauantrag **0,38 rd. 0,4**

D) Geschossfläche / SachwertberechnungGF-Berechnung

Die Maße und Daten für die Berechnungen wurden aus dem Grundrissplan des Bauantrages übernommen.

Geschoss	m²
Kellergeschoss	145,44
Erdgeschoss	145,44
Dachgeschoss	145,44
Gesamt	436

E) Geschossfläche / Vergleichswertberechnung

Die Maße und Daten für die Berechnungen wurden aus dem Grundrissplan des Bauantrages übernommen.

Geschoss	m²
Erdgeschoss	145,44
Dachgeschoss	145,44
Gesamt	291

F) Garage

Fläche gemäß Bauzeichnung

Breite ca. 3,0 m

Länge ca. 6,96 m

Grundfläche ca. **20,88 m²**

5. Verkehrswertermittlung

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungsstichtags.

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinnten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert 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.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2024 für eine Wohnbebauung **710 €/m²**.
Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 0,40** angegeben.
(Wohngebiet, baureifes Land)

Bodenrichtwertzone 2511 - Lichtenrade

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung rd. **vorh. GFZ 0,40**

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich relativ **gleich** ausgelastet.

Eine Bodenkorrektur ist somit nicht erforderlich.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

Einzelwert				Bodenwert €/m²
Bodenrichtwert €/m ²	GFZ		Faktor	
	Faktor - vorh	Faktor - BRW		
710,00	0,40	0,40	rd. 1	710,00
Gesamtwert				€
Grundstück m ²	Bodenwert €/m ²			
624	710,00			443.040,00
Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:				€
			1 1	
Bodenwert			624 m ²	443.040

5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert 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 (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder 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.+

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

Berechnung - Sachwertverfahren

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu verwenden.

Die angegebenen Werte der NHK 2010 beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet incl. Mehrwertsteuer.

Der gewogene Kostenkennwert wird mit den Standardstufen, den Kostenkennwerten und den Standardmerkmalen ermittelt.

Der aktualisierte Kostenkennwert wird mit dem gewogenen Kostenkennwert und dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes als Zuschlag errechnet.

Die Herstellungskosten der baulichen Anlage errechnen sich mit dem aktualisierten Kostenkennwert, der Bruttogrundfläche sowie der nicht erfassten Bauteile.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlage wird weiter mit dem Faktor der Alterswertminderung (linear) ermittelt.

Der vorläufige Sachwert errechnet sich dann mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, sonstigen Anlagen und dem Bodenwert.

Der Sachwert wird mit dem vorläufigen Sachwert und einem Marktanpassungsfaktor, der objektbezogenen Grundstücksmerkmale und dem Reparaturrückstau errechnet.

Normherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**Gebäudetyp - Zweifamilienhaus**

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Gebäudetyp 1.01

Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus 1,05**Bruttogeschossfläche (Bruttogrundfläche)**

Bruttogeschossfläche gemäß Berechnung Pos 4.5 **436 m²**

Baupreisindex (Berlin BPI) - bezogen auf Basis Berlin

Kostenkennwert 2010

Index - 2010 - 90,0

Index Feb. 2024 - 174,1

Umrechnungsfaktor

$174,1 / 90,0 = 1,8966$

Preisindex:

Faktor rd. **1,934**

Alterswertminderung**Gebäude**

Orientierungswert für übliche Gesamtnutzungsdauer
gemäß Sachwertrichtlinie.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser,

Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standartstufe 1 - 60 Jahre

Standartstufe 2 - 65 Jahre

Standartstufe 3 - 70 Jahre

Standartstufe 4 - 75 Jahre

Standartstufe 5 - 80 Jahre

Baujahr Grundgebäude 1972

Dachaufstockung 1986

Die Bauwerke sind eine Einheit.

Gewählt

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer bezogen aufs

DG rd. 30 Jahre

Standartstufe 2-3

Restlebensdauer gemäß Ross - linear

Alterswertminderungsfaktor (Multiplikator)

Faktor rd. **0,43**

Zuschlag - Diverses (Zeitwert)

Zeitwert geschätzt

rd. **0 €**

Zuschlag Garage

Geschossfläche rd. 20,88 m²

Zweckmäßige Ausführung

Kostenkennwert 485 €/m²

Preisindex: Faktor rd. 1,934

Nutzungsdauer wie Gebäude 30 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie

Gebäude

Restlebensdauer gemäß Ross - linear

Alterswertminderungsfaktor rd. 0,43

485,00	€/m ²	1,9340	937,99	€/m ²
20,88	m ²	937,99	19.585	€
19.585	€	0,43	8.422	€

Zeitwert Garage - **gew. rd. 8.500 €**

Gebäudetyp 1.01 - Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage

Gebäudewert als Plausibilitätswertberechnung zum Vergleich

Sachwertverfahren 2012							
Standardstufen	1	2	3	4	5		
	€/m ²						
Kostenkennwerte	655	725	835	1.005	1.260	inc. Baunebenkosten	
Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zw-Ergebnis
						Faktor (%)	€/m ²
Außenwände			0,7			0,23	134,44
		0,3				0,23	50,03
Dach			1			0,15	125,25
						0,15	
Fenster und Außentüren			0,7			0,11	64,30
		0,3				0,11	23,93
Innenwände und Innentüren			1			0,11	91,85
						0,11	
Deckenkonstruktion und Treppen			1			0,11	91,85
						0,11	
Fußböden			1			0,05	41,75
						0,05	
Sanitäreinrichtung			1			0,09	75,15
						0,09	
Heizung			1			0,09	75,15
						0,09	
Sonstige technische Ausstattung			1			0,06	50,10
						0,06	
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							823,78
Zweifamilienhaus			Faktor 1,05			1,05	864,97
Baupreisindex	a	b				b/a	
Basis	2010	2024					
Faktor	90,0	174,1				1,9344	
Aktualisierter Kostenkennwert							1.673,23
Bruttogrundfläche						m ²	€
						BGF	436
Herstellungskosten Gebäude							729.530
In der NHK nicht erfasste Bauteile							
Abschlag				%	abzügl.	0	0
Zuschlag - Diverses, Sonderbauteile							0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen							729.530
Alterswertminderung				Faktor	0,43		
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage							313.698
Zeitwert der besonderer baulichen Außenanlagen 0 %							
Zeitwert sonstiger Anlagen Garage							8.500
Bodenwert							443.040
Vorläufiger Sachwert							765.238
Sachwertfaktor	sep Rechnung					1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert							765.238
Konstruktiver Abschlag							765.238
Nebengebäude							0
							765.238
Reparaturrückstau							-5.000
Sachwert							760.238

Sachwertanpassung / Berlin

Auf Grund des § 193 Abs.5 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVOBauGB) wurden die für die Durchführung der Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß Wertermittlungsverordnung geändert.

Daten des Gutachterausschuss Berlin

Sachwertanpassungsfaktoren 2022 für Berlin-Tempelhof

Anpassungsgrundfaktor u. Marktgleich gew. rd.1,20

Zusätzlicher Abschlag als gutachterliche Einzelfallentscheidung

Sachwertanpassungsfaktor	1,200
<u>GAA</u>	
Stadräumliche Lage - mittel (Mietspiegel)	0,000
Bauzustand - normal	0,000
Gebäudestellung - freist. Zweifamilienhaus	0,000
Gebäudekonstruktion - Massivhaus	0,000
Zuschlag Baujahrsgruppe	-0,140
Zuschlag Stadtlage - West	0,082
Altbezirk Tempelhof	0,000
<u>Gutachtereinschätzung als Einzelfallentscheidung</u>	0,000
Gew. Zuschlag / Gutachter	0,000
Abschlag	0,000
Summe - Faktor	1,142

Sachwertmodifizierung

Wohnfläche - WF - m ²	221	
Geschossfläche - GF - m ²	436	
Sachwert	€	760.238
Faktor		1,142
Modifizierter Sachwert	€	868.192
Preis - WF - €/ m ²	3.928	
Preis - GF - €/ m ²	1.991	

5.4 Vergleichswertermittlung

Abfragen beim Gutachterausschuss

A) Immobilienpreis-Info

Das Immobilienpreis-Info greift auf tatsächlich getätigte Kauffälle zurück.
(Ist-Wohnfläche 221 m²)

Abfragekriterien

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus
Ortsteile: Lichtenrade
Wohnlage: einfache und mittlere Wohnlage
Gebietszuordnung gemäß Gutachterausschuss
Stichtag: 01.06.2022 bis 01.04.2024
Baujahr: 1970 bis 1986
Wohnfläche 150 m² bis 220 m²

Ergebnis

Trefferanzahl 3

Kaufpreis / m² Wohnfläche

Durchschnittlicher KP/WF	4.371 €/m ² WF
Minimum KP/WF	4.204 €/m ² WF
Maximum KP/WF	4.621 €/m ² WF
Durchschnittspreis: 656.000 € - 962.000 €	

Gewählt für die Berechnung für ein Zweifamilienhaus

Gemittelt 4.371 / Max 4.621 gew. rd. **4.500 €/m² WF**

B) AKS-Online zum Vergleich

Daten für ein Zweifamilienhaus wurden nicht angegeben.

Gewählt für das Objekt: Einfamilienhaus mit Geschossfläche

Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten
der **Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.**

Abfragekriterien - freistehendes Einfamilienhaus

Ortsteil: Lichtenrade
Wohnlage: einfache und mittlere Wohnlage
Abfragedatum : 18.04.2024
Vertragsdatum: 2023 - 2024
Baujahr: ca. 1970 - 1985
Gebäude: Massivhaus
Grundstücksfläche: 400 - 1.000
Bodenrichtwertzone: 2511 (Lichtenrade)

Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / GF

Trefferauswahl: 6 Treffer / Objektvergleich

Gew. 4 Treffer im Vergleich

Beispiel 1

GF 188 m²

Baujahr 1978

Sachwert 671.444 €

KP/GF 3.697 €/GF

Kaufpreis 695.000 €

Beispiel 2

GF 117 m²
 Baujahr 1979
 Sachwert 700.358 €
KP/GF 3.675 €/GF
 Kaufpreis 430.000 €

Beispiel 3

GF 160 m²
 Baujahr 1979
 Sachwert 547.935 €
KP/GF 3.125 €/GF
 Kaufpreis 500.000 €

Beispiel 4

GF 226 m²
 Baujahr 1971
 Sachwert 763.791 €
KP/GF 3.363 €/GF
 Kaufpreis 760.000 €

Fazit

KP/GF	Objekte	Mittel KP/GF
3.697		
3.675		
3.125		
3.363		
13.860	4	3.465

C) Daten für die Berechnung**Zuschlag Garage - Marktwert**

In den Marktwerten sind zum Teil
 Garagen enthalten gew. Marktwert Pauschal **4.000 €**

Abschlag Reparaturrückstau (anteilig)

Merkantiler Reparaturrückstau rd. **5.000 €**

Wohnwertermittlung

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem.
 Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

A) Berechnung über die Wohnfläche zum Vergleich

Für die Berechnung wird das mathematische Prognosemodell in Verbindung mit Immobilienpreis-Info gewählt.
 Bei der Ermittlung des Berechnungswertes wird ein gemittelter Wert merkantil gewählt.

Der Sachverständige rechnet mit einem Wert gemäß Immobilienpreis-Info von **4.500 €/m² Wohnfläche** für die weitere Wohnwertermittlung.

B) Berechnung über die Geschossfläche

Für die Berechnung wird das mathematische Prognosemodell in Verbindung mit de AKS-Online gewählt. Die AKS-Online hat detaillierte Einzelbeispiele.

Für die Berechnung über die Geschossfläche wird ein Wert in Lichtenrade von **3.465 €/m² GF** angenommen.

Die Hauptkriterien und ihre Wichtigkeiten bei der Wohnwertermittlung

1. Wohnwert der Umgebung	bis 35 %
2. Wert der Wohnung	bis 20 %
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	bis 20 %
4. Wert des Gebäudes	bis 15 %
5. Wert des Grundstücksanteils _____	bis 10 %
	<u>Gesamt _____ 100 %</u>

6.) Abschläge für störende Einflüsse bzw. besondere Merkmale

7) Marktabschlag - Marktvergleich / Angebote

8) Marktzuschlag

Ermittlung über die Wohnfläche als Plausibilitätswertberechnung

<u>Wohnwertermittlung</u>		Punkte	Faktor	%
<u>1. Wohnwert der Umgebung</u>				
1.1 Lage innerhalb des Bezirkes		65		
1.2 Straßenart		10		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		5		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		10	Garten	
Summe:		95	0,35	33,25
<u>2. Wert der Nutzungsmöglichkeit</u>				
2.1 Größe - Wohnfläche		25		
2.2 Außengestaltung		20		
2.3 Grundrißgestaltung		15		
2.4 Himmelsrichtung, Grundstückslage		15		
2.5 Ausstattung		20		
Summe:		95	0,20	19,00
<u>3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</u>				
3.1 Eigennutzung		100	Merkantil	
Summe:		100	0,20	20,00
<u>4. Wert des Gebäudes</u>				
4.1 Baujahr		60		
4.2 Bauweise und Qualität		20		
4.3 Wärmedämmung an der Fassade		15		
Summe:		95	0,15	14,25
<u>5. Wert des Grundstücksanteils</u>				
5.1 Grundstückslage		60		
5.2 Vorhandensein - Grünflächen, Garage		25		
5.3 Erschließungsanlagen		15		
Summe:		100	0,10	10,00
			1,00	96,50
<u>Wohnwertfaktoren</u>				
6. Abschlag für besondere Merkmale		Merkantil		0,00
7. Marktabschlag		Merkantil - Übergröße		-5,00
		Einliegerwohnung		
8. Marktzuschlag		Merkantil		0,00
				Wohnwert: % 91,50
<u>Veröffentlichter Wert</u>		€/m ² WF		
	100%	4.500		
Ist-Wert per m² Wohnfläche		4.118		
<u>Vergleichswert</u>				
Wohnfläche		221 m ²		
Vorläufiger Vergleichswert		€ 909.968		4.118 €/m²WF
Zuschlag Garage		€ 4.000		
Abschlag - Reparaturrückstau		€ -5.000		
Vergleichswert		€ 908.968		4.113 €/m² WF

Ermittlung über die Geschossfläche

<u>Wohnwertermittlung</u>		Punkte	Faktor	%	
<u>1. Wohnwert der Umgebung</u>					
1.1 Lage innerhalb des Bezirkes		65			
1.2 Straßenart		10			
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		5			
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5			
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		10	Garten		
Summe:		95	0,35	33,25	
<u>2. Wert der Nutzungsmöglichkeit</u>					
2.1 Größe - Wohnfläche		25			
2.2 Außengestaltung		20			
2.3 Grundrißgestaltung		15			
2.4 Himmelsrichtung, Grundstückslage		15			
2.5 Ausstattung		20			
Summe:		95	0,20	19,00	
<u>3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</u>					
3.1 Eigennutzung		100	Merkantil		
Summe:		100	0,20	20,00	
<u>4. Wert des Gebäudes</u>					
4.1 Baujahr		60			
4.2 Bauweise und Qualität		20			
4.3 Wärmedämmung an der Fassade		15			
Summe:		95	0,15	14,25	
<u>5. Wert des Grundstücksanteils</u>					
5.1 Grundstückslage		60			
5.2 Vorhandensein - Grünflächen, Garage		25			
5.3 Erschließungsanlagen		15			
Summe:		100	0,10	10,00	
			1,00	96,50	
<u>Wohnwertfaktoren</u>					
6. Abschlag für besondere Merkmale	Merkantil			0,00	
7. Marktabschlag	Merkantil - Übergröße Einliegerwohnung			-5,00	
8. Marktzuschlag	Merkantil			0,00	
Wohnwert:				%	91,50
Veröffentlichter Wert		€/m ² GF			
	100%	3.465			
Ist-Wert per m² Geschossfläche		3.170			
<u>Vergleichswert</u>					
GF	291 m ²				
Vorläufiger Vergleichswert	€	922.608	3.170 €/m²GF		
Zuschlag Garage	€	4.000			
Abschlag - Reparaturrückstau	€	-5.000			
Vergleichswert	€	921.608	3.167 €/m² GF		

Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels der Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

Eine marktrelevante Kaufpreisdarstellung kann jedoch das örtlichen Marktniveau verhältnismäßig gut unterstützen und dokumentieren.

Lichtenrade - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche 179 m², 6 Zimmer, Keller, Haus Modernisiert 2007, Zentralheizung, Grundstück 510 m², Garage, Baujahr 1976, Pool

Kaufpreis 799.500 € / 4.466 €/m²WF

Mariendorf - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Wohnfläche 150 m², 6 Zimmer, Keller, Grundstück 559 m², Garage, Baujahr 1973, Haus Modernisiert 1986, Bungalow aufgestockt, Ölheizung, renovierungsbedürftig

Kaufpreis 649.000 € / 4.327 €/m²WF

Ein direkter Vergleich mit dem Vergleichswert ist aufgrund des unterschiedlichen Wohnwertes nur bedingt möglich. Ferner haben vergleichbare Objekte unterschiedliche Grundstücksgrößen.

Eine Verhandlungsspanne sowie der Verkaufsdruck sind ebenso individuell zu berücksichtigen.

5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Im Baulastenverzeichnis befindet sich eine Eintragung zugunsten des Nachbargrundstücks - Dörfelweg 4 (siehe Pos. 2.5).
- Häuser mit Einliegerwohnungen sind individuell marktfähig.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Einzelgarage
- Relativ günstige Verkehrslage

Verkehrswertermittlung

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Sachwertermittlung	868.192
Vergleichswertermittlung / Geschossfläche	921.608

Der Gutachter wählt für den Verkehrswert die Vergleichswertermittlung.

Die Sachwertberechnung ist eine Plausibilitätsberechnung über die Wohnfläche.

Die Berechnung über die Geschossfläche (GF) mit den Außenmaßen für Einfamilienhäuser ist ebenfalls eine aussagekräftige Berechnung.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

Verkehrswert rd. 922.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. **443.000 €**

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

- a) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

In dem zu bewertenden Objekt befindet sich kein Gewerbebetrieb.

- b) Mieter / Pächter

In dem Objekt befinden sich keine Mieter oder Pächter. Das Zweifamilienhaus wird von einem Miteigentümer ohne Mietvertrag bewohnt.

- c) Verwalter

Es gibt keinen Verwalter.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind allgemein nicht vorhanden. Lediglich zum Haushalt gehörende übliche Kleingeräte und handwerkliche Werkzeuge befinden sich im Objekt.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwamm war bei der Besichtigung optisch nicht zu ermitteln.

- f) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung optisch nicht festzustellen. Der Miteigentümerin waren keine Altlasten bekannt.

Bodenbelastungskataster

Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg:
Schreiben des Umweltamts vom 18.03.2024.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
Dem Amt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

- g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Es besteht eine Baulast (Abstandsfläche) zugunsten des Nachbargrundstücks Dörfelweg Nr. 4. Siehe auch Pos. 2.5.

- h) Energieausweis

Es gibt keinen Energieausweis.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 19.04.2024

Klaus Helms

.....
Dipl.-Bauing. Klaus Helms
- Sachverständiger