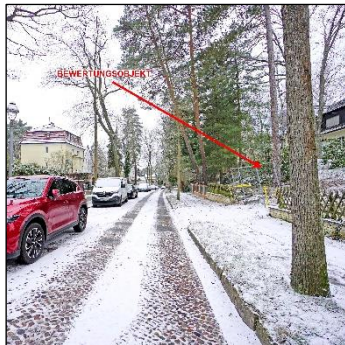




## GUTACHTEN – ohne Anlagen

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des **unbebauten Grundstücks, 1.265 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, unvermietet / unverpachtet**, im



**Forstweg 26, 13465 Berlin-Frohnau**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 44/22
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
**760.000,00 €**
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
06.02.2023



## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	3
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	5
2.5 Mietverhältnisse .....	5
2.6 Planungsrechtliche Situation .....	5
2.7 Denkmalschutz .....	6
2.8 Bauordnungsrechtliche Situation .....	6
2.9 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	6
2.10 Erschließung .....	6
2.11 Bodenverunreinigungen .....	7
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>7</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	7
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	7
3.3 Vergleichswertverfahren .....	8
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks im Forstweg 26, 13465 Berlin-Frohnau, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 06.02.2023 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die Antragstellerin (zeitweise), der Antragsgegner, 3 Vertreterinnen des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurde das zu bewertende Grundstück besichtigt, soweit dieses aufgrund des Bewuchses zugänglich beziehungsweise einsehbar war.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 07.12.2022)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Frohnau, Blatt 7235

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Hofraum am Forstweg 26

Flur: 3

Flurstück: 1643/55

Größe: 1.265 m<sup>2</sup>

...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

*Auf die 1. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen*

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen*

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

### 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Frohnau.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Wanderungsverlust von -0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13465 beläuft sich hiernach mit 4.677,00€/mtl. erheblich über dem Berliner Durchschnitt von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt mit 9,8% im Januar 2023 ebenfalls über dem Berliner Mittel von 9,1%, wobei dies nicht unmittelbar auf die sehr kaufkraftstarke Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht per 01.10.2022 des ivd e.V. die Leerstandsquote in Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist von einer offenen Bauweise sowie einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt.

Dabei bestimmen freistehende Einfamilienwohnhäuser die Charakteristik des Gebiets.

Die Gebäude wurden in unterschiedlichen Zeitepochen erstellt. In diesem Zusammenhang dominieren großvolumige, villenartige Gebäude.

Als öffentliche Grünfläche befindet sich ein größeres Waldgebiet in ca. 200m Entfernung.

Zusammen mit dem intensiven Altbaumbestand im Forstweg sowie den gärtnerisch angelegten, privaten Gärten verfügt das Umfeld über einen überdurchschnittlichen Durchgrünungsgrad.

Zudem weist der Straßenzug des Bewertungsobjektes insbesondere durch den dortigen Baumbestand sowie das hierdurch entstehende Straßenprofil ein besonderes Flair und einen erhöhten Aufenthaltswert auf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei die Einrichtungen in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Der Umstand ist im Wesentlichen der schwerpunktmäßigen Wohnnutzung des Gebiets sowie der unmittelbaren Grenze zum Land Brandenburg beziehungsweise dem dort anschließenden Waldgebiet geschuldet.

Besonders hingewiesen sei indes darauf, dass sich im Bereich des ca. 1.000m entfernten Ludolfinger Platzes sowie des ca. 1.200m entfernten Zeltinger Platzes ein umfangreicheres Einkaufsangebot befindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergibt sich wie folgt:

Bus	Frohnauer Straße	ca. 400 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Frohnau	ca. 1.200 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitunabhängig vorhanden. Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Forstweges als Anliegerstraße ist sehr gering.

Im Übrigen waren beim Ortstermin keine wesentlichen Emissionen erkennbar.

### 2.3 Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das über den Forstweg erschlossen ist. Die Fläche ist nahezu rechteckig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum öffentlichen Straßenraum.

Den Archivunterlagen des Bauamtes ist zu entnehmen, dass hierauf einstmals ein Wohngebäude stand. Insofern wird von der Annahme eines hinreichend tragfähigen Untergrundes ausgegangen. Das Grundstück verfügt über eine ungewöhnliche Topografie. Dieses steigt von der Straße aus steil an und weist sodann ein kleineres Plateau auf. Von dort aus fällt die Fläche in Richtung Norden beziehungsweise dem rückwärtigen Grundstücksteil wieder deutlich ab.

Auch seitlich wurden Höhenversprünge festgestellt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein gewisser Altbaumbestand. Die Mitte des Grundstücks ist hiervon jedoch im Wesentlichen freigehalten. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, sei verwiesen.

Derzeit ist das Grundstück allseitig eingefriedet. Partiiell, im Bereich einer Zufahrt, besteht jene Einfriedung aus einem provisorischen Bauzaun.

## 2.4 Objektdaten

<b>Bebauungen</b>	<b>keine</b>
<b>Grundstücksgröße</b> gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 22.02.2023	<b>1.265 m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b> gemäß persönlicher Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>unvermietet / unverpachtet</b>
<b>Miet-/Pachteinnahmen, monatlich</b> mithin	<b>keine</b>

## 2.5 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der bei der Besichtigung anwesenden Eigentümer ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet oder verpachtet.

Bei der Begehung stellte sich das Grundstück unbebaut sowie im Übrigen ungenutzt dar.

## 2.6 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.02.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 07.02.2006 festgesetzten Bebauungsplans XX-25w. Ein Ausschnitt desselben liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Der Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ für das Bewertungsobjekt vor.

Ferner ist eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 7,0m von Bebauungen freizuhalten. Das anschließende Baufeld ist mit einer Tiefe von 20,0m ausgewiesen. Der jenseits jenes Baufeldes befindliche Bereich ist nicht bebaubar.

Es ist eine offene, maximal 2-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar. Den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist in diesem Zusammenhang zu entnehmen, dass „die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände“ in die Geschossfläche eingehen. Innerhalb des Gebiets sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400m<sup>2</sup> vorgegeben. Ob eine Grundstücksteilung des Bewertungsobjekts zulässig ist, wäre mit der zuständigen Behörde zu besprechen und eventuell eine Bauvoranfrage zu stellen. Dies ist im Zuge dieses Gutachtens nicht erfolgt.

Ferner sehen die textlichen Vorgaben des Bebauungsplans Pflanzbindungen, eine gesonderte Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen sowie Vorschriften zur Gestaltung von Wegen und Zufahrten vor.

Wegen aller weiteren Details wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des großflächigen Erhaltungsgebiets „Frohnau“ nach §172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“.

Dies bedeutet, dass bauliche Änderungen einer behördlichen Abstimmung und Genehmigung bedürfen, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

In der Begründung zur Erhaltungsverordnung heißt es zu den Zielen der Erhaltungsverordnung unter Pkt.6 unter anderem: „Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortsteils Frohnau aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung der

Genehmigung (Genehmigungsvorbehalt). Zur Handhabung dieses Genehmigungsvorbehalts... wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen insbesondere dann das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild der "Gartenstadt" Frohnau prägen können, wenn die folgenden Merkmale auf sie zutreffen:

- maximal zwei Geschosse, minimal ein Geschöß mit ausgebautem Dach;
- offene Bauweise;
- Einhaltung (mindestens) der jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartentiefe;
- Einhaltung einer Bebauungstiefe im Wesentlichen von 20 m;
- Einhaltung der ortsüblichen Gebäudedimension von maximal 16x16 m im Grundriss und maximal 7,5 m Außenwandhöhe traufseitig bzw. 12 m giebelseitig...“.

Einerseits stellt der vorgenannte Umstand eine Einschränkung für einen Grundstückseigentümer dar, der über eine Bebauung gestalterisch nicht frei verfügen kann.

Andererseits sichert das Erhaltungsgebiet die attraktive, villenartige Umgebung, die das besondere Flair des Gebiets ausmacht, sodass von einer Wertneutralität ausgegangen wird.

Im Übrigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungsgebiet.

## **2.7 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 22.02.2023 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz beziehungsweise stellt kein Gartendenkmal dar.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ergibt, der Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

## **2.8 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Herrn Hauser vom 22.02.2023 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Für das Bewertungsobjekt liegt laut dessen Auskunft eine Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung vor.

In diesem Zusammenhang wurde für eine einstige Baugenehmigung ein Nachtrag eingereicht. Zwischenzeitlich sei jener Nachtrag hierzu am 17.02.2023 genehmigt worden, wobei dies erst nach dem Wertermittlungsstichtag erfolgt sei.

Die betreffenden Unterlagen wurden eingesehen. Bestandteil der Genehmigung ist ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus zuzüglich Vollkeller mit integrierter Garage und einem Staffelgeschoss, das gemäß Nachtrag in ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung umgeplant wurde. Im Übrigen sind laut Angabe des Herrn Hauser bei einer Neubebauung Baumschutzvorgaben zu berücksichtigen.

## **2.9 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 24.01.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## **2.10 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Gemäß telefonischer Angabe der Berliner Wasserbetriebe vom 22.02.2023 liegen Trink- und Schmutzwasser im öffentlichen Straßenraum an. Ferner wird davon ausgegangen, dass auch Telefon und Strom über das öffentliche Netz vorhanden sind.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 27.01.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

Zudem ist keine Straßenlandabtretung vorgesehen.

## 2.11 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Eine verbindliche Aussage hierzu ist ohne weitere Recherchen jedoch nicht möglich.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 18.01.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass jene Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Da sich auf dem Bewertungsgrundstück keine vermietbaren Baulichkeiten befinden und sich auch die Freiflächen nicht ertragsorientiert sinnvoll nutzen lassen, findet das Verfahren keine Anwendung.

Der **Sachwert** wird ebenfalls nicht ermittelt. Der Sachwert wird typischerweise im Marktsegment der Einfamilienhäuser hergeleitet, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Da auf dem Bewertungsgrundstück jedoch keine Bebauungen aufstehen, ist eine Anwendung nicht möglich.

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

Insofern wird nachfolgend eine Vergleichswertermittlung auf Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses vorgenommen und das Ergebnis einer Berechnung auf Basis des Bodenrichtwertes gegenübergestellt.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Wie bereits erwähnt, wird bei der Ermittlung des Vergleichswertes zunächst auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung abgestellt.

Diese wird auf Grundlage folgender Abfrageparameter vorgenommen:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Art des Kauffalls	Unbebautes Grundstück	Unbebautes Grundstück
Kaufdatum / Stichtag	06.02.2022 – 06.02.2023	06.02.2023
Wohnlage lt. Mietspiegel	gut	gut
Ortsteile	Heiligensee, Frohnau, Hermsdorf, Waidmannslust, Lübars	Frohnau
Grundstücksgröße	600 – 2.000m <sup>2</sup>	1.265m <sup>2</sup>
Typische GFZ	0,1 – 0,4	0,3
Typische Nutzungsart	Wohnbebauung	Wohnbebauung

Auf jener Grundlage konnten insgesamt 7 Kauffälle ermittelt werden, die nachfolgend aufgeführt sind.

Bei einem der Grundstücksverkäufe handelt es sich um einen solchen, der in so genannter 2.Reihe liegt. Regelmäßig werden für derartige Flächen geringere Kaufpreise erzielt, da diese einen geringeren Repräsentationswert aufweisen. Hinzu kommen die erhöhten Kosten für die Erschließung und Versorgung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder der Ausbildung als so genanntes „Pfeifengrundstück“ mit einem separaten Zugang zur öffentlichen Straße, der der freien Gestaltung eines Erwerbers entzogen ist. Auf jenen Kauffall wird insofern ein Aufschlag vorgenommen, um den Sachverhalt abzubilden.

Die sich so ergebenden, angepassten Kaufpreise werden sodann einer „Ausreißerbereinigung“ unterzogen. Dabei dient eine 1,5-fache Standardabweichung als Basis. Dies führt dazu, dass der Kauffall mit dem niedrigsten Kaufpreis je m<sup>2</sup> aus der Auswertung eliminiert wird. Wie es zu jenem Kaufpreis gekommen ist, ob möglicherweise besondere Grundstückseigenschaften oder auch die persönliche Situation des Verkäufers hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Da sich die Kauffälle über 1 Jahr erstrecken, ist zudem eine konjunkturelle Entwicklung derselben zu berücksichtigen.

Das Jahr 2022 stellte sich insbesondere wirtschaftlich sehr indifferent dar. Neben erheblichen, politischen Veränderungen haben auch wirtschaftliche Verwerfungen eine Auswirkung auf den Grundstücksmarkt. So hat insbesondere das erhöhte Zinsniveau, das zu einer deutlichen „Verteuerung“ von Fremdkapital geführt hat, die wirtschaftlichen Möglichkeiten von Grundstückskäufern eingeschränkt. Hinzu kommen der Mangel an Kapazitäten von Baufirmen sowie das häufige Fehlen von Baumaterialien, die eine Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück erschweren.

Dem steht gegenüber, dass sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor weiter stark erhöht. Die anstehenden Neubauvorhaben finden nicht in einem Umfang statt, der zu einer Entspannung des Marktes führen könnte.

Hinzu kommt die relative Inflationssicherheit von Immobilieninvestments, die eine zusätzliche Nachfrage nach sich zieht.

In einer Online-Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses vom 06.02.2023 heißt es ferner: „Am 17. und 19. Januar 2023 hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin die Bodenrichtwerte für den Teilmarkt offene Bauweise bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 beraten. Aus den vorliegenden Kauffällen konnte stichtagsbezogen eine Preisentwicklung gegenüber dem



Vorjahr nicht festgestellt werden. Das Bodenwertniveau für den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus in offener Bauweise ist im Vergleich zum Vorjahr daher insgesamt unverändert geblieben.“ Insofern wird nachfolgend auf eine konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise an den Stichtag verzichtet.

Anders verhält es sich aufgrund der Grundstücksgröße. Mit 1.265m<sup>2</sup> stellt sich das Bewertungsobjekt außerordentlich großzügig dar. Die Vergleichskauffälle weisen sämtlichst eine geringere Grundstücksgröße auf.

Da ein Käufer neben dem Grundstückserwerb noch die Baukosten in seiner Kalkulation zu berücksichtigen hat und die von diesem aufzubringende Summe nicht zuletzt aufgrund der Grundstücksgröße eine außerordentliche Höhe einnimmt, wird unterstellt, dass der Umstand mit einem Abschlag auf den Kaufpreis einher geht.

Hinzu kommt die sehr unregelmäßige Topografie der Fläche. Wie unter dem Punkt „Objektsbeschreibung“ bereits erwähnt, weist das Grundstück erhebliche Höhenversprünge auf. Der Umstand geht mit besonderen Anforderungen an eine Bebauung einher. Schließlich ist der Geländeverlauf bei einer Neubebauung des Grundstücks zu berücksichtigen. Ein Eigentümer ist somit nicht frei in der Wahl der Architektur, was eine Einschränkung darstellt.

Baulich gibt es für jene Situation Lösungen, bei denen z.B. einer Kellerebene durch den Geländeabfall eine Tagesbelichtung ermöglicht wird. Alternativ könnten die Höhenversprünge auch durch Geländeabfangungen in Form von Spundwänden, Stützmauern o.ä. ausgeglichen werden. Neben nicht unerheblichen, statischen Anforderungen sowie erhöhten Kosten für jene Lösungen, wird zudem eine gestalterische Einbindung erforderlich.

Zudem sind die nicht bebauten, verbleibenden Freiflächen durch ihr Gefälle in ihrer Nutzung eingeschränkt. Schließlich bietet sich eine aktive Nutzung derselben, etwa zum Aufenthalt, für eine Möblierung oder als Spielbereich vorrangig nur in gefällearmen Bereichen an.

Bei der Bewertung wird insofern davon ausgegangen, dass die Topografie des Grundstücks vom Markt mit einer deutlichen Kaufpreisminderung berücksichtigt wird. Insofern erfolgt in der nachfolgenden Berechnung ein gesonderter, vergleichsweise hoher Abschlag hierfür.

Der Vergleichswert auf Basis einer konkreten Kaufpreisabfrage stellt sich mithin wie folgt dar:

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kaufdatum	Grundstücksgröße	erzielter Preis	erzielter Preis je m <sup>2</sup> /Grundstücksfläche	Hinterlieger 10%	gesamt
		m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
1	02/22	1.086	1.025.000,00	944,00		944,00
2	03/22	725	590.000,00	814,00		814,00
3	03/22	935	730.000,00	781,00		781,00
4	06/22	610	518.500,00	850,00	85,00	935,00
5	07/22	993	831.000,00	837,00		837,00
6	07/22	621	500.000,00	805,00		805,00
7	11/22	1.101	741.800,00	674,00		674,00
<b>im Mittel</b>						<b>852,67</b>

#### Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

	1.265,00 m <sup>2</sup> x 852,67 €/m <sup>2</sup> =	1.078.623,33 €
Abschlag wg. Grundstücksgröße	-10%	-107.862,33 €
Abschlag wg. Topografie, wie erwähnt	-20%	-215.724,67 €
gesamt		755.036,33 €

**angepasster Vergleichswert, gerundet 760.000,00 €**



Wie erwähnt, wird zur Plausibilisierung eine Vergleichswertermittlung auf Basis des Bodenrichtwertes vorgenommen.

Definitionsgemäß handelt es sich bei Bodenrichtwerten um „durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen. Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab.“

Die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts erstreckt sich im Wesentlichen über das „Erhaltungsgebiet Frohnau“, das durch villenartige, großvolumige Bebauungen mit intensiven Begrünungen geprägt ist.

Der Bereich des Erhaltungsgebiets stellt sich vergleichsweise homogen dar, sodass aufgrund der Mikrolage des Bewertungsobjekts innerhalb der Bodenrichtwertzone keine Anpassungen erforderlich werden. Auch die Grundstücksform zieht kein Erfordernis von Zu- oder Abschlägen nach sich. Allerdings wird, wie auch im vorbeschriebenen Vergleichsverfahren auf Basis einer Kaufpreisabfrage, ein Abschlag aufgrund der Grundstücksgröße und der Topografie vorgenommen.

Der auf dem Bodenrichtwert basierende Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich mithin wie folgt:

---

<b>Vergleichswert auf Basis des Bodenrichtwertes</b>			
Bodenrichtwert per 01.01.2022		850,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger Bodenwert somit	1.265,00 m <sup>2</sup>	x 850,00 €/m <sup>2</sup> =	1.075.250,00 €
Abschlag wg. Grundstücksgröße		-10%	-107.525,00 €
Abschlag wg. Topografie, wie erwähnt		-20%	-215.050,00 €
gesamt			<u>752.675,00 €</u>
<b>Vergleichswert somit, gerundet</b>			<b>750.000,00 €</b>

---

Das Ergebnis bestätigt mithin der Größenordnung nach die Berechnung auf Basis einer Kaufpreisankunft.

### **3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Für potentielle Erwerber dürfte sich die „gute“, am Markt stark nachgefragte Lage des Bewertungsobjekts in Frohnau positiv darstellen.

Unbebaute Grundstücke stehen am Markt nur in geringem Umfang zur Verfügung. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei Weitem.

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichende Front zum öffentlichen Straßenraum.

Alle erforderlichen Medien stehen im Forstweg an.

Wertmindernd ist indes die angespannte, wirtschaftliche Situation zu berücksichtigen, die neben einem erhöhten Zinsniveau sowie einer steigenden Inflation zu einem geringen Eigenkapitalpotenzieller Erwerber geführt hat.

Zudem weist das Grundstück topografische Besonderheiten auf, wodurch ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, in der Gestaltung einer potenziellen Neubebauung eingeschränkt ist.

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

---

**Verkehrswert von 760.000,00 €**

---

geschätzt.



### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt und es wird kein Wohngeld erhoben, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Bewertungsgrundstück.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 7. März 2023

Ursel Schäfer

