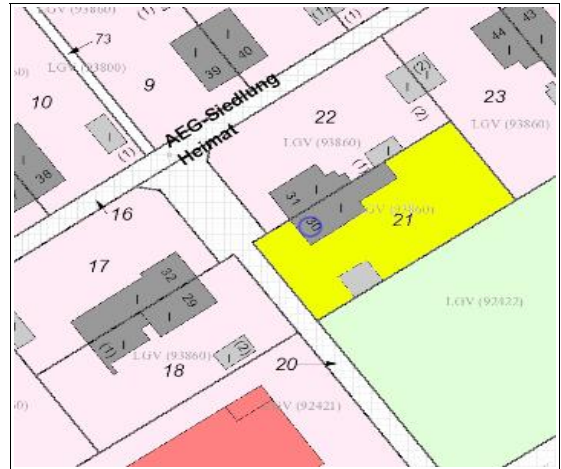


GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Erbbaurechts

(im Sinne des § 194 BauGB unter besonderer Berücksichtigung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

AEG-Siedlung Heimat 30, 13469 Berlin



Wohnfläche ca.: 85 m²

Flurstück: 21, Größe: 812 m²

Verkehrswert des Erbbaurechts: 385.000 € (erbbauzinsfrei)

Wert des Rechts aus Abt. II Nr. 2 – Erbbauzins: 310 €

Wert des Rechts aus Abt. II Nr. 3 – Vorkaufsrecht: 7.700 €

Wert des Rechts aus Abt. II Nr. 4 – Erbbauzins: 40.630 €

Wert des Rechts aus Abt. II Nr. 5a – Erbbauzins: 7.800 €

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** Erbbaurecht an dem mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau bebauten Grundstück, zum WST Eigennutzung
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1
- **AKTENZEICHEN:** 30 K 43/22
- **WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:** 18. Juli 2023
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 31. August 2023

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 39 einseitig beschriebene Seiten und 9 Seiten Anlagen (insgesamt 48 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
3	Grundstückzustand.....	7
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	7
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	8
3.1.3	Erbbauerechtsvertrag.....	9
3.1.4	Rechte und Belastungen	11
3.1.5	Beitragsrechtlicher Zustand.....	12
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	12
3.2.1	Lage und Verkehr.....	12
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	13
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	13
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	15
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	15
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	15
3.3.3	Zustand der baulichen Anlagen.....	17
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	18
3.3.5	Bemessung BGF und der Wohn- Nutzfläche.....	18
3.3.6	Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.....	19
4	Wertermittlung.....	20
4.1	Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbauerechts.....	21
4.1.1	Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks.....	22
4.1.2	Bodenwertanteil des Erbbauerechts.....	24
4.2	Ermittlung Gebäudewertanteil des Erbbauerechts.....	26
4.2.1	Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten	26
4.2.2	Normalherstellungskosten (NHK 2010).....	26
4.2.3	Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung.....	28
4.3	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen.....	30
4.4	Sachwertfaktor.....	30
4.5	Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung.....	30
4.6	Marktanpassung wegen Erbbauerechts	31
4.7	Marktangepasster, vorläufiger Sachwert.....	31
4.8	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	32
4.9	Plausibilitätsprüfung nach dem „Münchener Verfahren“	33
5	Verkehrswert.....	36
6	Bewertung der Rechte aus Abt. II Grundbuch.....	37
6.1	Recht aus Abt. II Nr. 2 - Erbbauzinsreallast.....	37
6.2	Recht aus Abt. II Nr. 3 - Vorkaufsrecht.....	37
6.3	Recht aus Abt. II Nr. 4 - Erbbauzinsreallast.....	37
6.4	Recht aus Abt. II Nr. 2 – Anspruch auf Neufestsetzung.....	38
6.5	Recht aus Abt. II Nr. 5 - Erbbauzinsreallast.....	39



7	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	40
8	Abschließende Erklärung.....	40



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache:	Erbbau-recht am bebauten Grundstück AEG-Siedlung Heimat 30, 13469 Berlin, Flurstück 21
Aktenzeichen	30 K 43/22
Baujahr, Objektart Lage	ca. 1933, eingeschossige Doppelhaushälfte nebst Anbau Bezirk Reinickendorf, m Südwesten des Ortsteils Lübars, ca. 600 m südlich des Zabel-Krüger-Damms
Grundstücksgröße Wohnfläche ca. Heizungsart	812 m ² 85 m ² (über Nutzflächenfaktoren NFF ermittelt) Gaszentralheizung mittel Flüssiggastank
Zustand Nutzung, Erbbauzins Wertermittlungsstichtag	Ein mittlerer Ausstattungsstandard und ein unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand wird eingeschätzt. Eigennutzung Wohnen, Erbbauzins am WST: 1.634,79 € p.a. 18. Juli 2023

Verkehrswert des Erbbau-rechts: 385.000 € (Erbbauzinsfrei)



Straßenansicht aus Richtung Süden



Gartenansicht aus Richtung Osten



seitliche Straßenansicht aus Richtung Südost



AEG-Siedlung Heimat in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Nordwest



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 24. April 2023 des Amtsgericht Wedding, 13357 Berlin, Brunnenplatz 1 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

Erbbaurecht (Wertermittlungsobjekt) des mit einer Doppelhaushälfte nebst Anbau bebauten Grundstücks, gelegen AEG-Siedlung Heimat 30, 13469 Berlin, Flurstück 21. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt rd. 50 Jahre.

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Erbbaurechts¹ nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)² und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021³ unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)⁴.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 18. Juli 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 18. Juli

¹ Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz) vom 15. Januar 1919 (RGBl. S. 72), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

³ ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 | 1217

2023. Während des Termins wurde die Doppelhaushälfte nebst Anbau in all seinen Räumen sowie die Außenanlagen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 27.06.2023 eingeladen.

Anwesend:

- Antragsteller
- Antragsgegner
- der Sachverständige

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente / Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 24. April 2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Erbbaugrundbuch Blatt 1936 vom 09.02.2023
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 1895

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Erbbaurechtsvertrag gemäß Bewilligung vom 07.11.1940/29.09.1994
- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 29.06.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Herrn Koop vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 12.07.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Kopp vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 19.07.2023 bezüglich baubehördliche Beschränkungen
- schriftliche Auskunft von Frau Moritz vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 28.07.2023 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Ahlswede vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 04.09.2023 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert des Erbbaurechts in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06) / ImmoWertV Vorgehensweise ermittelt. Im Zwangsversteigerungsverfahren kann jedoch der Fall eintreten, dass die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung des Erbbauzinses nach dem Zuschlag erlischt. Da in diesem Gutachten nicht geklärt werden kann, ob der Erbbauzins mit dem Zuschlag entfällt, wird zusätzlich auch der Barwert der diesbezüglichen Belastungen in Abt. II des Grundbuchs (Erbbauzinsreallast etc.) ermittelt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde zusätzlich recherchiert.

Aus den vorliegenden Grundbuchauszügen wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuch, auszugsweise:

Erbbaugrundbuch Stand vom 09.02.2023	Grundbuch des Grundstücks Stand vom
Amtsgericht Mitte	
Grundbuch von Lübars, Blatt 1936	Grundbuch von Lübars, Blatt 1895
Bestandsverzeichnis	
BV Nr. 2: Erbbaurecht an dem Grundstück	
Flur 22, Flurstück 21 Gebäude- und Freifläche, AEG-Siedlung Heimat 30 Größe 812 m ²	
bis zum 31. Dezember 2073, eingetragen in Blatt 1895 Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 07.11.1940/29.09.1994	
Erste Abteilung Eigentümer / Erbbauberechtigter: <i>Auf die erste Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.</i>	
Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen:	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Lfd. Nr. 2: Erbbauzins</u> im Betrage von 33,68 -dreiunddreißig 681100- RM jährlich von dem auf den Vertragsabschluss folgenden Monatsersten ab für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht betasteten Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 07.11.1940 eingetragen am 31.12.1940. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Lfd. Nr. 1:</u> Erbbaurecht bis 31. Dezember 2073 für ..., Erbbaugrundbuch Blatt 1936, eingetragen am 13.07.1995
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung</u> für jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks, Rang vor Abt. II Nr. 2 und Abt. III Nr. 2 gemäß Bewilligung vom 29.09.1994 einge- 	



tragen am 13.07.1995.	
<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 4: Erbbauzins von weiteren 2.217,63 DM jährlich für jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 5. Gemäß Bewilligung vom 29.09.1994 eingetragen am 13.07.1995. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 5: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgesetzten Erbbauzinses für jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 29.09.1994 eingetragen am 13.07.1995. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 5a: Die Vormerkung Abt. II Nr. 5 ist teilweise umgeschrieben in eine Erbbauzinsreallast für weitere 216,73 EUR jährlich für den jeweiligen Eigentümer von Lübars Blatt 1895 gemäß Bewilligung vom 27.02.2009 	
<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding) ... 	

Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die dritte Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁵

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufuchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück AEG-Siedlung Heimat 30 liegt nach dem Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2. Diese Festlegung erlaubt 2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 2/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entspricht. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bau 58 § 8 (1) beträgt die zulässige Bebauungstiefe 20 m.

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>



Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Reinickendorf haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁶

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.

3.1.3 Erbbaurechtsvertrag

Der Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführten Erbbaurechtsverträge vom 07.11.1940/29.09.1994 eingesehen. Hierin sind unter anderem Regelungen getroffen, die teilweise als Zitat dem Erbbaurechtsvertrag entnommen wurden:

- Laufzeit Erbbaurecht: 79 Jahre, ab Grundbucheintragung lt. Änderungsvertrag vom 29.09.1994
- das Erbbaurecht endet am 31. Dezember 2073 laut Grundbuch
- die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt damit noch rd. 50 Jahre
- das Erbbaurecht war Reichsheimstätte⁷

Im folgenden werden nur die wesentlichen, für die Immobilienbewertung des Erbbaurechts maßgeblichen Vereinbarungen erläutert. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Erbbaurechtsvertrag verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben sind.

Gesetzlicher Inhalt

- vererbliches und veräußerliches Recht, auf fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Damit werden die bereits auf der Erbbaurechtsfläche vorhandenen Gebäude Bestandteil des Erbbaurechts. Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelhaushälfte nebst Anbau
- das Erbbaurecht kann auf einen für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Im vorliegenden Fall erstreckt sich das Erbbaurecht auch auf die für das Bauwerk nicht erforderlichen Grundstücksteile

⁶ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>

⁷ Reichsheimstätten waren soziale Wohnungsbauprojekte in den 1920er bis 1960er Jahren auf der Grundlage des Reichsheimstätten-gesetzes (RHG). Das Gesetz hatte den Zweck, Wohneigentum bestimmten bedürftigen Bevölkerungsgruppen und Kriegsheimkehrern zugänglich zu machen. Das Gesetz erlaubte auch die Rechtsform des Erbbaurechts. Das RHG wurde 1993 aufgehoben. Nach einer Übergangszeit ist der Begriff der Reichsheimstätte mittlerweile nur noch ein historischer Kennzeichnungsbegriff ohne rechtlichen Gehalt.



Vertragsmäßiger, dinglicher Inhalt

Verpflichtungen des Erbbauberechtigten:

- Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, den der Erbbauberechtigte als Garten- oder Ackerland und Hofraum nutzen.
- Alle baulichen und sonstigen Anlagen sind von dem Erbbauberechtigten in einem guten und den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten den Grundstückseigentümer durch eine ausreichende Haftpflichtversicherung von allen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit dem Erbbaugrundstück freizustellen, die von Dritten gegen den Grundstückseigentümer geltend gemacht werden.
- Die auf dem Erbbaugrundstück und auf den baulichen Anlagen ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten einschließlich der entstehenden einmaligen oder laufenden Gebühren, Beiträge und Steuern trägt der Erbbauberechtigte.
- Das auf dem Erbbaugrundstück befindliche Familienheim ist von dem Erbbauberechtigten auf Grundlage einer gleitenden Neuwertversicherung gegen Feuer angemessen zu versichern und dauerhaft versichert zu halten. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Abschluss der Versicherungsverträge nachzuweisen.
- Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf seine Kosten die Gehbahnen vor dem Erbbaugrundstück sowie etwaige Privatstraßen und Privatwege gemäß den polizeilichen Vorschriften von Schnee und Eis zu reinigen und bei Glätte zu streuen sowie hierüber die vorgeschriebene Verpflichtungserklärung der zuständigen Polizeibehörde gegenüber abzugeben bzw. abgeben zu lassen.
- Werden die baulichen Anlagen durch Feuer oder andere Einwirkungen ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, sie in dem bisherigen Umfang nach den vom Grundstückseigentümer bereits genehmigten Plänen innerhalb einer angemessenen Frist wiederherzustellen.
- Zur Veräußerung des Erbbaurechts oder zu seiner Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten und Dauerwohnrechten ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (u.a. § 13: umfangreiche Verpflichtung des Erbbauberechtigten).
- Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein. Die Frist für die Ausübung beträgt drei Monate. Sie beginnt mit dem Tage des Zugangs einer beglaubigten Abschrift des rechtswirksamen Kaufvertrages bei dem Grundstückseigentümer.
- Es besteht ein Heimfallanspruch des Grundstückseigentümers unter bestimmten Bedingungen (z.B. Rückstand von Erbbauzinszahlungen über zwei Jahre, Versicherungspflicht, Renovierungsverpflichtung, eine andere Nutzung als vereinbart, Instandhaltung ...).

Rechte des Erbbauberechtigten:

- Der Eigentümer räumt dem jeweiligen Inhaber des Erbbaurechts am dem Erbbaugrundstück das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.
- Dem Erbbauberechtigten steht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts zu.

Entschädigungshöhe:

- Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Erbbauberechtigte einen Anspruch auf Entschädigung für die vorhandenen baulichen Anlagen, mit Ausnahme der besonderen Betriebseinrichtungen, die nicht wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts sind. Die Entschädigung beläuft sich in Höhe des Verkehrswertes der baulichen Anlagen im Zeitpunkt der Geltendmachung des Heimfallanspruchs oder des Erlöschen des Erbbaurechts.
- Ist die Ausübung des Heimfallrechts auf das Verschulden des Erbbauberechtigten zurückzuführen, so erhält er nur zwei Drittel der vorgenannten Entschädigung.



Erbbauzinsreallast (Belastung des Erbbaurechts)

Der Erbbauzins ist nicht gesetzlicher bzw. vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts. Erst durch die Absicherung als Reallast im Grundbuch erhält der Erbbauzins die dingliche Wirkung⁸.

Das Grundstück war bereits bebaut, bevor der erneuerte Erbbaurechtsvertrag geschlossen wurde. Eine Vereinbarung eines ggf. erhöhten Erbbauzinses anstelle eines Gebäudekaufpreises wurde im Erbbaurechtsvertrag nicht festgelegt.

Es wurde ein Erbbauzins von jährlich 2.221,00 DM, in 12 gleichen Teilbeträgen fällig jeweils am Monatsanfang im voraus, zu Beginn des geänderten Erbbaurechtsvertrages vereinbart.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens kann nicht beurteilt werden, ob die in Abteilung II eingetragene Belastung hinsichtlich der Erbbauzinsreallast im Zwangsversteigerungsverfahren untergeht oder weiter bestehen bleibt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Eintragung bezüglich der Erbbauzinsreallast eine erhebliche Wertrelevanz hat, falls sie bestehen bleibt.

Erbbauzinsanpassung

Der Erbbauzins ist auf Verlangen eines Vertragspartners angemessen zu erhöhen oder zu senken:

- bei einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse⁹
- bei einer Änderung des Grundstückswertes, wenn sie durch zulässige Aufwendungen des Grundstückseigentümers eingetreten ist, oder wenn die Änderung oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten Vorteile mit sich bringen.

Eine Änderung des Erbbauzinses kann nur verlangt werden, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Die Neufestsetzung ist erstmalig mit Wirkung ab 1.1.2004 und danach im Abstand von jeweils 5 Jahren durchzuführen.

Der sich bei der Neufestsetzung ergebende Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins ist zusätzlich zu der bereits eingetragenen Reallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Verringert sich der Anspruch auf Erbbauzins durch Neufestsetzung, so bewilligt der Grundstückseigentümer die Löschung des den Erbbauzins übersteigenden Teils der Reallast. Der neu festgesetzte Erbbauzins ist von dem Zeitpunkt an zu zahlen, an dem nach § 4 die Änderung des Erbbauzinses verlangt werden konnte.

Der derzeit aktuelle Erbbauzins liegt laut schriftlicher Auskunft vom 12. Juli 2023 der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH als Vertreter des Grundstückseigentümers **seit dem 01.01.2019 bei 136,23 EUR/Monat** (= 1.634,79 €/Jahr).

3.1.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden

⁸ Vgl. Fassbender u.a., Notariatskunde, S. 353

⁹ Der unbestimmte Begriff "Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" wurde laut Rechtsprechung (BGH) definiert als Veränderung der Lebenshaltungskosten und der Einkommensverhältnisse. Die Änderung der Lebenshaltungskosten soll dabei durch den Preisindex für die Lebenshaltung eines Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes mit mittlerem Einkommen (jetzt: Verbraucherpreisindex) und die Änderung der Einkommensverhältnisse durch die Indizes der Bruttoverdienste von Arbeitern und Angestellten (jetzt: Index der Bruttomonatsverdienste der Arbeitnehmer) repräsentiert werden.



Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Erbbau-Grundbuches

Lfd. Nr. 2-5a: Der sich aus den Belastungen ergebene Werteinfluss wird am Ende dieses Gutachtens dargestellt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 31. August 2023 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß diesbezüglicher Auskunft beim Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt nicht vermietet.

3.1.5 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Erbbaurecht (AEG-Siedlung Heimat 30) werden nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Derzeitig sind keine Beiträge offen. Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Straße „AEG-Siedlung Heimat“, im Bezirk Reinickendorf im Südwesten des Ortsteils Lübars, ca. 600 m südlich des Zabel-Krüger-Damms. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der nordöstlichen Seite der Straße „AEG-Siedlung Heimat,“. Die Straße „AEG-Siedlung Heimat,“ verläuft von der Wittenauer Straße abge-



hend.

„Der Ortsteil Lübars im Nordosten von Reinickendorf hat den klassischen Aufbau eines Brandenburger Dorfes: Dorfanger, Kirche, eingeschossige klassizistische Bauernhäuser, Dorfgastwirtschaft, Ackerland und Pferdezucht. Lübars hat zudem immer noch funktionierende familienbetriebene Bauernhöfe.“¹⁰

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung aus überwiegend eingeschossigen 1-Familiendoppelhäusern aus der Zwischenkriegszeit, wenigen Neubauten nach 1990 und angrenzenden Landschaftsschutzgebiet am Klötzgraben.

Die Straße „AEG-Siedlung Heimat,“ dient überwiegend dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (Individualverkehr). Das Gebiet ist durch eine Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2023¹¹ als „mittel,“ die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „mittlere Wohnlage“ eingestuft. Die mittlere Wohnlage beschreibt u. a. in den dezentralen Stadtbereichen liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen am Zabel-Krüger-Damm.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. Naturschutzgebiet Fließtal mit Rad- und Wanderwegen, sowie Naturlehrpfad und das Strandbad Lübars) sind vom Wertermittlungsobjekt gut zu erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten sind für die Anwohner im Bereich des Wertermittlungsobjektes aufgrund der begrenzten Straßenbreite nur eingeschränkt vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (222)	Zabel-Krüger-Damm	ca. 600 m
S-Bahn (S 1 & S 26)	Bhf. Waidmannslust	ca. 2,5 km

3.2.2 Information zur demografischen Situation¹²

Im Jahr 2021 lebten 265.772 Einwohner:innen in Reinickendorf. Seit 2012 hat die Zahl der Einwohner:innen um 7,2 % zugenommen (Berlin insgesamt: 8,8 %). Das Durchschnittsalter lag 2021 mit 44,8 Jahren deutlich über dem stadtweiten Wert. Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,3 % (Oktober 2022) leicht über dem Berliner Durchschnittswert (8,8 %). Das mittlere monatliche Nettohaushaltseinkommen erreichte im Jahr 2021 mit 2.400 EUR in etwa den Mittelwert der gesamten Stadt (2.350 EUR). Wie auch in Steglitz-Zehlendorf spielte Wohnungseigentum eine übergeordnete Rolle. Nur 4,7 % aller Wohnungen waren belegungsgebunden. Nachdem die mittlere Angebotsmiete zwischen den Jahren 2019 und 2021 noch um 4,6 % zurückging, stieg sie zwischen den Jahren 2020 und 2022 um 9,3 %. Insbesondere die Angebotsmieten im oberen Drittel sind im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. Der Median lag bei 9,66 EUR/m².

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

Objekt: Doppelhaushälfte, Anbau, Carport, Schuppen, Hausgarten

Ertragsverhältnisse: zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet und eigengenutzt

¹⁰ Qu.: www.berlin.de

¹¹ Berliner Mietspiegel 2023 vom 15. Juni 2023 (ABl. Nr. 26 / 15.06.2023)

¹² Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2022



Grundstückszuschnitt¹³ und Oberfläche

Das 812 m² große Wertermittlungsobjekt¹⁴ (Flurstück 21) ist rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 20 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- schmale, einspurige Erschließungsstraße
 - Asphaltdecke
- Geh- /Radwege:*
- nicht vorhanden, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- Pkw-Parken im Straßenland eingeschränkt möglich
 - Wertermittlungsgrundstück: offenen Pkw-Stellplätze vorhanden
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu-stand:*
- insgesamt „einfach“, annähernd vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Wohngebiet
- Zuwegung:*
- Das Wertermittlungsgrundstück wird durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Straße „AEG-Siedlung Heimat,“ erschlossen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Versorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen nicht feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte¹⁵ ist als sehr gering anzusehen:

Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	<= 50 db(A)
-----------	-----------------	-------------

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung der Doppelhaushälfte nebst Anbau geregelte Grenzverhältnisse unterstellt.

Zusammenfassung

Das Wertermittlungsobjekt ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit „zureichend“ gestaltet. Es ist bebaut und liegt in einem Bereich, der nach § 34 BauGB

¹³ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

¹⁴ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch

¹⁵ „Umwelatlas Berlin“, Strategische Lärmkarten - Fassadenpegel Gesamtlärm L(DEN), Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, korrigierte Fassung 2017, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



(Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten (Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt – Bauaktenarchiv) und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Wertermittlungsobjekt mit den Außenanlagen, die Doppelhaushälfte nebst Anbau mit all seinen Räumen AEG-Siedlung Heimat 30.

Gebäudeart

Doppelhaushälfte nebst Anbau, eingeschossig, teils ausgebautes Satteldach, gering unterkellert und einem Carport. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (aus der Bauakte):

- unterstellte Errichtung der Doppelhaushälfte aufgrund der Entstehung der AEG-Siedlung Heimat mit ca. 22 Doppelhäusern in den 1930er-Jahren, auf vorgenannter Grund-lage wird das Baujahr mit 1933 festgestellt
- 1971 Erweiterung des Wohngebäudes (u.a. Anbau für Küche, Lager)
- 1973 Ausbau des Dachgeschosses

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Die Doppelhaushälfte mit Anbau ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Grundrisse/Ortstermin):

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| <i>Aufteilung:</i> | • 1 Wohnung (EG/DG) |
| <i>Keller:</i> | • geringfügig unterkellert |
| <i>Erdgeschoss:</i> | • 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur |



- Dachgeschoss:* • 2 Zimmer, Flur, Kammer
Geschosshöhen lt. • k. A.
Zeichnungen:
Belichtung: • die Räume sind ausreichend belichtet

Die Aufteilung des Gebäudes (Stand 1971) kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:* • Mauerwerksbauweise
Fundamente: • Streifenfundamente
Kellerwände: • Ziegelmauerwerk bauzeittypisch
Außenwände: • Ziegelmauerwerk bauzeittypisch
Decken: • Die Geschossdecken sind als Stahlstein- bzw. als Holzbalkendecken ausgeführt
Innenwände: • Mauerwerk, unterschiedliche Stärken
Dachform/Konstruktion: • Satteldach Haupthaus
• Hauserweiterung mit Pult-/ Flachdach
• Eindeckung überwiegend mit Falzziegeln
Entwässerung: • Außenentwässerung über Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Schornstein: • 2-zügig, gemauert

Ausbau

- Sockel:* • verputzt
Fassade: • Putzfassade, ungestrichen
Innenwände: • KG: geputzt
• EG: überwiegend verputzt bzw. tapeziert/gestrichen
• DG: überwiegend Holzverkleidungen
• Wandfliesen in Sanitärräumen (deckenhoch)
Fußbodenbelag: • KG: Steinzeugplatten
• EG: Laminatböden
• DG: Laminatböden
• Flure, Küche und Bäder Fliesenboden
Deckenbekleidungen: • überwiegend verputzt bzw. tapeziert/gestrichen
• teilweise Deckenpaneele
Fenster: Fenster/ -sicherung: • Kunststofffenster/Holzfenster
• teilweise Rollläden
Innentüren: • überwiegend glatte, hell beschichtete Holztürblätter/Zargen in einfacher Ausführung
• einfache Metallbeschläge
Eingangsbereich: • Hauseingangstüre
• einflügelige Alutür mit Glasausschnitt (1970er Jahre)
Geschosstreppen: • EG/DG: einfache, gestrichene Holztreppe
Sanitäre Installation: • 1 Badezimmer im EG
• Bad innenliegend ohne Fenster



- Sanitär-objekte:* • Waschtisch, Wand-WC, Dusche mit Abtrennung, WM-Platz
Balkon/Terrasse: • Terrasse mit Beton-Plattenbelag

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:* • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* • nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen
• abflusslose Abwassersammelgrube vorhanden
- Elektroinstallation:* • einfache Ausstattung
- Heizungsart:* • Gaszentralheizung (Therme) aus 2000
• Gasbezug über Flüssiggas (Erdtank im Vorgarten)
• nach Auskunft steht der Erdtank im Eigentum der Erbbauberechtigten
- Beheizung:* • überwiegend Plattenheizkörper
- Warmwasser:* • zentral über Heiztherme

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:* • keine vorhanden

Sonstiges: wesentliche Sonderausstattungen • keine vorhanden
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

Zusammenfassend wird ein mittlerer Ausstattungsstandard¹⁶ und ein unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand eingeschätzt.

3.3.3 Zustand der baulichen Anlagen

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach diesbezüglicher Auskunft und Augenschein wurden in den letzten ca. 20 Jahren wenige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

- teilweise Fenster erneuert

Energetische Eigenschaften

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Instandsetzungsbedarf, Wertminderungen

- bei einem Eigentümerwechsel sind umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um zeitgemäße und durchschnittliche Wohnverhältnisse herzustellen, insbesondere der gesamten Oberflächen wie Fußböden, Wände, Decken, Geschosstreppe; Modernisierungsmaßnahmen bezüglich der Bäder, Haustechnik (Elektroanlage, über Putz Installationen) und Innentüren
- mittelfristig ist die Erneuerung der Dacheindeckung (insbesondere Anbau) einzuplanen einschließlich Überarbeitung/Dämmung der Fassade

¹⁶ Die Standardstufen können wie folgt definiert werden: 1 = einfach; 2 = mittel; 3 = zeitgemäß/durchschnittlich; 4 = gehoben; 5 = stark gehoben



3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- Plattierungen:*
- Plattierung von Stellplatz, Fußwege mit Betonplatten und Betonpflaster
- Einfriedung:*
- straßenseitiger Metallzaun
 - übliche Einfriedung mit Hecken und Maschendrahtzaun
- Gartenanlage:*
- Ziergarten und Rasenfläche
 - insgesamt übliche, gepflegte Gartengestaltung
- Sonstige Anlagen:*
- straßenseitiger Carport, Holzkonstruktion, Dacheindeckung völlig verschlissen und undicht
 - einfache Schuppen in Holzbauweise als Lagerfläche
 - Poolanlage, nach Auskunft defekte Pumpanlage
- Einstufung Außenanlage:**
- durchschnittlich und für die Lage üblich

3.3.5 Bemessung BGF und der Wohn-/ Nutzfläche

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Bruttogrundfläche (BGF) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen (Einsicht in die Bauakte des Bauarchivs beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin) entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche beschreibt den Baukörper und bildet ein Maß für die Größe des Gebäudes. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Sie wird ermittelt nach der DIN 277¹⁷ und ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen ohne nicht nutzbare Dachflächen, berechnet zwischen den äußeren Maßen auf Fußbodenhöhe, einschließlich äußerer Bekleidung, aber ohne konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge und Hohlräume. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Aufgrund der in der Ermittlung der Flächen enthaltenen Unwägbarkeiten (Bauzeichnung - tatsächliche Bauausführung) werden die Rechenergebnisse gerundet und nur als Näherungswerte verstanden und in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

¹⁷ In Anlehnung nach DIN 277, Ausgabe DIN 277-1: 2005-02



Tabelle 1: Ermittlung Bruttogrundfläche - Doppelhaushälfte mit Anbau

Geschoss Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m ²)	Brutto-Grundfläche (in m ²)
KG	1	4,50	2,20	9,90	9,90
EG	1	11,95	6,25	74,69	74,69
EG-Anbau	1	8,05	4,00	32,20	32,20
DG	1	7,40	6,25	46,25	46,25
BGF rd.					163

Ermittlung der Wohnfläche

Die wohnlich nutzbare Fläche wurde auf der Grundlage vorliegender Unterlagen (Bauzeichnungen, Umrechnung über Nutzflächenfaktoren NFF nach Vogels¹⁸) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Tabelle 2: Wohn- Nutzflächen

Geschoss	Geschossfläche (in m ²)	NFF	Wohn- Nutzfläche (in m ²)
Erdgeschoss	74,69	0,76	56,76
Dachgeschoss	46,25	0,60	27,75
abzüglich		0% Putzabschlag	0,00
Summe rd.			85

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Keller- und Lagerräume gelten i. d. R. nicht als Wohnraum und werden daher in der Wohnfläche nicht berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

3.3.6 Bemessung der Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer (GDN)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 4,00 gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Berlin zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Lebensdauer von Gebäuden dieser Art und Bauweise wird mit rd. 80¹⁹ Jahren eingeschätzt.

(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsob-

¹⁸ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Aufl. 1996, S. 21

¹⁹ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff.



jekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine eingeschossige Doppelhaushälfte in Massiv-Bauweise und einem geschätzten Baujahr 1933 in einem „normalen“²⁰ baulichen Zustand.

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

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse

<i>Gesamtnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):</i>	• 80 Jahre
<i>bisheriges Alter (am Stichtag):</i>	• 90 Jahre
<i>Modernisierungen (Zeit / Umfang):</i>	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
<i>Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):</i>	• Modell der Sachwertfaktoren GAA Berlin
<i>Restnutzungsdauer (gem. Modell der Sachwertfaktoren):</i>	• 40 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Sachwertfaktoren 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"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."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER²¹ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

"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."

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

²⁰ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>

²¹ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Hinsichtlich der vorliegenden Gebäudesituation, der Flächen und Ausstattung sowie der Rechtsverhältnisse würde ein Objektvergleich erhebliche Anpassungen erfordern. Der Erwerb mit der Absicht einer Vermietung und dem Zweck der Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen ist in der Lage a.g. unzureichender Renditeaussichten unüblich. Die marktübliche Einschätzung der Gebäudesubstanz (Baukostenbezug) begründen die Anwendung des Sachwertverfahrens, wenn die bei gehandelten Ein- und Zweifamilienhäusern übliche Eigennutzung problemlos möglich und für den Erwerb bestimmend ist. Die Wertermittlung erfolgt daher nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Einflüsse aus dem Erbbaurecht.

Nach § 48 ImmoWertV ist der Verkehrswert des Erbbaurechts unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichswertverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Im Vergleichswertverfahren kann der Wert des Erbbaurechts insbesondere ermittelt werden:

- aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte,
- ausgehend von dem nach § 50 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts oder
- ausgehend vom Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des Satzes 2.

Das zur Anwendung kommende Verfahren ist in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der nicht zur Verfügung stehenden Daten (u.a. fehlender Erbbaurechtsfaktor) die finanzmathematische Methode zur Ermittlung des Erbbaurechts angewendet.

Vorgehensweise bei der Wertermittlung

Aus den unter dem Punkt „3.1.3. Erbbaurechtsvertrag“ aufgeführten Regelungen zur Entschädigung der baulichen Anlage bei Ablauf des Erbbaurechts zum 31. Dezember 2073 wird kein gesonderter Zu- oder Abschlag abgeleitet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bauliche Anlage zu jenem Zeitpunkt ihre Gesamtnutzungsdauer erreicht haben wird, sodass kein Entschädigungsbetrag (für eine Entschädigung müsste als zusätzliche Bedingung eine am Laufzeitende vorhandene Bebauung den Grundstückswert erhöhen) anfällt.

Zudem findet das ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) Anwendung, nach dem regelmäßig eine lastenfreie Bewertung unter Ausschluss der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zu erfolgen hat. Die Barwerte der Eintragungen in Abteilung II Nr. 2/4 (Erbbauzinsreallast), Nr. 3 (Vorkaufsrecht) sowie Nr. 5a (Erbbauzinsreallast) werden gesondert ausgewiesen.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtextentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

Einen wirtschaftlichen Vorteil aus dem „Nutzungsrecht“ am Grund und Boden hat der Erbbauberechtigte ggf., wenn er über die Vertragslaufzeit nicht den vollen Betrag der angemessenen, marktüblichen Bodenwertverzinsung leisten muss. Er ergibt sich aus der über



die Vertragslaufzeit kapitalisierten Differenz zwischen dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks (i.d.R. der lage- und nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz bzw. - soweit ortsüblich – der marktübliche Erbbauzins) und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins. Dies entspricht der Ermittlung des Barwertes zeitlich entsprechend der Restlaufzeit des Erbbaurechts begrenzter Rentenzahlungen in Höhe des Vorteils.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen, d. h. der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Wertermittlungsstichtag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen. Die vom Erbbaurechtsnehmer hierfür zu erbringenden Beiträge und Abgaben sind dann als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.

4.1.1 Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 430 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 0,2 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- Baureifes Land, Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei.

Hinweis: „Entsprechend dem Modell der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) ist für die Anwendung der Sachwertfaktoren im Rahmen der Modellkonformität der Bodenrichtwert zum 1. Januar 2022 anzusetzen.“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 4: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur Anwendung der Sachwertfaktoren ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2022 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 30. Juni 2022. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 01. Juli 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt am Ende des Gutachtens.
• Art u. Maß der baulichen Nutzung	Bauland, offene Bauweise, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser - keine Anpassung erforderlich
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• bauliche Einschränkungen durch die Nachbarbebauung	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Nachbarschaft, örtliche Lage	lageüblich - keine Anpassung erforderlich
• Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten)	Keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 5: Bodenwertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	430 €/m²	...	x...
Art u. Maß der baulichen Nutzung	BNP	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Grundstücksgröße, Ausrichtung und Zuschnitt	lageüblich	nein	1,00
bauliche Einschränkungen	keine	nein	1,00
Nachbarschaft, örtliche Lage	keine	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten)	keine Unterschiede	nein	1,00



objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	430 €/m²
Bodenwert gesamt	812 m ² x 430 €/m ²	=	349.160 €
Bodenwert (fiktiv unbelastetes Grundstück, ebf)		= rund	349.000 €

4.1.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks zahlen muss. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z.B. bereits bei Vertragsbeginn ein geringerer als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung der ursprünglich vereinbarten Erbbauzins verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag (und ist dieser angemessen wertgesichert), dann ergibt sich in der Regel kein „Bodenwertanteil“ des Erbbaurechts.

Übersteigt der (vertraglich und gesetzlich) erzielbare Erbbauzins (z. B. aufgrund gefallener Bodenwerte) die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks, dann ergibt sich ein negativer „Bodenwertanteil“ (bzw. eine wertmindernde Belastung) des (bebauten) Erbbaurechts.

Angemessener marktüblicher Bodenverzinsungsbetrag

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz (§ 50 Abs. 3 ImmoWertV).

Mit Senatsbeschluss vom 08.06.2021 wurde für den Bereich des individuellen Wohnens (Eigenheime und Eigentumswohnungen) in Berlin ein neuer marktüblicher Erbbauzinssatz von 4,0 % (bisher 4,5 %) festgelegt. Im Hinblick auf die vom Unterausschuss Vermögensverwaltung vorgeschlagenen Erbbauzinssätze (grundsätzlich 1,5 % bzw. 1,2 % mit WBS) für die Erbbauberechtigten in ehemaligen Reichsheimstättensiedlungen wird daher davon abweichend ein Beschluss nach § 63 Abs. 4 LHO (Unterwertvergabe) notwendig²². Der Beschluss soll dabei allgemeinen Regelungscharakter haben und für sämtliche zukünftig in ehemaligen Reichsheimstätten in Berlin abgeschlossenen Verträge (Verlängerungen sowie Neuabschlüsse von Erbbaurechten) gelten, ohne das für das jeweilige Grundstück ein Einzelbeschluss zu treffen ist.

Angemessener Erbbauzinssatz im vorliegenden Fall

Auf Grundlage des o.g. Senatsbeschlusses vom 11.08.2021 und einer Neuregelung der Erbbauzinssätze für ehemalige Reichsheimstättensiedlungen wird der angemessene Erbbauzinssatz mit **1,5 %** für ehemalige Reichsheimstätten für Verlängerungen und Neuabschlüsse festgestellt.

Erzielbarer Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag verein-

²² Der diesbezügliche Beschluss wurde am 11.08.2021 gemäß telef. Auskunft vom 02.11.2022 Herrn Wellbrock – Senatsverwaltung für Finanzen - gefasst



barten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Die vorliegende Mitteilung des Grundstückseigentümers, insbesondere das Schreiben vom 12. Juli 2023 zur Höhe des Erbbauzinses entsprechend Erbbaurechtsvertrag vom 07.11.1940/29.09.1994 wurden die vertraglichen und gesetzlichen Anpassungserfordernisse berücksichtigt. Die nächste Anpassung laut Erbbaurechtsvertrag ist für den 01.01.2024 (im Abstand von fünf Jahren) vorgesehen.

Insofern kann die Berechnung zur Anpassung des Erbbauzinses auf den Daten der letzten Anpassung durchgeführt werden. Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins beträgt nach der letzten Anpassung mit Wirkung zum 01.01.2019 auch zum Zeitpunkt der Wertermittlung gerundet jährlich **1.634,79 €**

Dieses Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung erstattet. Deshalb ist das **unbelastete (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht** zu bewerten. Der erzielbare Erbbauzins wird deshalb mit Null angesetzt. d. h. die Wertminderung durch die Reallast muss hier außer Betracht bleiben.

Vervielfältiger (Barwertfaktor)

Die Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

Kapitalisierungszinssatz

Als geeigneter Zinssatz muss unter dem Regime der Modell- und Referenzkonformität jeweils der Zinssatz als geeignet angesehen werden, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der Erbbaurechtsfaktoren und Erbbaugrundstücksfaktoren i.S. des § 22 ImmoWertV (Marktanpassungsfaktoren) jeweils zur Anwendung gekommen ist.

Wenn der Gutachterausschuss Berlin, wie im vorliegenden Fall, keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht hat, kann insbesondere auf den Liegenschaftszinssatz und den angemessenen Erbbauzinssatz zurückgegriffen werden. Im Rahmen der Kapitalisierung (z.B. von Erbbauzinsen nach § 50 Abs. 4 Nr. 2 und 52 Abs. 4 Nr. 2 ImmoWertV) kommt der angemessene Erbbauzinssatz in Betracht, denn die Dynamik der Erbbauzinsen hebt sich deutlich von der Immobilienverzinsung ab.

Tabelle 6: Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks		349.000 €
angemessener Erbbauzins	x	1,50 %
angemessener Verzinsungsbetrag am Wertermittlungsstichtag	=	5.235 €
erzielbarer Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag p. a. (=0, da im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens erbbauzinsfrei zu bewerten ist)	-	0,00 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag)	=	5.235 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) • Restlaufzeit des Erbbaurechts (n = 50 Jahre) • Kapitalisierungszinssatz (p = 1,50 %)	x	35,00
• Korrektur wg. vorschüssiger, monatlicher Zahlungsweise (KF=1,0186)	x	1,0186
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	=	186.633 €
	rd.	186.600 €



4.2 Ermittlung Gebäudewertanteil des Erbbaurecht

Ein Gebäudewertanteil ergibt sich, wenn das Gebäude bei Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden war oder der Erbbauberechtigte das Grundstück auf Grund des Erbbaurechts bebaut hat. Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts entspricht im Regelfall dem Gebäudesach- oder Gebäudeertragswert. Der Gebäudewertanteil kann mit Hilfe des Vergleichs- oder Ertragswertverfahrens direkt ermittelt werden. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist zu beachten, dass u. U. spezielle Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte verwendet werden müssen, die mit den „üblichen“ Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren i. d. R. nicht übereinstimmen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

4.2.1 Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten NHK 2010²³ verwendet.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen, soweit sie nicht in Wertansätzen enthalten sind und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

4.2.2 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Modell der Sachwertfaktoren 2022 des GAA Berlin entspricht.

²³ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer, Kostenstand 2010 in: ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)



Abbildung 1: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Doppelhaushälfte

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425
Reihenmittehäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335

Abbildung 2: Normalherstellungskosten (NHK 2010) - Anbau

Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach					
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	
Standardstufe												
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125
Doppel- und Reiheneindhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055
Reihenmittehäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990

Ermittlung des Ausstattungsstandards

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die ImmoWertV (Anlage 4) eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- Stufe 1: • nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung z. B. Standard der 1950er Jahre
- Stufe 2: • teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung z. B. Standard der 1970er Jahre
- Stufe 3: • zeitgemäße und mittlere Ausstattung z. B. Standard der 2000er Jahre
- Stufe 4: • zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
- Stufe 5: • zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV und der Sachwertfaktoren 2022 des GAA Berlin:

Tabelle 7: Gebäudestandard (Doppelhaushälfte)

Typ 2.21	Standardstufe				
Standardmerkmal	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach				1	
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen				1	
Deckenkonstruktion und Treppen				1	
Fußböden				1	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung				1	



Sonstige technische Ausstattung				1	
Kostenkennwerte f. Gebäudeart (pro m²):	740 €	825 €	945 €	1.140 €	1.425 €

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	262 € /m²	0,92
Dach	15%	171 € /m²	0,60
Fenster und Außentüren	11%	125 € /m²	0,44
Innenwände und -türen	11%	125 € /m²	0,44
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	125 € /m²	0,44
Fußböden	5%	57 € /m²	0,20
Sanitäreinrichtungen	9%	103 € /m²	0,36
Heizung	9%	103 € /m²	0,36
Sonstige technische Ausstattung	6%	68 € /m²	0,24
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	1.140 € /m²	4,00

4.2.3 Berücksichtigung von Korrekturen und Alterswertminderung

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung - Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt mittels dem Baupreisindex gemäß Modell der Sachwertfaktoren 2022²⁴. Der zutreffende Baupreisindex (Basisjahr 2010 = 100) des Statistischen Bundesamts für den Neubau von Wohngebäuden beträgt 147,2 was zu einem Faktor von 1,643 führt.

Änderung Wertverhältnisse	Baupreisindex	
Feststellungszeitpunkt	Ø 2010	Mai 2022
Indexwert (2015 = 100)	89,6	147,2
Änderung in %:	64,29	

Korrektur wegen Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

²⁴ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff.



Tabelle 8: Korrekturen des Kostenkennwertes - Doppelhaushälfte

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp	Typ 2.21 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)
gewogener Gebäudestandard	4,00
gewogener Kostenkennwert: = 1.140 €/m ² BGF	
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur x 1,00
Korrektur wegen Baupreisindex	x 1,643
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd. = 1.873 €/m² BGF	

Tabelle 9: Korrekturen des Kostenkennwertes - Anbau

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes	
Nutzungsgruppe	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp	Typ 2.23 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach)
gewogener Gebäudestandard	4,00
gewogener Kostenkennwert: = 1.335 €/m ² BGF	
Korrekturfaktor (Zweifamilienhaus)	keine Korrektur x 1,00
Korrektur wegen Baupreisindex	x 1,643
Korrektur wegen Regionalfaktor	keine Korrektur x 1,00
korrigierter Kostenkennwert bezogen auf Wertermittlungsstichtag rd. = 2.193 €/m² BGF	

Besondere Bauteile und c-Flächen (i.S. der DIN 277)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Nachfolgende Bauteile / c-Flächen sind ggf. zu berücksichtigen:

- keine vorhanden, durchschnittlicher Art, geringer Umfang und Zeitwert entsprechend nicht als vom Markt werterheblich anzusehen (im Sachwertfaktor berücksichtigt²⁵)
- Wertansatz: 0 €

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren und einer Restnut-

²⁵ GAA Berlin, Frau Prokott: kein gesonderter Ansatz für besondere Bauteile durchschnittlicher Bauart

zungsdauer (RND) von 40 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,50 für die Doppelhaushälfte nebst Anbau.

4.3 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Die Außenanlagen haben den ortsüblichen Umfang. Entsprechend der Berliner Auswertungspraxis wurde für die Außenanlage kein Wertansatz vorgenommen. Die sonstigen Anlagen werden ggf. mit dem Zeitwert pauschal berücksichtigt²⁶. Dabei wird auf eine derartige Berücksichtigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verwiesen, der in der Regel nur pauschale Beträge (wenn überhaupt) ansetzt.

4.4 Sachwertfaktor

Die ImmoWertV schreibt vor, die Lage auf dem Grundstücksmarkt für Erbbaurechte durch entsprechende Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen. Auswertungen des Gutachterausschusses für Berlin für entsprechenden Faktoren aufgrund regionaler Analysen liegen derzeit nicht vor.

Die Anpassung eines ermittelten, vorläufigen Sachwertes für ein bebautes Grundstück an die Marktlage geschieht mit Hilfe der objektspezifischen Marktanpassungsfaktoren²⁷ (Sachwertfaktor). Sie spiegeln das Verhältnis der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise zu dem berechneten, vorläufigen Sachwert eines bebauten Grundstücks wieder.

Nachfolgend wird ein Sachwertfaktor in Ansatz gebracht, der den (vorläufigen) substanziell orientierten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2269 ff vor (Tabelle 7). Damit errechnet sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,278, der als marktgerecht eingeschätzt wird.

Die vorgenommene Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor resultiert hierbei aus der Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwertes, der mittleren städtischen Wohnlage, einem „normalen“ Bauzustand, der Gebäudeart Doppelhaushälfte, der Gebäudekonstruktion Massivhaus, Lage im Westteil und der Baujahrsgruppe 1920 - 1948.

4.5 Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren 2022 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 01. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 recherchiert. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung²⁸ ab dem 01. Juli 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nachfolgend zu berücksichtigen.

Für die Erstellung des aktuellen Immobilienmarktberichts 2022/2023 wurden 21.708 Kauffälle des Jahres 2022 ausgewertet. Der Ausblick 2023 zeigt:

- deutlicher Rückgang der Umsatzzahlen nach Anzahl und Geld über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2023
- Preisrückgänge zwischen -6 bis -27 % über nahezu alle Teilmärkte des Berliner Immobilienmarktes

²⁶ Gemäß dem Modell der Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin

²⁷ Verhältnis Kaufpreis/vorläufiger Sachwert

²⁸ GAA Berlin: Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023



- steigende Baukosten und steigende Finanzierungskosten sowie die Verunsicherung durch die geopolitischen Rahmenbedingungen haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmer*innen geführt
- zurzeit gibt es noch keine Hinweise, dass sich die Rahmenbedingungen für den Berliner Immobilienmarkt im Jahr 2023 wesentlich ändern werden. Es ist daher mit weiteren Preisrückgängen zu rechnen

Die Rahmenbedingungen haben sich 2022 deutlich verschlechtert. Die sich bereits 2021 abzeichnende Energiekrise wurde durch den Krieg in der Ukraine nochmal verstärkt. Gestörte Lieferketten, steigende Baukosten, ein Anstieg der Inflation haben den Immobilienmarkt erheblich erschüttert. Die Zeiten steigender Preise sind erst einmal vorbei.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung auf sinkendes Kaufpreisniveau gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung der hier verwendeten Sachwertfaktoren durch den Berliner Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 30. Juni 2022) erfolgt durch einen geschätzten Abschlag in Höhe von 5%.

4.6 Marktanpassung wegen Erbbaurecht

Die Berechnung des vorläufigen Sachwerts sowie der vom Gutachterausschuss vorgegebenen Sachwertfaktoren basieren jeweils auf einem Realeigentum (Volleigentum) der Verkaufsobjekte.

Angaben für Erbbaurechte werden vom Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt. Zwar ist der Sachverhalt des begrenzten Nutzungsrechts am Grund und Boden bereits in die Ermittlung des „Bodenwertanteils“ des Erbbaurechts eingeflossen.

Die während jenes Zeitraums vorhandenen Einschränkungen, insbesondere im Bezug auf die Einholung einer diesbezüglichen Genehmigung zur Veräußerung bzw. Belastung mit Grundpfandrechten durch den Grundstückseigentümer blieben hingegen unberücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der derzeit noch niedrigen Finanzierungskosten für Eigenheime kann sich die Situation dahingehend verändern, dass die Nachfrage nach Erbbaurechtsgrundstücken steigt, insbesondere mit der erwähnten Sonderregelung für Erbbaurechte der ehemaligen Reichsheimstättensiedlungen.

Bei der Bewertung gehen die vorgenannten Punkte mit einer Marktanpassung in die Bewertung ein, die die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt. Schließlich sind die Sachverhalte mit einer Reihe von teils erheblichen Einschränkungen verbunden, die den Interessentenkreis einschränken und den Kaufpreis entsprechend mindern dürften.

4.7 Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich grundsätzlich durch Bildung der Summe von:

- vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen
- vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- dem ermittelten Bodenwert
- dem Sachwertfaktor.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert berechnet sich im vorliegenden Fall wie folgt:



Tabelle 10: Ermittlung des marktangepassten, vorläufigen Sachwert

Gebäudebezeichnung	Doppelhaus- hälfte	Anbau
• Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	131	32
• korrigierter Kostenkennwert €/m ² BGF	1.873 €	2.193 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile:	0 €	0 €
• Zu-/ Abschläge:	0 €	0 €
Herstellungskosten (zum WE-Stichtag)	245.059 €	70.615 €
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND) in a	80	80
• Restnutzungsdauer (RND) in a	40	40
• Alterswertminderungsfaktor	0,50	0,50
• Betrag	122.529 €	35.307 €
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	122.529 €	35.307 €
• besonders zu veranschlagende Bauteile	0 €	0 €
vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen	122.529 €	35.307 €

vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen insgesamt		157.837 €
• vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (0 % v. vorläufiger Sachwert baulicher Anlagen)	+	0 €
• weitere bauliche Anlagen: Berücksichtigung ggf. unter boG	+	0 €
• vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	157.837 €
• Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)	+	186.600 €
• vorläufiger Sachwert	=	344.437 €
• Sachwertfaktor	x	1,278
• Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung in Höhe von - 5%	x	0,95
• Marktanpassung wg. Erbbaurecht (- 5,0%)	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	397.271 €
	rd.	397.270 €

4.8 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Sachwertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.



Berücksichtigung Baumängeln und Bauschäden

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Gebäude. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen, die auch im Rahmen dieser Bewertung zur Ergebnisplausibilisierung verwendet werden. Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Der hierfür angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

Die festgestellten Mängel und Schäden sowie nicht fertig gestellte Maßnahmen (siehe Pkt. 3.3.3) werden wertmindernd mit einem pauschalen Betrag in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieser gebrauchten Doppelhaushälfte nebst Anbau und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungskosten handelt.

Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen

Gemäß dem Modell der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin wurde der Kaufpreis der ausgewerteten Objekte um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Nebengebäude, Geräteschuppen etc.) bereinigt. Insofern ist der Zeitwert des Carports und weiterer Nebenanlagen hier zu berücksichtigen, im vorliegenden Fall und der Berliner Auswertepaxis entsprechend mit pauschal 2.500 €.

Berücksichtigung im Sachwertverfahren

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Erbbaurechts ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren:

Tabelle 11: Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	397.270 €
Berücksichtigung Belastungen Abt. II Grundbuch	-	0 €
Berücksichtigung baulicher Nebenanlagen (Carport, Nebengebäude und Anlagen)	+	2.500 €
Berücksichtigung Baumängel und Bauschäden	-	15.000 €
Sachwert des Erbbaurechts	rd. =	385.000 €

4.9 Plausibilitätsprüfung nach dem „Münchener Verfahren“

Für das Erbbaurecht bestehen verschiedene Möglichkeiten, den Werteeinfluss modellhaft zu erfassen und zu marktgerechten Ergebnissen zu kommen. Die zuvor durchgeführte Methode entspricht den Vorgaben der ImmoWertV. Diese hat sich in der Praxis noch nicht wirklich gefestigt, da die zuständigen Gutachterausschüsse in der Regel noch keine (für die Methode erforderlichen) Marktanpassungsfaktoren ableiten konnten.

In der Praxis hat sich für die Beleihungswertermittlung von Erbbaurechten weitgehend das sogenannte Münchener Verfahren, welches auf eine Ausarbeitung von Werth²⁹ zurückgeht, etabliert. Das Münchener Verfahren beruht auf der Erkenntnis, dass – anders als damals üblich – der Bodenwert bei der Beleihungswertermittlung mitberücksichtigt werden sollte, weil dem Erbbauberechtigten auch das Grundstück während der Laufzeit des Erbbaurechts unter Ausschluss des Eigentümers zur Nutzung zur Verfügung steht. Das Münchener Verfahren findet oft nur bei der Verkehrswertermittlung von ertragswertorientierten Objek-

²⁹ Werth, A., Verkaufswertermittlung nach § 21 ErbbauVO: Was ist heute möglich?, in: Der langfristige Kredit, 1989, Seiten 68 ff.



ten Anwendung.

Von daher wird im folgenden alternativ bzw. zur Plausibilisierung des zuvor ermittelten Ergebnisses auf das „Münchner Verfahren“ zurückgegriffen.

Ausgangsbasis

Nach dem Münchner Verfahren ist im ersten Schritt vom Objektwert auszugehen, der sich für das Volleigentum ergeben würde. Für die aus dem Erbbaurechtsvertrag herrührenden Einschränkungen sind die folgenden Abschläge vorzusehen:

Abschlag 1

Für den Wegfall des Bodennutzungsrechts bei Ablauf des Erbbaurechts erfolgt ein Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts (d. h. vom Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts auf den Wertermittlungstichtag).

Dem Vorsichtsprinzip des Beleihungswerts folgend, ist bei Objekten, deren Beleihungswert sich am Sachwert orientiert, der marktgerechte Liegenschaftszinssatz anzuhalten.

Abschlag 2

Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses, hierbei wird der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrag kapitalisiert und als Barwert vom unbelasteten Grundstückswert abgezogen.

Abschlag 3

Für den Fall, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Laufzeit des Erbbaurechts übersteigt und gleichzeitig das Gebäude ganz oder teilweise am Ende des Erbbaurechts nicht entschädigt wird, ist ein Abschlag für den nicht zu entschädigenden Gebäudewertanteil erforderlich. Hierzu wird der nicht entschädigte Gebäudewertanteil über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinst.

Im vorliegenden Fall übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts von rd. 50 Jahren die Restnutzungsdauer des Gebäudes (40 Jahre), somit ergibt sich kein Abschlag.

Abschlag 4

Für die "allgemeine Nachteile aus dem Erbbaurecht" (eingeschränkte Verfügung bzw. Mitwirkung des Eigentümers, Heimfall etc.) empfiehlt Werth bei gewöhnlichen Erbbaurechten einen Abschlag von 5 % bis 15 % auf den Objektwert bzw. 10 % bis 50 % auf den Bodenwert. Nach sachverständigem Ermessen wird ein Abschlag von 10 % auf den Verkehrswert (das sind rd. 18 % auf den Bodenwert) in Ansatz gebracht.

Das Ergebnis ist der Objektwert für das Erbbaurecht. Das Münchner Verfahren würde dann zu brauchbaren Ergebnissen führen, wenn der 4. Abschlag aus dem Markt und somit marktkonform abgeleitet werden könnte, diesbezügliche Daten wurden durch den örtlichen Gutachterausschuss bisher mangels Datengrundlage nicht abgeleitet.



Tabelle 12: Plausibilitätsprüfung nach dem „Münchner Verfahren“

1. Ausgangsdaten zur Wertermittlung		
• Laufzeit Erbbaurecht von/bis:	07.11.1940/29.09.1994 - 31. Dezember 2073	79 Jahre
• Wertermittlungsstichtag (WST)	18. Juli 2023	
• Restlaufzeit Erbbaurecht am WST		rd. 50 Jahre
• Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen		40 Jahre
• Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins		p.a. 1.635 €
• Gebäudeentschädigung am Ende der Laufzeit		100%
• Verkehrswert im Volleigentum		644.000 €
• Bodenwert des unbelasteten Grundstücks		349.000 €
• Marktgerechter Liegenschaftszinssatz		2,00%
2. Abschläge für das Erbbaurecht		
<i>2.1. Abschlag aufgrund der Restlaufzeit des Erbbaurechts</i>		
• Abzinsungsfaktor bei 50 Jahren und LZS v. 2,00 %		0,3642
• Bodenwert x Abzinsungsfaktor	349.000 € x 0,3642	127.106 €
<i>2.2. Abschlag in Höhe des über die Restlaufzeit kapitalisierten Erbbauzinses</i>		
• vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	p.a.	1.635 €
• Kapitalisierung bei einem Zinssatz und		2,0%
• Restlaufzeit des Erbbaurechts		50 Jahre
• Barwertfaktor für Kapitalisierung		31,79
• somit		51.977 €
<i>2.3. Abschlag wegen fehlender Gebäudeentschädigung</i>		
• Multiplikatoren (Barwertfaktoren) bei Zinssatz von 1,50 %		
• für die Restnutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren		-
• für die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 50 Jahren		-
• Barwertdifferenz		-
• Gebäudewertanteil pro Jahr = Gebäudewert / Barwertfaktor (RND) = p. a.		0 €
• Restwertfaktor bei Gebäudeentschädigung in Höhe von rd. 100 %		0,0
• Gebäudewertanteil p. a. x Barwertfaktordifferenz x Restwertfaktor	=	entfällt
<i>2.4. Abschlag wegen sonstiger Einwirkungen aus dem Erbbaurecht</i>		
• angesetzter Abschlag vom Verkehrswert, pauschal		10,00 %
• entspricht	18 % vom Bodenwert	64.400 €
<i>2.5. Summe der Abschläge</i>		
		243.482 €
		rd. 243.000 €
3. Verkehrswert für das Erbbaurecht		
• Verkehrswert im Volleigentum		644.000 €
• Summe der Abschläge		rd. 243.000 €
• Verkehrswert des Erbbaurechts nach dem modifizierten Münchner Verfahren rd.		401.000 €

Die alternativ durchgeführte Wertermittlungsmethode führt zu einem Ergebnis in einer vergleichbaren Größenordnung und bestätigt mithin das Ergebnis in der Größenordnung von 385.000 € (einschließlich boG) nach der finanzmathematischen Methode.



5 Verkehrswert

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein Sachwert für das Erbbaurecht (erzielbarer Erbbauzins am Wertermittlungstichtag p.a. =0, da im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens erbbauzinsfrei zu bewerten ist) von rd. 385.000 €.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Dabei ist die Marktanpassung nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes durchzuführen. Objektspezifische Eigenschaften können dabei nicht berücksichtigt sein, da sie in der Marktanpassung nicht abgebildet werden (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV).

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche (Modell-) Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt.

Das mit einer **Doppelhaushälfte** nebst Anbau bebaute **Erbbaurecht** in der **AEG-Siedlung Heimat 30, 13469 Berlin** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (**außer der Belastungen in Abt. II** des Erbbau-Grundbuches) sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Einfamilienhäuser (Erbbaurechte):

Verkehrswert =	Sachwert
<i>Erbbaugrundbuch von</i>	Lübars, Blatt 1936
<i>Gemarkung</i>	Lübars
<i>Flurstück</i>	21, Größe 812 m ²
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	18. Juli 2023
<i>auf einen Verkehrswert (Marktwert) von</i>	385.000 €

(erbbauzinsfrei) geschätzt.



6 Bewertung der Rechte aus Abt. II Grundbuch

6.1 Recht aus Abt. II Nr. 2 - Erbbauzinsreallast

Das Recht betrifft die Erbbauzinsreallast aus dem Vertrag vom 07.11.1940. Diese beläuft sich aus jenem Recht auf jährlich 8,61 € (umgerechnet RM in €). Bei der Berechnung des Barwertes sind einerseits die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 50 Jahren sowie andererseits die Verzinsung des Betrages zu berücksichtigen. Der Barwert der Erbbauzinsreallast berechnet sich auf Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes wie folgt:

Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsreallast aus Abt. II Nr. 2

Jährlicher Erbbauzins aus Abt.II Nr. 2		8,61 €
• Restlaufzeit des Erbbaurechts von	50 Jahren	
• einem Zinssatz von	1,50 %	
• ergibt den Vervielfältiger von	35,00	
• Korrektur wg. vorschüssiger, monatlicher Zahlungsweise (KF=1,0238)	1,0238	
Barwert der Erbbauzinsreallast	$8,61 \text{ €} \times 1,0238 \times 35,00$	308,52 €
Barwert der Erbbauzinsreallast aus Abt.II Nr. 2 gerundet:		310 €

6.2 Recht aus Abt. II Nr. 3 - Vorkaufsrecht

Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks an dem Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein.

Im Schrifttum werden unterschiedliche Wertansätze für Vorkaufsrechte mitgeteilt. So sind in Kleiber digital³⁰ Werte um 2%, sowie 5% genannt worden. Ein weiterer Wertansatz von 5-15% wurde als „zu hoch“ kommentiert.

Hinzu kommt, dass eine so genannte „Grundbuchverschmutzung“ durch die Eintragung besteht, die regelmäßig zu einer, wenngleich geringfügigen Wertminderung führt.

Unter Abwägung der vorgenannten Ausführungen wird im Fall des Wertermittlungsobjektes ein mittlerer Wertansatz von 2% für das Vorkaufsrecht gewählt. Die Ermittlung des Wertes des Vorkaufsrecht aus Abteilung II Nr. 3 ergibt sich wie folgt:

Wert des Vorkaufsrechts aus Abt. II Nr. 3

Verkehrswert, unbelastet, wie ermittelt	385.000 €
hiervon 2%, wie oben beschrieben:	7.700 €
Wert des Vorkaufsrecht aus Abt. II Nr. 3	7.700 €

6.3 Recht aus Abt. II Nr. 4 - Erbbauzinsreallast

Das Recht betrifft die Erbbauzinsreallast aus dem Vertrag vom 29.09.1994. Diese beläuft sich aus jenem Recht auf jährlich 1.133,86 € (umgerechnet DM in €). Bei der Berechnung des Barwertes sind einerseits die Restlaufzeit des Erbbaurechts von 50 Jahren sowie andererseits die Verzinsung des Betrages zu berücksichtigen. Der Barwert der Erbbauzinsreallast berechnet sich auf Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes wie folgt:

³⁰ Kleiber, Kleiber-digital, Teil VIII, 4.3.2.2 ff, Stand 02/2023



Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsreallast aus Abt. II Nr. 4

Jährlicher Erbbauzins aus Abt.II Nr. 4		1.133,86 €
• Restlaufzeit des Erbbaurechts von	50 Jahren	
• einem Zinssatz von	1,50 %	
• ergibt den Vervielfältiger von	35,00	
• Korrektur wg. vorschüssiger, monatlicher Zahlungsweise (KF=1,0238)	1,0238	
Barwert der Erbbauzinsreallast	$1.133,86 \text{ €} \times 1,0238 \times 35,00$	40.629,61 €
Barwert der Erbbauzinsreallast aus Abt.II Nr. 4 gerundet:		40.630 €

6.4 Recht aus Abt. II Nr. 5 – Anspruch auf Neufestsetzung

In der betreffenden Eintragung heißt es: "Vorgemerkt gem. § 883 BGB: Anspruch auf Eintragung einer Reallast ..., gemäß Bewilligung vom 29.09.1994". In der Bewilligung heißt es hierzu:

Der Erbbauzins ist auf Verlangen eines Vertragspartners angemessen zu erhöhen oder zu senken:

- bei einer Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse
- bei einer Änderung des Grundstückswertes, wenn sie durch zulässige Aufwendungen des Grundstückseigentümers eingetreten ist, oder wenn die Änderung oder die ihr zugrunde liegenden Umstände für den Erbbauberechtigten Vorteile mit sich bringen.

Eine Änderung des Erbbauzinses kann nur verlangt werden, soweit dies unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nicht unbillig ist. Die Neufestsetzung ist erstmalig mit Wirkung ab 1.1.2004 und danach im Abstand von jeweils 5 Jahren durchzuführen.

Der sich bei der Neufestsetzung ergebende Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins ist zusätzlich zu der bereits eingetragenen Reallast zur Eintragung in das Erbbaugrundbuch zu bewilligen. Verringert sich der Anspruch auf Erbbauzins durch Neufestsetzung, so bewilligt der Grundstückseigentümer die Löschung des den Erbbauzins übersteigenden Teils der Reallast.

Der derzeit aktuelle Erbbauzins liegt laut schriftlicher Auskunft vom 12. Juli 2023 der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH als Vertreter des Grundstückseigentümers **seit dem 1. Januar 2019 bei 1.634,79 € p.a.** Bis Ende 2018 betrug der Erbbauzins 1.496,20 € p.a.. Nach Auskunft erfolgte die Erhöhung zum 01.01.2019 einvernehmlich. Die nächste Anpassung laut Erbbaurechtsvertrag ist für den 01.01.2024 (im Abstand von fünf Jahren) vorgesehen.

6.5 Recht aus Abt. II Nr. 5a - Erbbauzinsreallast

Das Recht betrifft eine weitere Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 216,73 € gemäß Bewilligung vom 27.02.2009. Die Berechnung des Barwertes ergibt sich aus der Restlaufzeit des Erbbaurechts von 50 Jahren bei einer Verzinsung auf Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes. Der Barwert der Erbbauzinsreallast berechnet sich wie folgt:

Berechnung des Barwertes der Erbbauzinsreallast aus Abt. II Nr. 5a

Jährlicher Erbbauzins aus Abt.II Nr. 5a, zusätzlich		216,73 €
• Restlaufzeit des Erbbaurechts von	50 Jahren	
• einem Zinssatz von	1,50 %	
• ergibt den Vervielfältiger von	35,00	
• Korrektur wg. vorschüssiger, monatlicher	1,0238	



Zahlungsweise (KF=1,0238)

Barwert der Erbbauzinsreallast	216,73 €	x 1,0238 x 35,00	7.766,09 €
Barwert der Erbbauzinsreallast aus Abt.II Nr. 5a, gerundet			7.800 €

7 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach schriftlicher Auskunft nicht.
- zu b) kein Wohnungs- oder Teileigentum
- zu c) Doppelhaushälfte wird eigengenutzt / nicht vermietet
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
nach schriftlicher Auskunft keine baubehördliche Beschränkungen

8 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 18. Juli 2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, den 31. August 2023

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 30 K 43/22

AEG-Siedlung Heimat 30, 13469 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse und Schnittdarstellung.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	6

Dieses Anlage umfasst 9 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

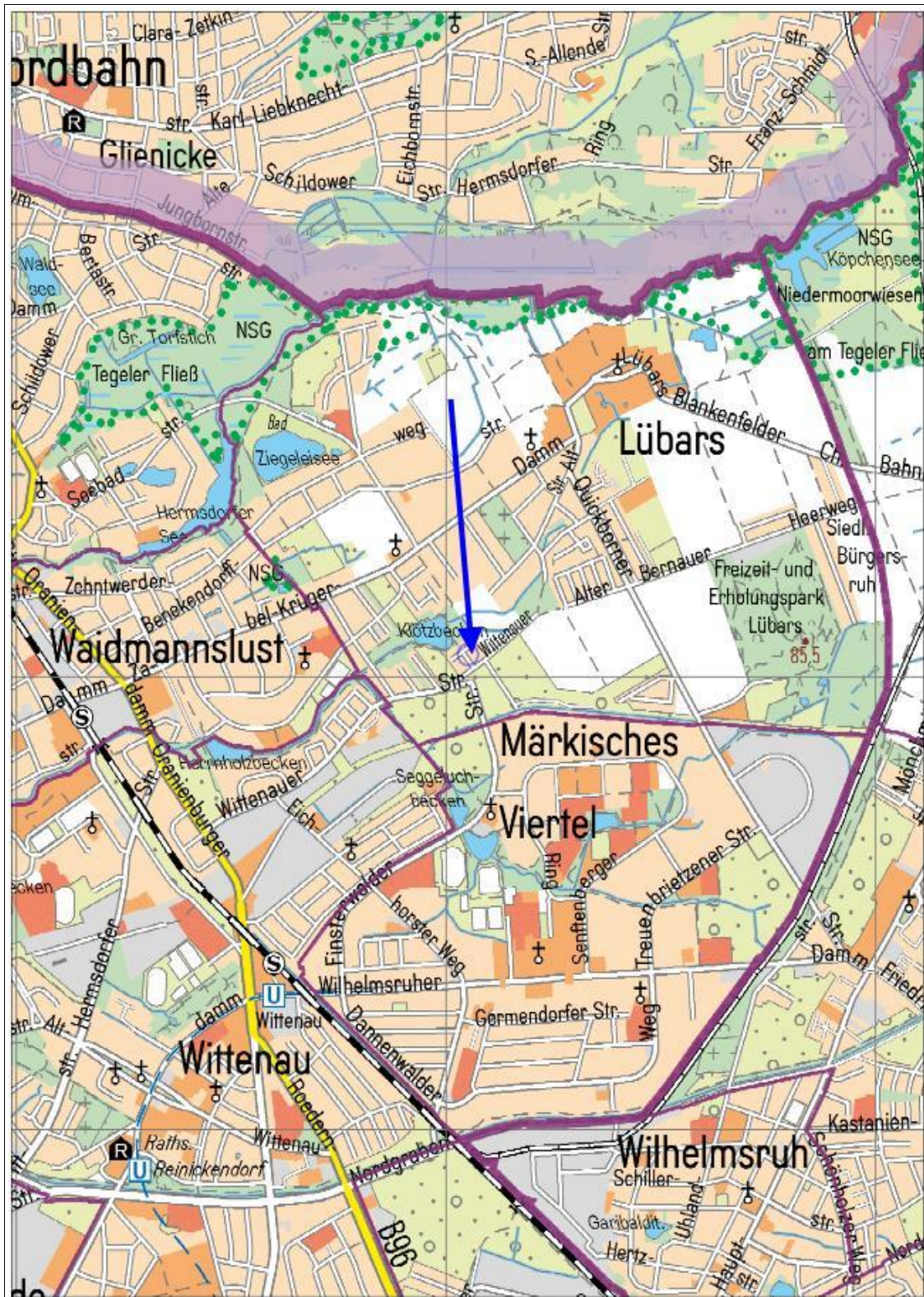


Abbildung 1: Lage im Bezirk Reinickendorf

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

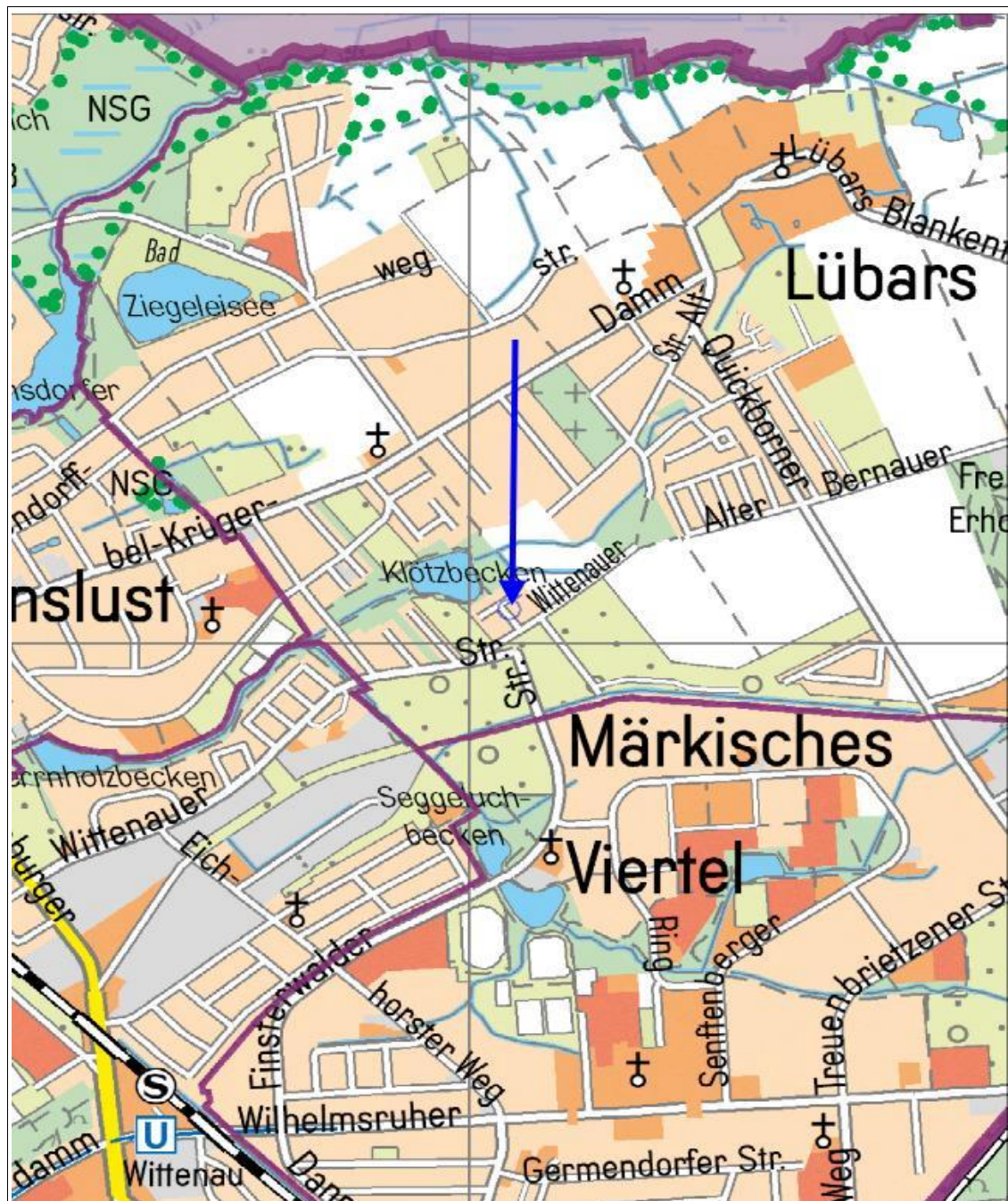


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Lübars

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

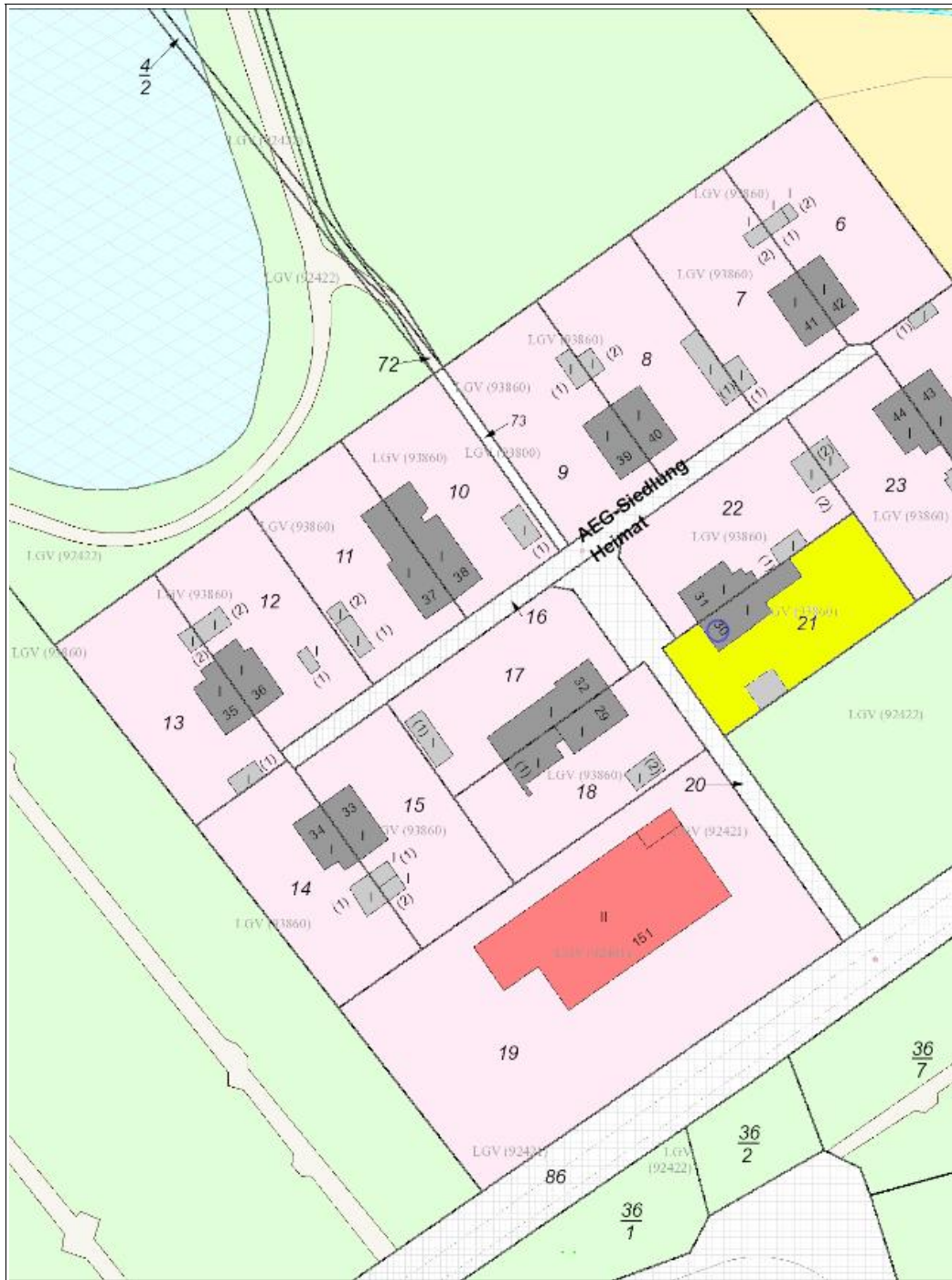


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: Doppelhaushälfte nebst Anbau

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte – Genehmigungsplanung Erweiterung Stand ca. 1971, ohne Maßstab

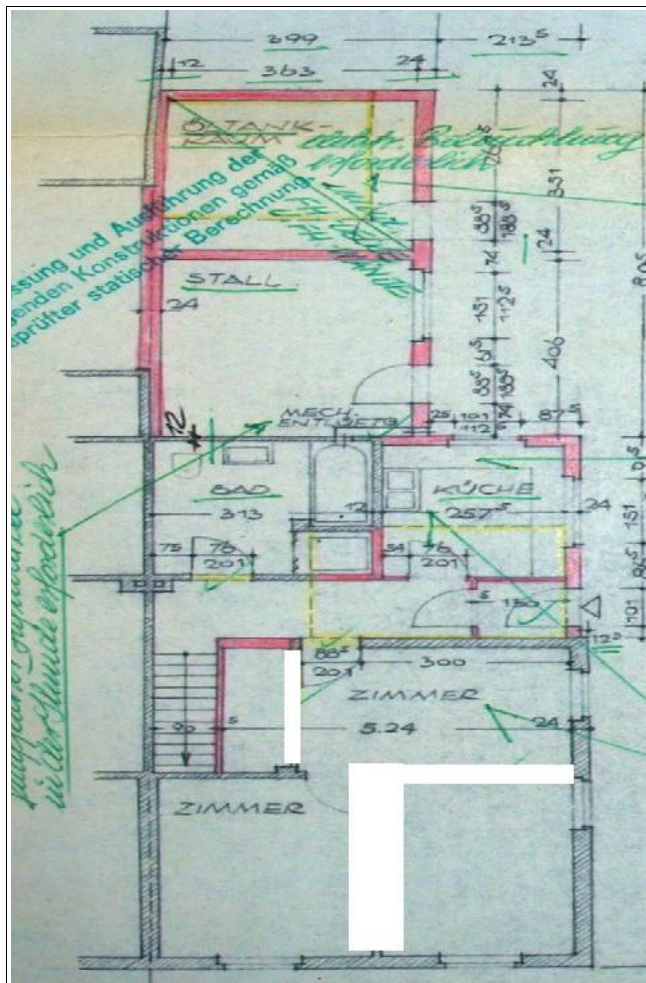


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss

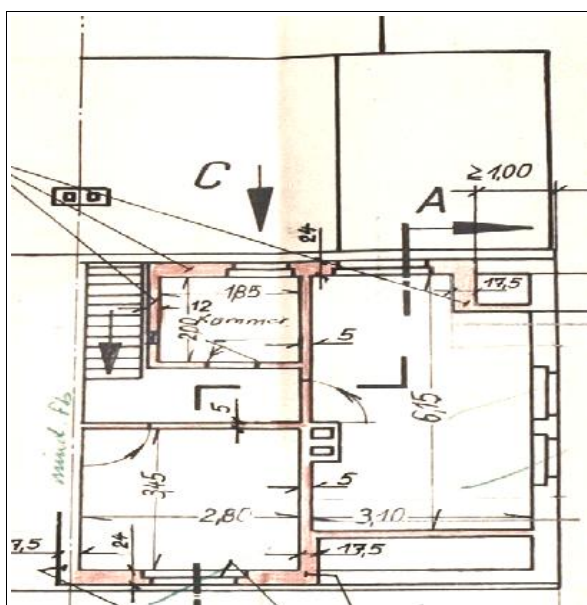


Abbildung 5: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 6: Straßenansicht aus Richtung Süden



Abbildung 7: Gartenansicht aus Richtung Osten



Abbildung 8: seitliche Straßenansicht aus Richtung Südost



Abbildung 9: Straßenansicht aus Richtung Südwest



Abbildung 10: Straßenansicht aus Richtung Westen



Abbildung 11: Gartenansicht aus Richtung Süden



Abbildung 12: AEG-Siedlung Heimat in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Nordwest



Abbildung 13: AEG-Siedlung Heimat in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Südost, rechts Kindertagesstätte (Neubau)