



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Einfamilienwohnhaus**, **ca. 84m² Wohnfläche** im Erdgeschoss zzgl. **ca. 85m² Nutzfläche im Kellergeschoss**, sowie einer **Garage bebauten Grundstücks**, **492m² Grundstücksfläche**



Waldfriedenstr.2a, 13467 Berlin-Hermsdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 37/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
300.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
19.11.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	6
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	7
2.11 Baulasten	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenbelastungen	7
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	8
3.4 Sachwertermittlung	8
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks, Waldfriedenstr.2a, 13467 Berlin-Hermsdorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 19.11.2024 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller und eine der Antragsgegnerinnen (jeweils zeitweise) sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurde das zu bewertende Wohnhaus in allen seinen Räumen, die Garage sowie die Außenanlagen besichtigt. Besonders hingewiesen wird darauf, dass die Außenanlagen aufgrund des dortigen Wildwuchses nicht vollumfänglich zugänglich waren.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.09.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 10277

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Waldfriedenstr.2A
Flur: 2
Flurstück: 483
Größe: 492 m²
...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Hermsdorf. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 keine wesentliche Veränderung der Bevölkerungszahl festzustellen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13467 beläuft sich laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 5.025,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum November 2024 mit 9,8% der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsgrundstück ist von einer offenen Bauweise geprägt. Dabei bestimmen Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser die Charakteristik der direkten Umgebung.

Diese wurden in verschiedenen Volumina und Baustilen erstellt. Dementsprechend inhomogen stellt sich das Umfeld dar.

Nördlich, westlich und östlich des Siedlungsgebiets befinden sich Waldflächen. Die privaten Freiflächen sind in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Im öffentlichen Straßenraum ist ein teils intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Zudem befindet sich das Tegeler Fließ als großflächiges Naherhaltungsgebiet ca. 300m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist insofern als außerordentlich stark durchgrünt sowie ruhig zu bezeichnen.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist lagebedingt gesichert, wenngleich diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Vielmehr ist die infrastrukturelle Versorgung des Gebiets insbesondere aufgrund der Stadtrandlage desselben für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich.

Gleiches gilt für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die sich wie folgt darstellt:

Bushaltestelle	Hermisdorfer Damm	ca. 300 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig hinreichend vorhanden.

2.3 Objektbeschreibung

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

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Waldfriedenstraße.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, weist die Fläche keine topografischen Unregelmäßigkeiten auf. Zudem wird aufgrund der aufstehenden und den umgebenden Bebauungen von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde ein eingeschossiges Wohnhaus zuzüglich unausgebautem Dach- und Kellergeschoss errichtet. Die Fertigstellung desselben wird auf ca. 1982 geschätzt, da die Baugenehmigung in 1981 erteilt wurde. Ein Schlussabnahmeschein wurde in der Archivakte des Bauamtes nicht vorgefunden. Gleiches gilt für die Garage, für die eine Baugenehmigung vom 12.09.1983 vorliegt. Deren Fertigstellung wird auf ca. 1984 geschätzt.

Gemäß den Unterlagen des Bauarchivs handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein Fertighaus der Marke Okal, das als Holzfachwerk mit Spanplattenverkleidungen erstellt wurde. Die Außenwände sind hiernach mit „8mm Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz“ ausgeführt. Eine Beurteilung, ob die Fassadenelemente tatsächlich asbesthaltig sind, steht der Unterzeichnerin nicht zu. Hierzu wäre eine Bauteiluntersuchung erforderlich, die im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Die Decke über dem Erdgeschoss sowie der Dachstuhl wurden ebenfalls in Holzbauweise erstellt, während es sich bei dem Keller sowie dessen Decke zum Erdgeschoss offensichtlich um einen Massivbau handelt.

Innerhalb des Gebäudes wurden Holzrahmenfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Der Grundriss des Gebäudes wurde gegenüber der Genehmigungsplanung leicht abgeändert. So wurde zwischen dem als Wohnzimmer und dem als Schlafzimmer bezeichneten Raum im Erdgeschoss ein Durchbruch erstellt. Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss wird verwiesen.

Die Kellerräume wurden offensichtlich teils als Schlaf- und Wohnraum genutzt. Auf die beiliegenden Fotos wird verwiesen. Ferner befindet sich im Kellergeschoss die Ölzentralheizungsanlage einschließlich der dazugehörigen Öltanks.

Das Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe zu erreichen und ist nicht ausgebaut. Insbesondere aufgrund dessen geringer Höhe ist eine Nutzung zu Aufenthaltszwecken nicht möglich. Die von der Straße aus anfahrbare Garage ist als Metallkonstruktion mit einem Schwingtor erstellt. Die Sohle der Garage ist massiv.

Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich durch Wildwuchs gekennzeichnet. Der Garten war hierdurch bedingt ausdrücklich nur bereichsweise zugänglich.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Anlage in einem schlechten Zustand.

Wände und Böden der Innenräume des Wohnhauses weisen altersbedingte Gebrauchsspuren sowie Verschmutzungen auf.

Insbesondere die Nassbereiche wie die Küche und das Badezimmer entsprechen weder optisch noch technisch den aktuellen Wohnvorstellungen.

Innerhalb des Gebäudes wurden die Heizkörper ganz oder teilweise entfernt, sodass das Wohnhaus aktuell nicht beheizbar sein dürfte.

Der Balkon beziehungsweise die Decke über dem gartenseitigen Anbau ist provisorisch mit einer Folie abgedeckt. Die dortige Deckenuntersicht ist durch Feuchtigkeitsschäden gekennzeichnet (s. Foto).

Im Übrigen erscheint der Kellerbereich des Wohnhauses trocken sowie staubarm.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht

Die Garage weist erhebliche Farbschäden auf, die den optischen Eindruck derselben stark beeinträchtigt.

Die Außenanlagen bedürfen einer umfangreichen Rodung.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Wohnhaus	ca. 1982
Baugenehmigung vom 26.08.1981, Baujahr geschätzt	
Garage	ca. 1984
Baugenehmigung vom 12.09.1983, Baujahr geschätzt	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 10.12.2024	492 m²
Wohn-/Nutzfläche	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus der teilvermaßten Genehmigungsplanung	
Wohnfläche im Erdgeschoss	ca. 84 m²
Nutzfläche im Kellergeschoss	ca. 85 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 169 m²
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“	

Brutto-/Grundfläche	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus der teilvermaßten Genehmigungsplanung <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	ca. 286 m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, p.m.	
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	keine
Beheizung	
gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt "Objektbeschreibung"</i>	Ölzentral / nicht funktionstüchtig
Energiepass	
gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Brutto-/Grundfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Genehmigungsplanung ermittelt. Die Brutto-/Grundfläche umfasst hierbei das Erd-, das Dach- und das Kellergeschoss. Die Wohnfläche wurde aus den gleichen Planunterlagen hergeleitet. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese bei den Berechnungen berücksichtigt. Im Übrigen ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über der Wohn- und Nutzfläche liegt. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen, dass das Dachgeschoss in die Brutto-/Grundfläche eingeflossen ist, während dieses bei der Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen unberücksichtigt geblieben ist. Außerdem basiert die Brutto-/Grundfläche auf den Außenmaßen des Gebäudes, während die Wohn- und Nutzfläche die Flächen der Wände, aber auch die Treppenausschnitte sowie Schächte nicht umfasst.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Die bei der Besichtigung anwesenden Beteiligten teilten persönlich mit, dass das Bewertungsobjekt nicht vermietet sei.

Bei der Begehung stellte sich die Anlage ungenutzt dar. Hinzu kommt, dass aufgrund des vorhandenen Wildwuchses und des Zustands der Räumlichkeiten beziehungsweise dem Fehlen einer Heizungsanlage davon ausgegangen wird, dass das Grundstück bereits seit einem längeren Zeitraum nicht mehr in Benutzung ist.

Nachfolgend wird von einem unvermieteten beziehungsweise vertragsfreien Zustand ausgegangen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 11.12.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe II/2 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 aus.

Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Einordnung des Grundstücks in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 11.12.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertenden baulichen Anlagen haben könnte.

2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Herrn Tiede vom 11.12.2024 sind bei diesem keine offenen Vorgänge anhängig, sodass davon ausgegangen wird, dass keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bestehen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 25.09.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten).

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch über die Waldfriedenstraße erschlossen.

Gemäß telefonischer Angabe der Berliner Wasserbetriebe, Frau Striebing vom 11.12.2024 liegen Trink- und Abwasser vor dem Grundstück an.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.09.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicher Weise werden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Der Ertragswert führt in diesem Fall regelmäßig zu keiner realistischen Größe.

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

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Die Kaufpreise von individuell gestalteten und ausgebauten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

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

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 19.09.2024, das den Zeitpunkt des 01.01.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der so genannten Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2023 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 730,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

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

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes

Grundstücksfläche, wie erwähnt				492,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2023				730,00	€/m ²
Bodenwert somit	492,00	m ² x	730,00	€/m ² =	359.160,00 €

vorläufiger Bodenwert gesamt rund:	359.160,00 €
-------------------------------------------	---------------------

Sachwert

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

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 1.02, freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Keller-, Erd- und unausgebautes Dachgeschoss Berücksichtigung.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 179,0 abzustellen ist.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

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

Dabei wird von einem „schlechten“ baulichen Zustand ausgegangen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 6, in der unter anderem der Bezirk Reinickendorf einschließlich Hermsdorf erfasst ist. Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als freistehendes Einzelhaus, einem schlechten Zustand, einer Ausführung in Holzfertigteilebauweise sowie dessen „mittlerer Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 01.01.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen.

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

Andererseits haben die zwischenzeitliche Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten, die sich noch nicht wieder auf den Stand von vor der Energiekrise eingependelt haben, zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschränkt und den Preisdruck erhöht. Aber auch das Zinsniveau ist seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.

Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern je m² wertrelevante Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr um rd. 13% p.a. vermindert. Grundsätzlich ist zudem von einer weiteren Fortsetzung des Trends nachgebender Kaufpreise bis zum Stichtag auszugehen. Da die Sachwertermittlung, wie bereits erwähnt, auf einem Zeitpunkt per 01.01.2024 basiert, wird nachfolgend ein entsprechender, pauschaler Abschlag von 1% p.m. zur Anpassung des Ergebnisses an den Bewertungsstichtag vorgenommen.

Gebäudezustand

Wie bereits erwähnt, befinden sich die baulichen Anlagen in einem schlechten Zustand. Der Umstand ist in der Sachwertberechnung in Form einer verminderten Restnutzungsdauer sowie einem entsprechenden Sachwertanpassungsfaktor in die Berechnungen eingeflossen.

Neben jenem schlechten Zustand ist jedoch zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Gebäude derzeit aufgrund der demontierten Heizkörper nicht mit Wärme versorgt ist. Ob es in diesem Zusammenhang bereits zu Frostschäden gekommen ist, ist nicht bekannt. Bei der Begehung stellten sich die Innenräume unbeheizt dar.

Ferner ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen, dass die Fassadenelemente des Wohnhauses asbesthaltig sind. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen. Die vorgenannten Punkte gehen als außerordentliches Objektmerkmal in Form eines zusätzlichen Abschlags in die nachfolgende Berechnung ein.

Garage

So genannte „Nebenanlagen“, unter denen u.a. auch Garagen erfasst sind, gehen gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses als pauschaler Aufschlag entsprechend deren Zeitwert in die Ermittlung des Sachwertes ein. Aufgrund des schlechten Zustands der Garage findet diese nur in Form eines vergleichsweise geringen Wertes Eingang in die Berechnungen.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter		
Allgemeines:		
Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100)	179,00	%
entspr. Baupreisindex des Stat. Bundesamtes		
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00	
Wohnhaus:		
Brutto-/Grundfläche Wohnhaus	286	m ²
NHK 2010, freist. EFH/ZFH, Typ 1.02 mit EG, unausg. DG, KG	840,00	€/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80	Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	30	Jahre
Alterswertminderung, linear	62,50	%

Berechnung des Bauwertes				
Wohnhaus				
Anpassung an IV/2023				
840,00 €/m² x	179,00 %	=	1.503,60 €/m²	
Anpassung an Bundesland Berlin				
1.503,60 €/m² x	1,00	=	1.503,60 €/m²	
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten				
286,00 m² x	1.503,60 €/m²	=		430.029,60 €
Alterswertminderung wie o.g.		62,50 %		-268.768,50 €
Bauwert Wohnhaus				161.261,10 €
Sachwert gesamt				
Bauwert Wohnhaus				161.261,10 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				359.160,00 €
vorläufiger Sachwert				520.421,10 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert	-28,20 %			-146.758,75 €
gesamt				373.662,35 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-11,00 %			-41.102,86 €
				332.559,49 €
Abschlag wg. Gebäudezustand, wie erwähnt, psch.	-10,00 %			-33.255,95 €
Garage, psch.				2.000,00 €
gesamt				301.303,54 €
Sachwert, gerundet				300.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem auch in naher Zukunft nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass eine entsprechende Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts unterstellt werden kann.

Hinzu kommt die sehr ruhige und stark durchgrünte Lage desselben, die eine besondere Qualität darstellt.

Dem steht gegenüber, dass sich die Investitionsfreudigkeit privater Anleger insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus stark vermindert hat. Der Umstand hat zu deutlich sinkenden Immobilienpreisen geführt.

Wertmindernd ist im Übrigen die weniger zentrale Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind fast ausnahmslos nicht fußläufig zu erreichen. Die Ausführung des auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Wohngebäudes als Fertighaus in Holzbauweise ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem befinden sich sowohl die baulichen als auch die Außenanlagen in einem sehr schlechten Zustand. Die Anlage erscheint seit einem längeren Zeitraum ungenutzt. Zudem kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden, dass die Fassadenverkleidung mit einem asbesthaltigen Material erfolgt ist.

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

Verkehrswert von rd. 300.000,00€

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 12. Dezember 2024


Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
